



Asker
kommune

Temaplan for bærekraftig boligutvikling

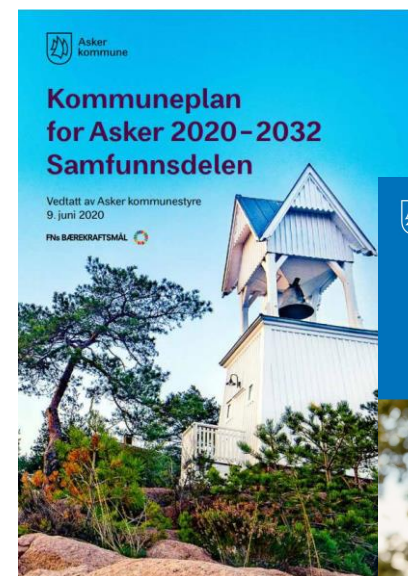
Kunnskapsgrunnlag

Asker rådhus / 29.11.2023



Bakgrunn og forankring

- Temaplanen er forankret i vedtatt planstrategi for Asker kommune 2020 – 2024
- Strategisk plan
- 12-års perspektiv med rullering hvert 4. år
- Av kommunens 8 satsningsområder er disse de mest relevante for planen:
 - Bærekraftige byer og samfunn
 - Samarbeid for å nå målene
 - God helse
 - Handling mot klimaendringene



Jeg skal snakke om

formålet med temaplanen

overordnede føringer

utfordringsbildet

status og trender

andre temaer i kunnskapsgrunnlaget

medvirkning

fremdriftsplanen

Formålet med planen

Lage en helhetlig og aktiv boligpolitikk som imøtekommer de utfordringene vi står overfor og som venter oss i fremtiden.

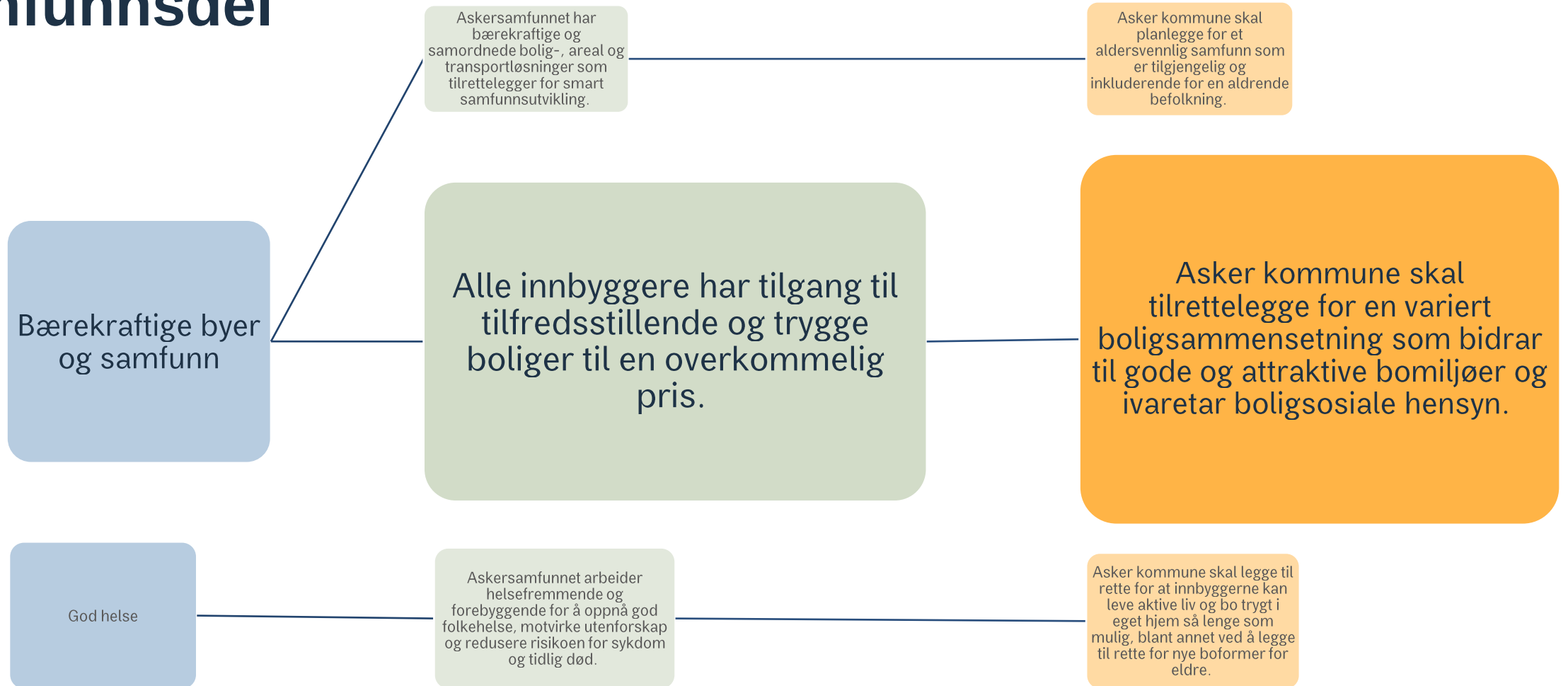
Asker skal være for alle, og et godt sted å vokse opp, leve og bli gammel.

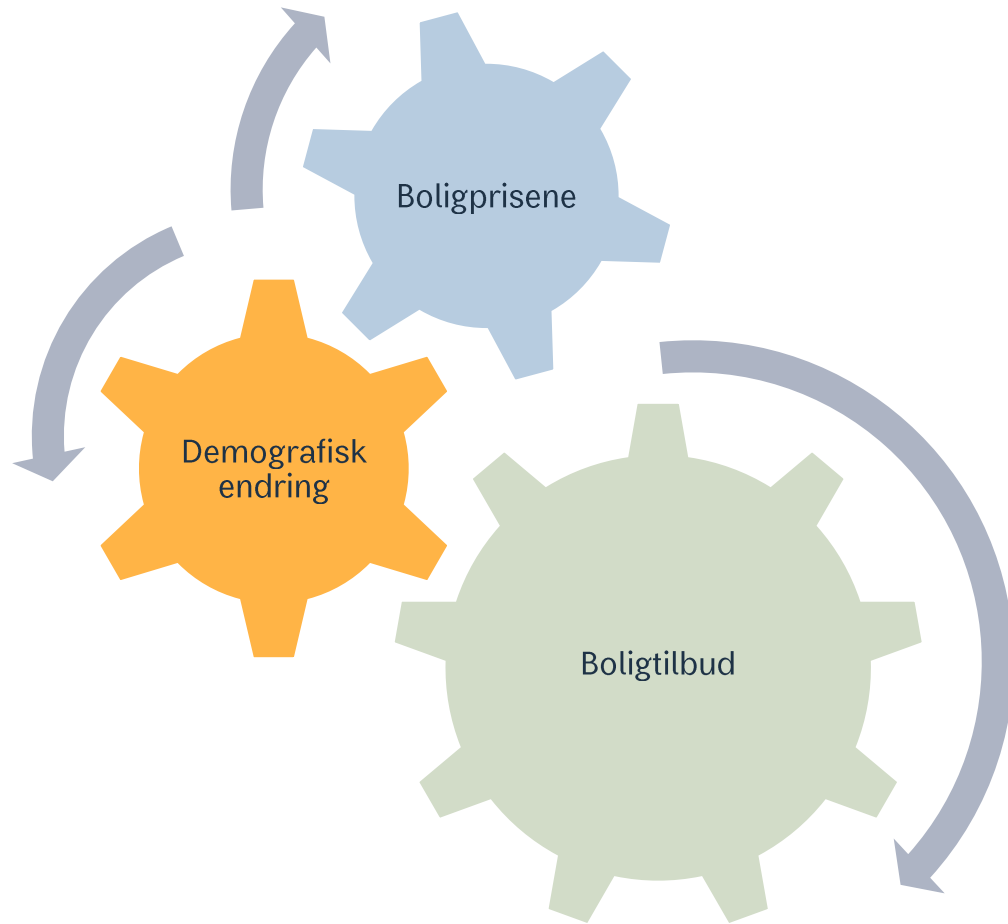


Overordnede føringer



Kommuneplanens samfunnsdel



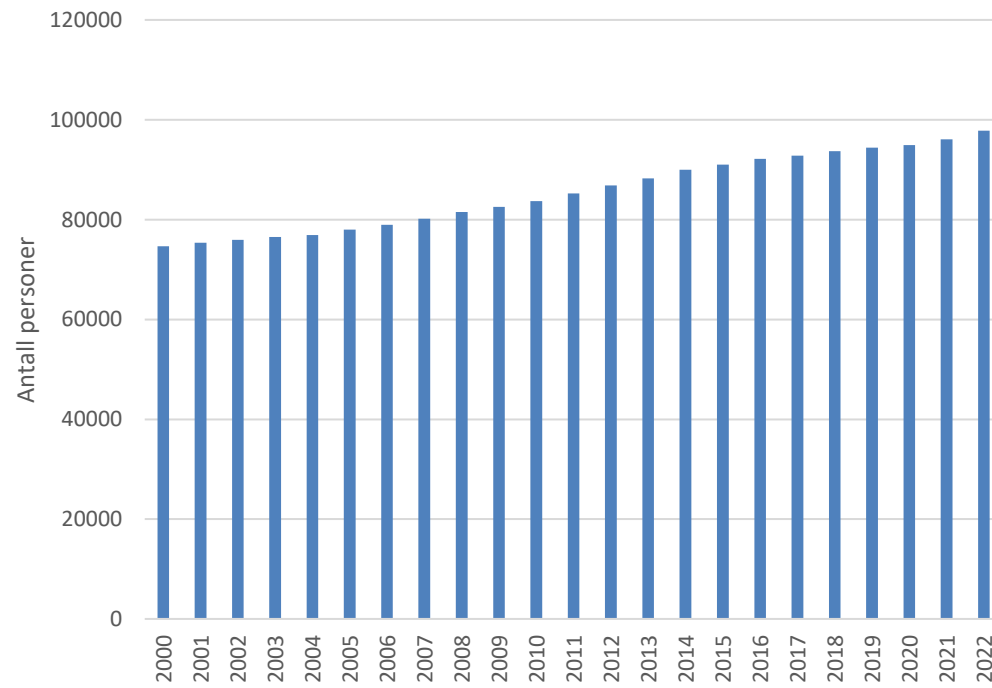


Status og trender



Hvem er vi?

Befolkningsvekst antall personer, 2000-2022

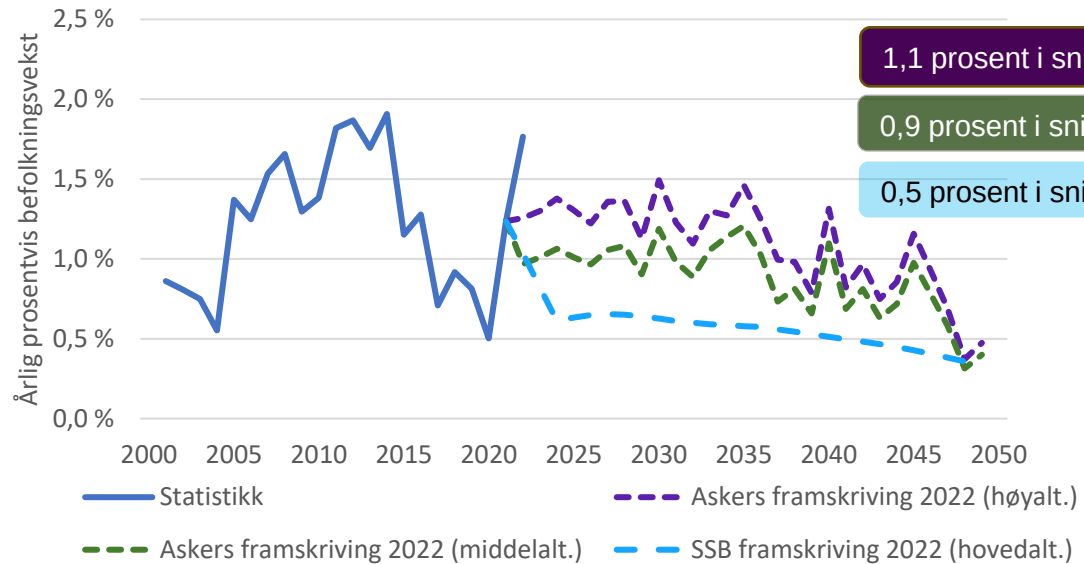


Askers befolkning nærmer seg 100.000

Steget med nesten 25.000 på 23 år

Hvem er vi?

Beregnet befolkningsvekst frem mot 2050

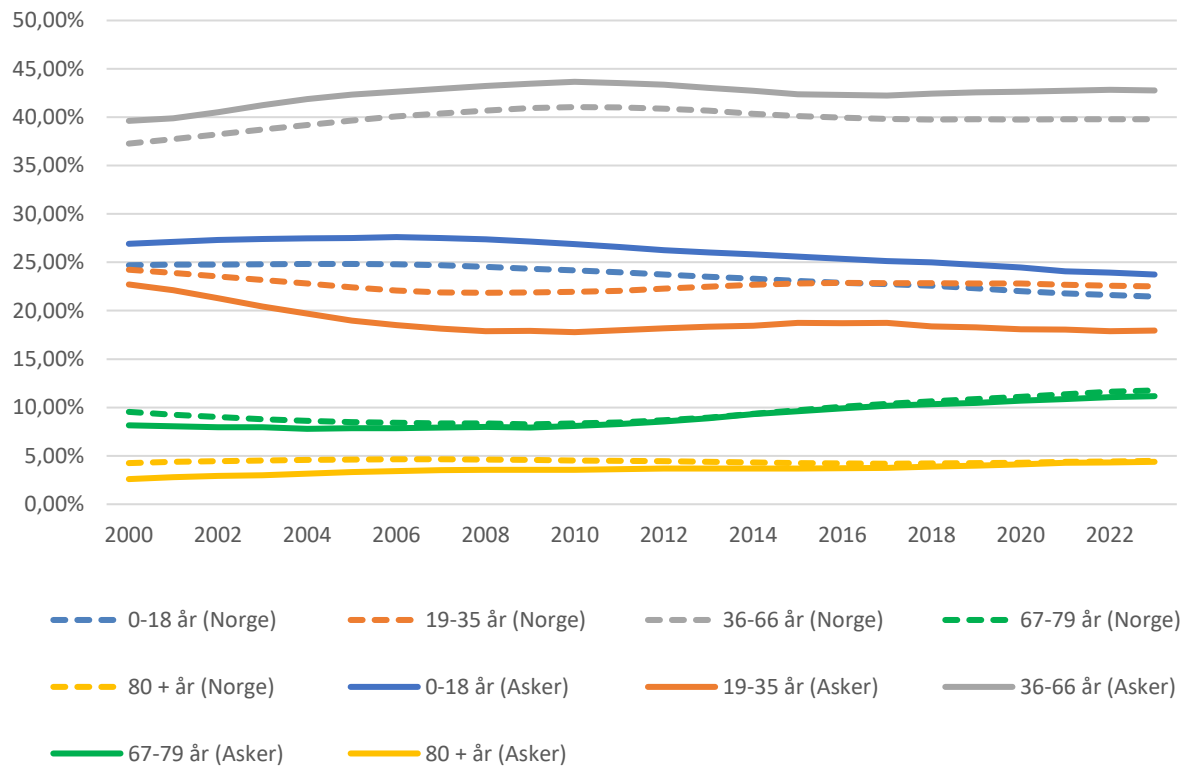


Vanskelig å estimere

Prognosene varierer mellom 0,5 % til 1,1 %
årlig vekst frem mot 2050

Hvem er vi?

Alderssammensetning, Asker og Norge. 2000 til 2022



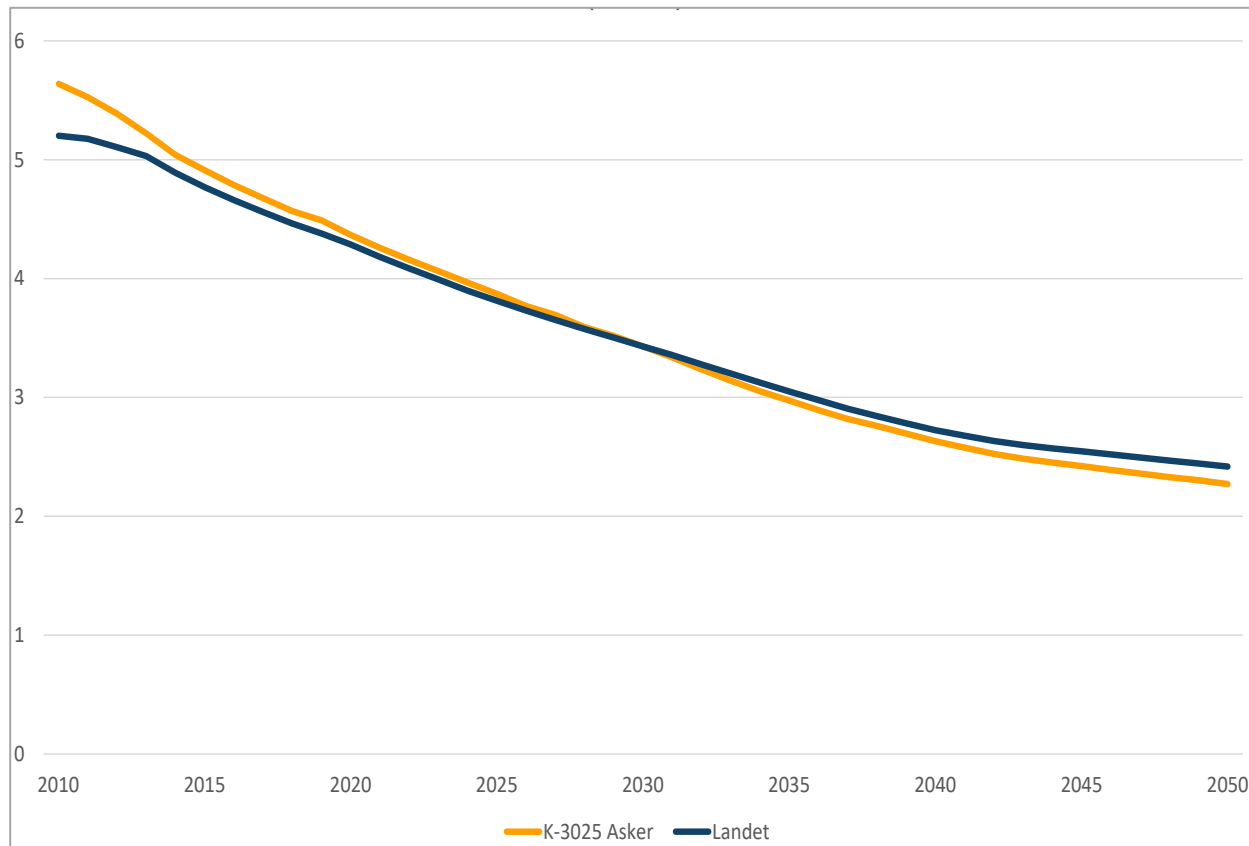
Grafen viser utvikling i
alderssammensetningen.

Nedgang i aldersgruppen 19-35 år

Økning i de eldre aldersgruppene.

Hvem er vi?

Aldersbæreevne



Vi blir mange flere eldre

De eldste gruppene er de som øker mest i prosent.

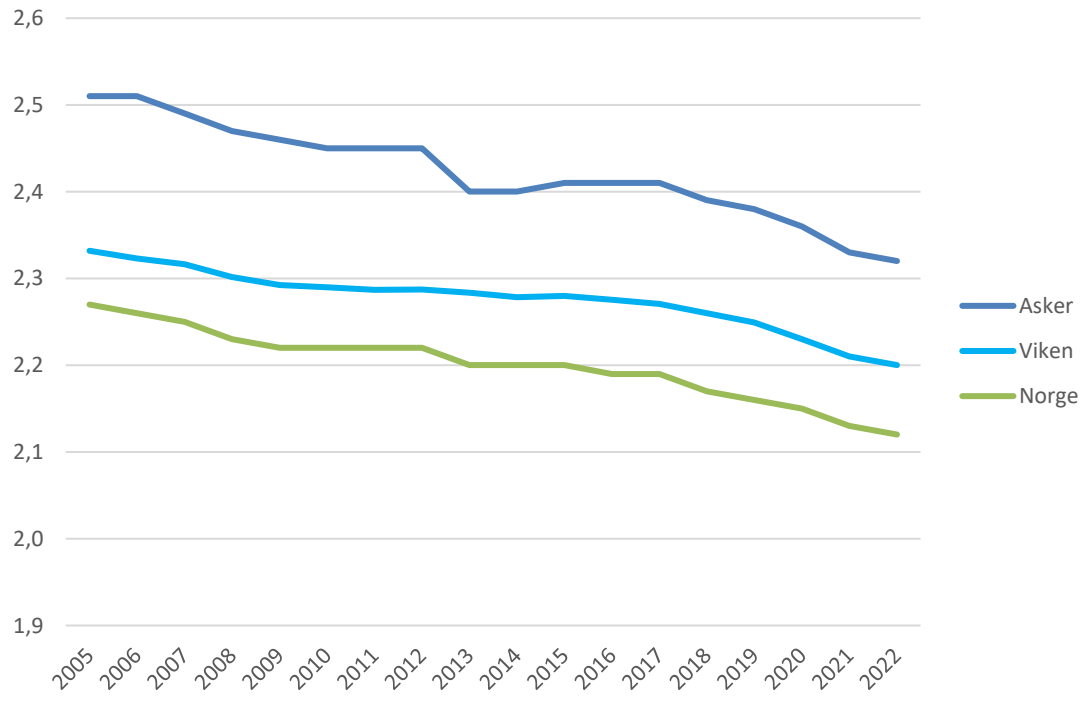
Redusert aldersbæreevne

Færre yngre til å ta vare på de eldre.



Hvem er vi?

Personer per privathusholdning



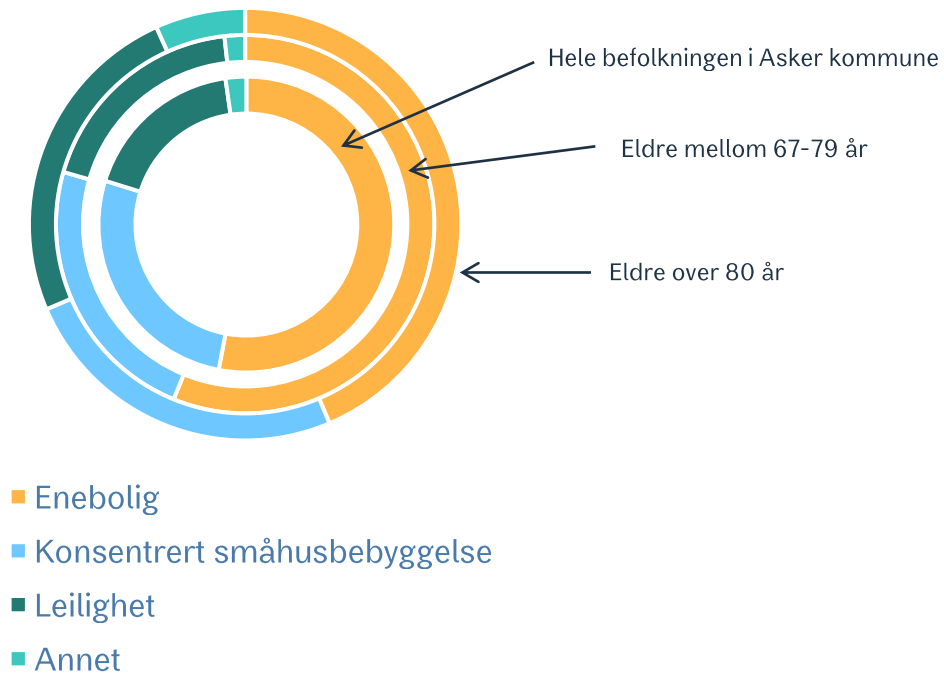
Vi bor færre sammen, og flere bor alene

Omtrent 2,3 personer per privathusholdning

Likevel flere per husholdning enn i Viken og Norge som helhet.

Hvordan bor vi?

Fordeling av husholdningene etter boligtype
2022



De fleste bor i enebolig

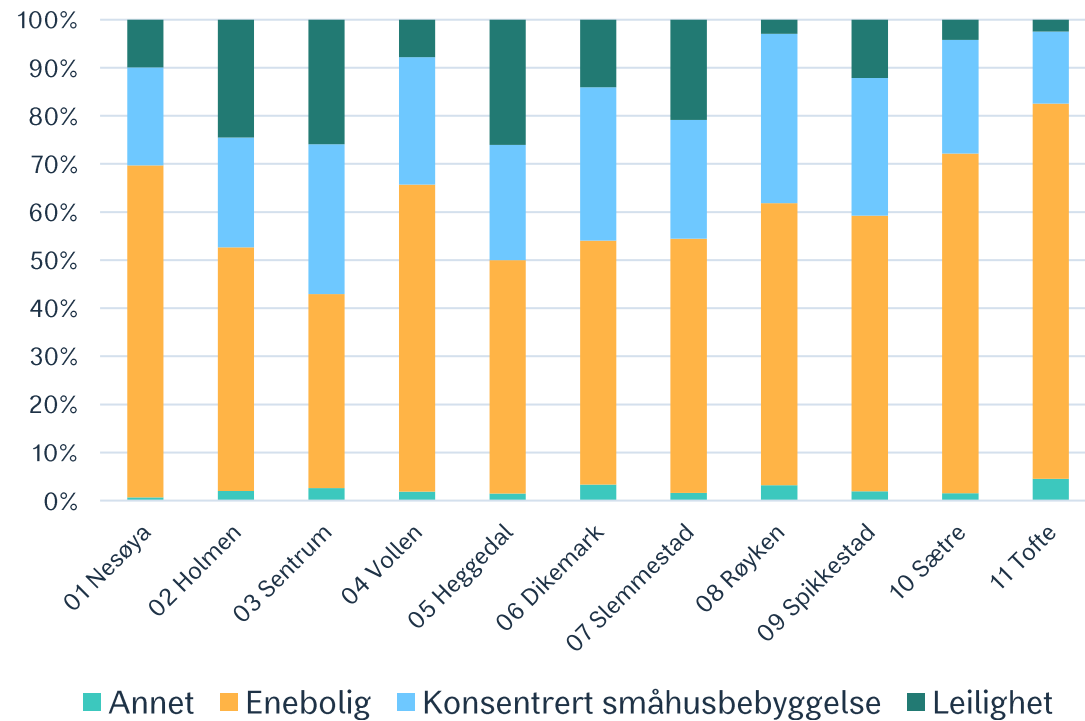
Hele befolkningen i Asker kommune:	
Enebolig	53 prosent
Konsentrert småhusbebyggelse	27 prosent
Leilighet	18 prosent

Flere eldre over 80 år bor i leilighet.

Liten utvikling.

Hvordan bor vi?

Fordeling av boligtyper per lokalområde



De fleste bor i enebolig

Forskjeller mellom lokalområdene.

	Enebolig	Leilighet
Asker sentrum	40 %	26 %
Tofte	78 %	2,5 %

Husene passer ikke til folkene

- Over 80 % familieboliger, men bare omtrent 40 % av husholdningene er barnefamilier
- For få aldersvennlige boliger
- For få boliger tilpasset nedsatt funksjonsevne

= legger press på
kommuneøkonomien



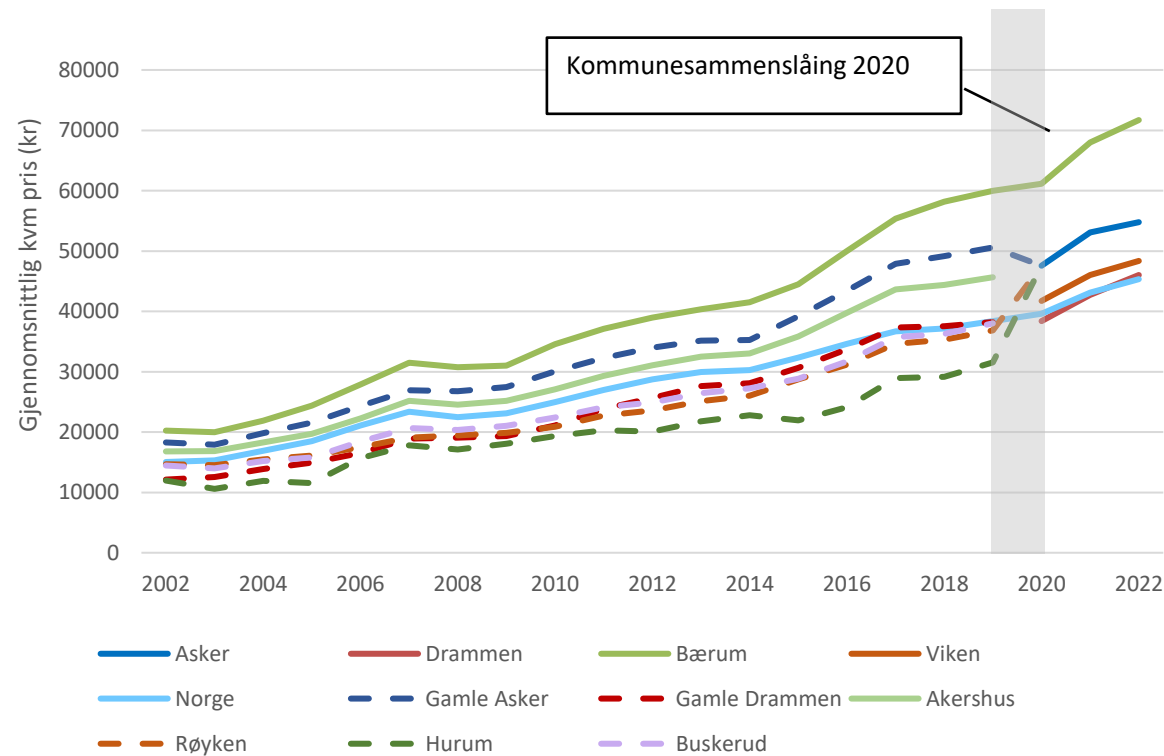
Vi har veldig høye boligpriser

- Vanskelig å komme inn på boligmarkedet
- Vanskelig å tilpasse sin boligsituasjon fra enebolig til sentral leilighet
- Rekruttering
 - Middel- og lavtlønnede yrker
 - Næringslivet generelt





Hva koster boligene?



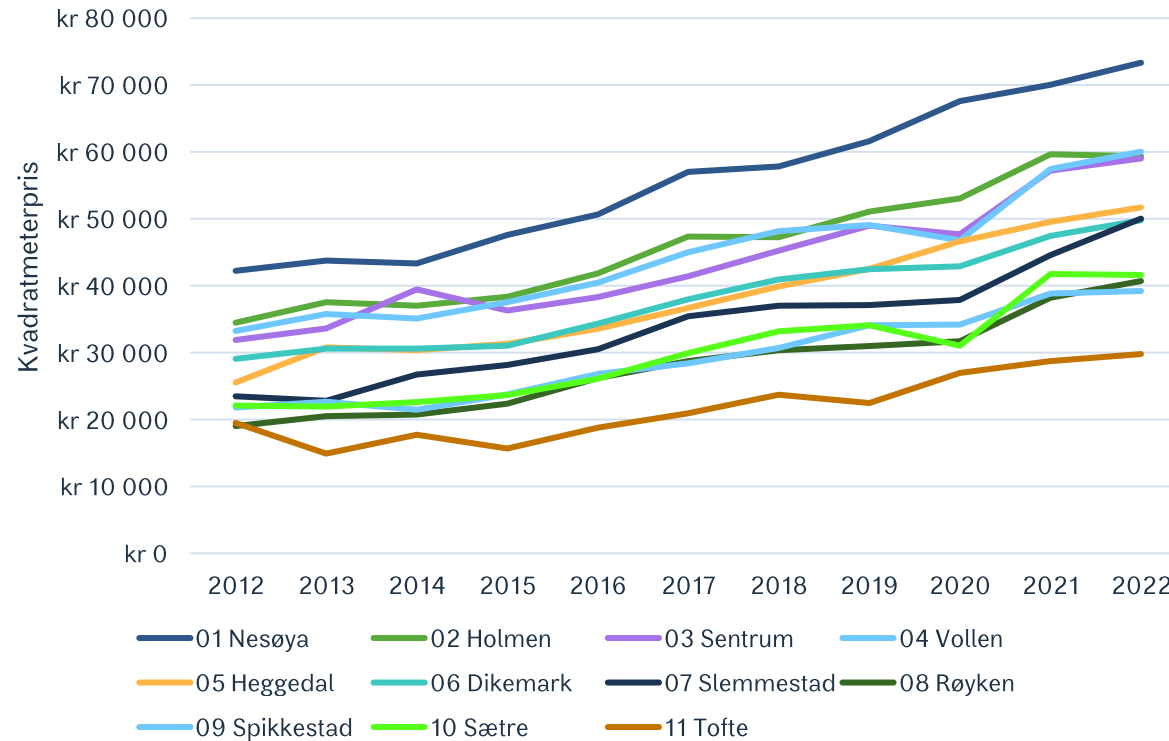
Boligprisene har økt betydelig

Forskjellene har blitt større.



Hva koster boligene?

Boligpriser, lokalområdene



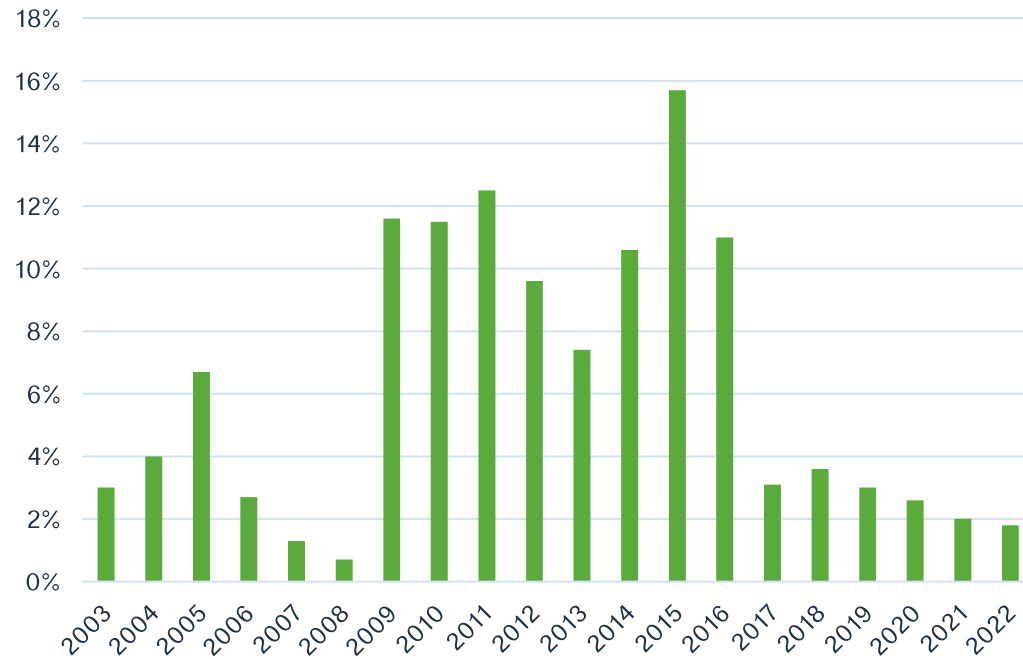
**Boligprisene har økt i alle
lokalområdene**

Økende forskjeller mellom
lokalområdene

Tofte	Kr. 29.800/kvm
Nesøya	Kr. 73.000/kvm

Hva koster boligene?

Sykepleierindeks for Asker og Bærum i 2003 - 2022



Sykepleierindeksen

Det har blitt vanskeligere å finne en bolig innenfor budsjett.

En sykepleier kan i H1 2023 kjøpe:

Asker	3 prosent
Bærum	1 prosent
Ås	12 prosent
Drammen	18 prosent



Økte kostnader for husholdningene

Forbruksutgifter, referansebudsjett SIFO



Kostnadene har økt kraftig

Eksempelfamilie med 2 voksne og to barn under 12 år.

Påvirker husholdningenes kjøpekraft på boligmarkedet.

Et privat leiemarked – på godt og vondt

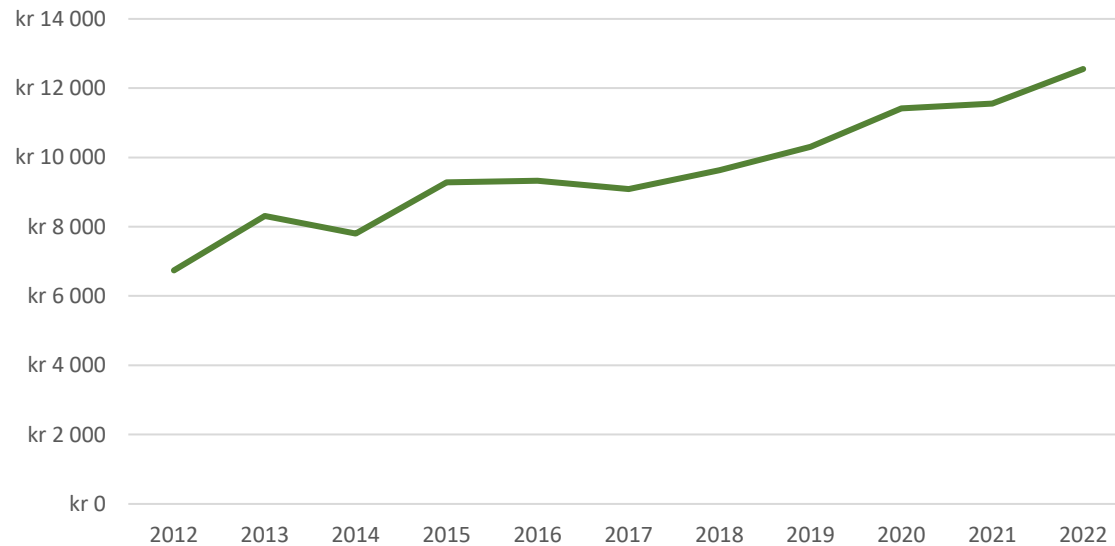
- Mange enheter i privat eie
 - Gir fleksibilitet, men...
- Manglende tilbud for eldre, personer med nedsatt funksjonsevne, og store familier
- Trangboddhet, bokvalitet, dårligere levekår
- Korte leiekontrakter





Leiemarkedet

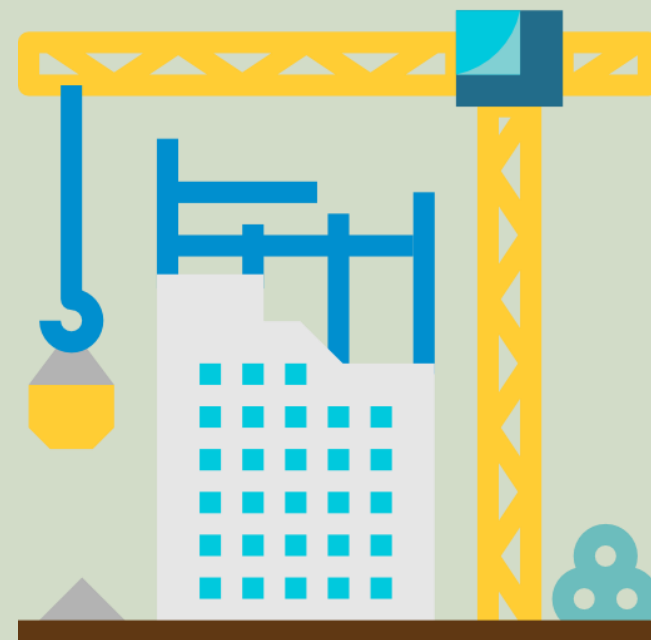
Gjennomsnittlige leiepriser



Leieprisene går opp

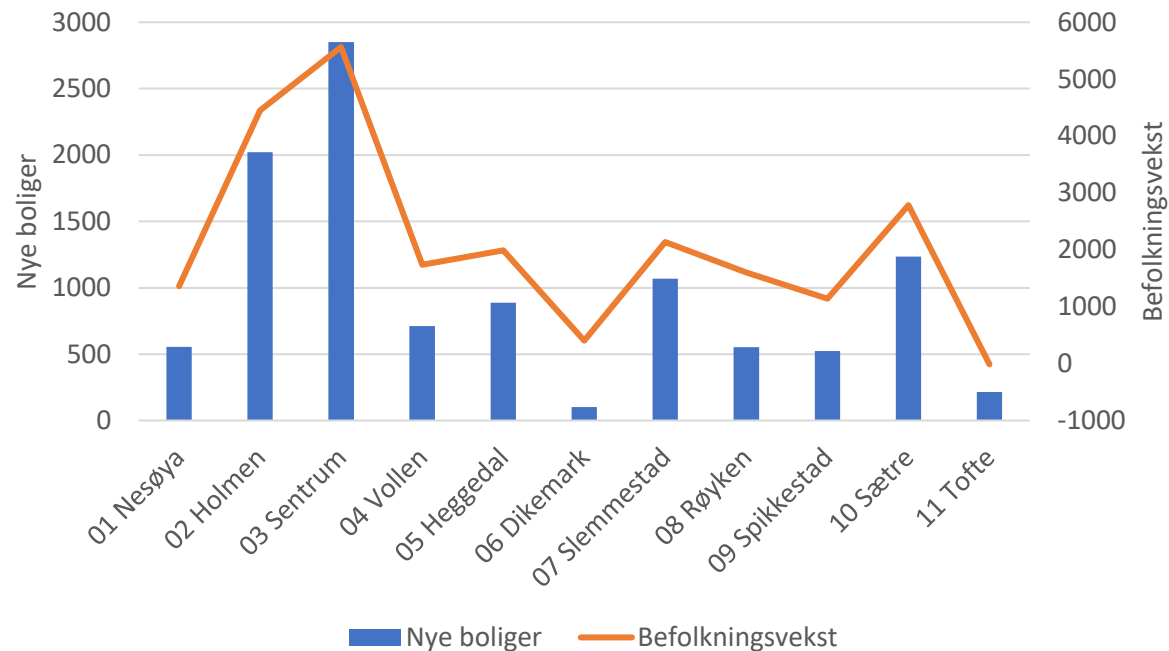
13,7 % leier boligen sin
liten utvikling i andel siste årene

Boligbygging

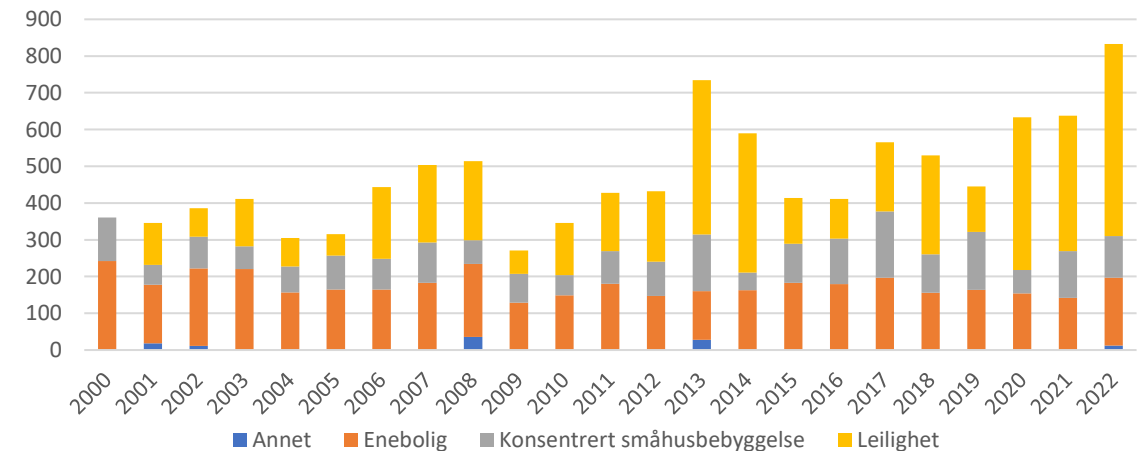


Boligbygging

Akkumulert boligbygging og befolkningsvekst i lokalområdene siden 2010

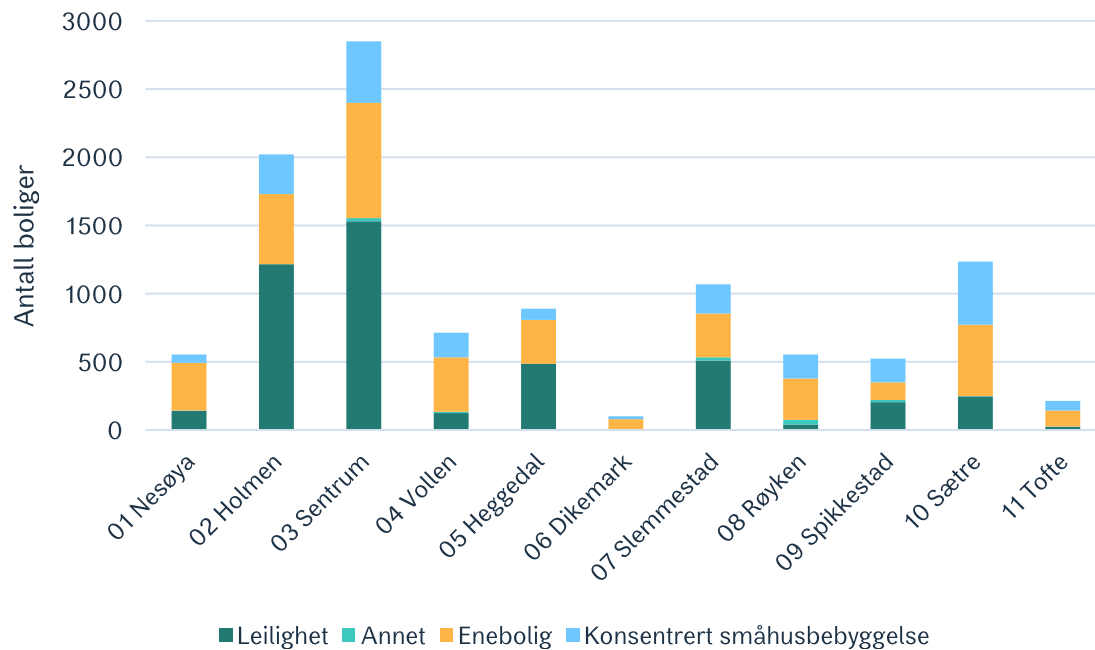


Boligbygging i Asker 2000-2022, etter boligtype



Hvor har vi bygget

Boligbygging i lokalområdene mellom 2000 og 2022

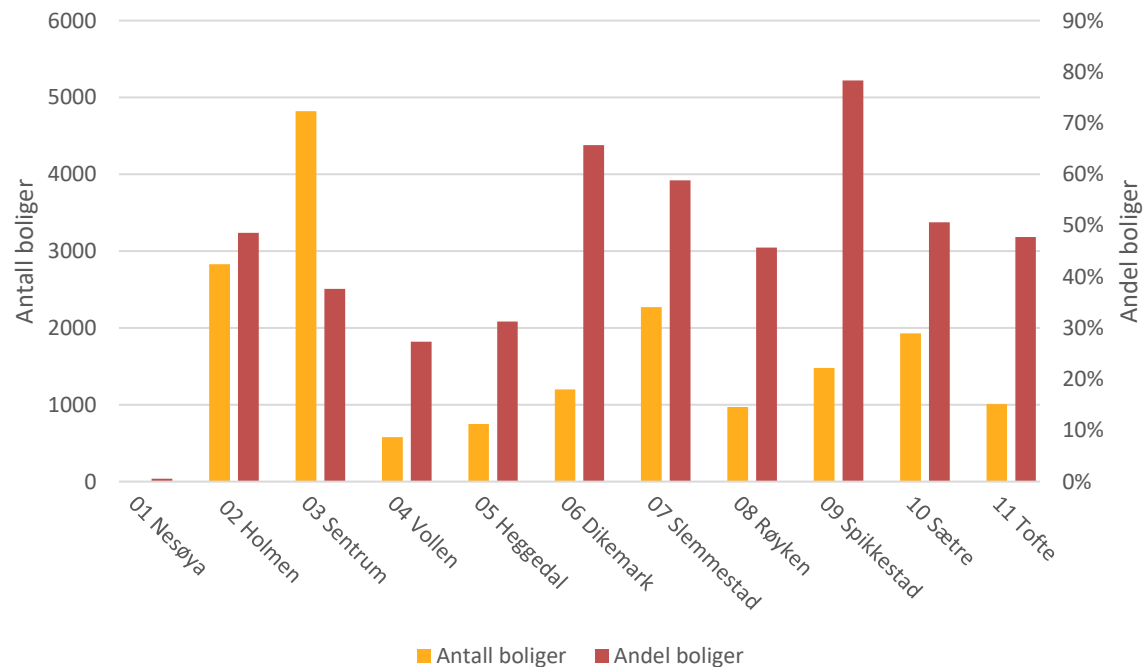


Vi bygger flest leiligheter

Vi har bygget mange leiligheter i sentrale områder.

Hvor skal vi bygge

Boligbygging i lokalområdene, boligbyggeprogrammet



Vi skal bygge boliger i alle lokalområder

Vi skal bygge flest boliger i Asker sentrum og Holmen.

Boligveksten er prosentmessig størst i Spikkestad, Dikemark og Slemmestad.

Ingen store prosjekter på Nesøya, kun eplehagefortetting.



Andre temaer som behandles i kunnskapsgrunnlaget

Innvandring og
integrering

Grupper
kommunen må ta
ekstra hensyn til

Stedsutvikling
og gode
møteplasser

Alternative
boformer

Klima og miljø

Folkehelse og
sosial bærekraft



Virkemidler i boligpolitikken

- Husbankens virkemidler
- Plan- og bygningsloven
- Kjøp og salg av kommunens eiendom
- Kommunale boliger og bolighjelpen
- Boligkjøpsmodeller



Utfordringer og innsatsområder

Overordnet

FNs bærekraftsmål

Bærekraftige byer
og samfunn

Samarbeid for å
nå målene

God helse

Handling mot
klimaendringene

Temaplan for bærekraftig boligutvikling

Utfordringsbildet

Høye boligpriser

Demografisk
endring

Ensformig
boligtilbud

Leiemarkedet

Innsatsområdene

Gode og varierte
boliger

Bærekraftige
nabolag

Samarbeid og
utvikling

Offensiv bruk av
virkemidler



Innsatsområder

Gode og varierte
boliger

Bærekraftige
nabolag

Offensiv bruk
av virkemidlene

Samarbeid og
utvikling

Medvirkning

Q1-2 2023:

- Prosjekt med barn og unge i regi av SEIL
- Spørreundersøkelse innbyggerpanel

Q3-4 2023 – Q1-2 2024:

- Frokostmøte for private aktører på boligmarkedet
- Jobber med medvirkning for ulike grupper under høringsperioden
- Utvalg og råd





Asker
kommune



Asker
kommune

Handling mot klimaendringene – temaplan

Utvalg for samfunnstjenester

30. november 2023

Bente Støa og Nina Rolstad Martinsen



Utlån av el-sykler
reduserer bilbruk

Kommune og Asker Bil-lån er sykler og kommunen - så reduserer de
å selge bil



Ole endret matvaner for
miljøet – og er ikke alene

Utdrivelsen av mat og drikke har økt i Norge, men det er ikke alle som
gjør det. Ole endret matvaner for miljøet – og er ikke alene. Ole endret
matvaner for miljøet – og er ikke alene.

Agenda

- Kunnskapsgrunnlag
- Temaplan Handling mot klimaendringene
- Klimabudsjett
- Forvaltningsrevisjon



Kunnskapsgrunnlaget





Begreper

- Direkte utslipp
- Indirekte utslipp
- Klimafotavtrykk
- Asker kommune har gode tall for direkte utslipp i Asker
- Asker kommune har gjennomsnittstall på klimafotavtrykk fra innbyggerne, basert mye på nasjonale tall
- Vi mangler tall for klimafotavtrykket fra næringslivet



Vi skiller mellom direkte og indirekte utslipp

- **Direkte utslipp:** De direkte utslippene er de klimagassene som slippes ut fra eksosrør, fabrikkpiper, fyringsanlegg og fra husdyr *innenfor* kommunens grenser.

INNENFOR KOMMUNEGRENSEN

Direkte utslipp av klimagasser



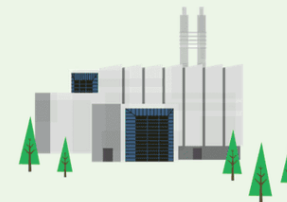
Jordbruk, skog og
arealbruksendringer



Avfallshåndtering og
forbrenning innenfor
bygrensen



Stasjonær fossil
forbrenning

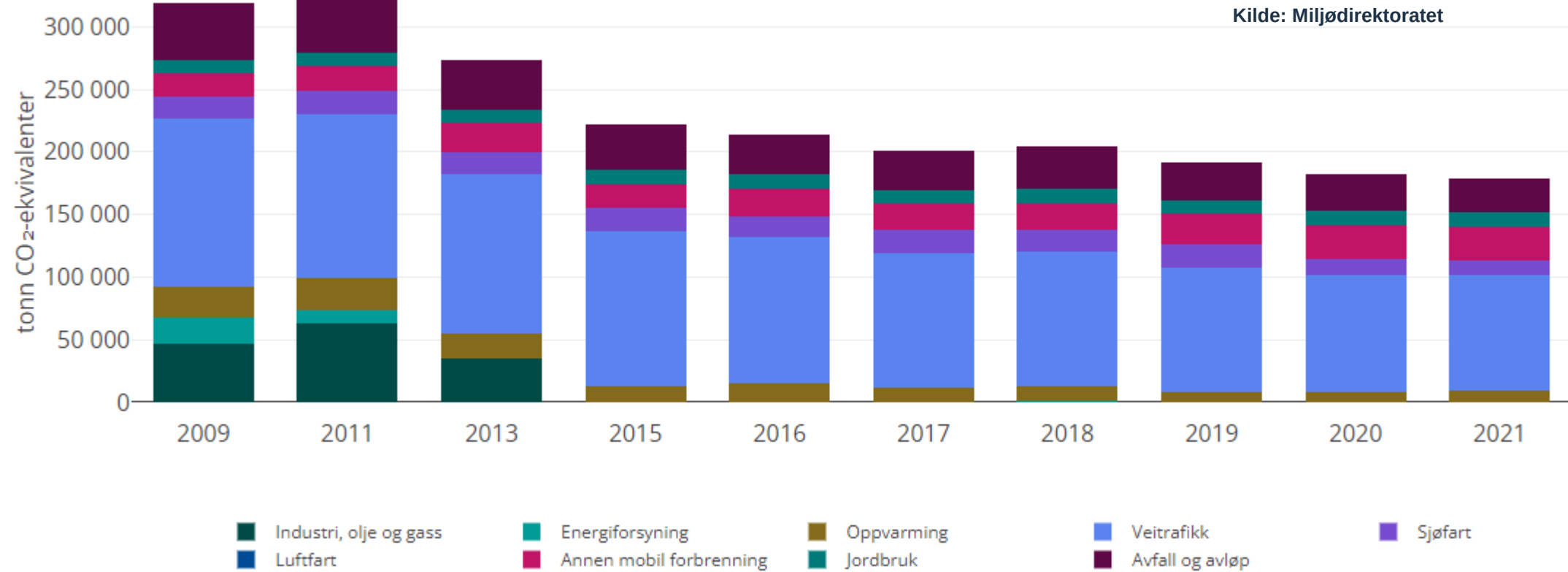


Industrielle utslipp



Transport innenfor
bygrensen

Figur: KlimaOslo



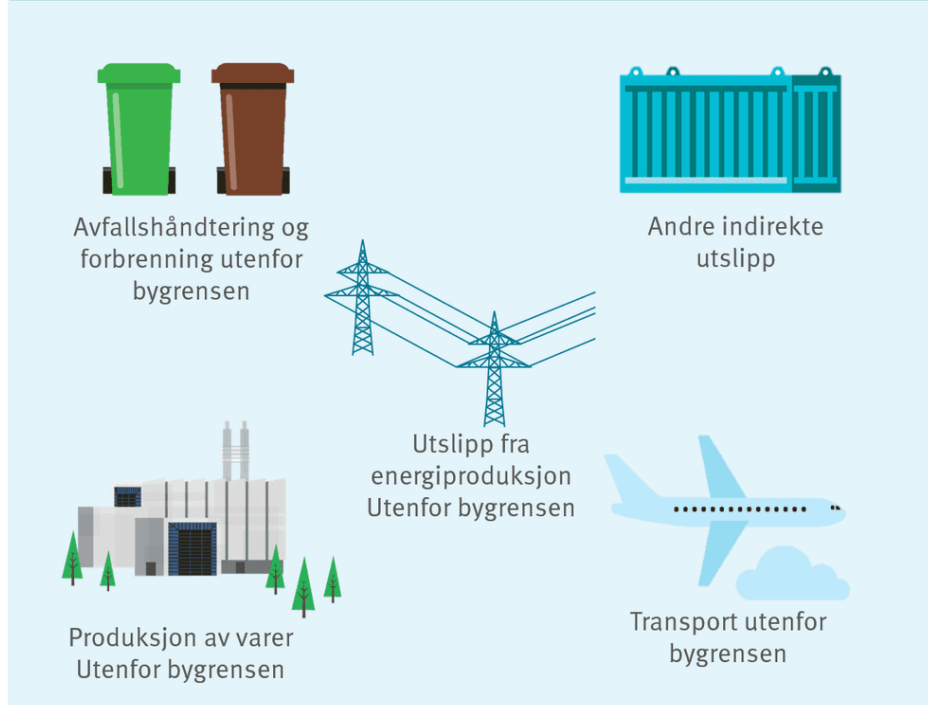
- Nedlegging av Tofte Industrier (2013)
- Stenging av avfallsforbrenningsanlegg som ble brukt til energiforsyning
- Utfasing av oljefyring
- Økning i antall elbiler
- Økt innblanding av biodrivstoff i drivstoff.

Indirekte utslipp

- Indirekte utslipp er de utslippene som skjer *utenfor* Asker kommune sine grenser, som en følge av forbruket til våre innbyggere, Askers næringsliv og kommunens eget forbruk.

UTENFOR KOMMUNEGRENSEN

Indirekte utslipp av klimagasser



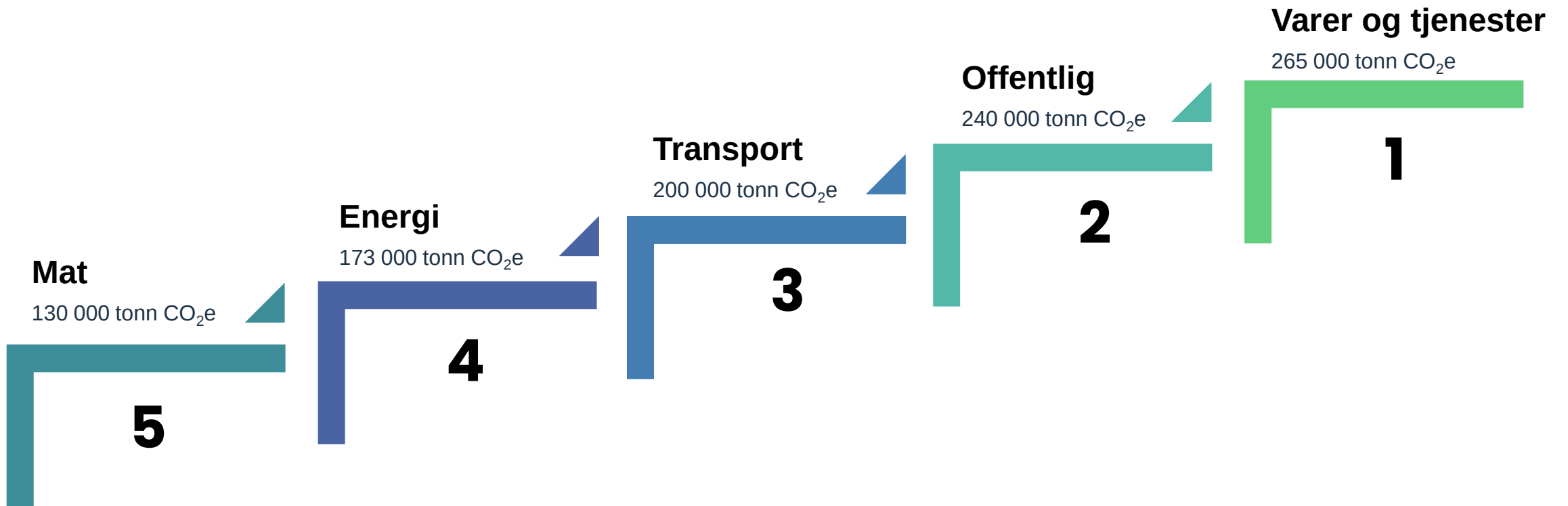
Figur: KlimaOslo

Klimafotavtrykk

- Summen av de **direkte** og de **indirekte utslippene** du bidrar til er ditt klimafotavtrykk.
- Det årlige klimafotavtrykket til en gjennomsnittsinnsbygger i Asker er på **10,42 tonn CO₂e**.
- Klimafotavtrykket er nesten **seks ganger så høyt** som det direkte utslippet fra Askersamfunnet.



Topp fem utslippskilder fra Asker



Fra lineær til sirkulær økonomi

Dagens økonomiske system – lineær økonomi

Etablert når det var få mennesker og rikelig med ressurser

*Circularity Gap Report
Norway viser at Norge
er 2,4 % sirkulær (2020)
Kilde: Circular Norway*

LINEÆR ØKONOMI

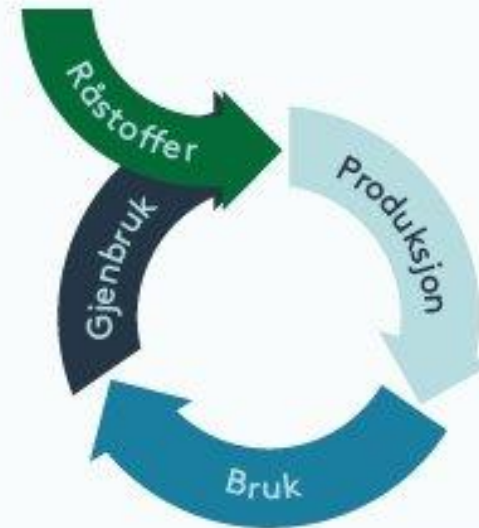


Vi må hit – sirkulær økonomi

Trengs når det er mange mennesker og få ressurser igjen

*Vi må bruke ressursene
effektivt for å redusere
behovet for å ta ut nye
ressurser*

SIRKULÆR ØKONOMI



Kilde: Nederland 2050

Temaplan Handling mot klimaendringene



Kommuneplanen er utgangspunktet for planen.
Satsingsområdet *Handling mot klimaendringene* har følgende mål:

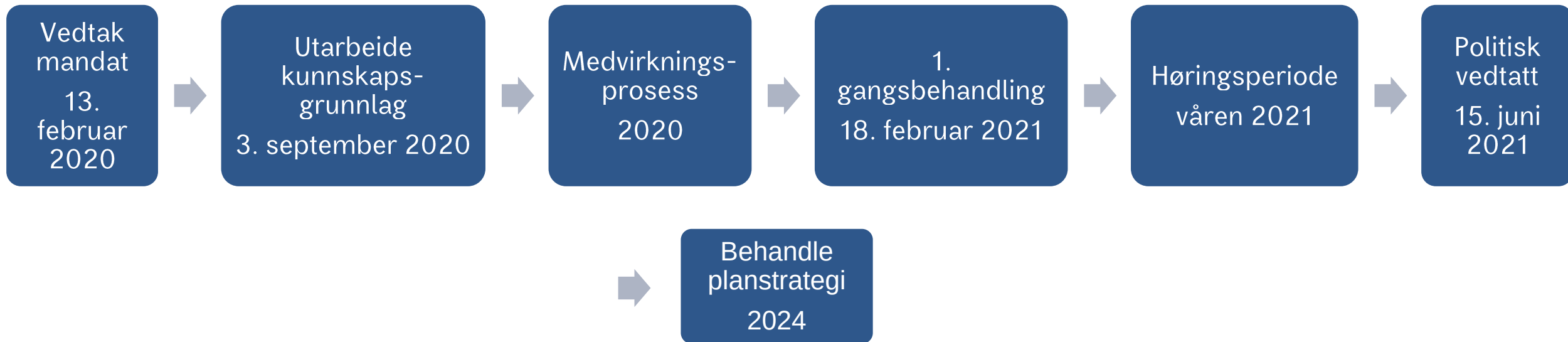
- Askersamfunnet **handler umiddelbart** for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem
- Askersamfunnet **skal være i front for lavutslippssamfunnet** i tråd med nasjonale og internasjonale føringer

En strategisk plan som peker retning og beskriver innsatsområder og strategier for de neste 12 årene.

Planen inkluderer hele askersamfunnet, ikke bare kommunal drift.



Prosess

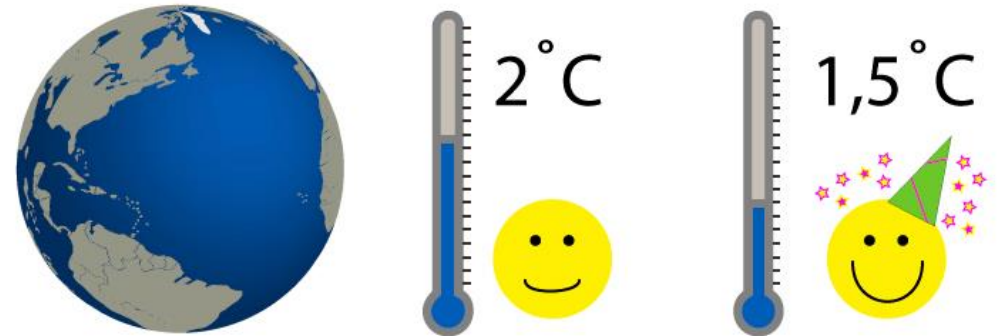


Medvirkning

- Mandatsaken ble behandlet i utvalg for samfunnstjenester, ungdomsrådet og eldrerådet
- Utarbeidelse av plan:
 - Workshop med utvalg for samfunnstjenester
 - Workshop med lokalsamfunnsutvalgene og næringslivet
 - Mange interne møter i administrasjonen
 - Presentasjoner for utvalg for samfunnstjenester, plan og bygg og formannskapet
- 8 uker høring som vi informerte om via innbyggerwebinar, nettside, SoMe, lokalaviser

Klimamål

- Som en del av Parisavtalen har Norge forpliktet seg til å redusere klimagassutslippene med minst **55 prosent** innen 2030, sammenlignet med nivået i 1990.
- Som en av landets største kommuner kan Asker bidra mye i arbeidet med å redusere disse utslippene.
- Asker kommune har som mål å redusere det samlede direkte utslippet i Asker med **67 prosent** innen 2030, sammenlignet med nivået i 2009.



Tydelig mandat fra innbyggerne

- Innbyggerundersøkelse våren 2023
- **3 av 4** mener det er viktig at kommunen når klimamålet.



Innsatsområder

NATUREN SOM KARBONLAGER

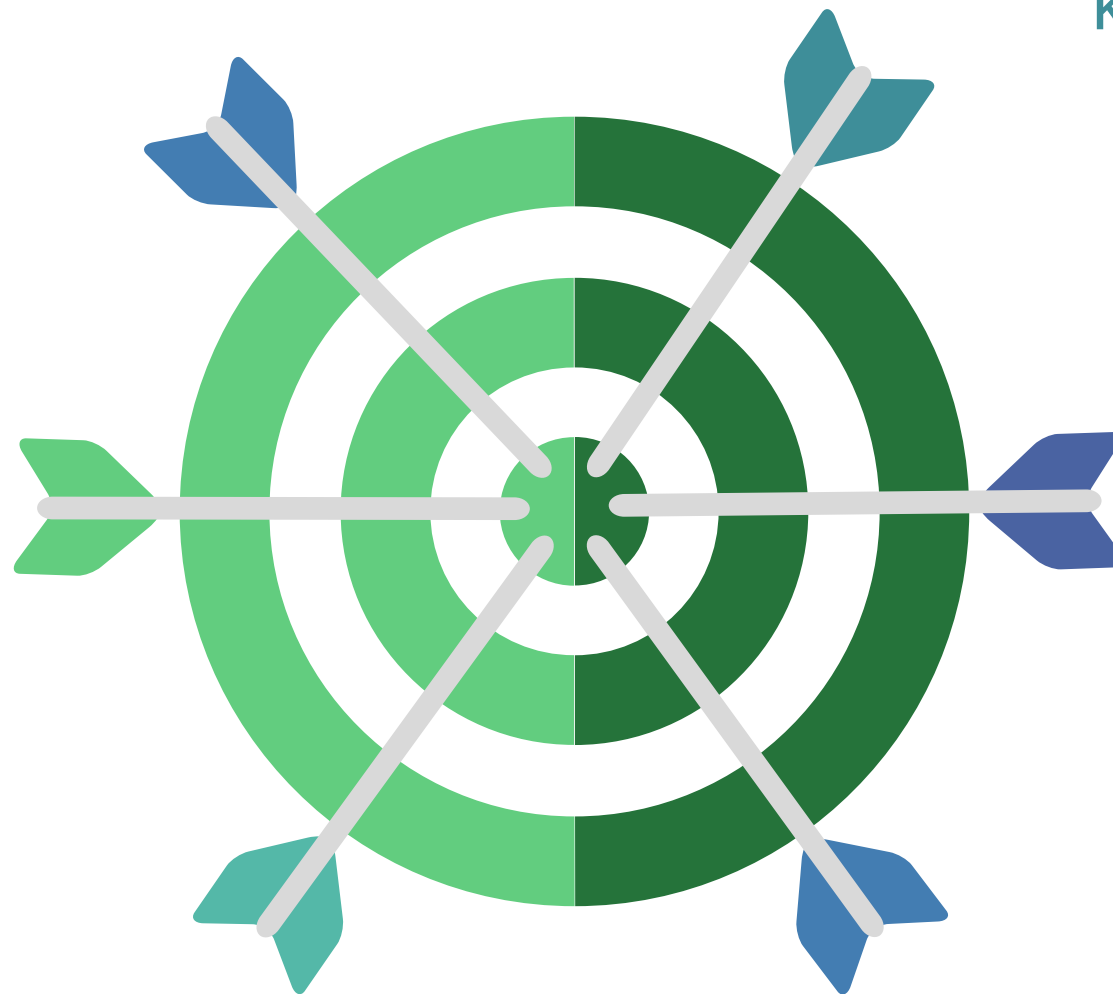
Karbonlagring i naturen er et av de mest kostnadseffektive klimatiltakene.

KLIMASMART MAT

Mat er vår største kilde til utslipp. Vi kan bidra til smart innkjøp av mat.

BYGG OG ANLEGG

Bygg- og anleggsektoren er en viktig drivkraft i omstillingen til lavutslippssamfunnet.



ENDRING, LEDELSE OG KOMMUNIKASJON

Omstillingen krever tydelig og modig ledelse.

GRØNN MOBILITET

Vi må tilrettelegge og inspirere til økt grønn mobilitet.

BÆREKRAFTIG FORBRUK

Forbruk og avfall må reduseres, økt satsing på ombruk.



Endring, ledelse og kommunikasjon - strategier

- Ledere som peker retning og motiverer til handling
- Positiv klimakommunikasjon
- En balansert tilnærming til de tre bærekraftsdimensjonene miljø, økonomi og sosial bærekraft
- Miljøsertifisering av kommunale virksomheter og private bedrifter





Klimasmart mat - strategier

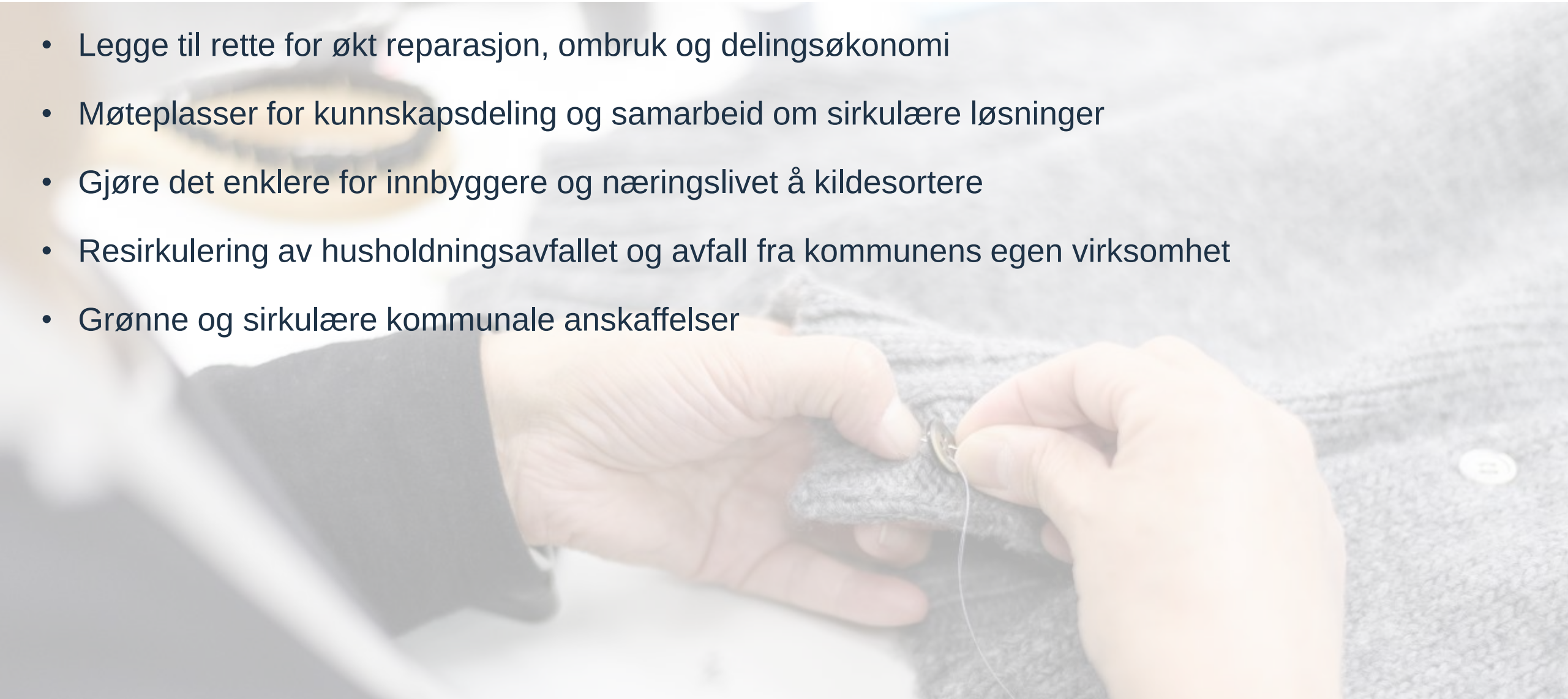
- Gjør det enkelt å velge klimavennlig og kortreist mat
- Redusere matsvinn
- Bidra til at lokale produsenter av mat kan møte forpliktelsene i henhold til landbrukets klimaavtale





Bærekraftig forbruk - strategier

- Legge til rette for økt reparasjon, ombruk og delingsøkonomi
- Møteplasser for kunnskapsdeling og samarbeid om sirkulære løsninger
- Gjøre det enklere for innbyggere og næringslivet å kildesortere
- Resirkulering av husholdningsavfallet og avfall fra kommunens egen virksomhet
- Grønne og sirkulære kommunale anskaffelser





Framtidsrettede bygg og anlegg - strategier

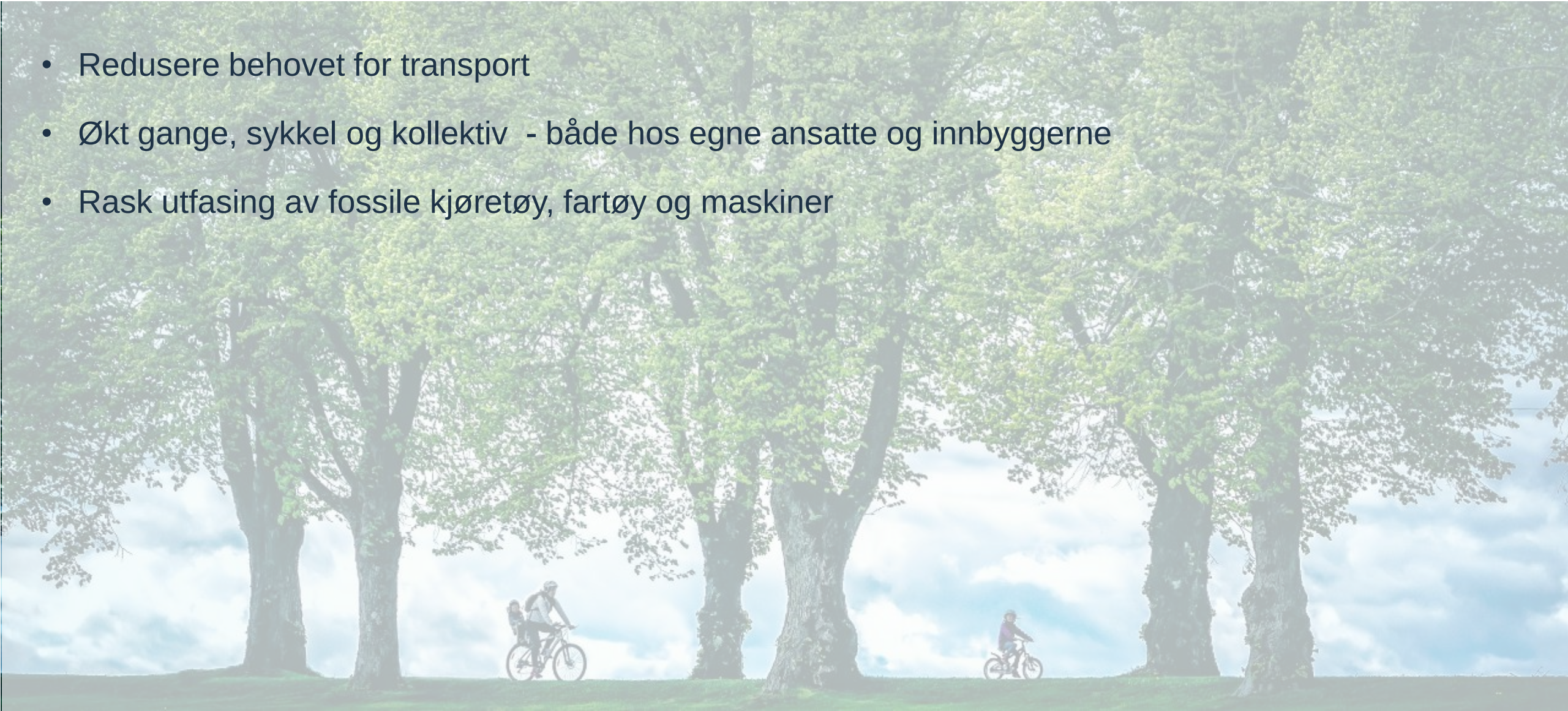
- Utslippsfrie løsninger i bygg- og anleggsvirksomhet
- Reduksjon av energibruk i egne bygg og i private bygg
- Byggematerialer med lave klimagassutslipp
- Rehabiliterer framfor å bygge nytt og designe nye bygg og anlegg for lang levetid og ombruk
- Økt gjenbruk, massebalanse og bærekraftig materialbruk i anleggsprosjekter
- Klimahensyn ved plassering av kommunale bygg og anlegg





Grønn mobilitet - strategier

- Redusere behovet for transport
- Økt gange, sykkel og kollektiv - både hos egne ansatte og innbyggerne
- Rask utfasing av fossile kjøretøy, fartøy og maskiner





Naturen som karbonlager - strategier

- Sørge for at karbonrike arealer og matjord ikke reduseres i omfang eller kvalitet
- Forsterke fokuset på økt skogvern i kommunen
- Oppdatert kunnskap om naturens og jordas rolle i karbonkretsløpet
- Ta vare på kommunens myrområder, samt bruke torvfri jord i egen drift



Klimabudsjettet



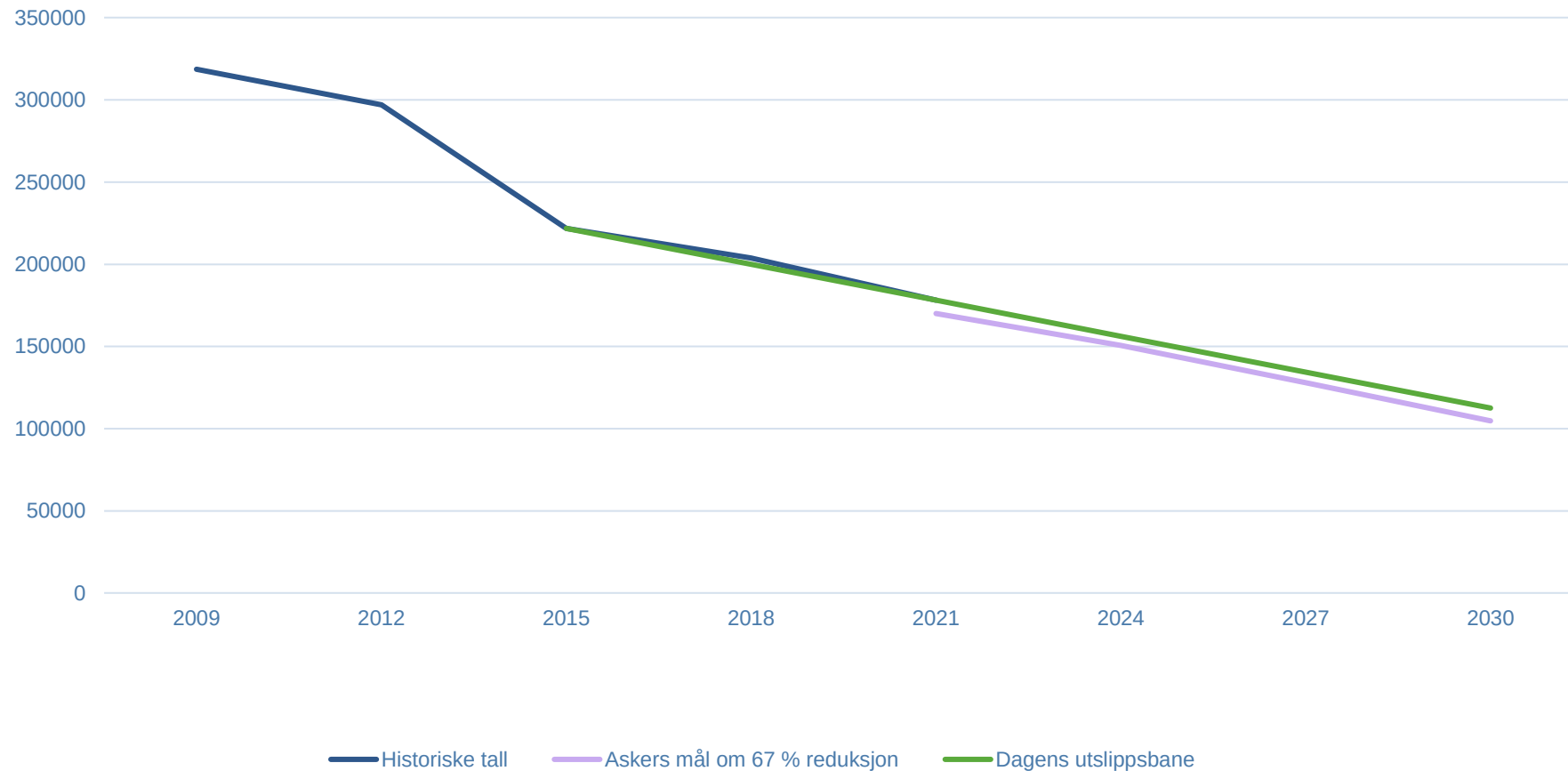
Klimabudsjett som styringsverktøy

- Klimabudsjettet er en del av handlingsprogrammet.
- Viser hvordan vi konkret skal jobbe med strategiene gjennom tilhørende tiltak for å oppnå klimagassreduksjoner og andre vedtatte klimamål.
- Klimabudsjettet inneholder **tiltak** for hele Askersamfunnet, både rettet mot kommunen som organisasjon, innbyggerne og aktører i sivilsamfunnet.





Asker er nesten i rute til å nå målet om 67 % nedgang i *direkte* utslipp innen 2030



Reduksjoner (%) pr sektor (Klimabudsjett 2024)

Sektor	Utslipp 2021	Mål 2030
Annen mobil forbrenning	45 %	-45 %
Avfall og avløp	-42 %	-50 %
Energiforsyning	-100 %	-100 %
Industri, olje og gass	-100 %	-100 %
Jordbruk	12 %	-10 %
Oppvarming	-62 %	-75 %
Sjøfart	-37 %	-50 %
Veitrafikk	-32 %	-65 %



Forvaltningsrevisjon klima

- Deloitte har gjennomført en forvaltningsrevisjon av organiseringen av arbeidet med klima og klimatilpasning i Asker kommune.
- Prosjektet ble bestilt av kontrollutvalget i Asker kommune i 2022
- Rapporten ble behandlet i kommunestyret 14. november.
- Formålet har vært å undersøke om Asker kommune er en forberedt organisasjon, både når det gjelder å redusere kommunens klimafotavtrykk, og planlegge for fremtidige klimaendringer.



Hovedfunn og videre arbeid

«Asker kommune har iverksatt betydelige tiltak når det gjelder å redusere kommunens klimafotavtrykk, og planlegge for fremtidige klimaendringer. Deloitte merker seg at kommunen har en rekke foregangsprosjekter innen blant annet sirkulær økonomi og nullutslippsbygg. Når det gjelder tilpasning til klimaendringer viser undersøkelsen også at kommunen har et sterkt fagmiljø som arbeider med håndtering av overvann, et område som er særlig relevant med tanke på klimaendringene.»

19 anbefalinger:

- Tydeliggjøring av ansvar
- Sikre tverrsektoriell koordinering
- Rapportering på indikatorer, mål og tiltak
- Rutiner for ivaretagelse av klima og klimatilpasning i planlegging og arbeidsprosesser
- Klimatilpasning og ROS

Administrasjonen svarer ut anbefalingene til kontrollutvalget før sommeren.



- Asker kommune har nå 17 temaplaner
- 89 strategier som omhandler klima, natur og miljø
- Mange strategier går igjen i flere temaplaner
- Formaliserer et tverrfaglig samarbeid om oppfølging av klima og naturarbeidet i kommunen
 - identifisere overlapp og hull i klima- og naturarbeidet
 - jobbe med overlappende strategier på en mer ressurseffektiv måte
 - Sikrer en helhetlig oversikt over hvor vi står ift. kommunens klima- og naturmål

Klima og natur to sider av samme sak



Asker
kommune

Temaplan samferdsel og mobilitet 2024-2035

Utvalg for samfunnstjenester

Asker/30. november 2023

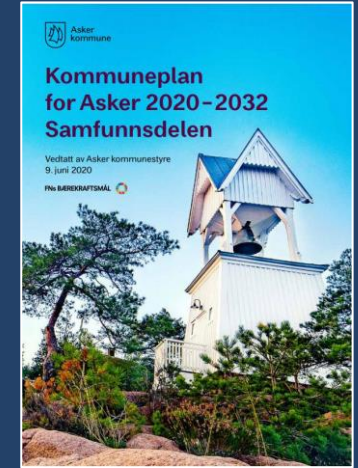


Jeg skal snakke om

- Prosess
- Planens formål
- Kjente utfordringer og kunnskapsgrunnlag
- Innsatsområder og strategier

Temaplan samferdsel og mobilitet

- Strategisk plan (ingen tiltak)
- 12-års perspektiv med rullering hvert 4. år
- Tar utgangspunkt i mål fra kommuneplanens samfunnsdel
 - Konkretiseres gjennom innsatsområder og strategier



Temaplan samferdsel og mobilitet

- Kunnskapsgrunnlag:
 - Trender, utviklingstrekk og føringer
 - Dagens status og utfordringsbilde
- Temaplan:
 - Innsatsområder:
 - defineres med bakgrunn i kunnskapsgrunnlaget
 - områder som kommunen må prioritere for å møte utfordringene
 - Strategier:
 - handlingsorienterte
 - beskrive hva Asker kommune skal gjøre for å nå målene og møte utfordringene

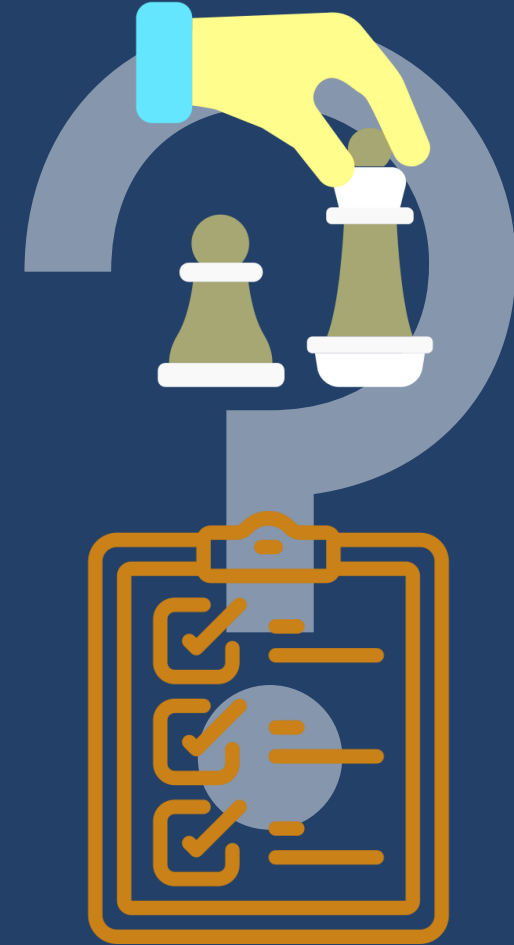


Hva er strategi og hva er tiltak?

Eksempel fra et innspill som har kommet inn:

- *Stor pendlerparkering på 134/Sætre-Storsand.*
 - Konkret tiltak som vi tar med videre i arbeidet, men ikke en strategi til temaplanen
- *Få pendlere og andre over på buss i søndre del av kommunen*
 - I grenseland mellom strategi og tiltak

Jobber med dette grensesnittet i arbeidsgruppen





- Flere temaer går igjen i andre temaplaner
- Noen temaer inngår ikke i planen, men blir håndtert i andre styrende dokumenter i kommunen

Prosess

VEDTAK MANDAT OG
RAMMER -
FORMANNSKAPET
08.11.2022

Q4 2022

UTARBEIDE
KUNNSKAPSGRUNNLAG

Q1 2023

1. GANGSBEHANDLING -
FORMANNSKAPET
20.06.2023

Q2 2023

HØRINGSPERIODE.
RÅD, UTVALG OG INTERESSENER

Q3 2023

Q4 2023

Q1 2024

2. GANGSBEHANDLING /
VEDTAK
KOMMUNESTYRET

Q2 2024

Q3 2024

↑
Høringsfrist 26. januar

Medvirkning

Stram fremdrift frem mot førstegangsbehandlingen

- Bred medvirkning både før og etter førstegangsbehandlingen

Medvirkning våren 2023:

- Utvalg for samfunnstjenester
- Utvalg for plan og bygg
- Eldrerådet, ungdomsrådet og råd for personer med funksjonsnedsettelse
- Heggedal, Tofte og Slemmestad lokalsamfunnsutvalg



Medvirkning

Ekstern medvirkning med aktører og interessenter innen:

- November 2022: **Mikromobilitet og bildeling**
- Mars 2023: **Klima**
- August 2023 (og planlagt desember 2023): **Idretten**
- April 2023: **Asker velforbund og AB trafikksikkerhetsforening**
- November 2023: **Sykkelklubber**
- November 2023: **Næringslivet i Asker**
- November 2023: **Trygg trafikk og NAF**



Formålet med temaplanen

Bærekraftige og samordnede transportløsninger
Reduksjon av klimagassutslipp

I dette ligger:

- Samarbeid om det delte ansvaret for samferdsel i Asker
- Utvikling av Asker kommune til et lavutslippssamfunn blant annet gjennom mer grønn mobilitet
- Stedstilpassede strategier internt i kommunen



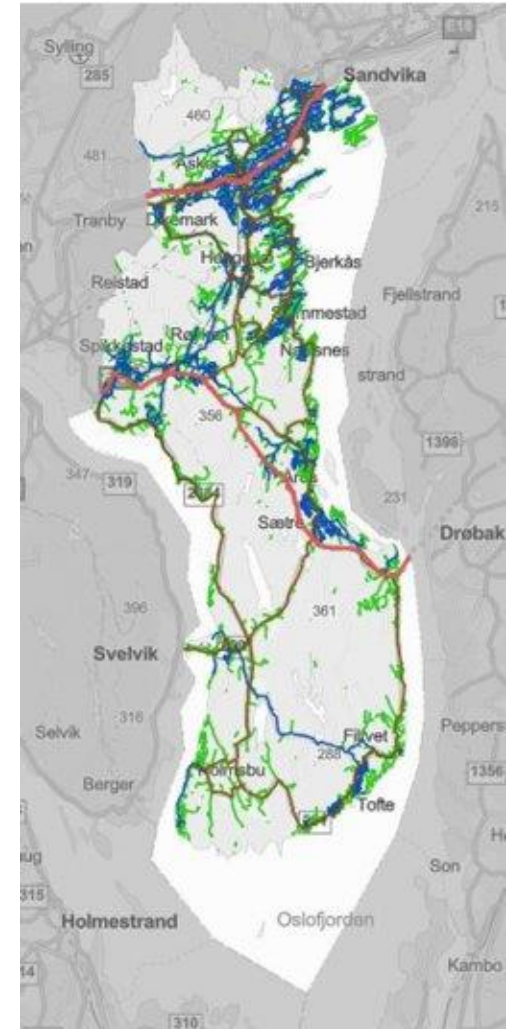


Kjente utfordringer i Asker

- Store utslipp av klimagasser gjennom veitrafikk
- Store interne forskjeller og behov
- Delt ansvar og eierskap
- Varierende kvalitet på fysisk veianlegg og overbelastede veier
- Varierende kollektivtilbud
- Manglende lenker i gang- og sykkelanlegg
- Økonomiutfordringer på alle ansvarsområder



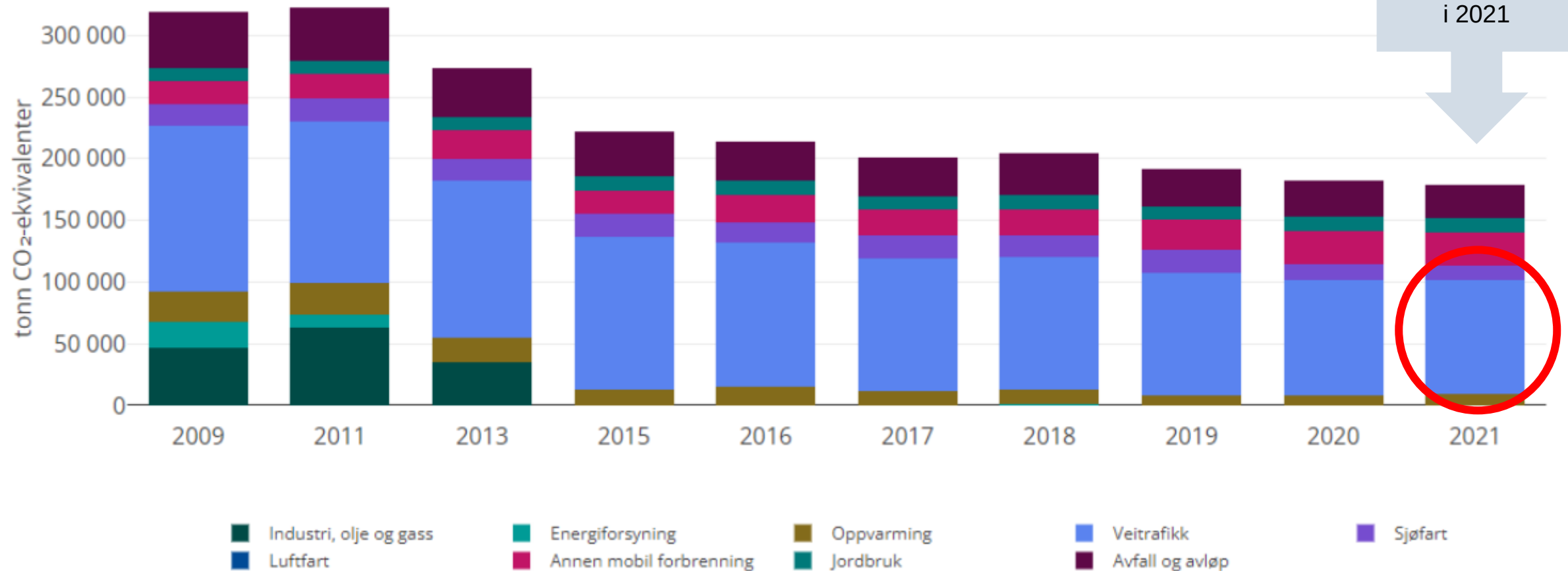
Kunnskapsgrunnlag



[Samferdsel og mobilitet - kunnskapsgrunnlag \(arcgis.com\)](https://arcgis.com)



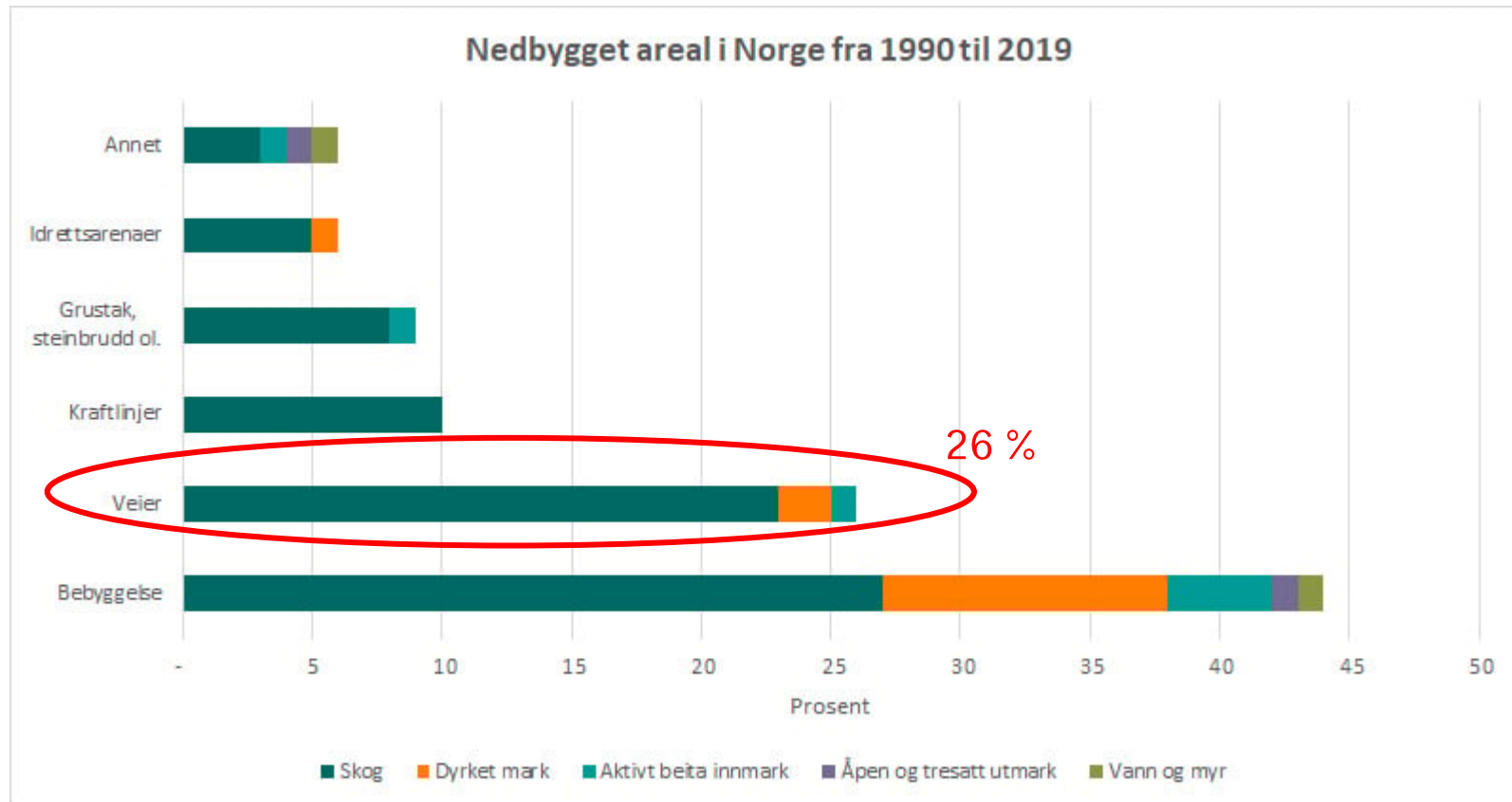
Klima og natur





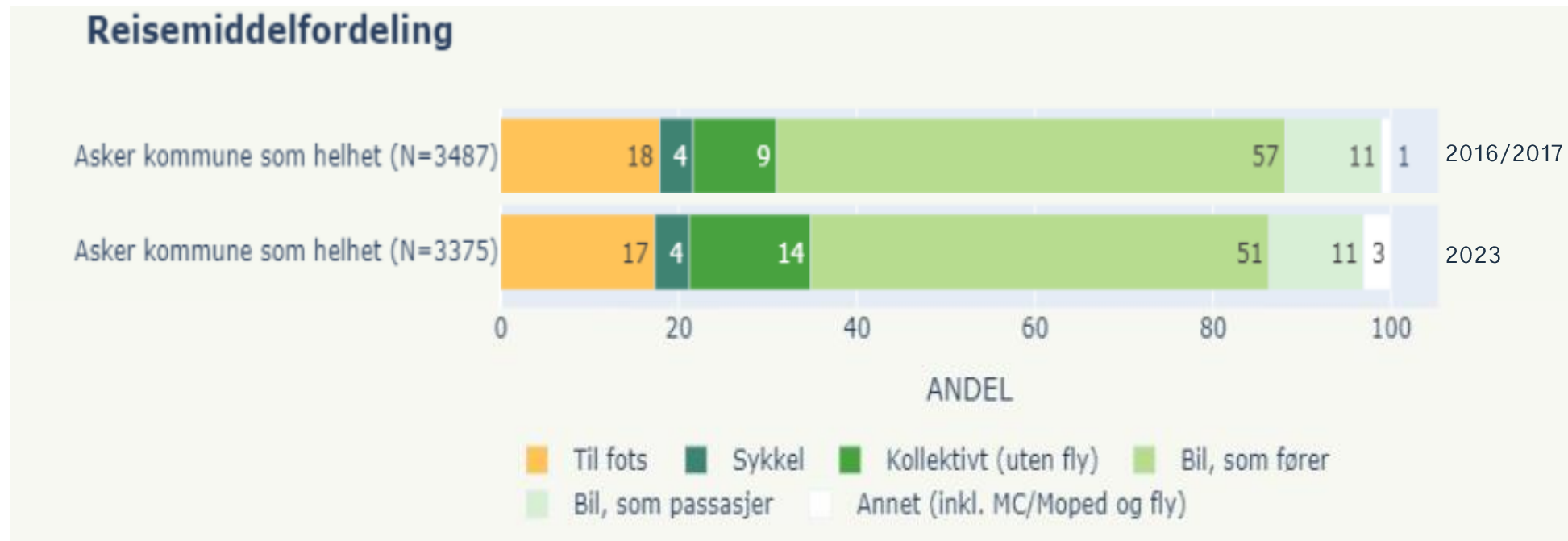
Klima og natur

Nedbygging av natur fører til store utslipp av klimagasser fra arealene, tap av naturmangfold og tap av produksjonsarealer for jord og skogbruk.





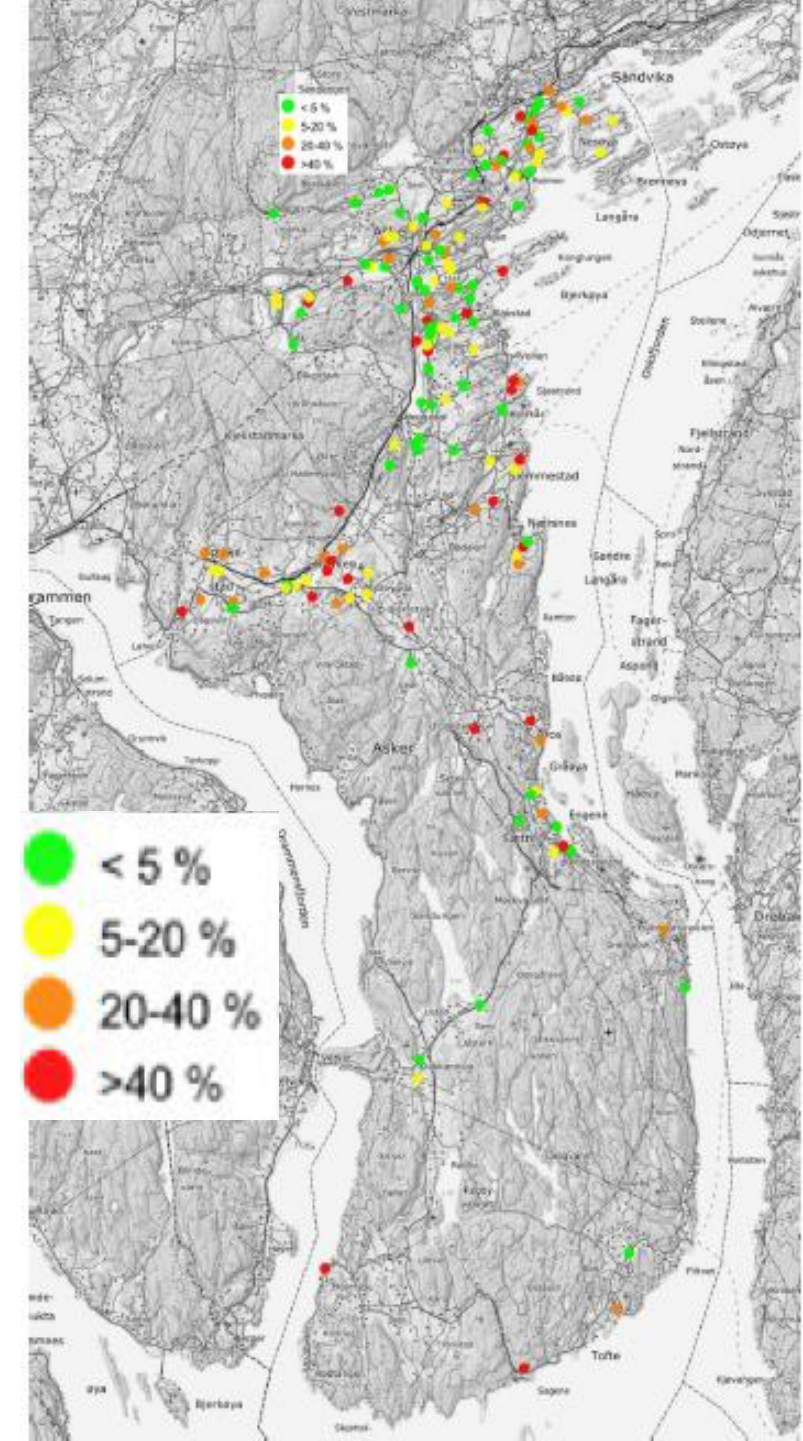
Reisevaneundersøkelse 2023:





- Kommunens mobile fartsmålere registrerer fartsnivå og trafikkmengde på veinettet
- Gjør det lettere å prioritere trafikksikkerhetstiltak på kommunale veier

Andel som kjører mer enn 5km/t over fartsgrensen ➡

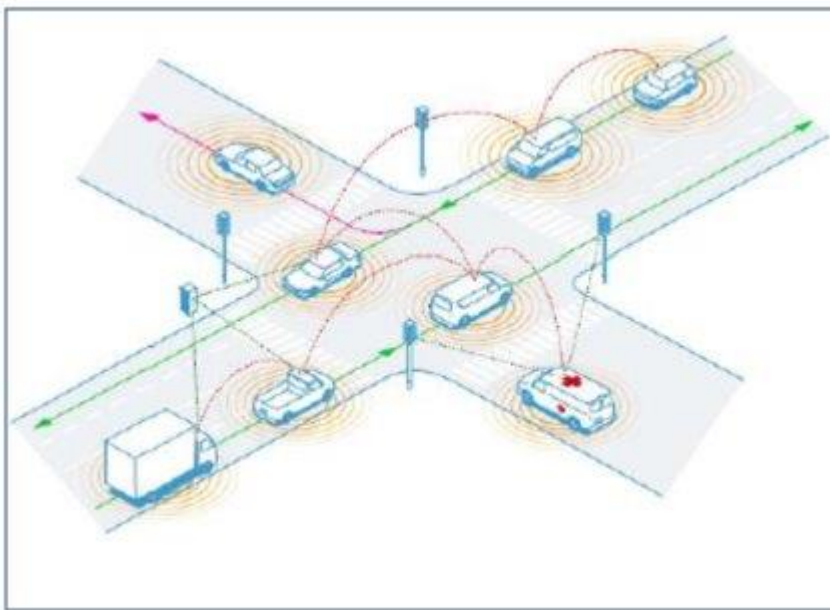




Intelligente transportsystemer (ITS)

-

Samvirkende intelligente transportsystemer (C-ITS)



Bilde fra tiltak.no

ITS er et samle-begrep for bruk av ny teknologi i transportsektoren

C-ITS er ITS som kommuniserer med hverandre og med infrastrukturen rundt seg.

Hvor skal vi legge innsatsen fremover?

- Mer **SAM**ferdsel
- Flere utslippsfrie reiser og reiser som bidrar til fysisk aktivitet
- Kun reise ved behov og begrense behovet
- Grep som frigjør kapasitet på eksisterende veier
- Riktig vedlikehold og drift av veiene våre
- Tydelig og riktig dialog
- Innovative og digitale løsninger





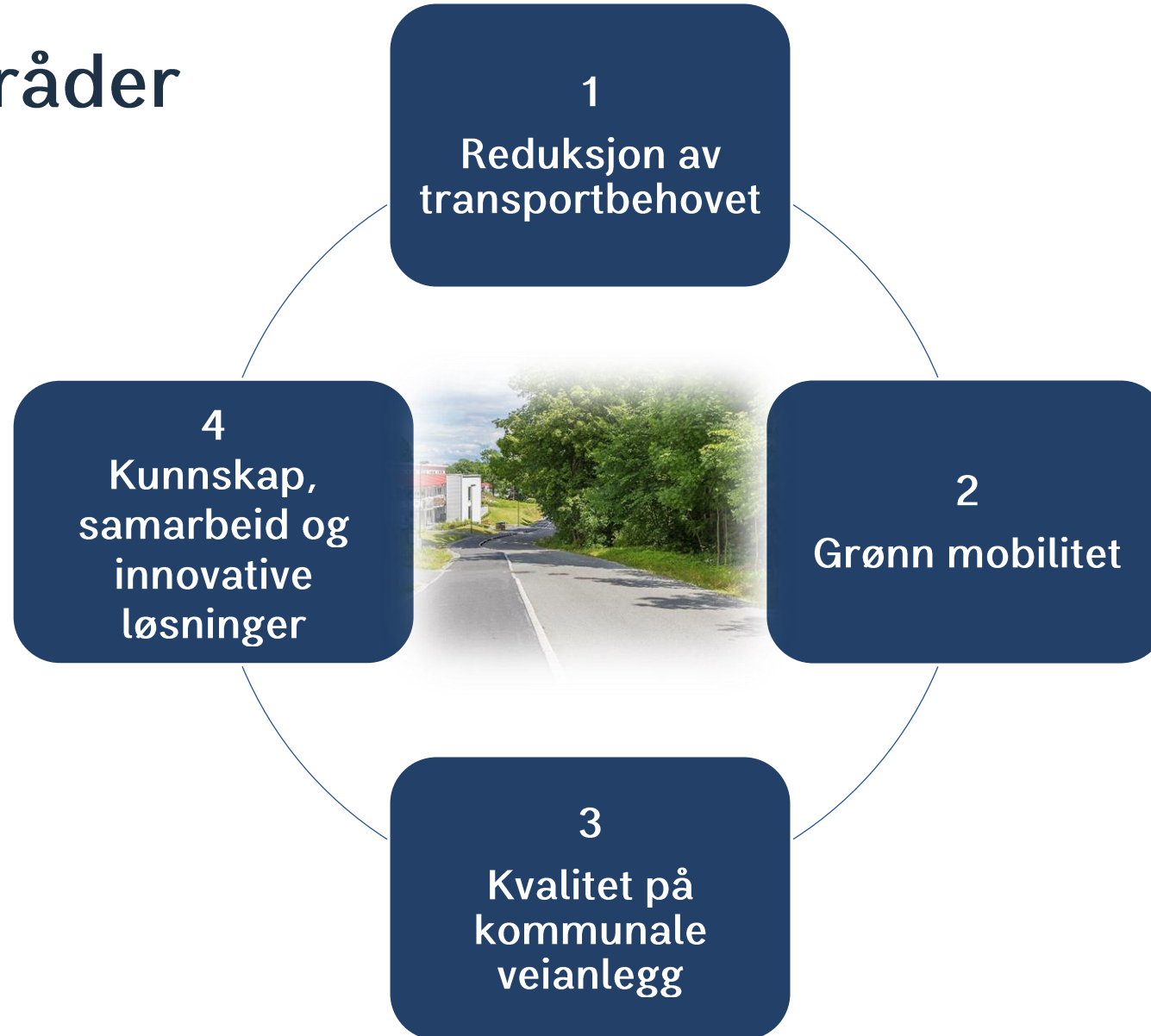
Asker
kommune

Temaer vi må ha med oss når vi jobber med samferdsel

- Folkehelse
- Klima og natur
- Stedsutvikling



Innsatsområder





Innsatsområder

1

Reduksjon av
transportbehovet

Minimere innbyggernes transportbehov gjennom

- hensiktsmessig stedsutvikling
- god arealdisponering
- tilrettelegging for kortreiste arbeidsplasser

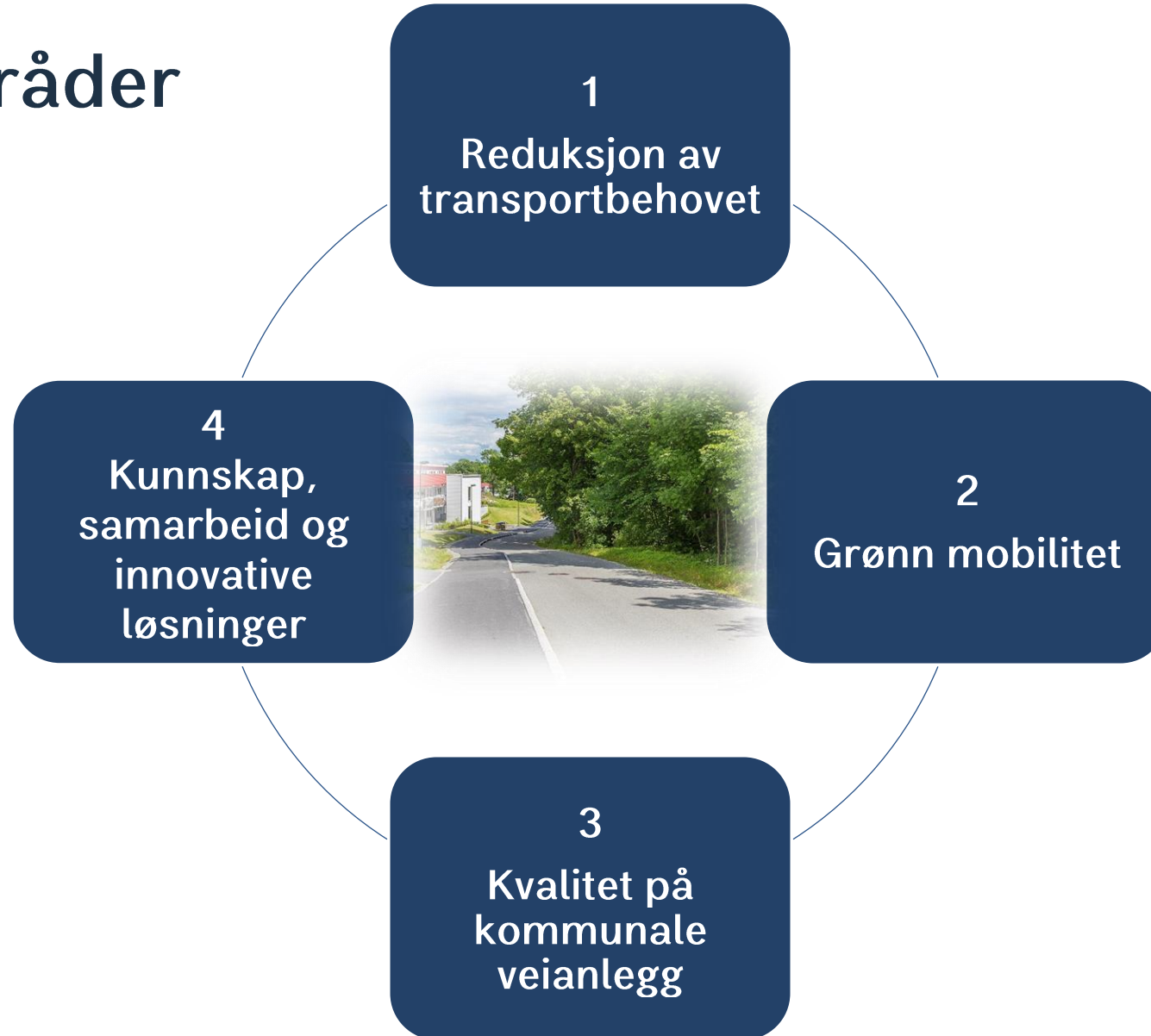
Bidra til å redusere behovet for næringstransport

- effektivisering av varelogistikk
- effektivisering av renovasjonstransport
- innovative løsninger for masseforvaltning

Høyne terskelen for å velge bil
gjennom en målrettet
parkeringspolitikk

Bidra til å øke tilgjengeligheten av
bildelingsordninger for å redusere
innbyggernes behov for egen bil

Innsatsområder





Innsatsområder

Pådriver og samarbeidspartner for Ruter

- optimalisere kollektivnettet
- gjøre valg som bidrar til et godt grunnlag for kollektivtrafikken

Jobbe aktivt for å øke gange- og sykkelandelen på reiser, gjennom

- økt bygging av sammenhengende gang- og sykkelinfrastruktur
- bruk av incentivordninger
- bevisstgjøring rundt reisevalg

Pådriver for økt satsing på passasjertransport på fjorden

- utvikling av kaianlegg og tilhørende fasiliteter

Videreutvikle innfartsparkeringstilbudet i kommunen

- For å gjøre kollektivsystemet mer tilgjengelig

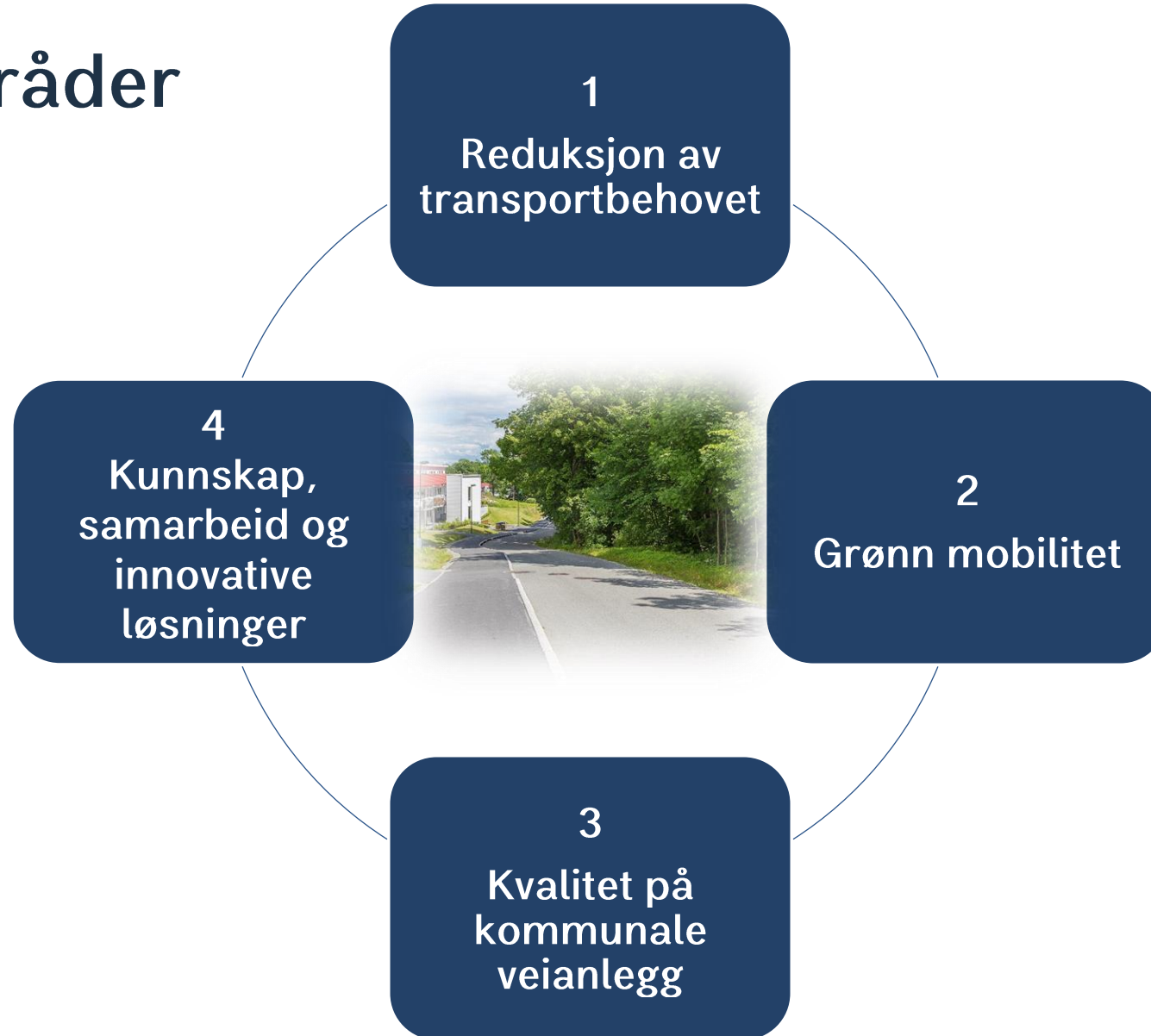
Mer tungtransporten benytter nullutslipp- eller lavutslippsteknologi

- Gjennom arealplanlegging

2

Grønn mobilitet

Innsatsområder





Innsatsområder

Forebygge skade og nedsatt fremkommelighet på det kommunale nettet

- gjennom klimatilpasning

Øke trygghet og trafiksikkerhet på veiene våre

- tiltak rundt formålsbygg, som hjertesoner
- tiltak av mer omfattende størrelse

Forhindre at de kommunale veienes levetid forringes raskere enn nødvendig

- gjennom tilstrekkelig vedlikehold

Tilrettelegge veiene for fremtidens bruk

- gjennom kunnskap og handling

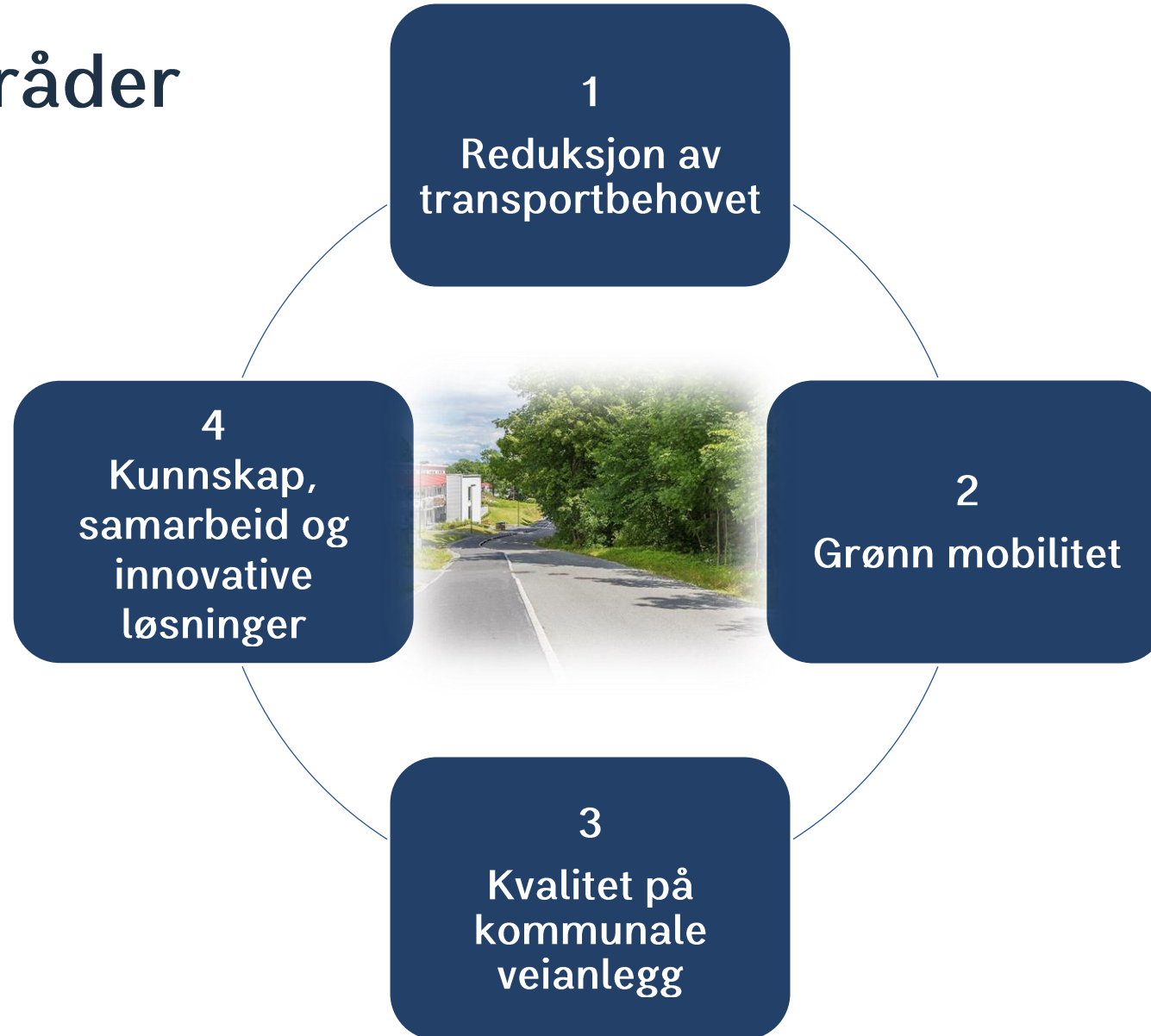
Håndtere knutepunktutvikling og mer avanserte sentrumsveier

- gode planleggingsprosesser
- tilpasset drift og vedlikehold

3

Kvalitet på kommunale veianlegg

Innsatsområder





Innsatsområder

4 Kunnskap, samarbeid og innovative løsninger

Innhente mer kunnskap om kommunen vår

- for å prioritere riktig og ta de riktige valgene

Pådriver for at ny teknologi benyttes

- for å nå målene våre innen samferdsel og mobilitet

Faste samarbeidsplattformer med:

- Myndigheter
- Næringslivet
- Innbyggerne
- Frivilligheten

Bevisstgjøring og kunnskapsheving blant våre innbyggere

- for å oppnå holdninger og atferd til det beste for klima, miljø og bedre fremkommelighet på veinettet

Jobbe aktivt for at innovative løsninger blir testet ut

- Blant annet gjennom forsøksprosjekter



Asker
kommune



Møteinnkalling

Utvalg	Dato	Sted
Utvalg for samfunnstjenester	30.11.2023 kl. 18:00	Asker rådhus

Merknad

Eventuelt forfall må meldes snarest på e-post:

Politisk.sekretariat@asker.kommune.no

Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed fra møtesekretær

Presentasjoner:

- Temaplan Handling mot klimaendringer
- Temaplan Samferdsel og mobilitet
- Kunnskapsgrunnlaget Temaplan Bærekraftig boligutvikling

Sakskart

Saker til behandling

37/23	23/20956-1	Godkjenning av protokoll i Utvalg samfunnstjenester 02.11.2023 godkjennes slik den foreligger
38/23	22/00227-16	Temaplan eiendom - Rom for livet 2024-2036 - 2. gangs behandling

Referatsaker

Asker, 20.11.2023
Lars Kristian Wear
Leder i utvalg samfunnstjenester



Møteprotokoll

Utvalg for samfunnstjenester

Dato	Tid	Sted
30.11.2023	18:00 – 20.45	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Lars Kristian Wear.

Til stede:

Funksjon	Navn	Møtte for
Leder i utvalg	Lars Kristian Wear (H)	
Nestleder	Espen Hansen Aspås (FrP)	
Utvalgsmedlem	Kåre Johnny Møllerhagen (H)	
Varamedlem	Finn Edvin Brøndal (H)	Cathrine Jensen (H)
Utvalgsmedlem	Kari Sofie Bjørnsen (H)	
Utvalgsmedlem	Aud Jorunn Vullum (H)	
Utvalgsmedlem	Gunn-Torill Homme Mathisen (V)	
Utvalgsmedlem	Thomas Hatten (A)	
Utvalgsmedlem	Sara Louise Skjælaaen Vatn (MDG)	
Utvalgsmedlem	Inger Johanne Aaby (Sp)	
Varamedlem	Karen Vatne Bekkåsen (INP)	Odd Flock (INP)

Forfall: 2

Utvalgsmedlem Cathrine Jensen (H)

Utvalgsmedlem Odd Flock (INP)

Møtet ble satt med 11 medlemmer til stede.

Det var ingen merknader til innkallingen eller til habilitet.

Fra administrasjonen møtte:

Direktør Ragnar Sand Fuglum

Protokollfører Ellen Gangnæs

Saksliste**Side**

Saker til behandling

37/23	23/20956-1	Godkjenning av protokoll i Utvalg samfunnstjenester 02.11.2023 godkjennes slik den foreligger	3
38/23	22/00227-16	Temaplan eiendom - Rom for livet 2024-2036 - 2. gangs behandling	3

Referatsaker

Saker til behandling

37/23 Godkjenning av protokoll i Utvalg samfunnstjenester 02.11.2023 godkjennes slik den foreligger

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for samfunnstjenester	30.11.2023	37/23

Leders forslag til vedtak:

1. Protokollen fra møte i Utvalg samfunnstjenester, 02.11.2023 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt

Vedtak

1. Protokollen fra møte i Utvalg samfunnstjenester, 02.11.2023 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

38/23 Temaplan eiendom - Rom for livet 2024-2036 - 2. gangs behandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Eldrerådet	23.11.2023	18/23
2 Ungdomsrådet	23.11.2023	27/23
3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	23.11.2023	20/23
4 Utvalg for samfunnstjenester	30.11.2023	38/23
5 Formannskapet	23.01.2024	

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Temaplan eiendom – Rom for livet 2024-2036, med følgende innsatsområder og strategier, vedtas:
 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. Implementering av planen skjer gjennom:
 - Ordinær virksomhetsplanlegging
 - Årlig rullering av Handlingsprogrammet – ved tiltak med økonomisk konsekvens
 - Egne saker – tiltak av prinsipiell karakter
3. Rapportering på arbeidet skjer gjennom kommunens årsrapport

Behandling

Saksbehandlere Anette Førland og Lene Thusing Pedersen besvarte spørsmål.

Aaby (SP) fremmet på vegne av SP, V, FrP, og H til nytt punkt 3:

For å kunne evaluere styring og måloppnåelse i temaplan for Eiendom skal nøkkeltall på følgende påvirkningsbare punkt utarbeides. Rapportering på arbeidet skjer gjennom kommunens årsrapport. I tillegg skal hovedutvalget for samfunnstjenester ha en årlig statusoppdatering der målbarheten på innsatsområdene og strategiene vises.

- Nullutslippsbygg - nybygg
- Avfallsmengde fra nybygg
- Energieffektivisering av eksisterende bygg
- Gjenbruksgrad av eksisterende bygg

Aaby (SP)sitt alternative forslag til punkt 3 ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling. Aabys forslag ble enstemmig vedtatt.

Aaby (SP) fremmet på vegne av SP og MDG til nytt punkt 4:

For å kunne evaluere styring og måloppnåelse i temaplan for Eiendom skal nøkkeltall på følgende påvirkningsbare punkt utarbeides. Rapportering på arbeidet skjer til hovedutvalg for samfunnstjenester hvert 2.år.

- *Tilstandsgrad på kommunens eiendomsportefølje - TG*
- *Tilstandsgrad på kommunens uteområder - TG*

Aabys forslag til nytt punkt 4 falt mot 2 stemmer, SP og MDG

Hansen Aspås (FrP) fremmet 3 nye underpunkter til vedtakspunkt 1:

6. S12 andre avsnitt fra toppen slettes «*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*».
7. S14 nest siste avsnitt slettes «*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.*»
8. S15 andre avsnitt slettes «*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.*»

Hansen Aspås (FrP) til nye underpunkter 6, 7 og 8 til vedtakspunkt 1 falt mot 1 stemme, FrP.

Hatten (A) fremmet forslag til endring på punkt 1, underpunkt 2 endres til:

Bærekraftig og helhetlig utvikling av kommunale eiendommer med søkelys på god universell utforming.

Innstillingen punkt 1 ble enstemmig vedtatt med endringen fra Hatten (A).

Innstillingen punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Temaplan eiendom – Rom for livet 2024-2036, med følgende innsatsområder og strategier, vedtas:
 1. Rom for livet – gode og hensiktsmessige arealer for tjenestene/brukerne
 2. Bærekraftig og helhetlig utvikling av kommunale eiendommer med søkelys på god universell utforming
 3. Klima- og miljøvennlige bygg
 4. Kostnadseffektiv og verdibevarende eiendomsforvaltning
 5. Profesjonell eiendomsvirksomhet
2. Implementering av planen skjer gjennom:
 - Ordinær virksomhetsplanlegging
 - Årlig rullering av Handlingsprogrammet – ved tiltak med økonomisk konsekvens
 - Egne saker – tiltak av prinsipiell karakter
3. For å kunne evaluere styring og måloppnåelse i temaplan for Eiendom skal nøkkeltall på følgende påvirkningsbare punkt utarbeides. Rapportering på arbeidet skjer gjennom kommunens årsrapport. I tillegg skal hovedutvalget for samfunnstjenester ha en årlig statusoppdatering der målbarheten på innsatsområdene og strategiene vises.
 - Nullutslippsbygg - nybygg
 - Avfallsmengde fra nybygg
 - Energieffektivisering av eksisterende bygg
 - Gjenbruksgrad av eksisterende bygg

[Lagre vedtak]

Referatsaker

1.	Presentasjon Temaplan Handling mot klimaendringer ved Bente Støa og Nina Rolstad Martinsen. Spørsmål ble besvart.
2.	Presentasjon Temaplan Samferdsel og mobilitet ved Ingvild Hægrenes. Spørsmål ble besvart.
3.	Presentasjon Kunnskapsgrunnlaget Temaplan Bærekraftig boligutvikling ved Henrik Storstein Øknevad. Spørsmål ble besvart.
4.	Gunn Torill Homme-Mathisen (V) stilte spørsmål om «Tømming av kloakk fra fritidsbåter» (sak 19/23). Direktør Ragnar Sand Fuglum besvarte spørsmålet.
5.	Finn Edvin Brøndal (H) stilte spørsmål i forrige møte om digital adgangskontroll på gjenvinningsstasjonene som bor i sameie. Direktør Ragnar Sand Fuglum besvarte spørsmålet.



Saksframlegg

Arkivsak
23/20956-1

Saksbehandler
Ellen Gangnæs

Behandles av
Utvalg for samfunnstjenester

Møtedato
30.11.2023

**Godkjennelse av protokoll i Utvalg samfunnstjenester 02.11.2023
godkjennes slik den foreligger**

Leders forslag til vedtak:

1. Protokollen fra møte i Utvalg samfunnstjenester, 02.11.2023 godkjennes slik den foreligger.

Lars Kristian Wear

Leder i Utvalg samfunnstjenester

Dokumentet er elektronisk godkjent.



Saksprotokoll

Arivsak
23/20956

Saksbehandler
Ellen Gangnæs

Behandlet av
1 Utvalg for samfunnstjenester

Møtedato
30.11.2023

Saksnr.
37/23

Godkjennelse av protokoll i Utvalg samfunnstjenester 02.11.2023 godkjennes slik den foreligger

Utvalg for samfunnstjenester har behandlet saken i møte 30.11.2023 sak 37/23

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt

Vedtak

1. Protokollen fra møte i Utvalg samfunnstjenester, 02.11.2023 godkjennes slik den foreligger.



Møteprotokoll

Utvalg for samfunnstjenester

Dato	Tid	Sted
02.11.2023	18:00 – 20:20	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Lars Kristian Wear.

Til stede:

Funksjon	Navn	Møtte for
Leder i utvalg	Lars Kristian Wear (H)	
Nestleder	Espen Hansen Aspås (FrP)	
Utvalgsmedlem	Kåre J. Møllerhagen (H)	
Varamedlem	Aud Schønning(H)	Cathrine Jensen (H)
Varamedlem	Finn Edvin Brøndal (H)	Kari Sofie Bjørnsen (H)
Utvalgsmedlem	Aud Jorunn Vullum (H)	
Utvalgsmedlem	Gunn-Torill Homme Mathisen (V)	
Utvalgsmedlem	Thomas Hatten (A)	
Utvalgsmedlem	Sara Skjælaaen Vatn (MDG)	
Utvalgsmedlem	Inger Johanne Aaby (Sp)	
Utvalgsmedlem	Odd Flock (INP)	

Forfall: 2

Utvalgsmedlem Kari Sofie Bjørnsen (H)

Utvalgsmedlem Cathrine Jensen (H)

Møtet ble satt med 11 medlemmer til stede.

Det var ingen merknader til innkallingen eller til habilitet.

Fra administrasjonen møte:

Direktør Ragnar Sand Fuglum

Protokollfører Ellen Gangnæs

Saksliste**Side**

Saker til behandling

33/23	23/12823-1	Godkjenning av protokoll i Utvalg samfunnstjenester, 01.06.2023	3
-----------------------	------------	---	---

34/23	23/17920-1	2. tertial rapport 2023 - økonomi	3
-----------------------	------------	-----------------------------------	---

35/23	23/00293-25	Drift og vedlikehold av kommunale brygger	6
-----------------------	-------------	---	---

36/23	23/18756-1	Rehabilitering av Tofte og Filtvet brygger	7
-----------------------	------------	--	---

Referatsaker

Saker til behandling

33/23 Godkjenning av protokoll i Utvalg samfunnstjenester, 01.06.2023

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for samfunnstjenester	02.11.2023	33/23

Leders forslag til vedtak:

1. Protokollen fra møte i Utvalg samfunnstjenester 01.06.2023 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt

Vedtak

1. Protokollen fra møte i Utvalg samfunnstjenester 01.06.2023 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

34/23 2. tertial rapport 2023 - økonomi

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for oppvekst	31.10.2023	25/23
2 Utvalg for velferd	31.10.2023	22/23
3 Utvalg for medborgerskap	02.11.2023	38/23
4 Utvalg for samfunnstjenester	02.11.2023	34/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Budsjettendringene vedtas i henhold til følgende tabeller:

Driftsbudsjettet:

Beløp i 1000

Budsjettendring	2023
2-Oppvekst	
Midlertidige lokaler Hvalstad skole	-1 400
Sum 2-Oppvekst	-1 400
3-Velferd	
Elveplassen hospits - økt pris og antall plasser i ny avtale mellom NAV og Asker Kirkelige Fellesråd	635
Kjøp av fastlegehjemmel Slemmestad legesenter	475
Sum 3-Velferd	1 110
4-Samfunnstjenester	
Asker og Bærum brann og redning IKS F-sak 113/23	1 495
Asker rådhus - mulighetsstudie for rehabilitering	2 500
Husleie inkl. felleskostnader for Ustadhagan på Klokkearstua	1 000
Drift kulturhuset Hovtun 4. kvartal 2023	250
Midlertidige lokaler Hvalstad skole	-600
Sum 4-Samfunnstjenester	4 645
6-Medborgerskap	
Asker kirkelig fellesråd - deflatorjustering RNB	790
Diakonstilling i Søndre Hurum menighet - samfinansiering av stilling	250
Kompensasjon for prisjustering i gjeldende avtale med NaKuHel F-sak 140/23	600
Nødovernatting kirkens feltarbeid - økt stilling	300
Overtakelse av Holmsbu kunstmuseum F-sak 42/23	500
Gebyr detaljregulering IL ROS/ IL ROS Arena AS	535
Sum 6-Medborgerskap	2 975
9-Tjenesteovergripende	
Bruk av disposisjonsfond	-7 330
Integreringstilskudd til disposisjonssfond	25 000
Økt integreringstilskudd fra staten	-25 000
Sum 9-Tjenesteovergripende	-7 330
Sum Budsjettendring	0

Sum totale budsjettendringer	0

Investeringsbudsjettet:

<i>Beløp i 1000 kr</i>	Budsjettkostnad	Budsjettinntekt
Kjøp av kulturhuset Hovtun - F-sak 130/23	12 000	
Tofte brannstasjon	2 500	
Gamle Borgensvei 4-6 - bruksendring trossamfunnet	2 700	
Mellom tjenesteområder - kunstordningen for investeringsprosjekter	0	
Finansiering		
Økt merverdiavgifts refusjon		-1 840
Økt bruk av lån		-15 360
Sum	17 200	-17 200
Overføring av midler fra 2023 til 2024 i 1000 kr		
VAR - utbygging av vann- og avløpsanlegg	-50 000	
VAR - miljøtiltak Yggeset og Follestad gjenvinningsstasjon	-15 000	
Koordineringspott - flomtiltak/klimatilpasning	-15 000	
Finansiering		
Redusert merverdiavgifts refusjon		3 000
Redusert bruk av lån		77 000
Sum	-80 000	80 000

2. For øvrig tas 2.tertialrapport til orientering
3. Bosetting av flyktninger i slutten av året utløser integreringstilskudd i 2023, mens utgifter hovedsakelig vil oppstå i 2024. Det foreslås derfor å avsette 25 mill. kroner til disposisjonsfond og kommunedirektøren gis fullmakt til å benytte midler på fond når utgiftene oppstår.
4. I F-sak 36/23 og videre i 1.tertialrapport ble det tilført 3,5 mill. kroner til å etablere et næringsutviklingsfond. Kommunedirektøren gis fullmakt til å kunne avsette til og tilføre midler fra dette fondet for å finansiere støtte i henhold til vilkårene i saken.

Behandling

Presentasjon ved direktør Ragnar Sand Fuglum.

Leder Lars Kristian Wear (H) foreslo å endre vedtakspunktet til: 2. tertialrapport tas til orientering.

Forslaget fremmet av Lars Kristian Wear (H) ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. 2. tertialrapport tas til orientering

[Lagre vedtak]

35/23 Drift og vedlikehold av kommunale brygger

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for samfunnstjenester	02.11.2023	35/23
2 Formannskapet	07.11.2023	

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Rehabilitering av kommunale brygger prioriteres som foreslått i denne sak.
2. Det søkes innarbeides 3 mill. kroner i investeringsmidler for HP-perioden 2024–27 til rehabilitering av kommunale brygger

Behandling

Leder foreslo at sak 26/23 ble behandlet før 35/23. Utvalget sluttet seg til dette.

Rådgiver Per Steine og direktør Ragnar Sand Fuglum svarte på spørsmål.

Kåre Møllerhagen (H) fremmet, på vegne av H, FrP og V, forslag til alternative vedtakspunkter 1 og 2:

Alternativt vedtakspunkt 1:

Det søkes innarbeidet 3 mill. kroner (evt. Restbeløp fra Tofte etter rehabilitering av Filtvet) investeringsmidler for HP-perioden 2024 til rehabilitering av kommunale brygger i prioriteringskategori 1.

Alternativt vedtakspunkt 2:

Vi ber KD komme tilbake til utvalget med en sak vedrørende prioriteringskategori 2 og 3 i løpet av 1. halvår 2024, om alle bryggene skal oppgraderes eller om man kan utbedre/utvide kapasiteten til en av de nærliggende bryggene i området.

Møllerhagen fremmet også følgende forslag til nytt punkt 3, på vegne av H, FrP og V:

Vi ber KD til å gå i dialog med foreninger, lag, interesseorganisasjoner i den hensikt å kartlegge muligheten for et samarbeid om å istandsette flere av bryggene.

Kåre Møllerhagens alternative forslag ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling i to punkter. Møllerhagens forslag ble enstemmig vedtatt.

Møllerhagens forslag til nytt vedtakspunkt 3 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Det søkes innarbeidet 3 mill. kroner (evt. restbeløp fra Tofte etter rehabilitering av Filtvet) investeringsmidler for HP-perioden 2024 til rehabilitering av kommunale brygger i prioriteringskategori 1.
2. Utvalget ber kommunedirektøren komme tilbake til utvalget med en sak vedrørende prioriteringskategori 2 og 3 i løpet av 1. halvår 2024, om alle bryggene skal oppgraderes eller om man kan utbedre/utvide kapasiteten til en av de nærliggende bryggene i området.
3. Utvalget ber kommunedirektøren om å gå i dialog med foreninger, lag, interesseorganisasjoner i den hensikt å kartlegge muligheten for et samarbeid om å istandsette flere av bryggene.

[Lagre vedtak]

Behandlet av

1 Utvalg for samfunnstjenester

Møtedato

02.11.2023

Saksnr.

36/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Midlene på 3,8 mill. kroner som er satt av til rehabilitering av Tofte brygge overføres til rehabilitering av Filtvet brygge.
2. Kommunedirektøren kommer tilbake med tiltaksplan for Tofte brygge i 2024.

Behandling

Leder foreslo at sak 36/23 ble behandlet før sak 35/23. Utvalget sluttet seg til dette.

Rådgiver Per Steine besvarte spørsmål.

Gunn-Torill Homme Mathisen (V) fremmet, på vegne av V, H og FrP, forslag til nytt vedtakspunkt 3:

«Kommunedirektøren bes om å gjøre en henvendelse til Ruter for å sondere muligheten for et sommerbåtanløp på Tofte og komme tilbake med en vurdering av hva som må til for å etablere et slikt tilbud. Dette ses i sammenheng med Områdeplan for Tofte».

Innstillingen i to punkter ble vedtatt, mot 1 stemme (MDG).

Gunn-Torill Homme Mathisens forslag ble vedtatt, mot 1 stemme (MDG).

Vedtak

1. Midlene på 3,8 mill. kroner som er satt av til rehabilitering av Tofte brygge overføres til rehabilitering av Filtvet brygge
2. Kommunedirektøren kommer tilbake med tiltaksplan for Tofte brygge i 2024
3. Kommunedirektøren bes om å gjøre en henvendelse til Ruter for å sondere muligheten for et sommerbåtanløp på Tofte og komme tilbake med en vurdering av hva som må til for å etablere et slikt tilbud. Dette ses i sammenheng med Områdeplan for Tofte

[Lagre vedtak]

Referatsaker

1	Oversendelse fra Trude Nygård Evensen, A, i møte 01.06.2023 til sak Temaplan naturmangfold 2023-2035 ble besvart av direktør Ragnar Sand Fuglum.
2	Direktør Ragnar Sand Fuglum minnet om planlagt seminar/studietur for utvalget 25.-26. januar 2024 (lunsj-lunsj).
3.	Presentasjon av kommunedirektørens forslag til HP 2023-2027, ved direktør Ragnar Sand Fuglum og Alf Harald Holmboe. Spørsmål ble besvart.
4.	Presentasjon av «Temaplan Eiendom» ved rådgiver Anette Førland, virksomhetsleder Lene Thusing Pedersen og virksomhetsleder Stein Grimstad.
5.	Gunn-Torill-Homme Mathisen (V) stilte spørsmål om digital adgangskontroll på gjenvinningsstasjonene som ble innført i 2023. Direktør Ragnar Sand Fuglum besvarte spørsmålet.



Saksframlegg

Arkivsak

22/00227-16

Saksbehandler

Anette Kampesæter
Førland

Behandles av

Eldrerådet
Ungdomsrådet
Råd for personer med funksjonsnedsettelse
Utvalg for samfunnstjenester
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato

23.11.2023
23.11.2023
23.11.2023
30.11.2023
23.01.2024
30.01.2024

Temaplan eiendom - Rom for livet 2024-2036 - 2. gangs behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Temaplan eiendom – Rom for livet 2024-2036, med følgende innsatsområder og strategier, vedtas:
 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. Implementering av planen skjer gjennom:
 - Ordinær virksomhetsplanlegging
 - Årlig rullering av Handlingsprogrammet – ved tiltak med økonomisk konsekvens
 - Egne saker – tiltak av prinsipiell karakter
3. Rapportering på arbeidet skjer gjennom kommunens årsrapport

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: *rom for livet – gode og hensiktsmessige arealer for tjenestene/brukerne; bærekraftig og helhetlig utvikling av kommunale eiendommer; klima- og miljøvennlige bygg; kostnadseffektiv og verdibevarende eiendomsforvaltning; og profesjonell eiendomsvirksomhet.*

Temaplan eiendom har vært på høring i perioden 31.03.2023 til 22.05.2023. Totalt kom det åtte høringsinnspill til planen. Av disse kom seks fra kommunale råd og utvalg og to fra lag og foreninger. Det er utarbeidet en oversikt over innspillene med kommunedirektørens kommentar (vedlegg 3).

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

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

Utfordringsbilde

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 få strategiske utviklingsplaner for områder og enkelte eiendommer. Det er ikke tilstrekkelig innsikt i tjenestenes fremtidige arealbehov. Deler av kommunens bygningsmasse og store deler av uteområdene har et vedlikeholdsetterslep. 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 og strategier

Innsatsområdene er definert med bakgrunn i kunnskapsgrunnlaget (vedlegg 2), 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 1):

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.

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 har gitt alle i hele kommunen mulighet til å gi innspill.

Oppsummering av høringsinnspill

Temaplan eiendom har vært på høring i perioden 31.03.2023 til 22.05.2023. Høringsperioden ble gjort kjent gjennom kommunens nettsider. Høringsinnspillene ble levert elektronisk.

Totalt kom det åtte høringsinnspill til planen. Av disse kom seks fra kommunale råd og utvalg og to fra lag og foreninger.

Det kom mange gode innspill til planen. Flere av disse anses som ivaretatt i planen.

Noen av innspillene har ført til suppleringer og styrket planen. Det kom også konkrete tiltak som vi tar med oss i det videre arbeidet i utarbeidelse av virksomhetsplaner og det årlige handlingsprogrammet. Ingen av innspillene foreslo endringer i innsatsområder eller strategier. Noen av innspillene faller inn under kommuneplanens samfunnsdel/arealdel og andre temaplaner. Innspillene var gjennomgående positive til planen.

Alle høringsinnspillene er lagt ved i sin helhet (vedlegg 4). Oppsummering av høringsuttalelser med kommunedirektørens kommentarer er lagt ved saken (vedlegg 3). Nedenfor følger en punktviss oppsummering av innspillene:

- Verdibevarende vedlikehold for bygg med uteområder
- Hensiktsmessige og egnede arealer for brukerne av bygg og uteområder
- Sambruk og meråpne bygg
- Universell utforming
- Enhetlig standarder
- Alternativsvurderinger i investeringsprosjekter
- Eide / leide arealer
- Samarbeid med frivilligheten

Implementering av temaplanen

Temaplan eiendom inngår i Asker kommunes plansystem. 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. Som en del av den administrative styringsdialogen mellom virksomhetsleder og direktør evalueres og rapporteres det jevnlig på status for oppfølging av tiltakene.

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

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.

Kunnskapsgrunnlag

Det ble orientert om kunnskapsgrunnlaget i Utvalg for samfunnstjenester 01.12.2022 og Formannskapet 28.02.2023.

Førstegangsbehandling av temaplan eiendom

Utvalg for samfunnstjenester behandlet saken 23. mars 2023. Planen ble sendt på høring (enstemmig vedtatt).

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.

Høringer i politiske råd og utvalg

Protokoller fra politisk behandling i råd og utvalg ligger vedlagt i vedlegg 4.

- Ungdomsrådet, 20. april
- Råd for personer med funksjonsnedsettelse, 20. april
- Eldrerådet, 20. april
- Utvalg for oppvekst, 25. april
- Utvalg for velferd, 25. april
- Utvalg for medborgerskap, 27. april

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 tilfredsstille 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 takker alle som har gitt innspill til temaplanen, inkludert mottatte invitasjoner til samarbeid og innspill til tiltak. Innspillene viser engasjement i planens ulike deler, noe som tydeliggjør dens brede omfang.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

- 1 Temaplan Eiendom - Rom for livet 2024-2036
- 2 Kunnskapsgrunnlag for Temaplan eiendom - Rom for livet
- 3 Høringsinnspill med kommunedirektørens kommentar
- 4 Høringsinnspill samlet



Saksprotokoll

Arivsak
22/00227

Saksbehandler
Anette Kampesæter Førland

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Eldrerådet	23.11.2023	18/23
2 Ungdomsrådet	23.11.2023	27/23
3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	23.11.2023	20/23
4 Utvalg for samfunnstjenester	30.11.2023	38/23
5 Formannskapet	23.01.2024	
6 Kommunestyret	30.01.2024	

Temaplan eiendom - Rom for livet 2024-2036 - 2. gangs behandling

Eldrerådet har behandlet saken i møte 23.11.2023 sak 18/23

Behandling

Nestleder Trygve Lia fremmet følgende alternative forslag. Eldrerådet tar saken til orientering.

Vedtak

Saken tas til orientering.



Saksprotokoll

Arivsak
22/00227

Saksbehandler
Anette Kampesæter Førland

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Eldrerådet	23.11.2023	18/23
2 Ungdomsrådet	23.11.2023	27/23
3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	23.11.2023	20/23
4 Utvalg for samfunnstjenester	30.11.2023	38/23
5 Formannskapet	23.01.2024	
6 Kommunestyret	30.01.2024	

Temaplan eiendom - Rom for livet 2024-2036 - 2. gangs behandling

Råd for personer med funksjonsnedsettelse har behandlet saken i møte 23.11.2023 sak 20/23

Behandling

Forslag fremmet av Kay Arne Sørensen til tillegg i punkt 1, underpunkt 2:

Bærekraftig og helhetlig utvikling av kommunale eiendommer *med søkelys på god universell utforming*

Innstillingen, med den forslåtte endringen, ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Temaplan eiendom – Rom for livet 2024-2036, med følgende innsatsområder og strategier, vedtas:
 1. Rom for livet – gode og hensiktsmessige arealer for tjenestene/brukerne
 2. Bærekraftig og helhetlig utvikling av kommunale eiendommer, med søkelys på god universell utforming
 3. Klima- og miljøvennlige bygg
 4. Kostnadseffektiv og verdibevarende eiendomsforvaltning
 5. Profesjonell eiendomsvirksomhet
2. Implementering av planen skjer gjennom:
 - Ordinær virksomhetsplanlegging
 - Årlig rullering av Handlingsprogrammet – ved tiltak med økonomisk konsekvens
 - Egne saker – tiltak av prinsipiell karakter
3. Rapportering på arbeidet skjer gjennom kommunens årsrapport



Saksprotokoll

Arivsak
22/00227

Saksbehandler
Anette Kampesæter Førland

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Eldrerådet	23.11.2023	18/23
2 Ungdomsrådet	23.11.2023	27/23
3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	23.11.2023	20/23
4 Utvalg for samfunnstjenester	30.11.2023	38/23
5 Formannskapet	23.01.2024	
6 Kommunestyret	30.01.2024	

Temaplan eiendom - Rom for livet 2024-2036 - 2. gangs behandling

Ungdomsrådet har behandlet saken i møte 23.11.2023 sak 27/23

Behandling

Rådgiver Anette Kampesæter Førland presenterte saken.

Eira Erlandsen-Sele og Aurora Lauvset fremmet følgende forslag til kulepunkt i nytt punkt 4:

4. *Ungdomsrådet ønsker å komme med følgende innspill til temaplanen*
 - *Ungdomsrådet ønsker at kommunen skal prøve å plante flere trær i de ulike lokalsamfunnene rundt om i kommunen. Ungdomsrådet ønsker i tillegg at kommunen utnytter flere klatreplanter på bygninger rundt i de ulike sentrale områdene i kommunen.*
 - *Ungdomsrådet foreslår økt antall søppelkasser rundt om i kommunen for å forhindre forsøpling. Vi foreslår at disse er laget av gjenvunnet materiale.*

Innstillingen i 3 punkter ble enstemmig vedtatt.

Erlandsen-Sele og Lauvsets forslag ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

1. Temaplan eiendom – Rom for livet 2024-2036, med følgende innsatsområder og strategier, vedtas:
 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. Implementering av planen skjer gjennom:
 - Ordinær virksomhetsplanlegging
 - Årlig rullering av Handlingsprogrammet – ved tiltak med økonomisk konsekvens
 - Egne saker – tiltak av prinsipiell karakter
3. Rapportering på arbeidet skjer gjennom kommunens årsrapport
4. Ungdomsrådet ønsker å komme med følgende innspill til temaplanen:
 - Ungdomsrådet ønsker at kommunen skal prøve å plante flere trær i de ulike lokalsamfunnene rundt om i kommunen. Ungdomsrådet ønsker i tillegg at kommunen utnytter flere klatreplanter på bygninger rundt i de ulike sentrale områdene i kommunen.
 - Ungdomsrådet foreslår økt antall søppelkasser rundt om i kommunen for å forhindre forsøpling. Vi foreslår at disse er laget av gjenvunnet materiale.



Saksprotokoll

Arivsak
22/00227

Saksbehandler
Anette Kampesæter Førland

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Eldrerådet	23.11.2023	18/23
2 Ungdomsrådet	23.11.2023	27/23
3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	23.11.2023	20/23
4 Utvalg for samfunnstjenester	30.11.2023	38/23
5 Formannskapet	23.01.2024	
6 Kommunestyret	30.01.2024	

Temaplan eiendom - Rom for livet 2024-2036 - 2. gangs behandling

Utvalg for samfunnstjenester har behandlet saken i møte 30.11.2023 sak 38/23

Behandling

Saksbehandlere Anette Førland og Lene Thusing Pedersen besvarte spørsmål.

Aaby (SP) fremmet på vegne av SP, V, FrP, og H til nytt punkt 3:

For å kunne evaluere styring og måloppnåelse i temaplan for Eiendom skal nøkkeltall på følgende påvirkningsbare punkt utarbeides. Rapportering på arbeidet skjer gjennom kommunens årsrapport. I tillegg skal hovedutvalget for samfunnstjenester ha en årlig statusoppdatering der målbarheten på innsatsområdene og strategiene vises.

- *Nullutslippsbygg - nybygg*
- *Avfallsmengde fra nybygg*
- *Energieffektivisering av eksisterende bygg*
- *Gjenbruksgrad av eksisterende bygg*

Aaby (SP)sitt alternative forslag til punkt 3 ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling. Aabys forslag ble enstemmig vedtatt.

Aaby (SP) fremmet på vegne av SP og MDG til nytt punkt 4:

For å kunne evaluere styring og måloppnåelse i temaplan for Eiendom skal nøkkeltall på følgende påvirkningsbare punkt utarbeides. Rapportering på arbeidet skjer til hovedutvalg for samfunnstjenester hvert 2.år.

- *Tilstandsgrad på kommunens eiendomsportefølje - TG*
- *Tilstandsgrad på kommunens uteområder - TG*

Aabys forslag til nytt punkt 4 falt mot 2 stemmer, SP og MDG

Hansen Aspås (FrP) fremmet 3 nye underpunkter til vedtakspunkt 1:

1. S12 andre avsnitt fra toppen slettes «*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*».
2. S14 nest siste avsnitt slettes «*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.*»
3. S15 andre avsnitt slettes «*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.*»

Hansen Aspås (FrP) til nye underpunkter 6, 7 og 8 til vedtakspunkt 1 falt mot 1 stemme, FrP.

Hatten (A) fremmet forslag til endring på punkt 1, underpunkt 2 endres til:

Bærekraftig og helhetlig utvikling av kommunale eiendommer med søkelys på god universell utforming.

Innstillingen punkt 1 ble enstemmig vedtatt med endringen fra Hatten (A).

Innstillingen punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Temaplan eiendom – Rom for livet 2024-2036, med følgende innsatsområder og strategier, vedtas:
 1. Rom for livet – gode og hensiktsmessige arealer for tjenestene/brukerne
 2. Bærekraftig og helhetlig utvikling av kommunale eiendommer med søkelys på god universell utforming
 3. Klima- og miljøvennlige bygg
 4. Kostnadseffektiv og verdibevarende eiendomsforvaltning
 5. Profesjonell eiendomsvirksomhet
2. Implementering av planen skjer gjennom:
 - Ordinær virksomhetsplanlegging
 - Årlig rullering av Handlingsprogrammet – ved tiltak med økonomisk konsekvens
 - Egne saker – tiltak av prinsipiell karakter
3. For å kunne evaluere styring og måloppnåelse i temaplan for Eiendom skal nøkkeltall på følgende påvirkningsbare punkt utarbeides. Rapportering på arbeidet skjer gjennom kommunens årsrapport. I tillegg skal hovedutvalget for samfunnstjenester ha en årlig statusoppdatering der målbarheten på innsatsområdene og strategiene vises.
 - Nullutslippsbygg - nybygg
 - Avfallsmengde fra nybygg
 - Energieffektivisering av eksisterende bygg
 - Gjenbruksgrad av eksisterende bygg



Asker
kommune

Temaplan eiendom - Rom for livet

2024-2036

2. gangs behandling



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	38
7	Evaluerings og rapportering	41
8	Virkninger av planen	41
9	Vedlegg	43
9.1	Kunnskapsgrunnlag	43
9.2	Definisjoner	43
9.3	Kilder og referanser	47



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 få strategiske utviklingsplaner for områder og enkelte eiendommer. Det er ikke tilstrekkelig innsikt i tjenestenes fremtidige arealbehov. Deler av kommunens bygningsmasse og store deler av uteområdene har et vedlikeholdsetterslep. 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 kunnskapsbasert, 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 inkluderende og trygge 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 i Utvalg for samfunnstjenester og råd
- 1. kvartal 2024: Endelig vedtak i kommunestyre

3.2.3 Utredningspunkter

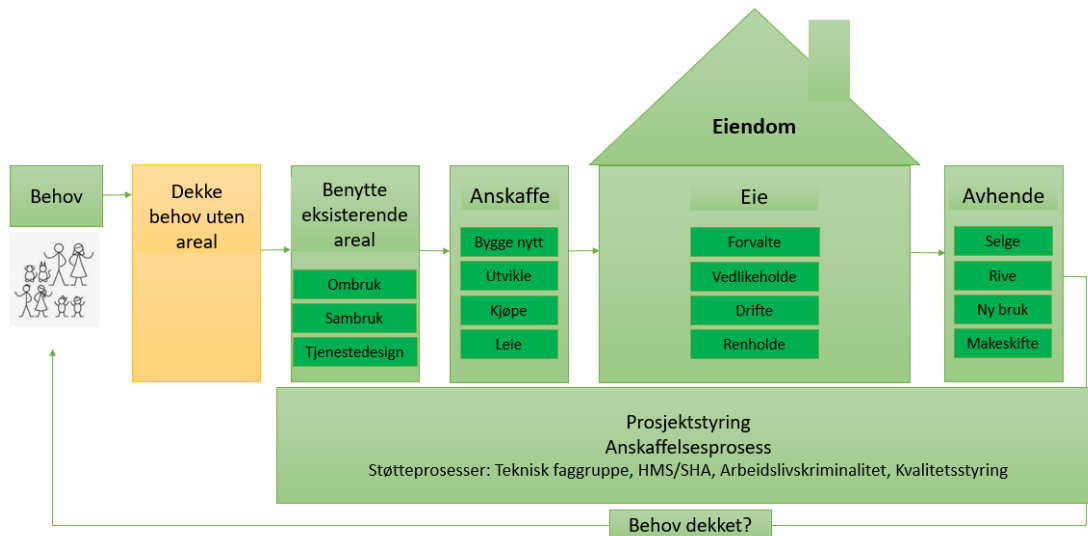
Ut fra vedtatt mandat og den presentasjon som ble gitt til Utvalg for samfunnstjenester i januar 2022 er temaene som ble vedtatt inndelt i følgende utredningspunkter:

- 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)
- «Mestre hele livet» – psykisk helse og rus (2023)
- Naturmangfold (2023)
- «På lik linje» – personer med nedsatt funksjonsevne (2023)

- Oppvekst – Å høre til (2023)
- Samferdsel og mobilitet (under arbeid)
- Bærekraftig boligutvikling (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. gangs behandling har gitt 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.

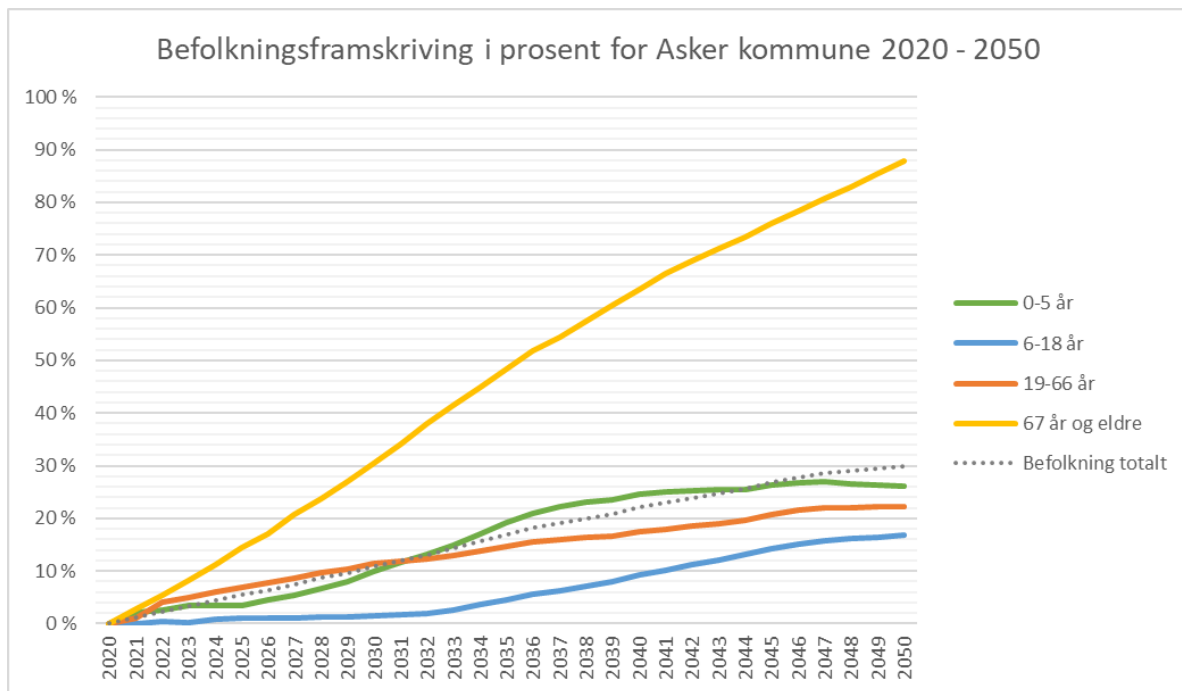
For å levere gode og effektive tjenester til brukere og innbyggere er god samhandling internt og eksterne helt nødvendig.

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 og i Buskerud 2018-2035, 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

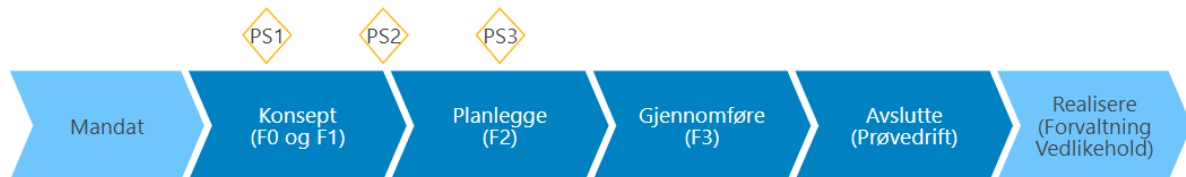
ikke blir privatisert, men beholdes for å ivareta allmennhetens interesser til lek, rekreasjon, og lys og luft i eksisterende boligområder.

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.

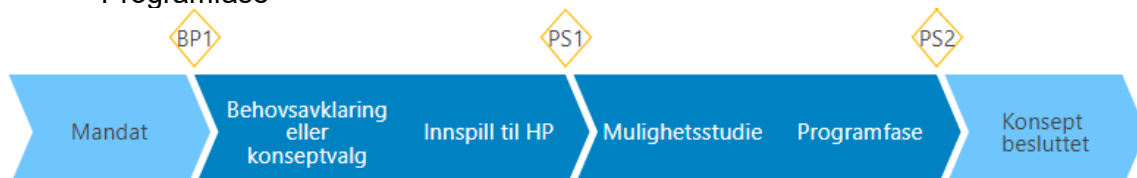


Figur 4 Prosess for større investeringsprosjekter i Asker kommune

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:

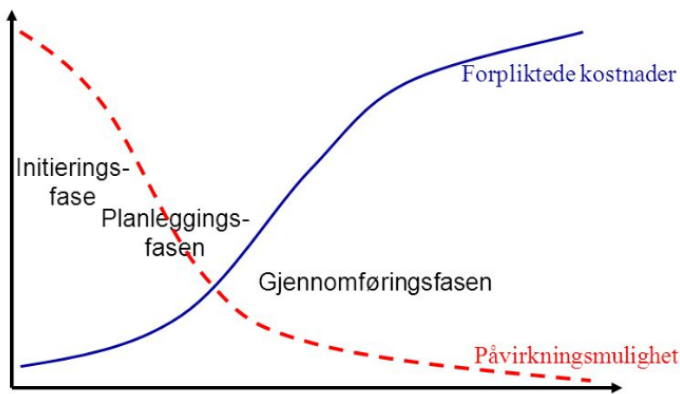
- Behovsavklaring eller konseptvalg (denne del-prosessen er under utvikling)
- Innspill til Handlingsprogrammet
- Mulighetsstudie
- Programfase



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

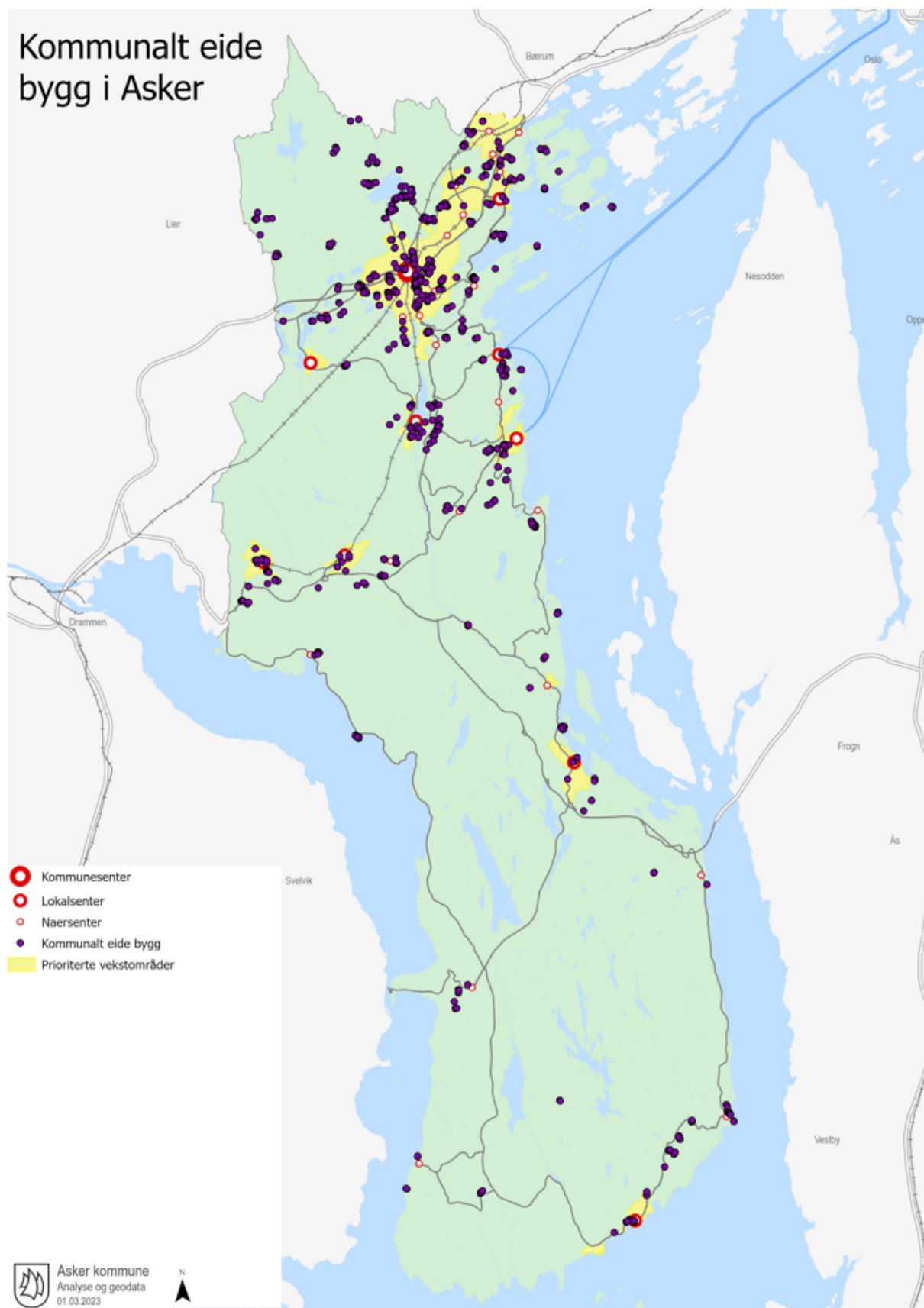
prosesser for arealoptimalisering. Gode prosesser er blant annet aktiv brukermedvirkning som ender opp i at brukerne opplever at bygg og uteområder gir mer nytte, samtidig som kommunen sparer areal og kostnader. Behovet for standardiserte løsninger bør balanseres mot åpenhet for nye ideer og løsninger.

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.

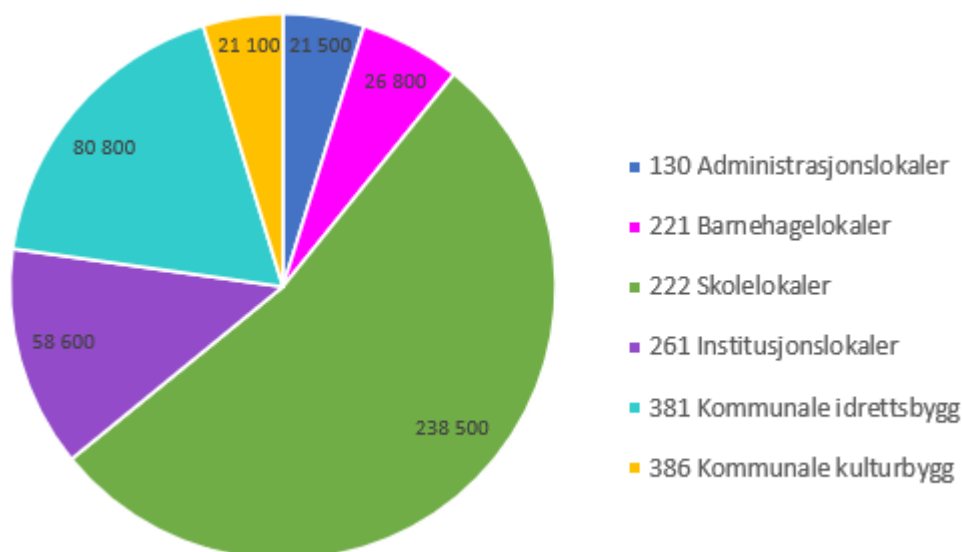
Type bygg	Eide [m2]	Leide [m2]	Sum [m2]
Formålsbygg KOSTRAfunksjon 130 - Administrasjon, 221 - Barnehage, 222 - Skole, 261 - Institusjon, 381 - Idrettsbygg og 386 - Kommunale kulturbygg. Dette kan også omfatte bygg som kommer under begrepet kulturhistoriske bygg, men at de benyttes som et formålsbygg.	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/boligsenters eller Næring (f.eks. museer, kulturminner, Sem Gjestegård og bygg brukt til aktivitetstilbud (f. eks. Høyerholmen, Fredtunveien 85, Klokkegården 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 arbeidssenters)	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 KOmune-STat-RApportering



Figur 9 Eide formålsbygg fordelt på KOSTRA funksjoner

4.7.1 Prinsipper for god kommunal eiendomsforvaltning

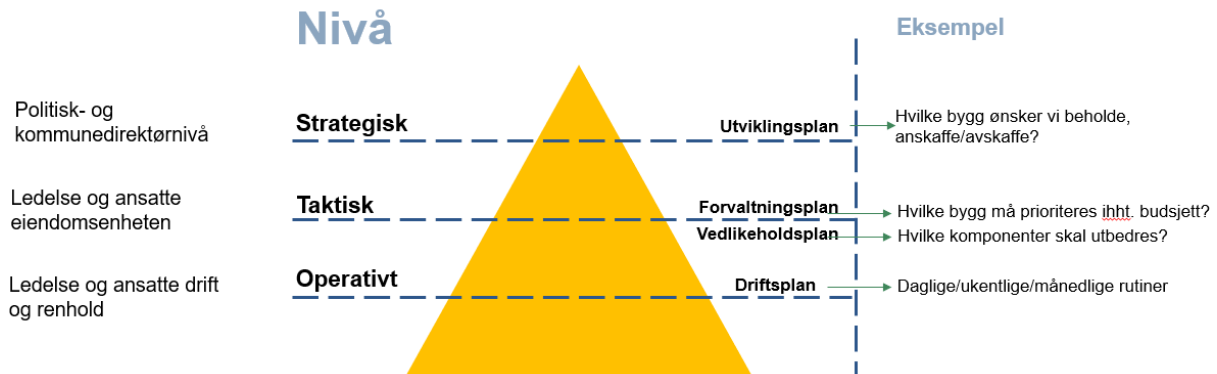
I NOU⁶2004:22 «Velholdte bygninger gir mer til alle», er det listet opp ti kriterier for god kommunal eiendomsforvaltning. /5/ Kriteriene er like aktuelle i dag som da de kom i 2004.

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. 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

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 porteføljestyring 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.

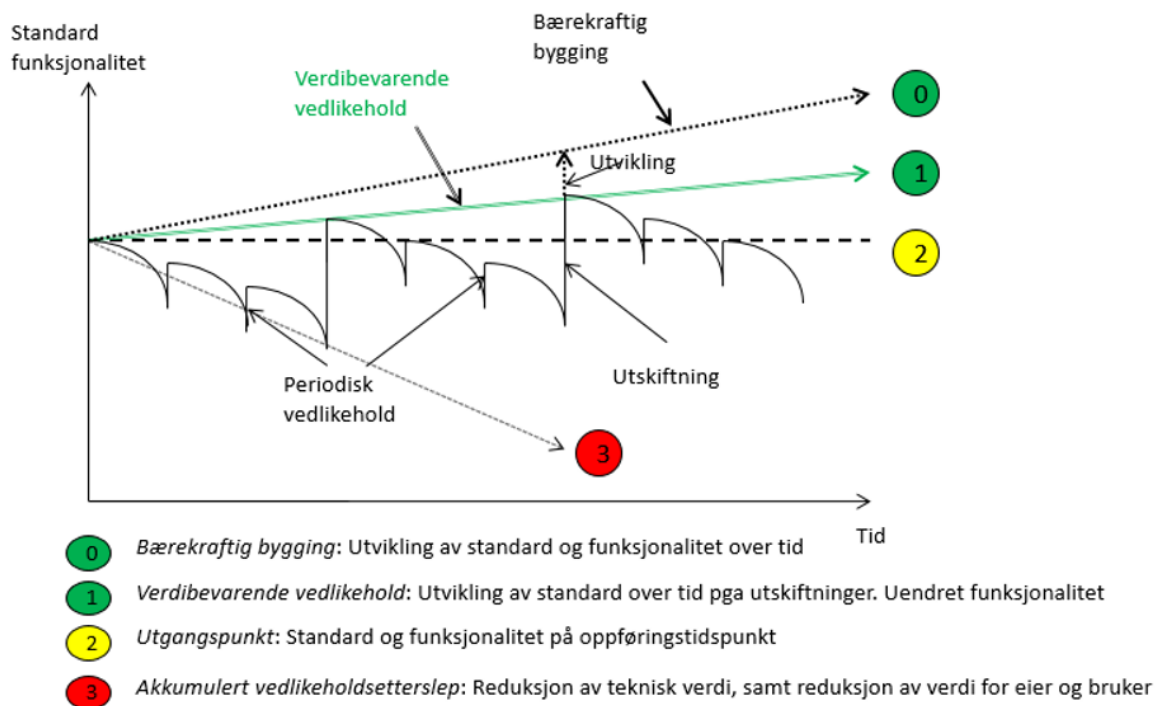
I en rolle er det viktig å tydelig skille mellom ansvaret for strategiske, taktiske og operative oppgaver. Per i dag er ikke virksomhet Eiendom organisert i henhold til inndelingen over. Dette gir utfordringer når det gjelder riktig balanse av ressurser og oppgaver.

4.7.2 Porteføljestyring 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 vedlikeholdsetterslep.



Figur 11 Verdibevarende vedlikehold – prinsippskisse (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.

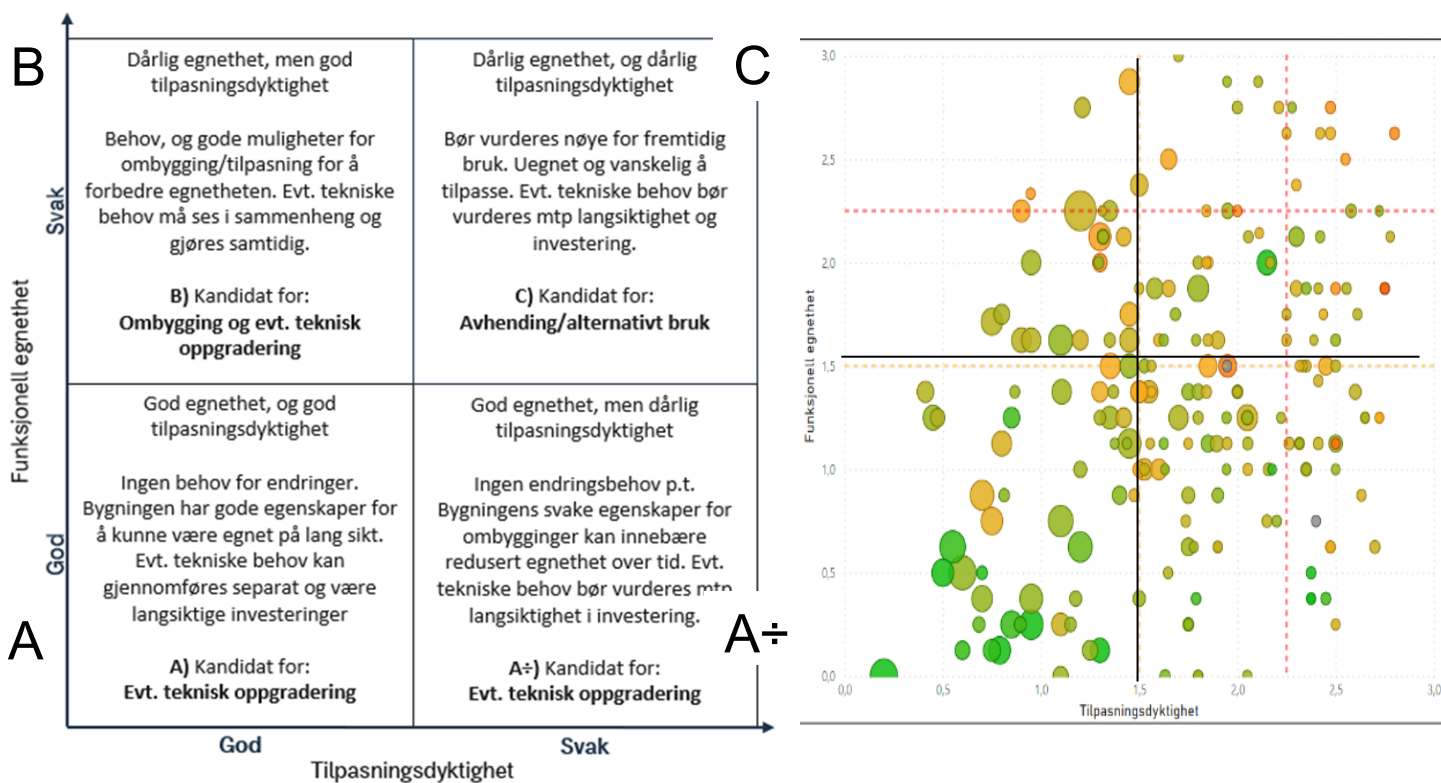
Det er estimert et teknisk oppgraderingsbehov på bakgrunn av den tekniske tilstandskartleggingen. Kostnadsestimatet gir et bilde på hvor mye som skal til for å heve bygningsmassen og uteområdene opp til en god/tilfredsstillende standard. For byggene er det estimert et totalt oppgraderingsbehov på kr 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 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 bygnivå.



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 vedlikeholdsetterslepet 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 ivarettatt.

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.

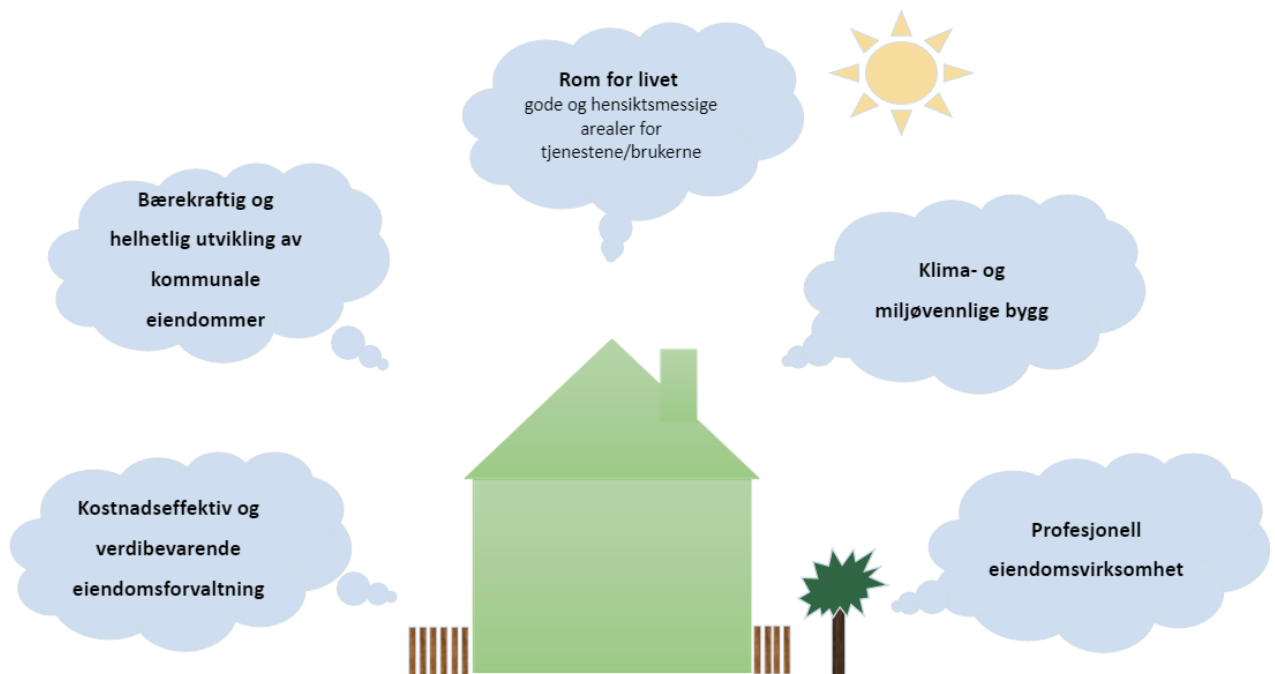
6 Slik skal vi gjøre det

Denne temaplanen er inndelt i følgende fem innsatsområder:

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

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 kunnskapsbasert, 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 kunnskapsbasert, 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. Det skal videreutvikles gode prosesser med aktiv og tidlig brukermedvirkning både når det gjelder nybygg og eksisterende bygningsmasse med uteområder. 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 forvalte og utvikle eiendomsporteføljen på en bærekraftig, langsiktig og verdibevarende måte i tråd med kommuneplanens samfunnsdel.

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 tidligfasevurderinger 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 utfra 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 i sine bygg.
5. Asker kommune skal rehabilitere fremfor å bygge nytt der det er hensiktsmessig, og nye bygg og anlegg skal designes for lang levetid og ombruk.
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 innklima 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 inkluderende og trygge 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. I tillegg er det behov for å se på forholdet mellom eide og leide arealer og utarbeide prinsipper innenfor ulike bygningskategorier.

Asker kommune skal ha inkluderende og trygge 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.

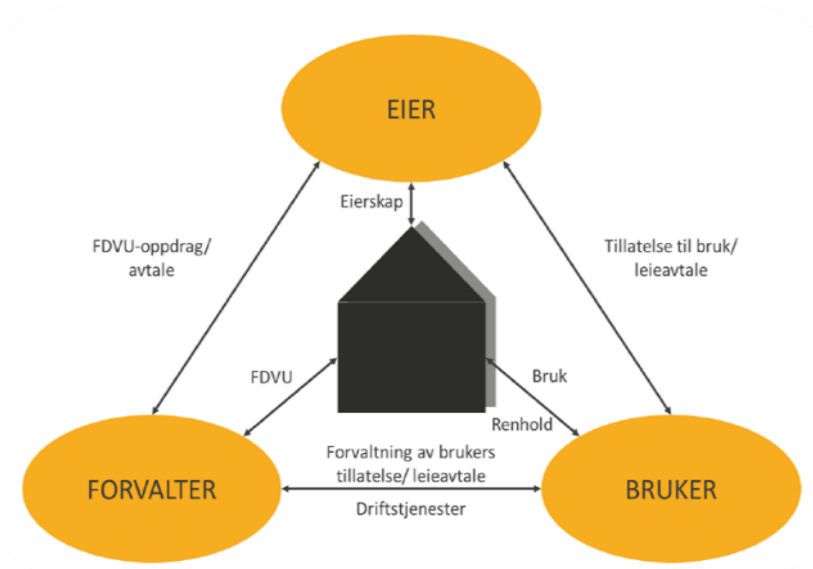
Eiendomsvirksomhetens fremtidige behov for digitale løsninger på både kort og lang sikt, skal kartlegges. Digitale løsninger og verktøy skal utvikles slik at de kan samhandle med andre løsninger i kommunen. Løsninger skal utformes for å kunne skaleres ved endringer i bruk. Endringer kan være knyttet 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 meråpne 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. Det samme gjelder de som har drifts- og forvaltningsansvar. 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 fremtidige 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 måledata 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.

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 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

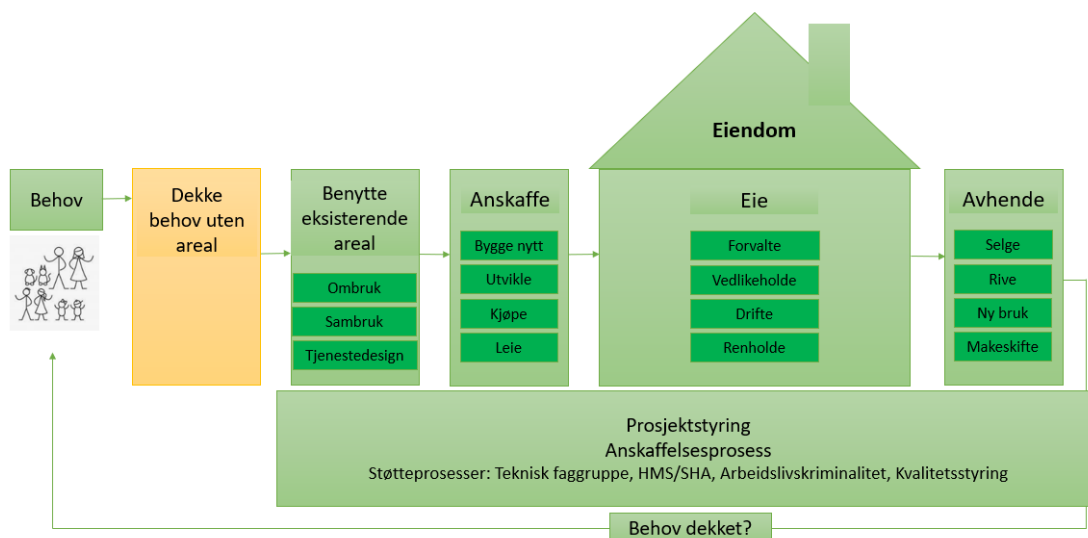
7 Evaluering og rapportering

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 bygningssmasse 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 2024-2036.

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 varmpumper, oppgradering av ventilasjonssystemer, utskiftning og styring av belysning og tiltak i bygningskroppen som etterisolering i tak og vegger og skifte av vindu.

Energioppfølgingsystem: 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.

Tjenstedesign: 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.

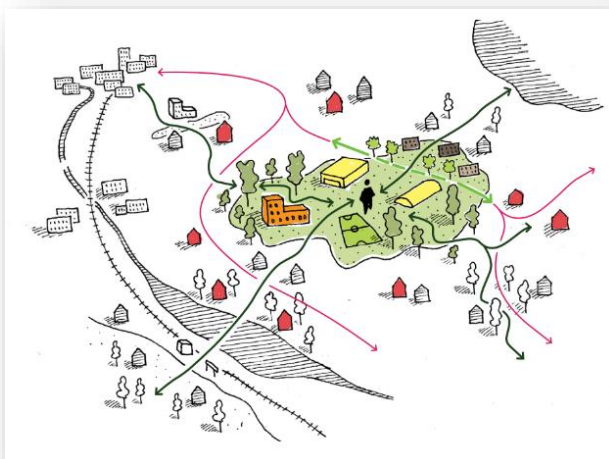
Utvikling (U): omfatter oppgaver som må utføres for å oppgradere og tilpasse en bygning til nye krav fra eier, bruker eller myndighet. Dette gir utvikling og opprettholdelse av byggets verdi i takt med endrede behov og gir et alternativ til rivning og nybygging. Oppussing vil i henhold til dette defineres 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>
- Buskerud fylkeskommune. (2018). *Regional plan for areal og transport for Buskerud 2018-2035*. Hentet fra viken.no:
<https://viken.no/f/p1/id1a510f6-f18f-47d2-935a-06e7a7c4da40/regional-plan-for-areal-og-transport-i-buskerud-2018-2035.pdf> <https://viken.no/f/p1/id1a510f6-f18f-47d2-935a-06e7a7c4da40/regional-plan-for-areal-og-transport-i-buskerud-2018-2035.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/nou/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*.

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

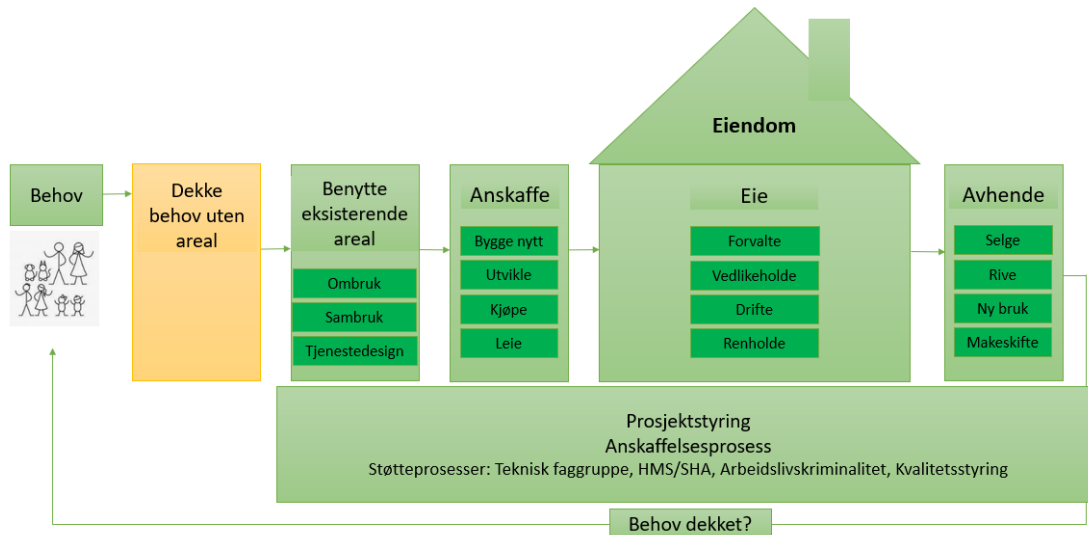
Eiendomsvirksomheten er et strategisk virkemiddel for at kommunen kan levere gode, hensiktsmessige og kostnadseffektive tjenester. I dette ligger:

- 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

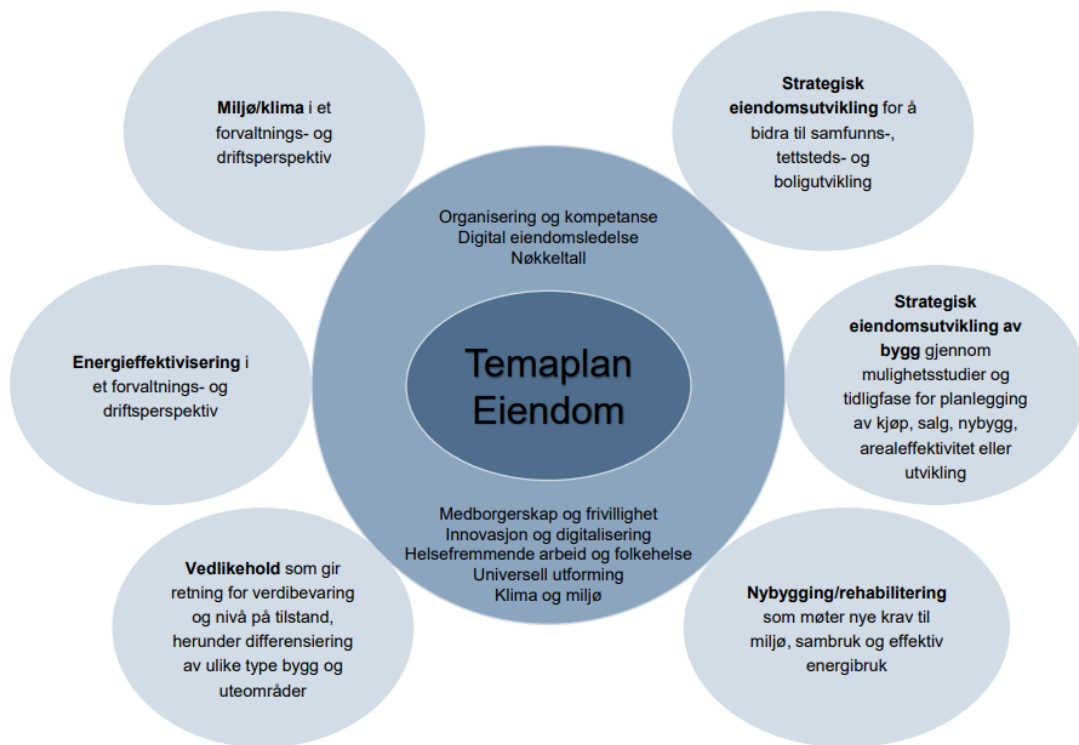
Eiendom er et virkemiddel for å ivareta kommunens interesser og gjennomføre kommunale planer. Eiendomsvirksomheten omfatter alle faser i eiendommers livssyklus. Figuren under illustrerer hovedprosessene.



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

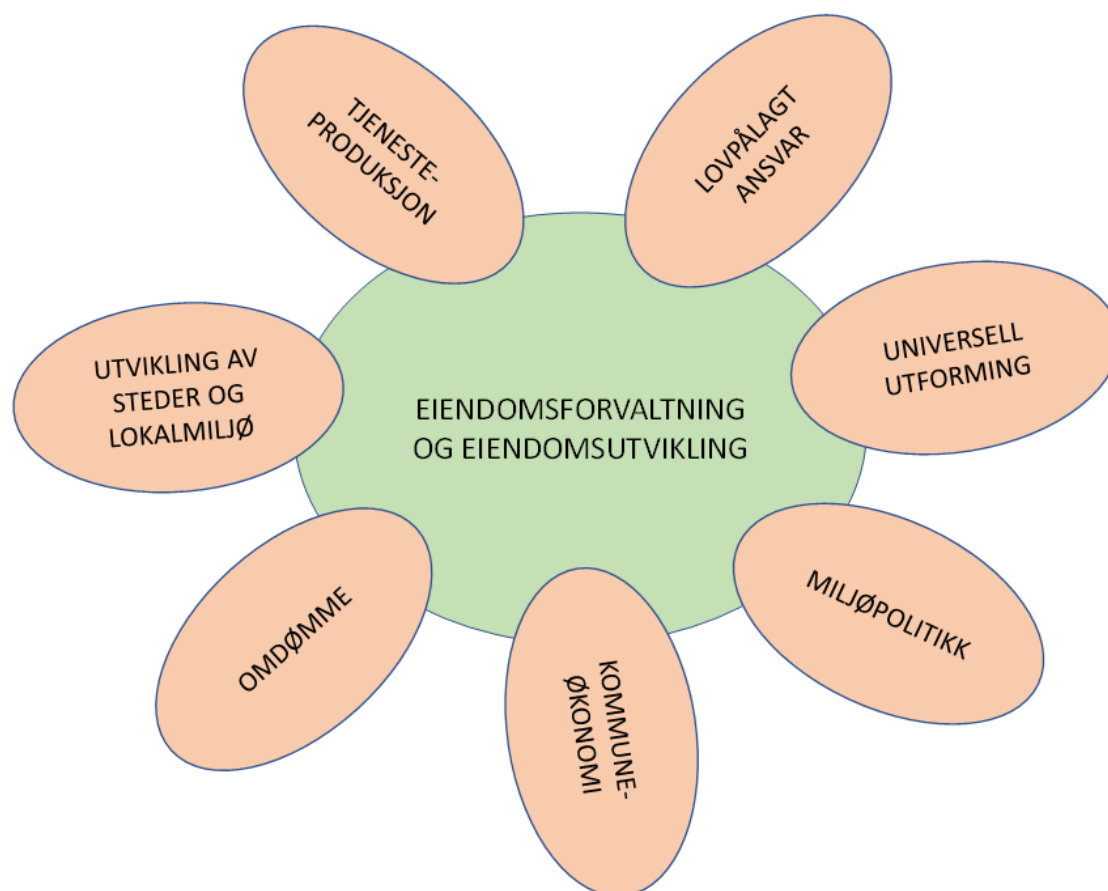
Ut fra vedtatt mandat og den presentasjon som ble gitt til utvalg for samfunnstjenester i januar 2022 er temaene som ble vedtatt inndelt i følgende utredningspunkter:

- 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.

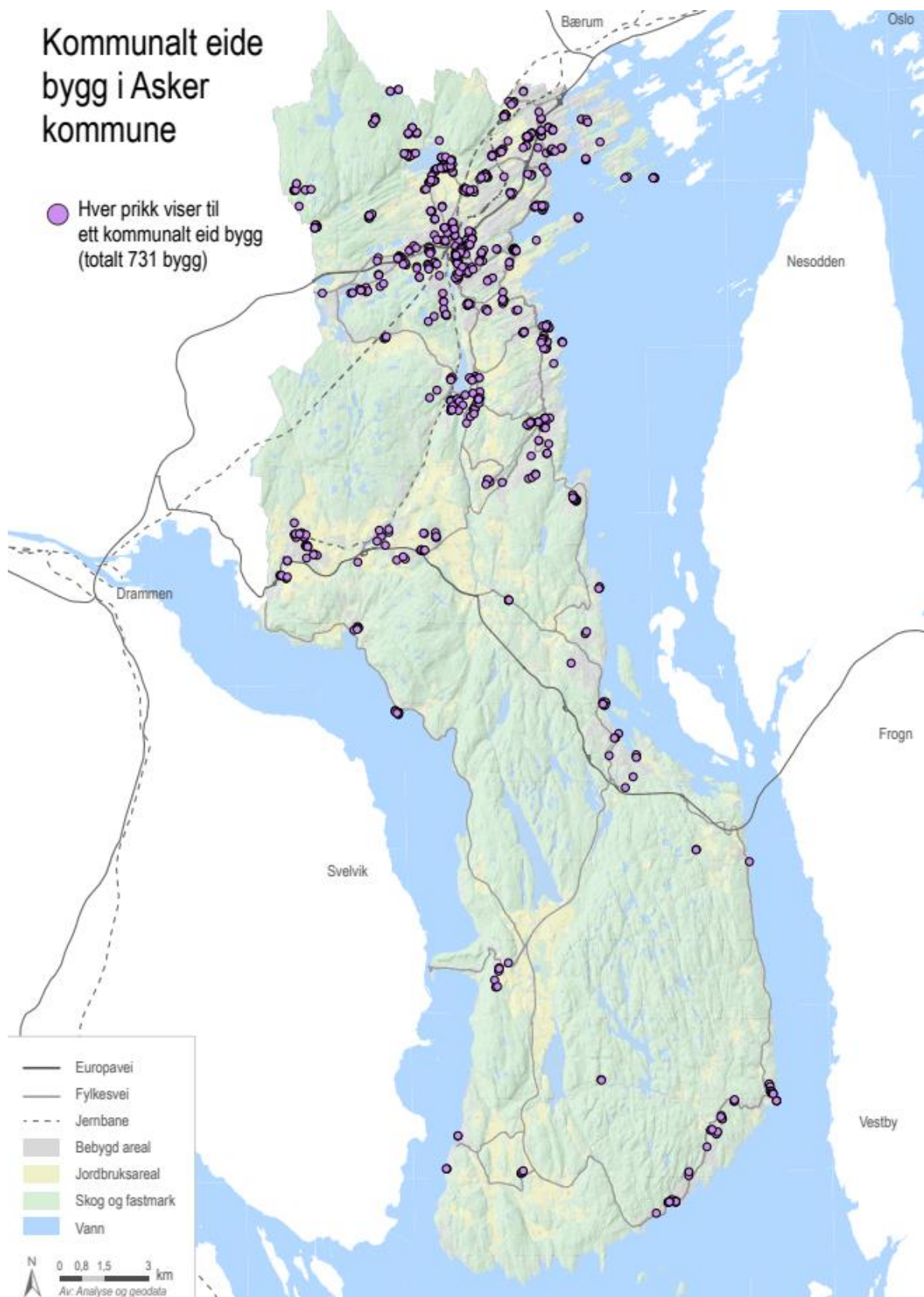
Figuren under illustrerer eiendomsforvaltningens rammer og viser at kommunens eiendommer har stor betydning i mange sammenhenger.



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

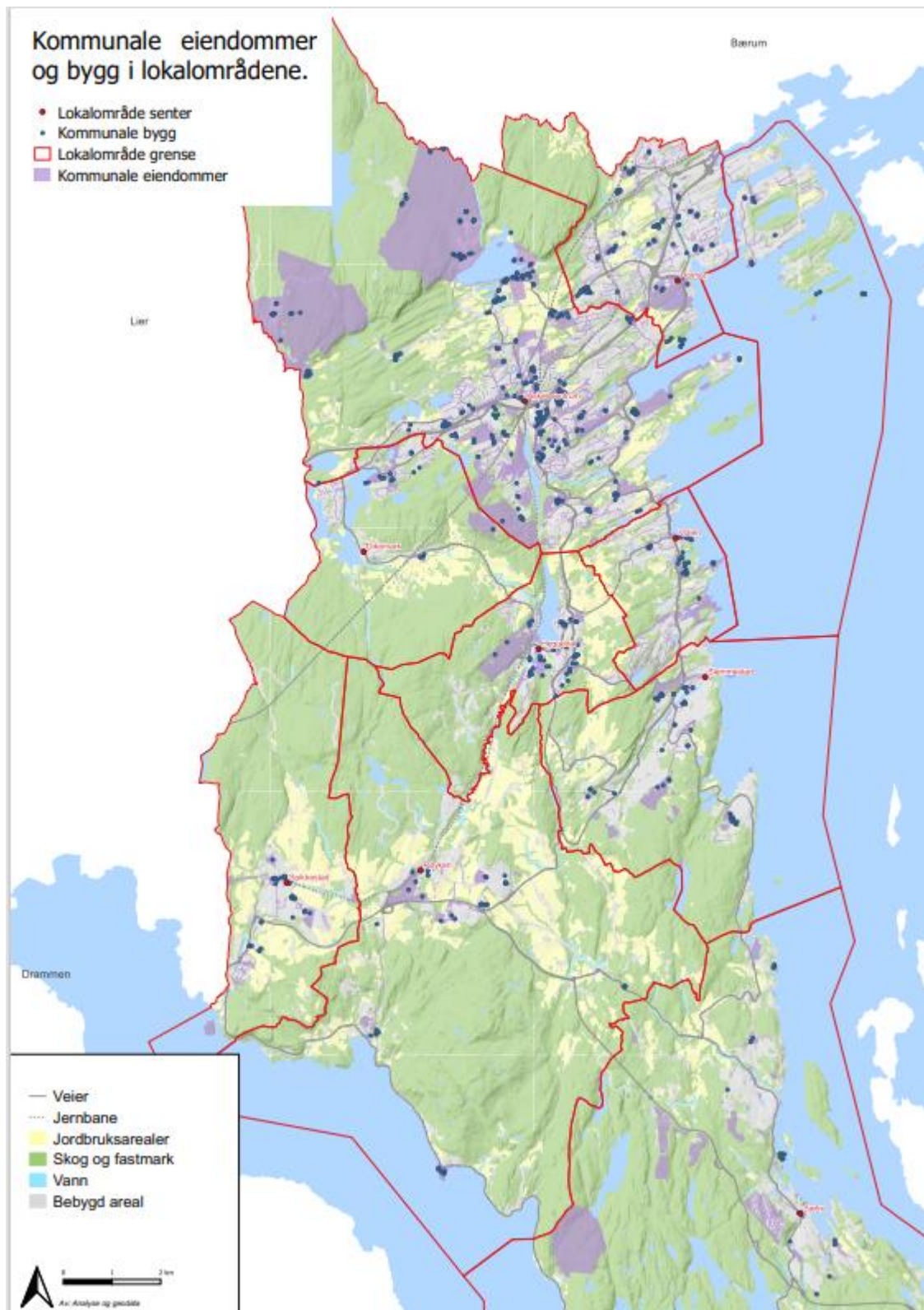
2.1 Oversiktskart

Kart under viser kommunalt eide bygg, 731 bygg totalt.



Figur 4 Oversikt over kommunalt eide bygg i Asker kommune

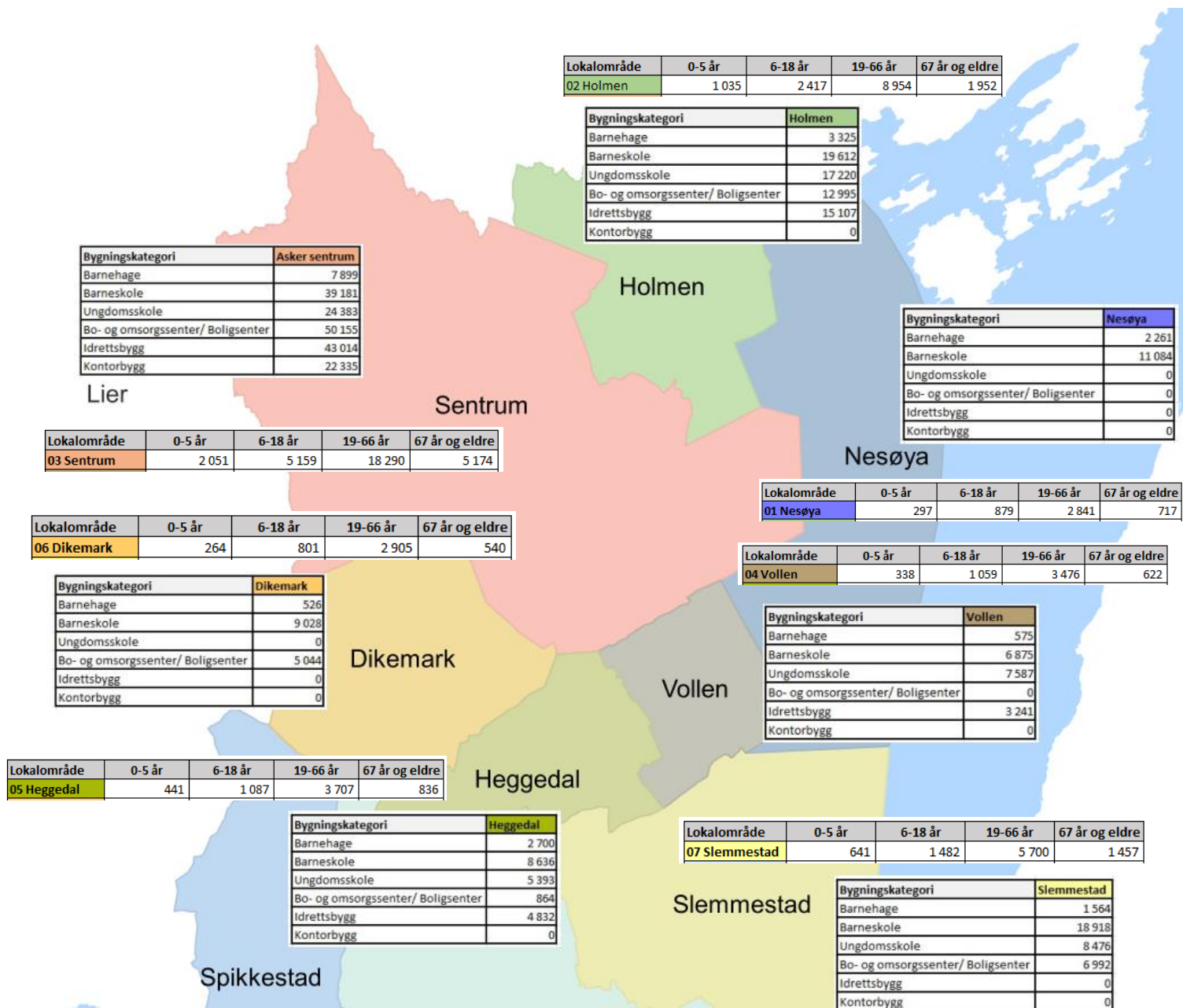
I kartene under vises kommunens eiendommer og bygg. I dette ligger også kommunens heleide aksjeselskap med flere stiftelser. Lokalområder og lokalsenter definert i kommuneplanens samfunnsdel er markert.

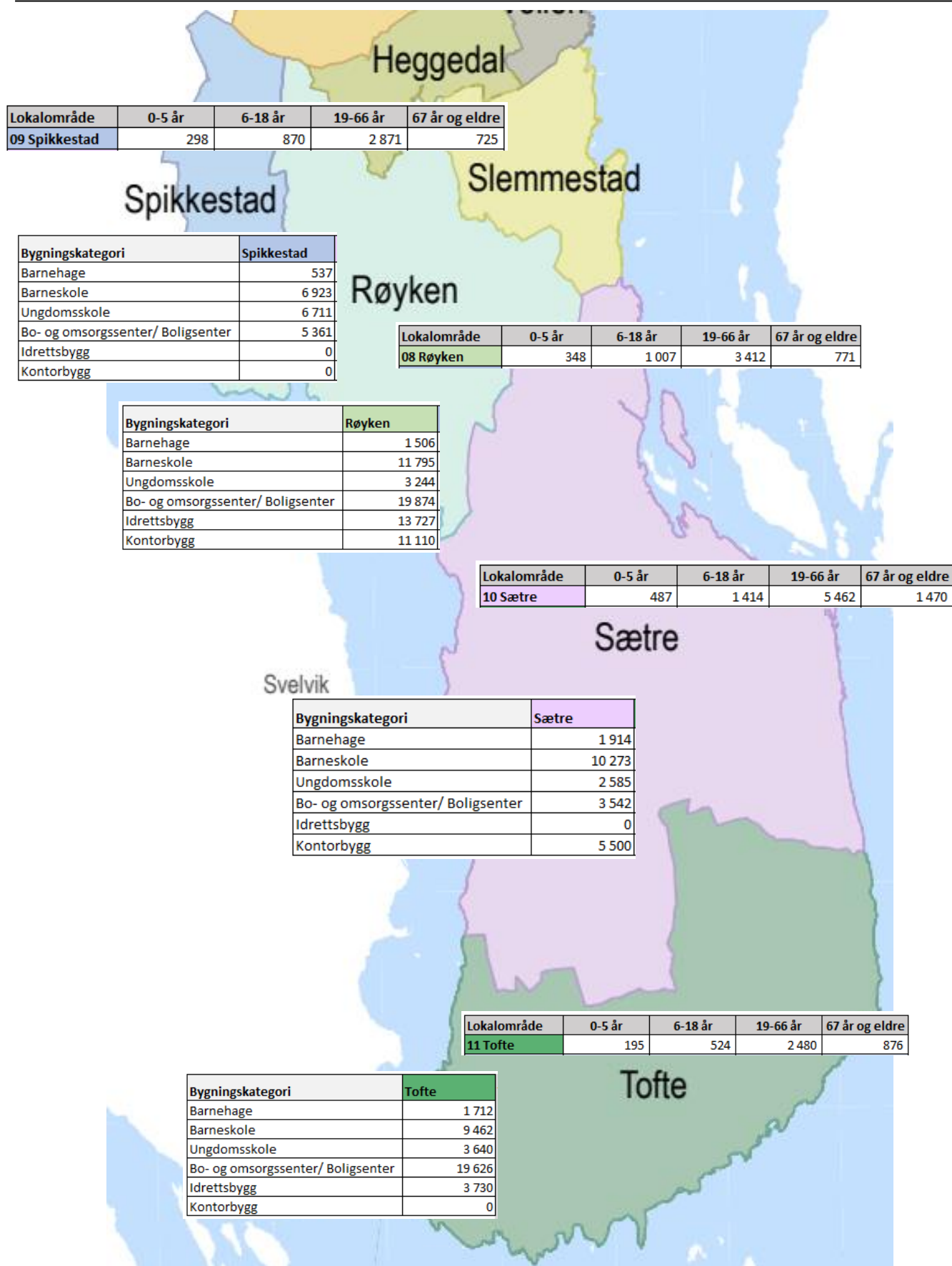




Figur 5 Oversikt over kommunale eiendommer og bygg i Asker kommune

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.

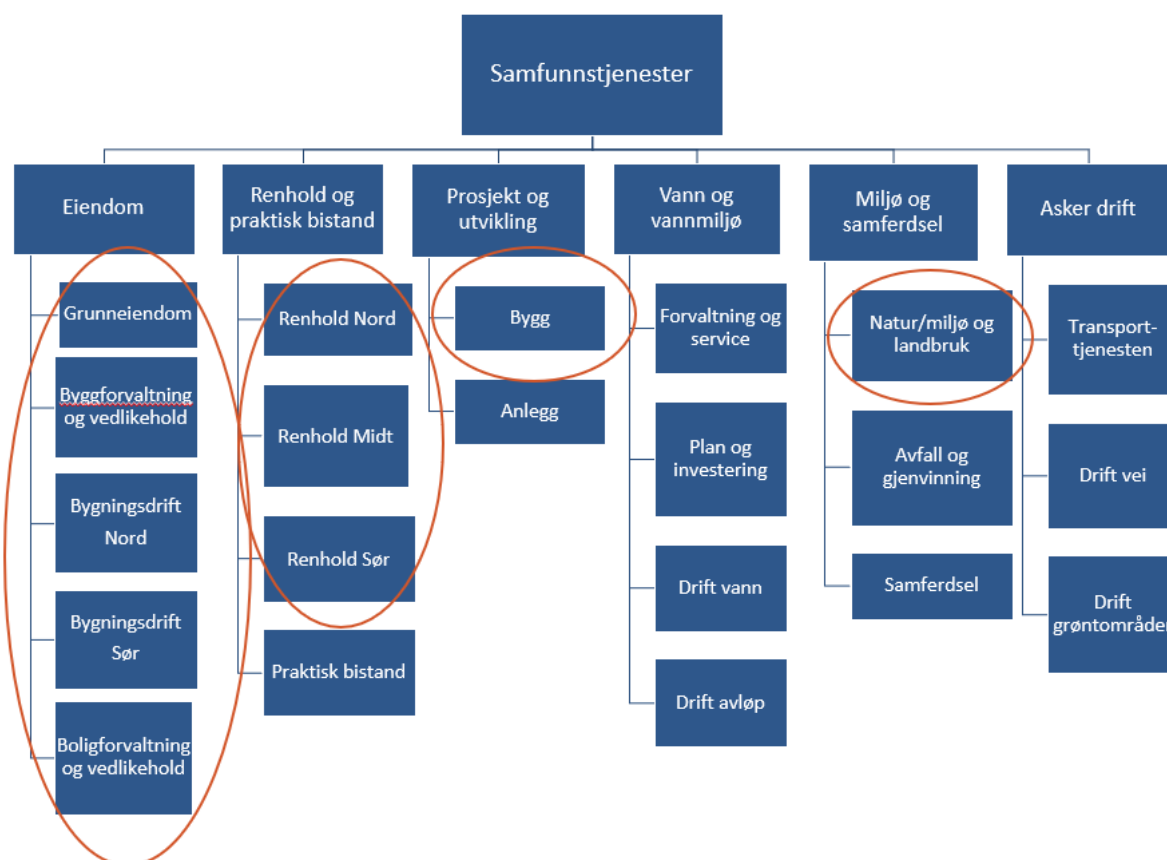




Figur 6 Oversikt over areal for de seks største bygningskategoriene og befolkningsdata fordelt på fire grupper per lokalområde i Asker kommune

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 tjenesteområdet 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) • Kommuneloven • 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

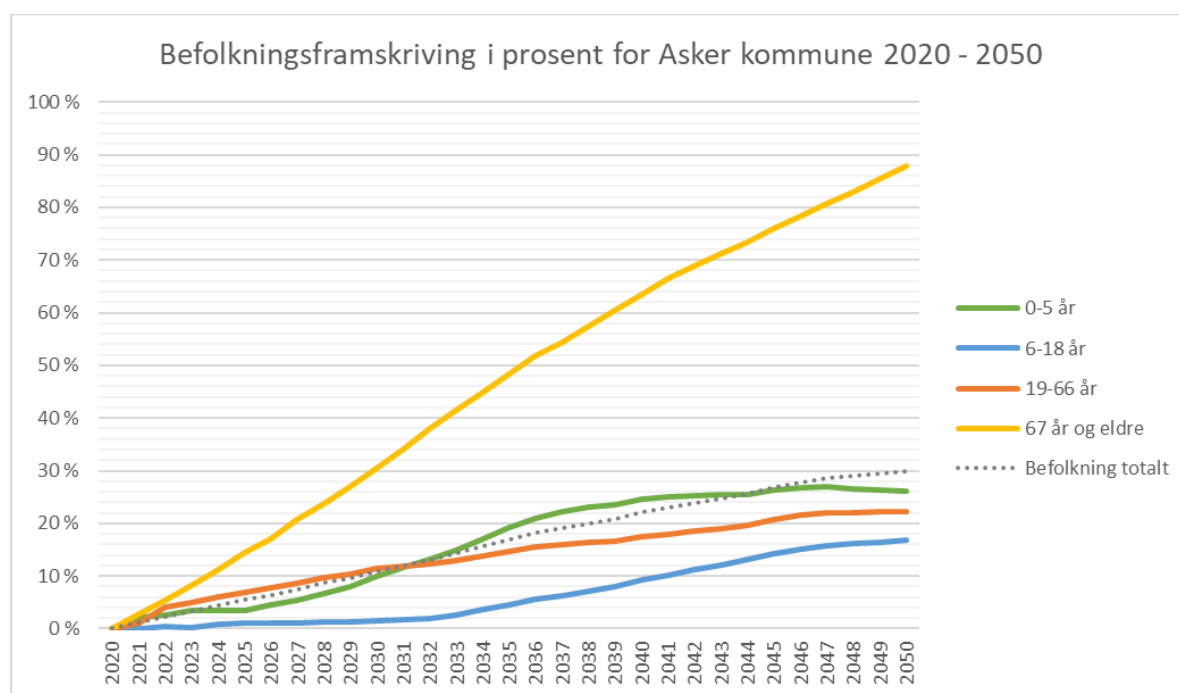
5.1 Trender og utviklingstrekk

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

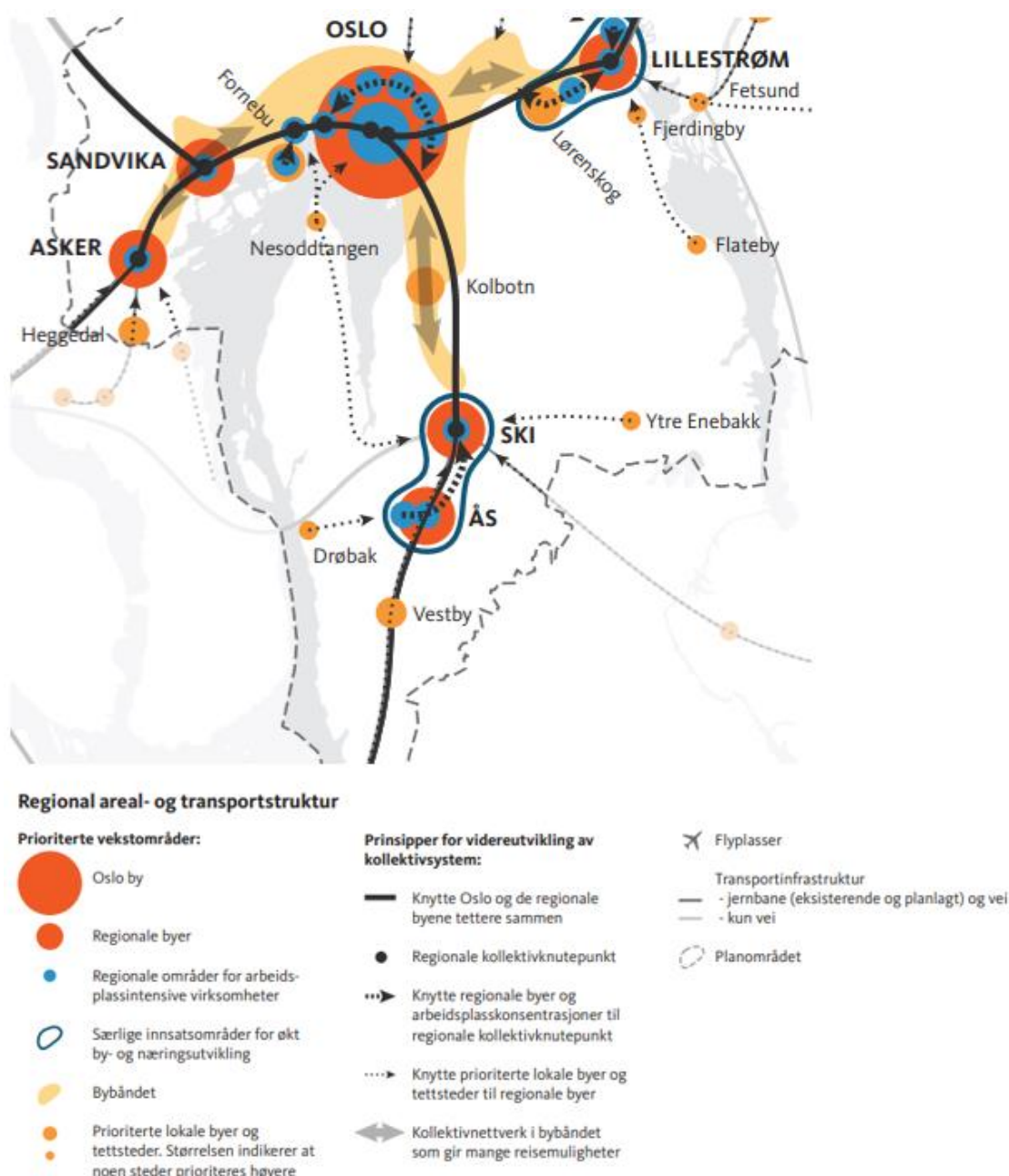


Figur 9 FN's bærekraftsmål og Asker kommunes utvalgte bærekraftsmål

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.

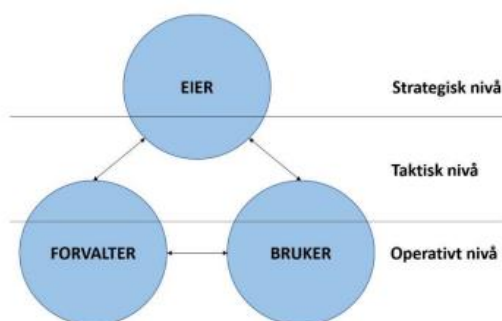
6.1 Forvaltning, drift og vedlikehold

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.

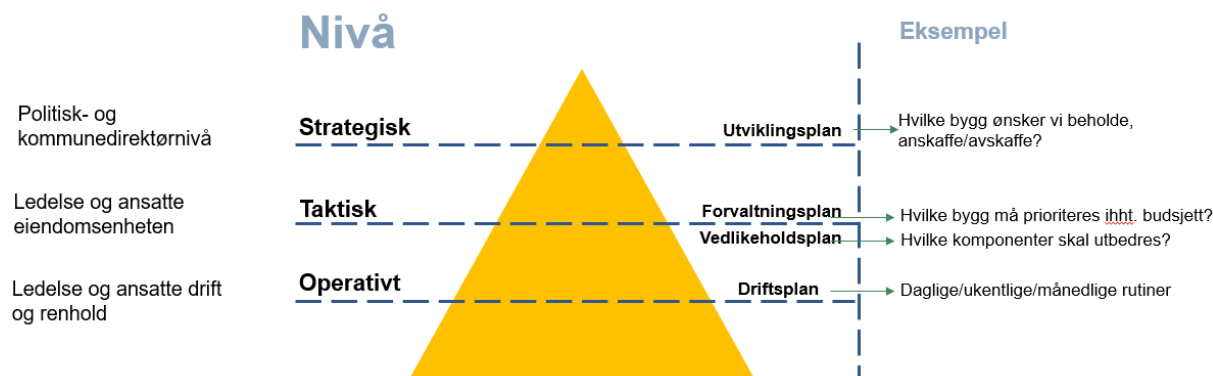
Kriterier for god eiendomsforvaltning:

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 søknadspåkravende 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 ivarettatt 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.

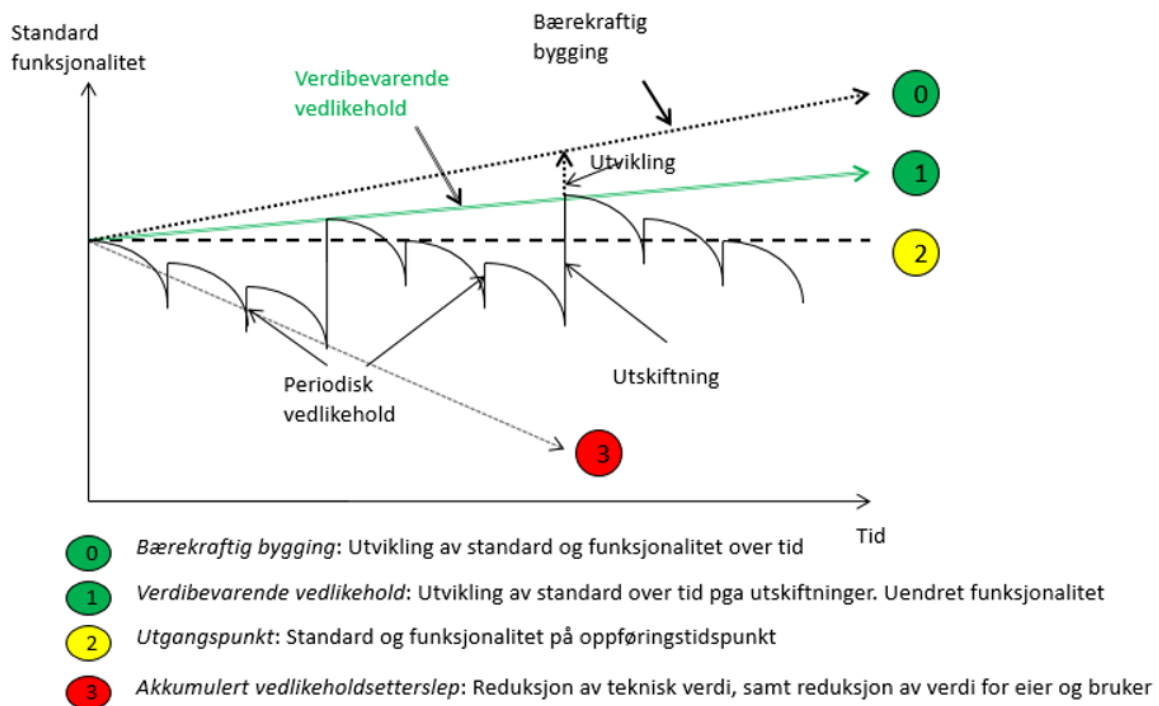
Eiendom anskaffet i 2. kvartal 2021 et energioppfølgingssystem fra en ekstern aktør for å samle alle bygg i et felles system. Det gjenstår et større arbeid for å kunne oppnå energiriktig drift av alle kommunens anlegg.

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

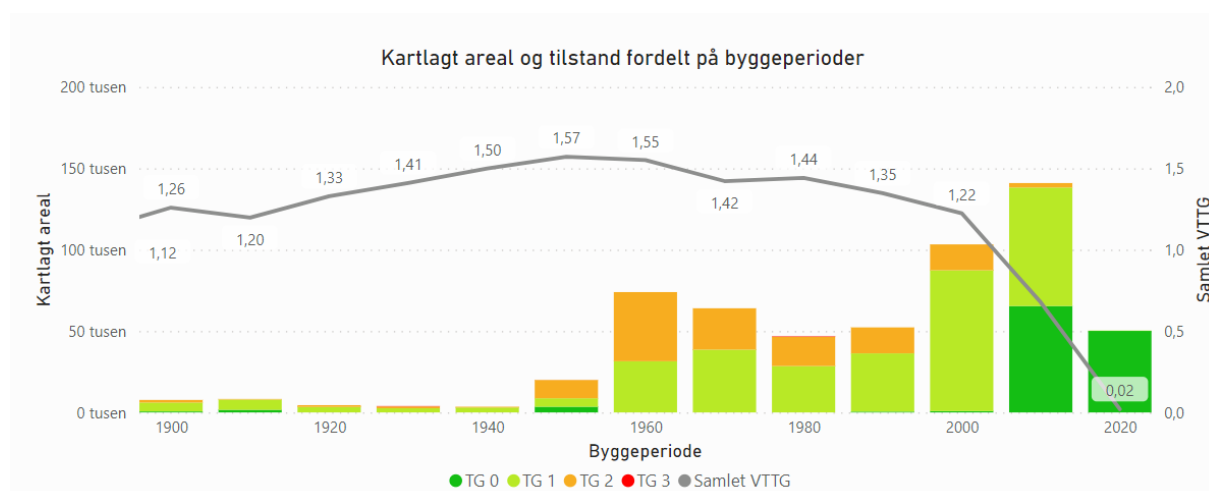
eller estetikk). I vedlikeholdsbudsjettet hvert år tas det også høyde for at ikke-planlagte behov vil oppstå. Asker kommune har per i dag ikke et tilsvarende FDV-system for uteområdene. Kommunen har et verktøy for å behandle behov fra innbyggere og brukere og et annet som viser kart hvor ulike driftsoppgaver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



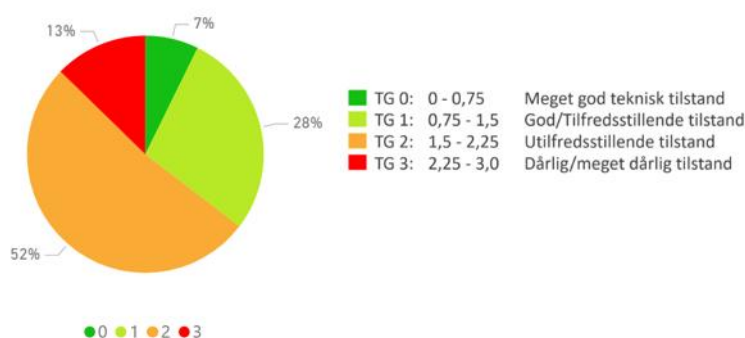
Figur 15 Vektet tilstand for bygningsmassen, fordelt på areal og byggeperiode

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.

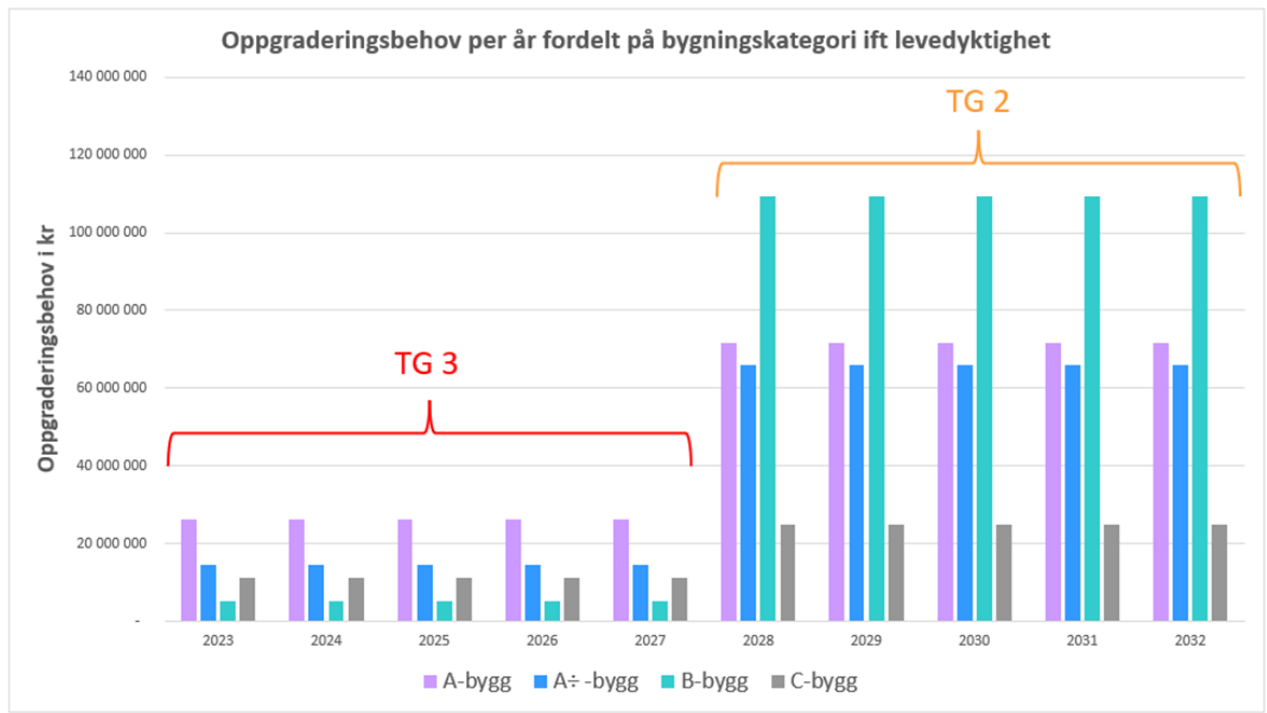
Det er nødvendig å se nærmere på og dele opp det totale oppgraderingsbehovet for bygg som kommer frem i rapporten fra Multiconsult. Ved å hensynta planlagte større investeringer i den kommende 10-års perioden, er det totale oppgraderingsbehovet for bygg på kr 2,1 milliarder. Koordineringspottmidler vil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



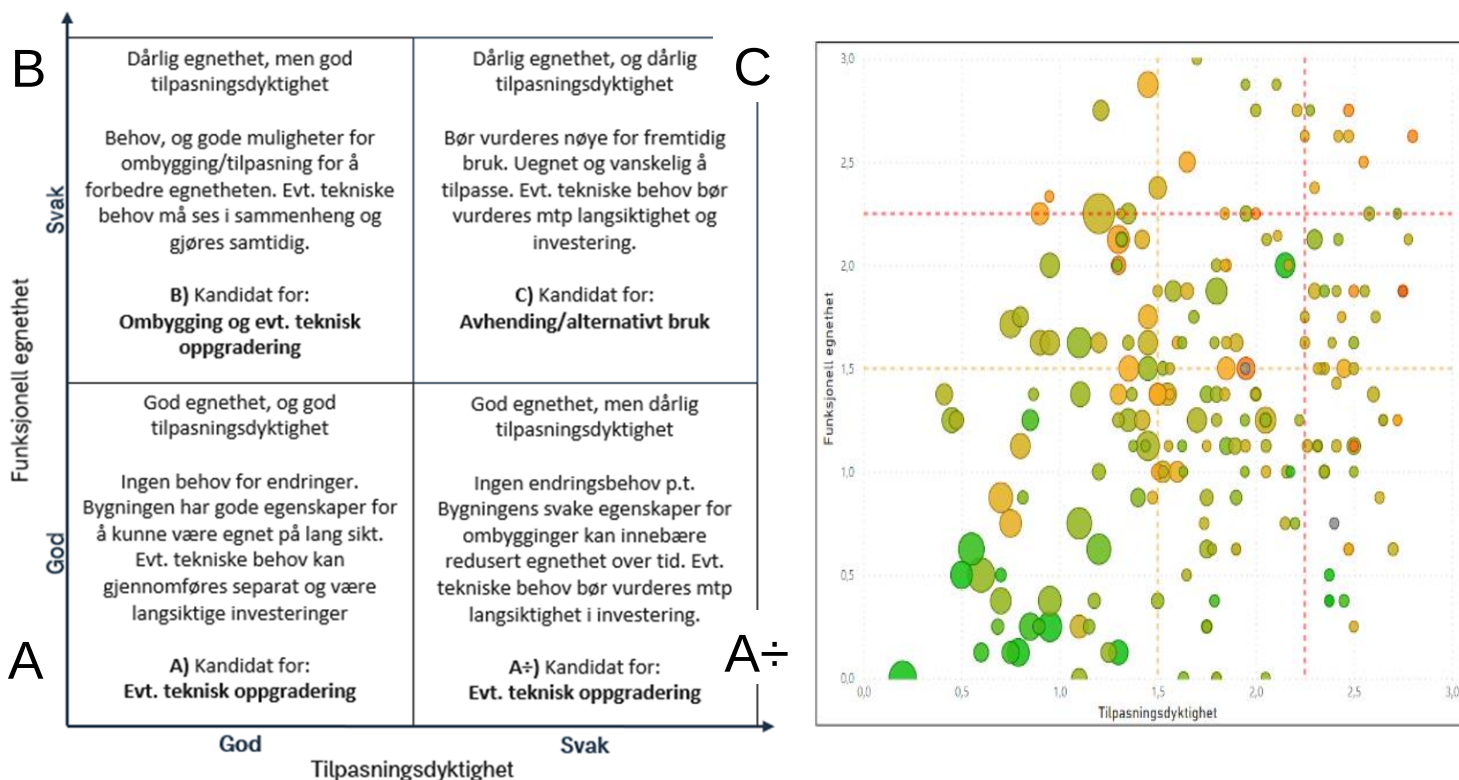
Figur 18 Oppgraderingsbehov per år fordelt på bygningskategori ift levedyktighet

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, fraflyttede 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.

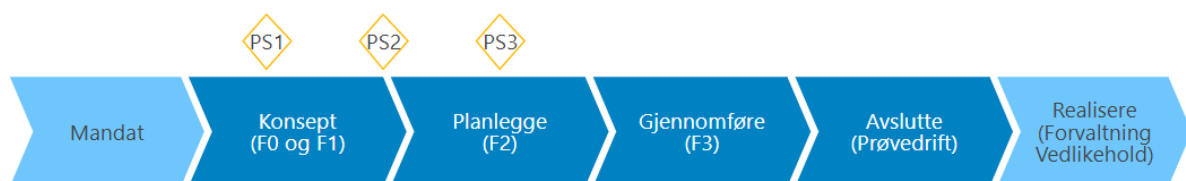
Videre innebærer dette å bli involvert i pågående planprosesser og byggesaker som ved å motta planinitiativ og oppmålingsforretninger/nabovarsler for uttalelse. I tillegg arbeidsoppgaver som arbeid med tinglysningsoppgaver (hjemmelsdokumenter, rettigheter og forpliktelser mfl..) jordskiftesaker, grunnrettsavtaler,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

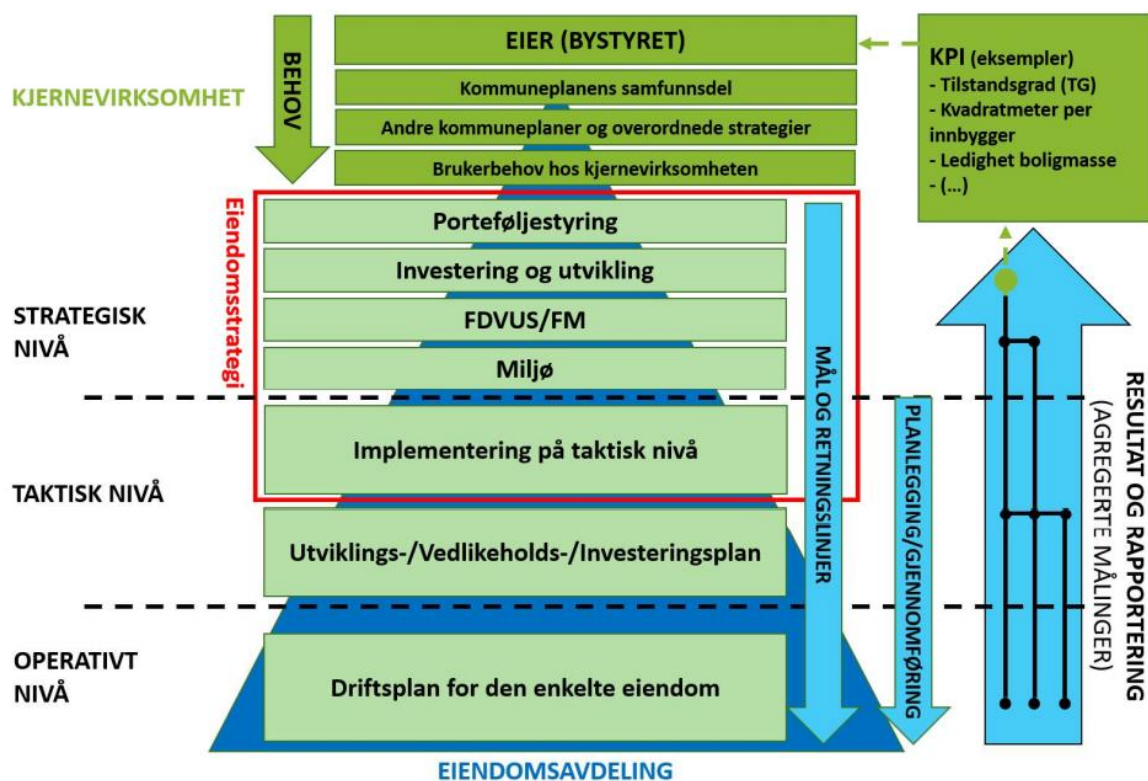
Figur 23 Forbrukstall (kjøpt energi per kvadratmeter bruttoareal) for utvalgte eide formålsbygg i 2021, presentert av SSB

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 porteføljestyring 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 porteføljestyring 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 tomterese 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 «Arealeffektivitet 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.

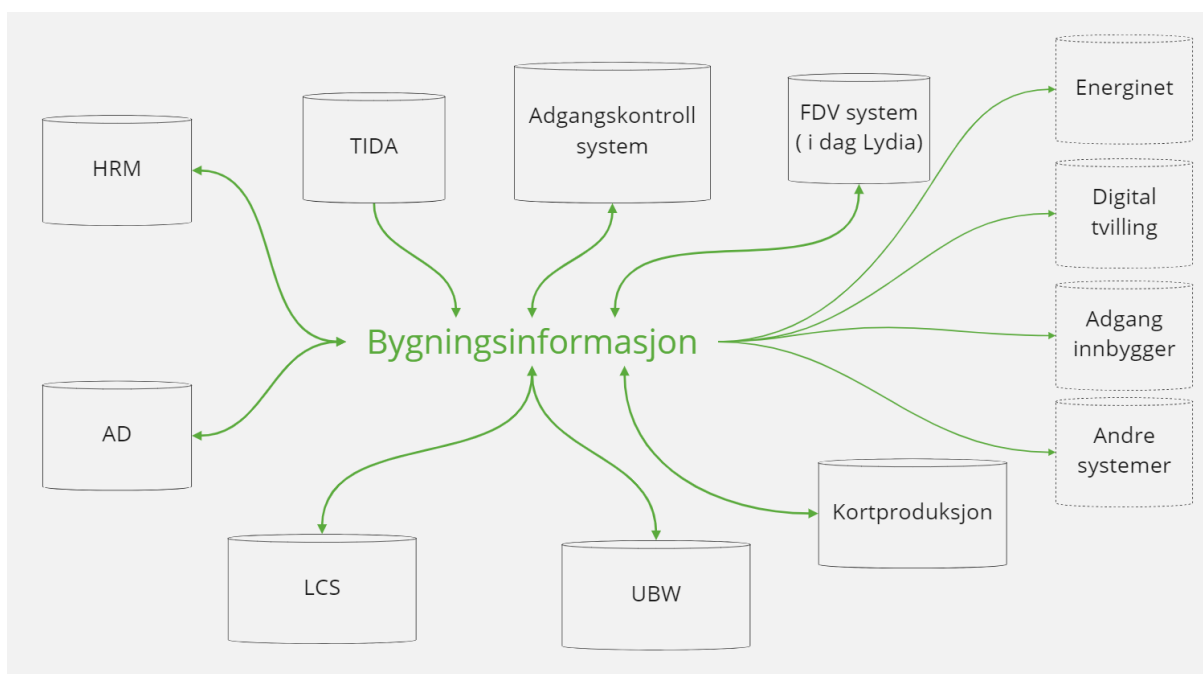
I konseptnotat og prosjektforslag «Adgangskontroll og ID-kort på kommunale bygg», utarbeidet høsten 2022, er det pekt på utfordringer knyttet til dagens prosesser, roller og system for adgangskontroll. Dette gjelder for ansattes adgang til bygg i kommunen. Valg av konsept vil påvirke Eiendom.

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.

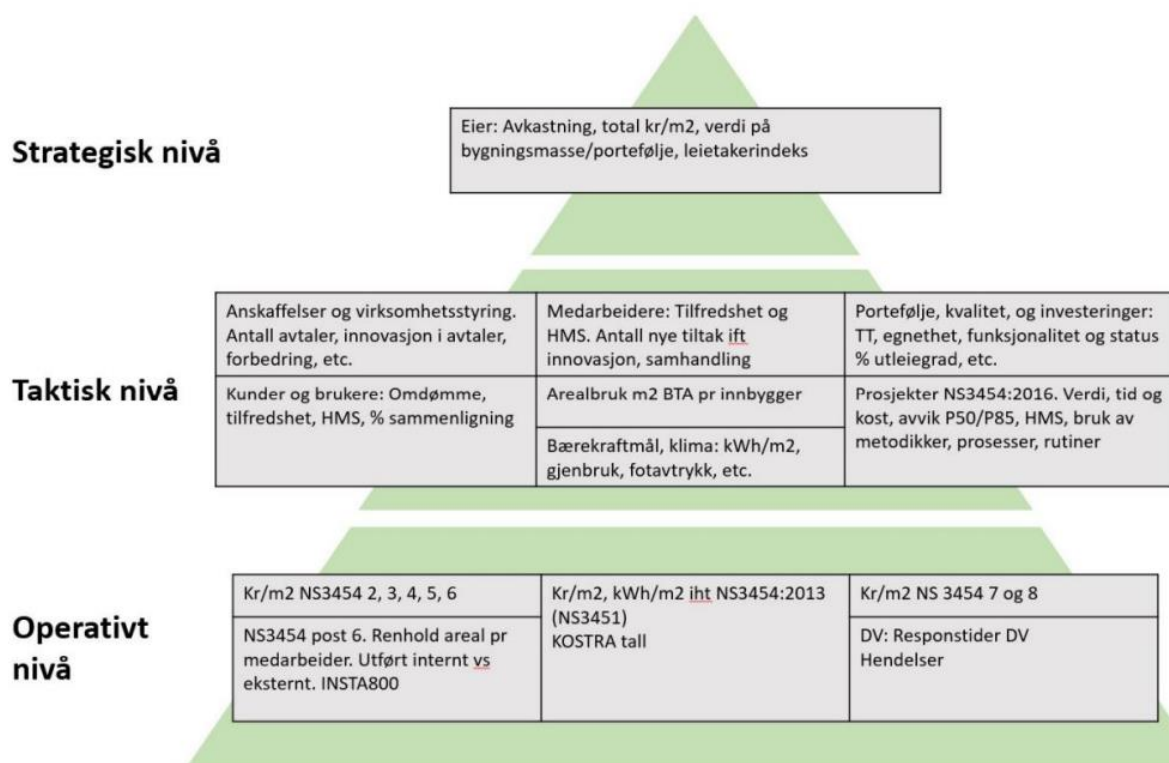
Nøkkeltall kan hentes fra flere ulike kilder. Det er viktig at nøkkeltall kan hentes automatisk og ikke er manuelle som vil være tidkrevende. Ressursene ved måling må stå i forhold til den nytteverdien et nøkkeltall har. Det må også være mulig å kunne påvirke nøkkeltallet gjennom forbedringstiltak.

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:

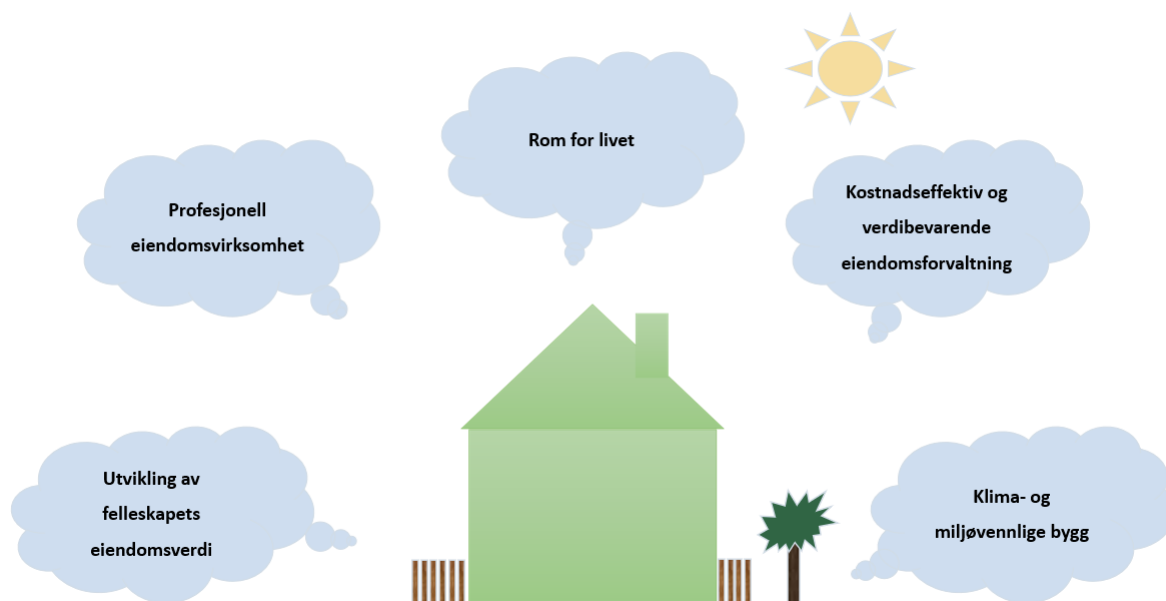
- Tilstandsgrad
- Internkontrollavvik
- Ledighet kommunale boliger – hvor lenge står de tomme / oppussingstid
- Renhold – Areal per time
- Kvadratmeter per elev/bruker
- Kvadratmeter per innbygger
- Kostnad per bruker ved investeringsprosjekter
- Energibruk per kvadratmeter areal korrigert for temperatur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



1. Liste over samtlige høringsuttalelser

	Type virksomhet	Saksnr.	Dato
	Kommunale råd og utvalg		
1.	Ungdomsrådet	22/00227 - 8	20.04.2023
2.	Råd for personer med funksjonsnedsettelse	22/00227 - 9	20.04.2023
3.	Eldrerådet	22/00227 -10	20.04.2023
4.	Utvalg for oppvekst	22/00227 -11	25.04.2023
5.	Utvalg for velferd	22/00227 -12	25.04.2023
6.	Utvalg for medborgerskap	22/00227 -13	27.04.2023
	Lag og foreninger		
7.	Asker idrettsråd	22/00227 -14	22.05.2023
8.	Asker kulturråd	22/00227 -15	22.05.2023

2. Høringsuttalelser

Nr.	Innspill	Kommunedirektørens kommentar
	Ungdomsrådet	
1	Asker kommune skal bruke arealressursene i kommunen strategisk for å minimere utslipp for reiser til brukere av bygget.	Dette er ivaretatt i kommuneplanens arealdel/samfunnsdel. Det omtales i innsatsområde 2 - Bærekraftig og helhetlig utvikling av kommunale eiendommer (kap. 6.2.1).
2	Dele på bygningsmassen - og at bygg kan brukes større deler av døgnet til andre formål.	Ivaretatt i innsatsområde 1 – Rom for livet – gode og hensiktsmessige arealer for tjenestene/brukerne, strategi: • Asker kommune skal ha bærekraftige arealer som støtter kommunens tjenester og samfunnsoppdrag (kap. 6.1.1).
3	Bare det å etablere enger og slåttemark i stedet for gressplener vil hjelpe det biologiske mangfoldet.	Vi tar med oss innspillet i arbeidet med konkrete tiltak i virksomhetsplaner og det årlige handlingsprogrammet.
4	Det er bra at vedlikehold er i fokus - og slik må det være både for å forlenge levetid til eksisterende bygg, av hensyn til klimaet og av hensyn til kommunes økonomi.	Ivaretatt i temaplanen.

Nr.	Innspill	Kommunedirektørens kommentar
5	Asker kommune bør vurdere å etablere kontorfellesskap for kommunalt ansatte og andre i de ni nærsentrene i kommunen. Slik kan en redusere pendling og spare plass.	Tas til orientering. Det jobbes med en strategi for kommunale kontorarbeidsplasser i Asker sentrum der målsettingen er forbedret tjenestetilbud til innbyggerne og attraktive arbeidsplasser for de ansatte. Dette gjøres ved å samlokalisere virksomheter/avdelinger som samarbeider på tvers, færre lokasjoner/større miljøer, samt at aktivitetsbasert arbeidsplasskonsept legges til grunn ved utforming av lokalene. Dette vil på sikt også kunne være aktuelt utenfor Asker sentrum. Fleksible kontorarbeidsplasser er etablert i enkelte innbyggertorg som f.eks. i Heggedal.
	Råd for personer med funksjonsnedsettelse	
6	Asker kommune har som mål at flest mulig skal kunne bo hjemme lengst mulig. Da er det viktig at det bygges nok boliger med livsløpsstandard til å dekke behovet i fremtiden.	Temaplan for bærekraftig boligutvikling er under utarbeidelse. Et viktig tema i planen er aldersvennlige boliger, og å møte boligbehovene nå og i fremtiden på en god måte, så eldre kan bli boende hjemme lenger og leve selvstendige og gode liv. Asker kommune jobber også aktivt med aldersvennlige boliger i portefølje for aldersvennlig og inkluderende steds- og boligutvikling.
7	Det er viktig at det settes av nok midler til å oppgradere eldre formålsbygg, slik at de tilfredsstiller gjeldende krav til universell utforming.	Universell utforming er ivarettatt i innsatsområde 1 - Rom for livet – gode og hensiktsmessige arealer for tjenestene/brukerne, strategi: • Asker kommune skal ha bærekraftige arealer som støtter kommunens tjenester og samfunnsoppdrag (kap. 6.1.1).

Nr.	Innspill	Kommunedirektørens kommentar
	Eldrerådet	
8	Parkeringsnormen ved offentlige bygg må være realistisk mht behov for å benytte bil når disse byggene besøkes og/eller brukes	Temaet er ikke omhandlet i planen. Parkeringsnormer reguleres gjennom føringer i kommuneplanen og vedtak i den enkelte reguleringsplan.
9	Gode utearealer er meget viktig også for eldreinstitusjoner og boliger for seniorer	Ivaretatt i innsatsområde 4 - Kostnadseffektiv og verdibevarende eiendomsforvaltning, strategiene: • Asker kommune skal ha inkluderende og trygge uteområder som gir verdi både for brukere og fellesskapet • Asker kommune skal involvere frivilligheten til vedlikehold og utvikling gjennom samarbeid (kap. 6.4.1)
10	Eldrerådet stiller seg bak strategien om at bygg bør ha flere bruksområder også i nært samspill med frivilligheten.	Ivaretatt i temaplanen.
	Utvalg for oppvekst	
11	I byggeprosjekter bør også kostnadene være med som en strategi, da vi må sikre at vi bygger kostnadseffektivt. Byggekostnadene bør for eksempel jevnlig sammenlignes med andre offentlige/private aktører som har samme type bygg.	Ivaretatt i innsatsområde 2 - Bærekraftig og helhetlig utvikling av kommunale eiendommer, strategi: • Asker kommune skal sørge for verdiskapende eiendomsutvikling (kap. 6.2.1) I dette ligger en videreutvikling av prosess knyttet til analyse av livsløpskostnader og miljøkonsekvenser. Dette vil gi gode grunnlag for vurdering av alternativer.

Nr.	Innspill	Kommunedirektørens kommentar
12	Enhetlige standarder for kommunale bygg bør ha rom for nye ideer og løsninger som kan gi både bedre løsninger og/eller lavere kostnader med samme funksjon.	Ivaretatt i innsatsområde 2 - Bærekraftig og helhetlig utvikling av kommunale eiendommer, strategi: • Asker kommune skal sørge for verdiskapende eiendomsutvikling (kap 6.2.1).
13	Planen bør fremheve behov for gode prosesser med aktiv og tidlig brukermedvirkning, slik at vi sikrer at vi bygger med den kvalitet og det omfanget som brukere har behov for.	Tatt til følge. Ny setning legges inn i innsatsområde 1 - Rom for livet – gode og hensiktsmessige arealer for tjenestene/brukerne, strategi: • Eiendomsvirksomheten skal være kunnskapsbasert, service- og brukerorientert (kap. 6.1.1) «Det skal videreutvikles gode prosesser med aktiv og tidlig brukermedvirkning både når det gjelder nybygg og eksisterende bygningsmasse med uteområder.»
14	Nye skoler og barnehager bør ha tilgang på naturområder, helst i form av skogområder. Der dette ikke er mulig bør det etableres naturlignende arealer med gress og beplantning.	Ivaretatt i innsatsområde 2 - Bærekraftig og helhetlig utvikling av kommunale eiendommer, strategi: • Asker kommune skal sikre bærekraftig og helhetlig samfunnsutvikling gjennom kommunens eiendommer (kap 6.2.1).
15	Nye barnehager og skoler bør planlegges med tilgang til kjøkkenhage/skolehage på egen tomt eller i nærmiljøet.	Ivaretatt i innsatsområde 1 - Rom for livet – gode og hensiktsmessige arealer for tjenestene/brukerne, strategi: • Eiendomsvirksomheten skal være kunnskapsbasert, service- og brukerorientert (kap. 6.1.1) Viser til endret tekst i punkt 13 over.

Nr.	Innspill	Kommunedirektørens kommentar
	Utvalg for velferd	
16	Godt over 90% av den kommunale eiendomsmassen eies av Asker kommune. Økt leie av lokaler bør vurderes, gitt et velfungerende, likvid eiendomsmarked i det aktuelle området.	Tatt til følge. Ny setning legges inn i innsatsområde 4 – Kostnadseffektiv og verdibevarende eiendomsforvaltning, strategi: Asker kommune skal ivareta bygningsverdiene (kap. 6.4.1) «I tillegg er det behov for å se på forholdet mellom eide og leide arealer og utarbeide prinsipper innenfor ulike bygningskategorier.»
17	Virksomhetsområde Miljø og Samferdsel har ansvaret for 1,4 mill. kvm. uteareal i tilknytning til kommunale bygg. Det bør vurderes å styrke dette arbeidet, eksempelvis i tilknytning til kommunale omsorgsbygg, herunder sansehagene til våre bo- og omsorgssentre.	Ivaretatt i innsatsområde 4 - Kostnadseffektiv og verdibevarende eiendomsforvaltning, strategi: Asker kommune skal ha inkluderende og trygge uteområder som gir verdi både for brukere og fellesskapet (kap. 6.4.1)
18	Asker kommune har som mål at flest mulig skal kunne bo hjemme lengst mulig. Da er det viktig at det bygges nok boliger med livsløpsstandard til å dekke behovet i fremtiden.	Temaplan for bærekraftig boligutvikling er under utarbeidelse. Et viktig tema i planen er aldersvennlige boliger, og å møte boligbehovene nå og i fremtiden på en god måte, så eldre kan bli boende hjemme lenger og leve selvstendige og gode liv. Asker kommune jobber også aktivt med aldersvennlige boliger i portefølje for aldersvennlig og inkluderende steds- og boligutvikling.

Nr.	Innspill	Kommunedirektørens kommentar
19	Det er viktig å oppgradere eldre formålsbygg, slik at de tilfredsstiller gjeldende krav til universell utforming.	Universell utforming er ivaretatt i innsatsområde 1 - Rom for livet – gode og hensiktsmessige arealer for tjenestene/brukerne, strategi: • Asker kommune skal ha bærekraftige arealer som støtter kommunens tjenester og samfunnsoppdrag (kap. 6.1.1).
	Utvalg for medborgerskap	
20	Hovedutvalg for medborgerskap understreker viktigheten av å utvikle eiendom og bygningsmasse over hele kommunen som bidrar til levende, innbydende møteplasser i et tettsteds, destinasjonsutviklings- og medvirkningsperspektiv.	Dette er ivaretatt i kommuneplanens arealdel/samfunnsdel. Det omtales i innsatsområde 2 - Bærekraftig og helhetlig utvikling av kommunale eiendommer (kap. 6.2.1).
	Asker idrettsråd	
	Asker idrettsråd har gitt sine høringsinnspill i brev form. Dette ligger i vedlegg 4. I denne tabellen kommenteres Asker idrettsråd sine hovedpunkter.	Innspillene er nyttige og tas med i det videre arbeid med å utarbeide konkrete tiltak i virksomhetsplaner og det årlige handlingsprogrammet.
21	Overordnet perspektiv for planen må knyttes sterkere opp mot #17 Samarbeid for å nå målene og spesielt samarbeid med frivilligheten og næringslivet.	Ivaretatt i innsatsområde 5 – Profesjonell eiendomsvirksomhet, strategi: • Asker kommune skal samhandle aktivt på tvers av organisasjonen og med eksterne (kap. 6.5.1).
22	Vi repeterer vår anbefaling fra innspill til kommuneplanens arealdel om å bygge mindre, dele mer og gjøre lokale tilpasninger (sambruk, felles visjoner, smart arealutnyttelse, transformasjon og tettstedsutvikling). Dette krever at organisasjonen rigges for å tenke sammen med sivilsamfunnet og på tvers av sektorer. Vi vet at idrettslagene er fremoverlente, innovative og delingsinteresserte på dette feltet.	Ivaretatt i temaplanen. Temaplan eiendom knytter seg også til strategier i Temaplan medborgerskap 2021-2033 vedr sambruk og Temaplan handling mot klimaendringene vedr å rehabilitere fremfor å bygge nytt.

Nr.	Innspill	Kommunedirektørens kommentar
23	Vi anbefaler kommunen om å prioritere utvikling og ivaretagelse av eksisterende eiendomsmasse som fremmer punktene over.	Ivaretatt i innsatsområde 2 – Bærekraftig og helhetlig utvikling av kommunale eiendommer, strategi: • Asker kommune skal sikre bærekraftig og helhetlig samfunnsutvikling gjennom kommunens eiendommer (kap. 6.2.1). Ivaretatt i innsatsområde 4 – Kostnadseffektiv og verdibevarende eiendomsforvaltning, strategiene: • Asker kommune skal ivareta bygningsverdiene • Asker kommune skal ha inkluderende og trygge uteområder som gir verdi både for brukere og fellesskapet (kap. 6.4.1)
24	I lys av kulepunkt 1 og 2 anbefaler vi kommunen om å gå i dialog med parter som ønsker å være med å bygge og drifte bygg og anlegg med flere funksjoner enn kommunens eget behov. Vi ser at idrettslag som bygger/drifter gir synergieffekter og samfunnsøkonomisk gode løsninger.	Tas til orientering.
25	Vi anbefaler tverrsektoriell utvikling, sambruk og samdrift mellom kommunal og frivillig sektor med mål om bærekraftig utvikling. Tidlig involvering og behovskartlegging på tvers av sektorer (kommune, næringsliv og frivillighet) bør være utgangspunkt i ethvert byggeprosjekt. Sektorovergripende budsjettering er en av mange faktorer å gripe fatt i så henseende.	Tas til orientering.
Asker kulturråd		
	Asker kulturråd har gitt sine høringsinnspill i brevs form. Dette ligger i vedlegg 4. I denne tabellen kommenteres Asker kulturråd sine hovedpunkter.	Innspillene er nyttige og tas med i det videre arbeid med å utarbeide konkrete tiltak i virksomhetsplaner og det årlige handlingsprogrammet.
26		

Nr.	Innspill	Kommunedirektørens kommentar
	Skoleanlegg Skoleanleggene er svært viktig for kulturfrivilligheten. Det er i skoleanleggene en stor del av kulturfrivilligheten bor og øver. De enkelte organisasjonene har ikke mulighet til å leie/eie egne lokaler. Derfor er sambruk i kommunens lokaler helt vesentlig. Skoleanleggene vil bety mer og mer for god nærmiljøutvikling i fremtiden. Skoler som gode arenaer for kulturens mangfoldige aktiviteter bidrar til å løse samfunnsfloker som utenforskap og ensomhet. Kommunens virksomhet for Prosjekt og Utvikling utarbeider nå Standard rom- og funksjonsprogram for skoleanlegg. Det er viktig at temaplan for eiendom omtaler standarden, den vil bli et premiss for utviklingen av fremtidige skoleanlegg. Skoleanleggene er kanskje de viktigste byggene som virker mest inn på innbyggernes liv.	Ivaretatt i kap. 4.6.1 Gode beslutningsunderlag gir bedre løsninger og innsatsområde 2 - Bærekraftig og helhetlig utvikling av kommunale eiendommer, strategi: • Asker kommune skal sørge for verdiskapende eiendomsutvikling (kap 6.2.1).
27	Andre formålsbygg, kirker og utendørsarenaer Asker kommune har mange ulike formålsbygg, kirker og utendørsarenaer. Det er viktig at disse tas vare på og får det vedlikehold og oppgradering de fortjener og trenger. Budsjetter for dette må være på riktig nivå.	Ivaretatt i innsatsområde 4 – Kostnadseffektiv og verdibevarende eiendomsforvaltning, strategiene: • Asker kommune skal ivareta bygningsverdiene • Asker kommune skal ha inkluderende og trygge uteområder som gir verdi både for brukere og fellesskapet (kap. 6.4.1) Ivaretatt i innsatsområde 5 – Profesjonell eiendomsvirksomhet, strategi: • Asker kommune skal sikre god forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU) for kommunens bygg med uteområder (kap. 6.5.1).
28	Egnede lokaler er et premiss for at lokalene blir utnyttet godt og ofte Det er et ønske fra kommunen om at formålsbyggene skal kunne brukes så ofte som mulig. Det betinger at byggene er tilrettelagt og utstyrt slik at det faktisk kan skje. Egnethet kan måles i antall og størrelse på rom og lokaler, teknisk utstyr og akustikk, og tilgjengelighet og praktisk tilrettelegging. Summen av dette er lik gode brukeropplevelser og høyere kvalitet på aktivitetene. Et mantra for frivilligheten er at «det skal være lett å være frivillig». Gode, egnede lokaler er et premiss for dette.	Ivaretatt i innsatsområde 1 - Rom for livet – gode og hensiktsmessige arealer for tjenestene/brukerne, strategier: • Asker kommune skal ha bærekraftige arealer som støtter kommunens tjenester og samfunnsoppdrag. • Eiendomsvirksomheten skal være kunnskapsbasert, service- og brukerorientert (kap. 6.1.1).

Nr.	Innspill	Kommunedirektørens kommentar
29	Ventilasjon, lys og annen teknisk infrastruktur Dette er helt vesentlig for at lokalene skal bli brukt etter intensjon og formål. Den senere tids tema om strømsparing har tydelig vist at ventilasjon er noe som må sees ekstra nøye på under planlegging av byggene. God ventilasjon og godt lys er viktig og nødvendig for brukere etter skoletid. Det må det tas hensyn til. Det er viktig at tekniske anlegg kan seksjoneres slik at nødvendige funksjoner er tilgjengelige for leie/låntagere uavhengig av hva som skjer i resten av bygget.	Tas til orientering.
30	Universell utforming må være en grunntanke og ikke en ettertanke Dette må gjelde uansett, det må tas hensyn til personer med funksjonsnedsettelse. Uten universell utforming i lokaler for kulturutøvelse utestenges automatisk mange mennesker fra deltagelse og opplevelser. Dette gjelder ikke bare kjente problemstillinger for syns- og bevegelseshemmede. Akustikk er for eksempel spesielt viktig for hørselshemmede og for personer med auditive utfordringer.	Tas til orientering. Universell utforming er ivarettatt i innsatsområde 1 - Rom for livet – gode og hensiktsmessige arealer for tjenestene/brukerne, strategi: • Asker kommune skal ha bærekraftige arealer som støtter kommunens tjenester og samfunnsoppdrag (kap. 6.1.1).
31	Kulturminner og utsmykning av bygg Kulturminner finnes i mange former, også bygninger. Uavhengig hvor ansvaret for vedlikehold av disse plasseres, minner vi om viktigheten av å ta godt vare på vår felles kulturarv. Utsmykning likeså, det er viktig at kommunen går foran med gode eksempler på utsmykning av sine formålsbygg.	Tas til orientering. I investeringsprosjekter avsettes det en andel av investeringssummen til utsmykning.



Saksprotokoll

Arivsak
22/00227

Saksbehandler
Anette Kampesæter Førland

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Eldrerådet	20.04.2023	8/23
2 Ungdomsrådet	20.04.2023	13/23
3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	20.04.2023	11/23
4 Utvalg for oppvekst	25.04.2023	14/23
5 Utvalg for velferd	25.04.2023	15/23
6 Utvalg for medborgerskap	27.04.2023	16/23

Høring av Temaplan eiendom - Rom for livet 2023-2035

Ungdomsrådet har behandlet saken i møte 20.04.2023 sak 13/23

Behandling

Rådgiver Anette Kampesæter Førland presenterte og svarte på spørsmål. Virksomhetsleder Lene Thusing Pedersen var også til stede.

Maia Hollender fremmet følgende innspill i 5 punkter:

- *Asker kommune skal bruke arealressursene i kommunen strategisk for å minimere utslipp for reiser til brukere av bygget*
- *Dele på bygningsmassen - og at bygg kan brukes større deler av døgnet til andre formål*
- *Bare det å etablere enger og slåttemark i stedet for gressplener vil hjelpe det biologiske mangfoldet*
- *Det er bra at vedlikehold er i fokus - og slik må det være både for å forlenge levetid til eksisterende bygg, av hensyn til klimaet og av hensyn til kommunens økonomi*

- *Asker kommune bør vurdere å etablere kontorfellesskap for kommunalt ansatte og andre i de ni nærsentrene i kommunen. Slik kan en redusere pendling og spare plass.*

Hollenders innspill i 5 punkter ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Temaplan eiendom – Rom for livet 2023-2035 tas til orientering.
2. Rådet/utvalget gir følgende innspill til temaplan eiendom – Rom for livet 2023-2035
 - Asker kommune skal bruke arealressursene i kommunen strategisk for å minimere utslipp for reiser til brukere av bygget
 - Dele på bygningsmassen - og at bygg kan brukes større deler av døgnet til andre formål
 - Bare det å etablere enger og slåttemark i stedet for gressplener vil hjelpe det biologiske mangfoldet
 - Det er bra at vedlikehold er i fokus - og slik må det være både for å forlenge levetid til eksisterende bygg, av hensyn til klimaet og av hensyn til kommunes økonomi.
 - Asker kommune bør vurdere å etablere kontorfellesskap for kommunalt ansatte og andre i de ni nærsentrene i kommunen. Slik kan en redusere pendling og spare plass.



Saksprotokoll

Arivsak
22/00227

Saksbehandler
Anette Kampesæter Førland

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Eldrerådet	20.04.2023	8/23
2 Ungdomsrådet	20.04.2023	13/23
3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	20.04.2023	11/23
4 Utvalg for oppvekst	25.04.2023	14/23
5 Utvalg for velferd	25.04.2023	15/23
6 Utvalg for medborgerskap	27.04.2023	16/23

Høring av Temaplan eiendom - Rom for livet 2023-2035

Råd for personer med funksjonsnedsettelse har behandlet saken i møte 20.04.2023 sak 11/23

Behandling

Saksbehandler Anette Kampesæter Førland og virksomhetsleder Lene Thusing Pedersen innledet til saken og besvarte spørsmål.

Forslag fremmet av May B. Myklebust på vegne av rådet til innspill til planen:

Universell utforming:

- Asker kommune har som mål at flest mulig skal kunne bo hjemme lengst mulig. Da er det viktig at det bygges nok boliger med livsløpsstandard til å dekke behovet i fremtiden.
- Det er viktig at det settes av nok midler til å oppgradere eldre formålsbygg, slik at de tilfredsstiller gjeldende krav til universell utforming.

Forslag fremmet av May B. Myklebust på vegne av rådet til innspill ble enstemmig vedtatt.

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt

Innstilling/Vedtak

1. Temaplan eiendom – Rom for livet 2023-2035 tas til orientering.
2. Råde gir følgende innspill til temaplan eiendom – Rom for livet 2023-2035
 - Asker kommune har som mål at flest mulig skal kunne bo hjemme lengst mulig. Da er det viktig at det bygges nok boliger med livsløpsstandard til å dekke behovet i fremtiden.
 - Det er viktig at det settes av nok midler til å oppgradere eldre formålsbygg, slik at de tilfredsstiller gjeldende krav til universell utforming.



Saksprotokoll

Arivsak
22/00227

Saksbehandler
Anette Kampesæter Førland

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Eldrerådet	20.04.2023	8/23
2 Ungdomsrådet	20.04.2023	13/23
3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	20.04.2023	11/23
4 Utvalg for oppvekst	25.04.2023	14/23
5 Utvalg for velferd	25.04.2023	15/23
6 Utvalg for medborgerskap	27.04.2023	16/23

Høring av Temaplan eiendom - Rom for livet 2023-2035

Eldrerådet har behandlet saken i møte 20.04.2023 sak 8/23

Behandling

Ingeniør ved byggforvaltning og vedlikehold Anette Kampsæter Førland innledet til saken (presentasjon). Førland og seksjonsleder eiendom Lene Thusing Pedersen svarte på spørsmål.

Karl Bønnhoff fremmet følgende forslag til innspill til punkt 2:

- *Parkeringsnormen ved offentlige bygg må være realistisk mht behov for å benytte bil når disse byggene besøkes og/eller brukes*
- *Gode utearealer er meget viktig også for eldreinstitusjoner og boliger for seniorer.*

Leder Kirsten Koht fremmet følgende forslag til innspill til punkt 2:

- *Eldrerådet stiller seg bak strategien om at bygg bør ha flere bruksområder også i nært samspill med frivilligheten.*

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingens punkt 2, herunder forslag til innspill fremmet av Bønnhoff, kulepunkt 1, ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Bønnhoff, kulepunktpunkt 2, ble enstemmig vedtatt som innspill under innstillingens punkt 2.

Forslag fremmet av Koht, ble enstemmig vedtatt som innspill under innstillingens punkt 2.

Innstilling/Vedtak

1. Temaplan eiendom – Rom for livet 2023-2035 tas til orientering.
2. Rådet/utvalget gir følgende innspill til temaplan eiendom – Rom for livet 2023-2035
 - Parkeringsnormen ved offentlige bygg må være realistisk mht behov for å benytte bil når disse byggene besøkes og/eller brukes
 - Gode utearealer er meget viktig også for eldreinstitusjoner og boliger for seniorer
 - Eldrerådet stiller seg bak strategien om at bygg bør ha flere bruksområder også i nært samspill med frivilligheten.



Saksprotokoll

Arivsak
22/00227

Saksbehandler
Anette Kampesæter Førland

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Eldrerådet	20.04.2023	8/23
2 Ungdomsrådet	20.04.2023	13/23
3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	20.04.2023	11/23
4 Utvalg for oppvekst	25.04.2023	14/23
5 Utvalg for velferd	25.04.2023	15/23
6 Utvalg for medborgerskap	27.04.2023	16/23

Høring av Temaplan eiendom - Rom for livet 2023-2035

Utvalg for oppvekst har behandlet saken i møte 25.04.2023 sak 14/23

Behandling

Rådgiver Anette Kampesæter Førland presenterte saken. Virksomhetsleder Lene Thusing Pedersen orienterte og svarte på spørsmål.

Håvard Espelin (H) fremmet på vegne av H, Sp og V følgende forslag til innspill under punkt 2:

- *I byggeprosjekter bør også kostnadene være med som en strategi, da vi må sikre at vi bygger kostnadseffektivt. Bygge kostnadene bør for eksempel jevnlig sammenlignes med andre offentlige/private aktører som har samme type bygg.*
- *Enhetlige standarder for kommunale bygg bør ha rom for nye ideer og løsninger som kan gi både bedre løsninger og/eller lavere kostnader med samme funksjon.*
- *Planen bør fremheve behov for gode prosesser med aktiv og tidlig brukermedvirkning, slik at vi sikrer at vi bygger med den kvalitet og det omfanget som brukere har behov for.*

Paal Steine (MGD) fremmet følgende forslag til innspill under punkt 2:

- *Nye skoler og barnehager bør ha tilgang på naturområder, helst i form av skogområder. Der dette ikke er mulig bør det etableres naturlignende arealer med gress og beplantning.*
- *Nye barnehager og skoler bør planlegges med tilgang til kjøkkenhage/skolehage på egen tomt eller i nærmiljøet.*

Innstillingen punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Håvard Espelins (H) kulepunkt 1 ble vedtatt mot en stemme (Dahl, R)

Espelins (H) kulepunkt 2 og 3 ble enstemmig vedtatt.

Paal Steines (MDG) 2 kulepunkter ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Temaplan eiendom – Rom for livet 2023-2035 tas til orientering.
2. Rådet gir følgende innspill til temaplan eiendom – Rom for livet 2023-2035
 - I byggeprosjekter bør også kostnadene være med som en strategi, da vi må sikre at vi bygger kostnadseffektivt. Bygge kostnadene bør for eksempel jevnlig sammenlignes med andre offentlige/private aktører som har samme type bygg.
 - Enhetlige standarder for kommunale bygg bør ha rom for nye ideer og løsninger som kan gi både bedre løsninger og/eller lavere kostnader med samme funksjon.
 - Planen bør fremheve behov for gode prosesser med aktiv og tidlig brukermedvirkning, slik at vi sikrer at vi bygger med den kvalitet og det omfanget som brukere har behov for.
 - Nye skoler og barnehager bør ha tilgang på naturområder, helst i form av skogområder. Der dette ikke er mulig bør det etableres naturlignende arealer med gress og beplantning.
 - Nye barnehager og skoler bør planlegges med tilgang til kjøkkenhage/skolehage på egen tomt eller i nærmiljøet.



Saksprotokoll

Arivsak
22/00227

Saksbehandler
Anette Kampesæter Førland

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Eldrerådet	20.04.2023	8/23
2 Ungdomsrådet	20.04.2023	13/23
3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	20.04.2023	11/23
4 Utvalg for oppvekst	25.04.2023	14/23
5 Utvalg for velferd	25.04.2023	15/23
6 Utvalg for medborgerskap	27.04.2023	16/23

Høring av Temaplan eiendom - Rom for livet 2023-2035

Utvalg for velferd har behandlet saken i møte 25.04.2023 sak 15/23

Behandling

Cecilie Lindgren, H innledet til saken. Anette K. Førland presenterte saken og besvarte spm.

Forslag fremmet av Hans A. Hveem, H, på vegne av H, KrF, PP og V til innspill i punkt 2:

- Godt over 90% av den kommunale eiendomsmassen eies av Asker kommune. Økt leie av lokaler bør vurderes, gitt et velfungerende, likvid eiendomsmarked i det aktuelle området.
- Virksomhetsområde Miljø og Samferdsel har ansvaret for 1,4 mill. kvm. uteareal i tilknytning til kommunale bygg. Det bør vurderes å styrke dette arbeidet, eksempelvis i tilknytning til kommunale omsorgsbygg, herunder sansehagene til våre bo- og omsorgssentre.

Forslag fremmet av Solav Abbas, A, til innspill i punkt 2:

- Asker kommune har som mål at flest mulig skal kunne bo hjemme lengst mulig. Da er det viktig at det bygges nok boliger med livsløpsstandard til å dekke behovet i fremtiden.

- Det er viktig å oppgradere eldre formålsbygg, slik at de tilfredsstiller gjeldende krav til universell utforming.

Forslaget fremmet av Hans A. Hveem, H på vegne av H, KrF, PP og V til innspill til punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Solav Abbas, A til innspill til punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt

Vedtak

1. Temaplan eiendom – Rom for livet 2023-2035 tas til orientering.
2. Utvalget gir følgende innspill til temaplan eiendom – Rom for livet 2023-2035
 - Godt over 90% av den kommunale eiendomsmassen eies av Asker kommune. Økt leie av lokaler bør vurderes, gitt et velfungerende, likvid eiendomsmarked i det aktuelle området.
 - Virksomhetsområde Miljø og Samferdsel har ansvaret for 1,4 mill. kvm. uteareal i tilknytning til kommunale bygg. Det bør vurderes å styrke dette arbeidet, eksempelvis i tilknytning til kommunale omsorgsbygg, herunder sansehagene til våre bo- og omsorgssentre.
 - Asker kommune har som mål at flest mulig skal kunne bo hjemme lengst mulig. Da er det viktig at det bygges nok boliger med livsløpsstandard til å dekke behovet i fremtiden
 - Det er viktig å oppgradere eldre formålsbygg, slik at de tilfredsstiller gjeldende krav til universell utforming.



Saksprotokoll

Arivsak
22/00227

Saksbehandler
Anette Kampesæter Førland

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Eldrerådet	20.04.2023	8/23
2 Ungdomsrådet	20.04.2023	13/23
3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	20.04.2023	11/23
4 Utvalg for oppvekst	25.04.2023	14/23
5 Utvalg for velferd	25.04.2023	15/23
6 Utvalg for medborgerskap	27.04.2023	16/23

Høring av Temaplan eiendom - Rom for livet 2023-2035

Utvalg for medborgerskap har behandlet saken i møte 27.04.2023 sak 16/23

Behandling

Rådgiver Anette Kampesæter Førland presenterte saken med virksomhetsleder Lene Thysing Pedersen til stede.

Thormod Rønning Kvam (H) fremmet på vegne av H, V og Sp følgende forslag til innspill:

- *Hovedutvalg for medborgerskap understreker viktigheten av å utvikle eiendom og bygningsmasse over hele kommunen som bidrar til levende, innbydende møteplasser i et tettsteds, destinasjonsutviklings- og medvirkningsperspektiv.*

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt

Rønning Kvams (H) forslag til innspill til punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1. Temaplan eiendom – Rom for livet 2023-2035 tas til orientering.
2. Rådet gir følgende innspill til temaplan eiendom – Rom for livet 2023-2035

- Hovedutvalg for medborgerskap understreker viktigheten av å utvikle eiendom og bygningsmasse over hele kommunen som bidrar til levende, innbydende møteplasser i et tettsteds, destinasjonsutviklings- og medvirkningsperspektiv.

Til Asker kommune

Kopi: Direktør Samfunnstjenester, Ragnar Sand Fuglum
Direktør Medborgerskap, Christer Best Gulbrandsen
Direktør Oppvekst, Kai Erik Lund

Leder utvalg for medborgerskap, Kari Sofie Bjørnsen
Leder utvalg for samfunnstjenester, Elisabeth Holter-Schøyen
Leder utvalg oppvekst, Oddvar Igland

Asker, 22. mai 2023,

22/00227 TEMAPLAN EIENDOM - ROM FOR LIVET

Asker idrettsråd takker for mulighet til å gi innspill til en temaplan som berører viktige momenter for aktiviteten i mange av våre idrettslag.

Vi støtter temaplanens overordnede strategier og innretninger. Kommunens beskrivelse av innledende faser av hovedprosessene i eiendommers livssyklus stemmer godt overens med idrettsrådets innspill til kommuneplanens arealdel med budskapet **“bygg mindre, del mer og gjør lokale tilpasninger”**. I dette høringsinnspillet håper vi å bidra til at planen kan gjøres enda mer gjeldene og aktuell for flere før planen skal til endelig behandling. Asker idrettsråd bidrar gjerne nærmere i prosessen frem mot ny politisk behandling.

Innledningsvis oppsummerer vi våre viktigste momenter. Dernest tillater vi oss å gi vår generelle betraktning rundt temaplanen før vi utdyper momenter av størst betydning for skjæringspunktene mellom temaplan eiendom og idrettslagenes aktivitet - knyttet til temaplanens innsatsområder og strategier og med utgangspunkt i vårt viktigste innspill om at temaplanen i større grad må involvere også aktører utover kommunens egne sektorer.

HOVEDPUNKTER

- Overordnet perspektiv for planen må knyttes sterkere opp mot #17 Samarbeid for å nå målene og spesielt samarbeid med frivilligheten og næringslivet.
- **Vi repeterer vår anbefaling fra innspill til kommuneplanens arealdel om å bygge mindre, dele mer og gjøre lokale tilpasninger (sambruk, felles visjoner, smart arealutnyttelse, transformasjon og tettstedsutvikling).** Dette krever at organisasjonen rigges for å tenke sammen med sivilsamfunnet og på tvers av sektorer. Vi vet at idrettslagene er fremoverlente, innovative og delingsinteresserte på dette feltet.

- Vi anbefaler kommunen om å prioritere utvikling og ivaretagelse av eksisterende eiendomsmasse som fremmer punktene over.
- I lys av kulepunkt 1 og 2 anbefaler vi kommunen om å gå i dialog med parter som ønsker å være med å bygge og drifte bygg og anlegg med flere funksjoner enn kommunens eget behov. Vi ser at idrettslag som bygger/drifter gir synergieffekter og samfunnsøkonomisk gode løsninger.
- *Vi anbefaler tverrsektoriell utvikling, sambruk og samdrift mellom kommunal og frivillig sektor med mål om bærekraftig utvikling.* Tidlig involvering og behovskartlegging på tvers av sektorer (kommune, næringsliv og frivillighet) bør være utgangspunkt i ethvert byggeprosjekt. Sektorovergripende budsjettering er en av mange faktorer å gripe fatt i i så henseende.

GENERELLE BETRAKTNINGER KNYTTET TIL TEMAPLANENS INNSATSOMRÅDER OG STRATEGIER

Asker idrettsråd støtter formålet med planen hvor «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». Det påpekes at Asker kommune og Asker-samfunnet må arbeide sammen på tvers av sektorer for å oppnå ønsket utvikling. **Vi ser at denne viktige strategiske temaplanen med fordel i større grad kan vektlegge behovet for bredere samarbeid.**

I tillegg til søkelyset på kommunens tjenester må også frivilligheten, næringsliv og innbyggere vektlegges. Vi savner denne dimensjonen i temaplanen, og **anbefaler at samarbeid med bl.a. sivilsamfunnet i større grad løftes gjennomgående i planens innsatsområder med tilhørende strategier.**

Vi har til eksempel bemerket oss at frivillighet kun er nevnt i strategi *Asker kommune skal involvere frivilligheten til vedlikehold og utvikling gjennom samarbeid*, og da knyttet til vedlikehold (dugnad) av kommunens uteområder. Alle Askers 94 idrettslag er viktige bidragsyttere langt utover dette, og bidrar til bærekraftsmålene "Bærekraftige byer og samfunn", «god helse», og «samarbeid for å nå målene», og har stor betydning for god steds- og samfunnsutvikling.

Vi tillater oss i denne sammenheng å gjenta momenter fra Asker idrettsråds innspill til offentlig høring av kommuneplanens arealdel:

Ad B) Bygg mindre, del mer og gjør lokale tilpasninger (sambruk, felles visjoner, smart arealutnyttelse, transformasjon og tettstedsutvikling). Idrettslagene er fremoverlente, innovative og delingsinteresserte.

▪ *De mest bærekraftige anleggene er de som ikke bygges!*

Asker idrettsråd anbefaler at kommunen tar en gjennomgang av eksisterende bygningsmasse med tanke på hvordan optimalisere bruk på tvers av bruksområder. For at slike prosesser skal bli gode kreves det dyktige prosessledelse for å forene og kompromisse på en måte som gjør at brukerne blir fornøyd med resultatet.

▪ *Sambruk – bedre utnyttelse av arealene og nye effektive måter å bygge på*

Areal er den sterkeste kostnadsdriveren i investering, drift og utvikling av formålsbygg til idrett, aktivitet og kultur. Ved å tvinge ulike deler av kommunen, frivilligheten, næringslivet og andre aktører inn i felles tankesmie om samlokalisering bør det være mulig å oppnå smart arealutnyttelse samtidig som aktørene får gode (nok) løsninger.

▪ *Tverrsektoriell sambruk og samdrift mellom kommunal og frivillig sektor.*

Kommunen og frivilligheten har stort potensiale i å ha tettere dialog om mest mulig effektiv bruk og drift av bygg og annet areal. Fra idrettens ståsted inviterer vi kommunen til dialog om hvor vi kan finne det beste skjæringspunktet slik at flest mulig interesser ivaretas.

KONKRETE INNSPILL TIL INNSATSOMRÅDER OG STRATEGIER

1. ROM FOR LIVET – GODE OG HENSIKTMESSIGE AREALER FOR TJENESTENE/BRUKERNE:

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

Asker idrettsråd støtter målsetningen med strategiene, og vil påpeke at disse også er av stor betydning for idrettslagene. For å sikre måloppnåelse med bærekraftige arealer og kunnskapsbasert, service- og brukerorientert eiendomsvirksomhet anbefaler vi at dialog med frivilligheten gjennom lag og foreninger eksplisitt løftes inn i temaplanen. Dette vil også være av betydning for å understøtte kommunens fokus på sambruk og meråpne bygg.

Vi anbefaler tverrsektoriell utvikling, sambruk og samdrift mellom kommunal og frivillig sektor for å nå mål om bærekraftige arealer. Tidlig involvering og behovskartlegging på tvers av sektorer (kommune, næringsliv og frivillighet) bør være utgangspunkt i ethvert byggeprosjekt.

Kommunen og frivilligheten har stort potensiale i å ha tettere dialog om mest mulig effektiv bruk og drift av bygg og uteområder. Fra idrettens ståsted inviterer vi kommunen til dialog om hvor vi kan finne det beste skjæringspunktet slik at så mange interesser som mulig ivaretas.

Ved egnethetsvurderinger anbefaler vi at kommunen (der dette er mulig) også ser utover seg selv og innhenter behov og ønsker fra frivilligheten og næringslivet. Dette for å understøtte målet om bærekraftige arealer.

Vi er glade for å lese at temaplanen vektlegger brukersiden og tillater oss å anbefale større bruk av digitale hjelpemidler med mål om å styrke brukeropplevelsen, optimalisere bruken av arealer og ikke minst styrke driften av tjenestene. Vi anbefaler også å ta i bruk jevnlig brukerundersøkelser for areal som benyttes av lag og foreninger.

Areal er den sterkeste kostnadsdriveren i investering, drift og utvikling av kommunale formålsbygg/bygg til idrett, aktivitet og kultur. Ved å samle ulike deler av kommunen, frivilligheten, næringslivet og andre aktører inn i felles tankesmie om samlokalisering bør det være mulig å oppnå smart arealutnyttelse samtidig som aktørene får gode (nok) løsninger. Ved å bruke mulighetsrommet kan sambruk gi bedre utnyttelse og nye og uventede måter å bygge på.

2. 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.*

Asker idrettsråd vil til dette innsatsområdet understreke viktigheten av kommunens rolle i å tilrettelegge for en hensiktsmessig, helsefremmende og god stedsutvikling. For å oppnå målet om «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» mener vi det er behov for også å nevne viktigheten av idrettsflater. Å sikre god tilrettelegging for aktivitetsformål er avgjørende for «å sikre helsefremmende og god stedsutvikling».

Asker idrettsråd ønsker å være part – tidligst mulig - i kommunens arbeid med mulighetsstudier der kommunale bygg skal etableres og fylles med aktivitet. Dette for å bidra til å sikre et helhetlig perspektiv for byggene - gjennom hele døgnet. Vi inviterer til videreutvikling av det tette samarbeidet mellom kommunen, idrettsrådet og idrettslagene i utvikling av kommunens eiendommer med ovenstående som formål.

For en mer helhetlig tilnærming til bærekraftig arealbruk og sett i lys av at temaplanen har et 12 års perspektiv gjentar vi vårt innspill til kommuneplanens arealdel av juni 2022: Vi anbefaler at kommunen legger føringer for utbyggere som sikrer areal i tettstedsutvikling som gir mulighet for og lyst til et aktivt liv, selv om dette ikke er lovpålagt. Med «samarbeid for å nå målene» og med en helhetlig tilnærming til eksisterende og nye bygg vil dette gi merverdi til Askersamfunnet.

Eksempel: Det eksisterende samarbeidet mellom skoler og idrettslag om aktive og trygge barn i lokalmiljøet (Aktive Lokalsamfunn) understøtter fellesfunksjoner byggene kan legge til rette for. Merbruk og meråpent på skolebygg og idrettsanlegg kommer alle generasjoner til gode.

Eksempel: Kan den fremtidige utbyggingen av kommunale tjenester og infrastruktur på Høn/Landås sees på i tett samspill mellom aktører fra flere sektorer. Med flere «briller på» kan det være fare for å få store sprik ift budsjett og rammer, men med stram styring, vilje til bred involvering og evne til å tenke nytt vil man kunne oppnå fleksibilitet og samfunnsøkonomisk gevinst - og kanskje et resultat man ikke i utgangspunktet har sett for seg uten å forringe opprinnelig behov både for kommunale tjenester eller idrettens behov.

Asker idrettsråd er (enten selv eller gjennom ressurser i idrettslagene) i kontakt med ulike deler av kommunen i ulike anliggender. Vi har en fornemmelse (uten å kjenne godt nok til et helhetsbilde) av at eksisterende kommunal portefølje av bygningsmasse med fordel kan gjennomgå med tanke på å optimalisere bruk på tvers av sektorene (lovpålagte tjenester, andre tjenester, idrett- og kulturformål, næring mm).

3. KLIMA OG MILJØVENNLIGE BYGG:

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

Temaplanen viser til omfattende arbeid for å sikre energi- og klimaoptimalisering av egen bygningsmasse. Her har kommuneadministrasjonen mye kompetanse for å etablere gode tiltak under strategiene, som idrettsrådet støtter.

Vi ser at Oslo kommune har utarbeidet rapport med tanke på planlegging og rehabilitering av over 30 idrettsbygg i Oslo¹. Her er gode beskrivelser av potensiale for utslippskutt, kraftig redusert energiforbruk og hevet kunnskapsnivå i en del av den kommunale bygningsmassen som idretten er særlig opptatt av.

4. KOSTNADSEFFEKTIV OG VERDIBEVARENDE EIENDOMSFORVALTNING

- *Asker kommune skal ivareta bygningsverdiene.*
- *Asker kommune skal ha inkluderende og trygge 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 idrettsråd støtter dette som et innsatsområde, og har i høringsinnspill til kommuneplanenes arealdel påpekt at *De mest bærekraftige anleggene er de som ikke bygges*. Vi anbefaler at kommunen gjør en gjennomgang av eksisterende bygningsmasse også med tanke på hvordan optimalisere bruk på tvers av bruksområder. Dette kan også dreie seg om kommunale bygg, som med fordel kan brukes som anlegg for mindre arealkrevende idretter, egenorganisert aktivitet, kulturformformål eller andre bruksområder for frivilligheten.

Vi mener for øvrig at det er for lite ressurser satt av til drift og vedlikehold av eksisterende bygg og eiendommer i Asker, og at måltallet i strategien burde være høyere. Det er bærekraftig og mer miljøvennlig å ta vare på det vi har.

Vi savner også konkrete mål på flerbruk av kommunale bygg. Det er eksempelvis store areal på skolene som kunne gjøres tilgjengelig for frivilligheten utenom skoletid med elektroniske adgangsstyring og

¹ <https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/klima/for-myndigheter/kutte-utslipp-av-klimagasser/klimasats/2020/klimavennlig-rehabilitering-av-idrettsbygg/>

opplæring av ansvarlig i frivilligheten i brannsikkerhet og rømning og dermed redusere behovet for tilsynsvakter.

Sambruk og driftsmodeller for verdibevarende eiendomsforvaltning: Asker idrettsråd savner mer rom for driftsmodeller hvor idretten drifter haller og anlegg. Det er mange penger å spare på at brukerne av haller og anlegg også drifter disse. Når brukeren drifter tror vi også at standard på områdene vil gå opp, på bakgrunn av eierskapet frivilligheten følger for «sine» bygg og tilliggende uteområder.

Eksempel: Vi har gode eksempel på at idrettsklubber kan bygge og drive formålsbygg. Ros Arena er kanskje det beste eksempelet i Asker? IL Ros har bygget og utviklet hall og klasserom og kommunen er samarbeidspartner i form av leie og tilskudd til drift. Vår erfaring er at flere klubber har kapasitet og evne til å bygge rimeligere enn det offentlige, og driften blir effektiv fordi klubben utnytter arealene flere timer av døgnet. Dugnad og nærhet med lokalt eierskap gjør at slike samarbeid gir samfunnet og idretten mye tilbake. Ser vi ut over kommunegrensen er det mange kommuner som aktivt bruker slike samarbeidsmodeller som vi kan hente eksempel og erfaring fra.

5. 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*

Vi mener også at kombinasjon av delt ansvar for enkelte deler av porteføljen (ref. avsnitt 4), fleksibilitet i utforming, tettere samhandling mellom ulike sektorer, digitale hjelpemidler og ikke minst tillit til brukere vil skape store synergier.

Asker idrettsråd ser frem til temaplanens endelige versjon og til enda større samhandling med kommunen med mål om optimal utnyttelse av eksisterende bygningsvolum, areal tilgjengelig og fremtidige prosjekter.

For styret i Asker idrettsråd,

Gorm Haugen
Styreleder (sign.)

Gry E. Garlie
Daglig leder (sign.)

Asker, 22. mai 2023

Til: Asker kommune
Kopi: Kultursjef Jan Erik Lindøe
Direktør for medborgerskap Christer Best Gulbrandsen
Direktør for samfunnstjenester Ragnar Sand Fuglum
Utvalg for samfunnstjenester

Temaplan eiendom – Rom for livet

- Høringsuttalelse fra Asker kulturråd (AKR).

Innledning

Asker Kulturråd setter pris på at kommunen lager en egen plan med dette temaet. Å ha et sted å være, er det viktigste for kulturlivet. Det frivillige så vel som det profesjonelle. For kulturfrivilligheten er kommunen den største og viktigste husverten. Et godt samarbeid med kommunen om å utvikle og bygge lokaler for kulturvirksomhet er helt sentralt for kulturrådet. Over tid har dette samarbeidet blitt utviklet på en god måte. Gjennom tidlig medvirkning og gode prosesser har vi kommet langt i å finpusse hvordan vi sammen jobber frem gode, egnede lokaler.

Kommentarer til planen

Overordnet kan kulturens kommentarer oppsummeres i følgende punkter:

➤ Skoleanlegg.

Skoleanleggene er svært viktig for kulturfrivilligheten. Det er i skoleanleggene en stor del av kulturfrivilligheten bor og øver. De enkelte organisasjonene har ikke mulighet til å leie/eie egne lokaler. Derfor er sambruk i kommunens lokaler helt vesentlig. Skoleanleggene vil bety mer og mer for god nærmiljøutvikling i fremtiden. Skoler som gode arenaer for kulturens mangfoldige aktiviteter bidrar til å løse samfunnsfloker som utenforskap og ensomhet.

Kommunens virksomhet for Prosjekt og Utvikling utarbeider nå Standard rom- og funksjonsprogram for skoleanlegg. Det er viktig at temaplan for eiendom omtaler standarden, den vil bli et premiss for utviklingen av fremtidige skoleanlegg. Skoleanleggene er kanskje de viktigste byggene som virker mest inn på innbyggernes liv.

➤ Andre formålsbygg, kirker og utendørsarenaer

Asker kommune har mange ulike formålsbygg, kirker og utendørsarenaer. Det er viktig at disse tas vare på og får det vedlikehold og oppgradering de fortjener og trenger. Budsjetter for dette må være på riktig nivå.

➤ Egnede lokaler er et premiss for at lokalene blir utnyttet godt og ofte

Det er et ønske fra kommunen om at formålsbyggene skal kunne brukes så ofte som mulig. Det betinger at byggene er tilrettelagt og utstyrt slik at det faktisk kan skje. Egnethet kan måles i antall og størrelse på rom og lokaler, teknisk utstyr og akustikk, og tilgjengelighet og praktisk tilrettelegging. Summen av dette er lik gode brukeropplevelser og høyere kvalitet på aktivitetene. Et mantra for frivilligheten er at «det skal være lett å være frivillig». Gode, egnede lokaler er et premiss for dette.

➤ Ventilasjon, lys og annen teknisk infrastruktur

Dette er helt vesentlig for at lokalene skal bli brukt etter intensjon og formål. Den senere tids tema om strømsparing har tydelig vist at ventilasjon er noe som må sees ekstra nøye på under planlegging av byggene. God ventilasjon og godt lys er viktig og nødvendig for brukere etter skoletid. Det må det tas hensyn til. Det er viktig at tekniske anlegg kan seksjoneres slik at nødvendige funksjoner er tilgjengelige for leie/låntagere uavhengig av hva som skjer i resten av bygget.

➤ Universell utforming må være en grunntanke og ikke en ettertanke.

Dette må gjelde uansett, det må tas hensyn til personer med funksjonsnedsettelse. Uten universell utforming i lokaler for kulturutøvelse utestenges automatisk mange mennesker fra deltagelse og opplevelser. Dette gjelder ikke bare kjente problemstillinger for syns- og bevegelseshemmede. Akustikk er for eksempel spesielt viktig for hørselshemmede og for personer med auditive utfordringer.

➤ Kulturminner og utsmykning av bygg

Kulturminner finnes i mange former, også bygninger. Uavhengig hvor ansvaret for vedlikehold av disse plasseres, minner vi om viktigheten av å ta godt vare på vår felles kulturarv. Utsmykning likeså, det er viktig at kommunen går foran med gode eksempler på utsmykning av sine formålsbygg.

Ellers viser vi til temaplan kultur hvor egnede lokaler for kulturlivet er en sentral del og et vesentlig premiss for utviklingen av kulturlivet i Asker.

Temaplanene for medborgerskap, kultur, oppvekst har innsatsområder og strategier som har betydning for måloppnåelsen i denne planen.

Temaplan for eiendom er viktig fordi kommunens formålsbygg er en del av kulturfrivillighetens evne og mulighet for å bidra til det gode samfunnet

Asker Kulturråd støtter innsatsområdene i planforslaget og ser frem til å samarbeide om tiltakene.

For Asker kulturråd,

Kristin Engebretsen (sign)
styreleder

Ronnie MAG Larsen (sign)
styremedlem

Marie Østensen (sign)
styremedlem

Ole Andre Eriksen (sign)
varamedlem

Ole Martin Helgesen (sign)
nestleder

Børge Tronrud (sign)
styremedlem

Anne-Berit Sørli (sign)
styremedlem

Erik de Mora (sign)
daglig leder

Morten Gjeltén (sign)
styremedlem

Per Olav Berg (sign)
styremedlem

Marit Hasvang (sign)
varamedlem