



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

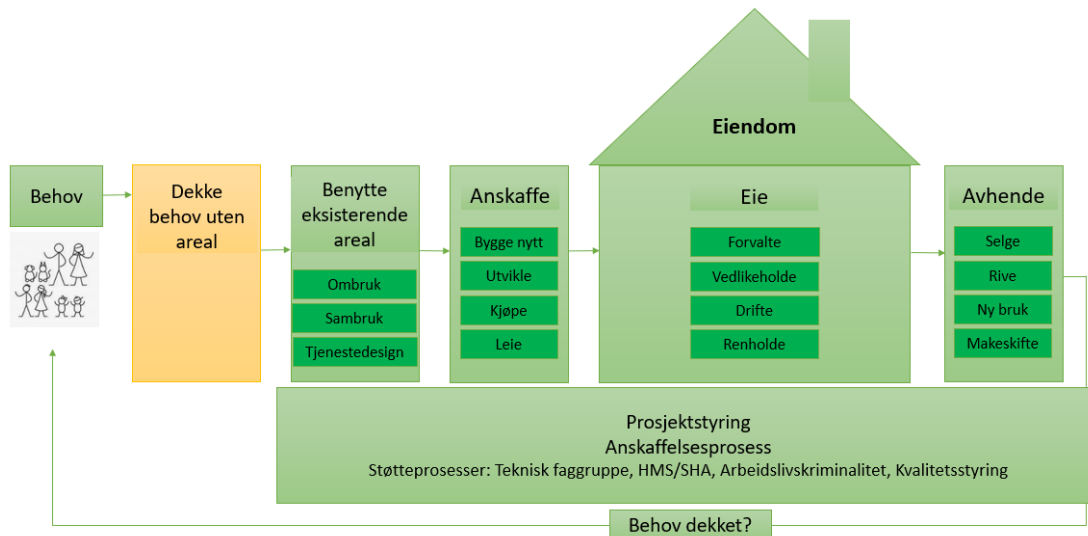
Ut fra vedtatt mandat og den presentasjon som ble gitt til Utvalg for samfunnstjenester i januar 2022 er temaene som ble vedtatt inndelt i følgende utredningspunkter:

- 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.

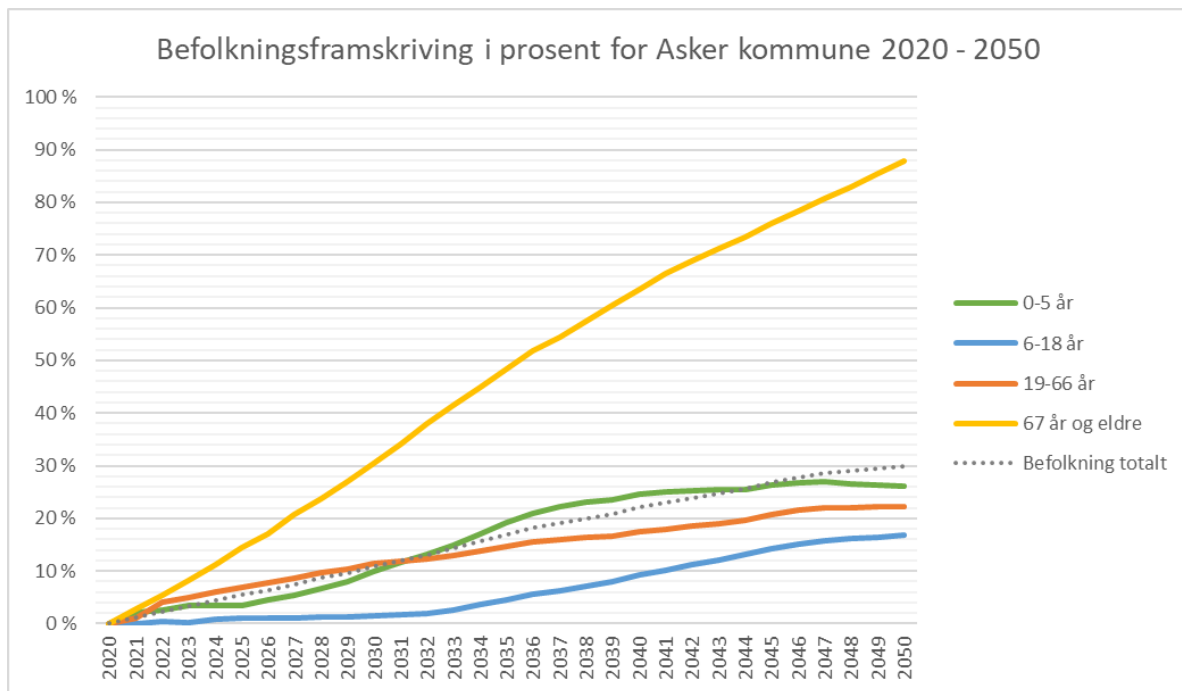
For å levere gode og effektive tjenester til brukere og innbyggere er god samhandling internt og eksterne helt nødvendig.

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.

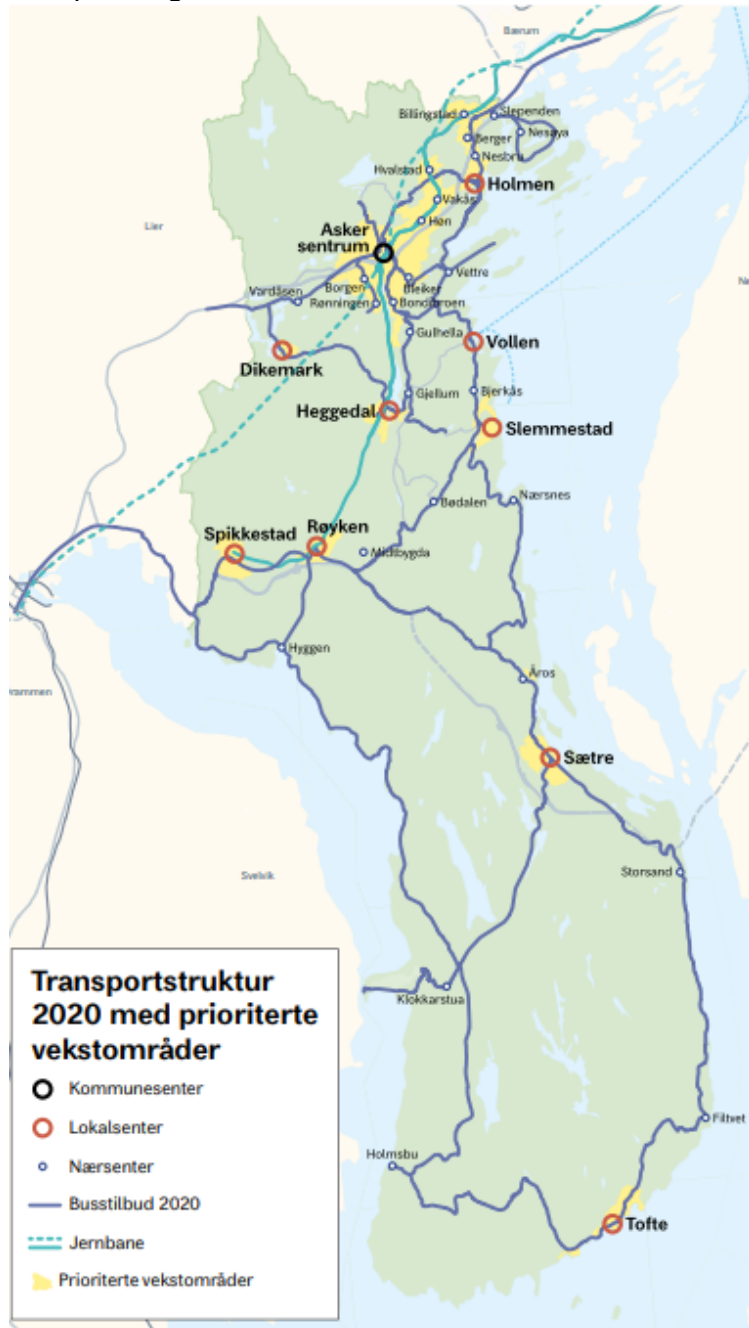
Norge har gjennom Parisavtalen forpliktet seg til at den globale oppvarmingen holdes nede. Det er lovfestet (klimaloven) at landet skal bli et lavutslippssamfunn innen 2050. /2/

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

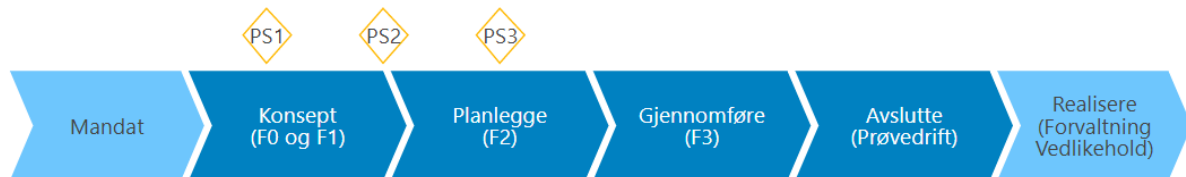
ikke blir privatisert, men beholdes for å ivareta allmennhetens interesser til lek, rekreasjon, og lys og luft i eksisterende boligområder.

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.

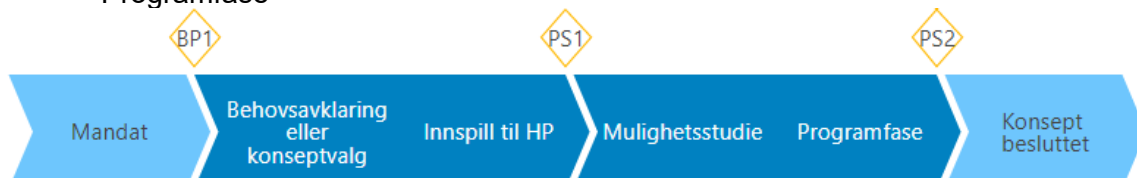


Figur 4 Prosess for større investeringsprosjekter i Asker kommune

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:

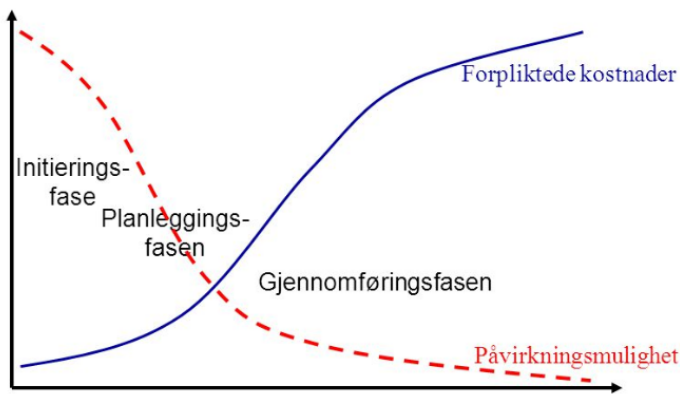
- Behovsavklaring eller konseptvalg (denne del-prosessen er under utvikling)
- Innspill til Handlingsprogrammet
- Mulighetsstudie
- Programfase



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

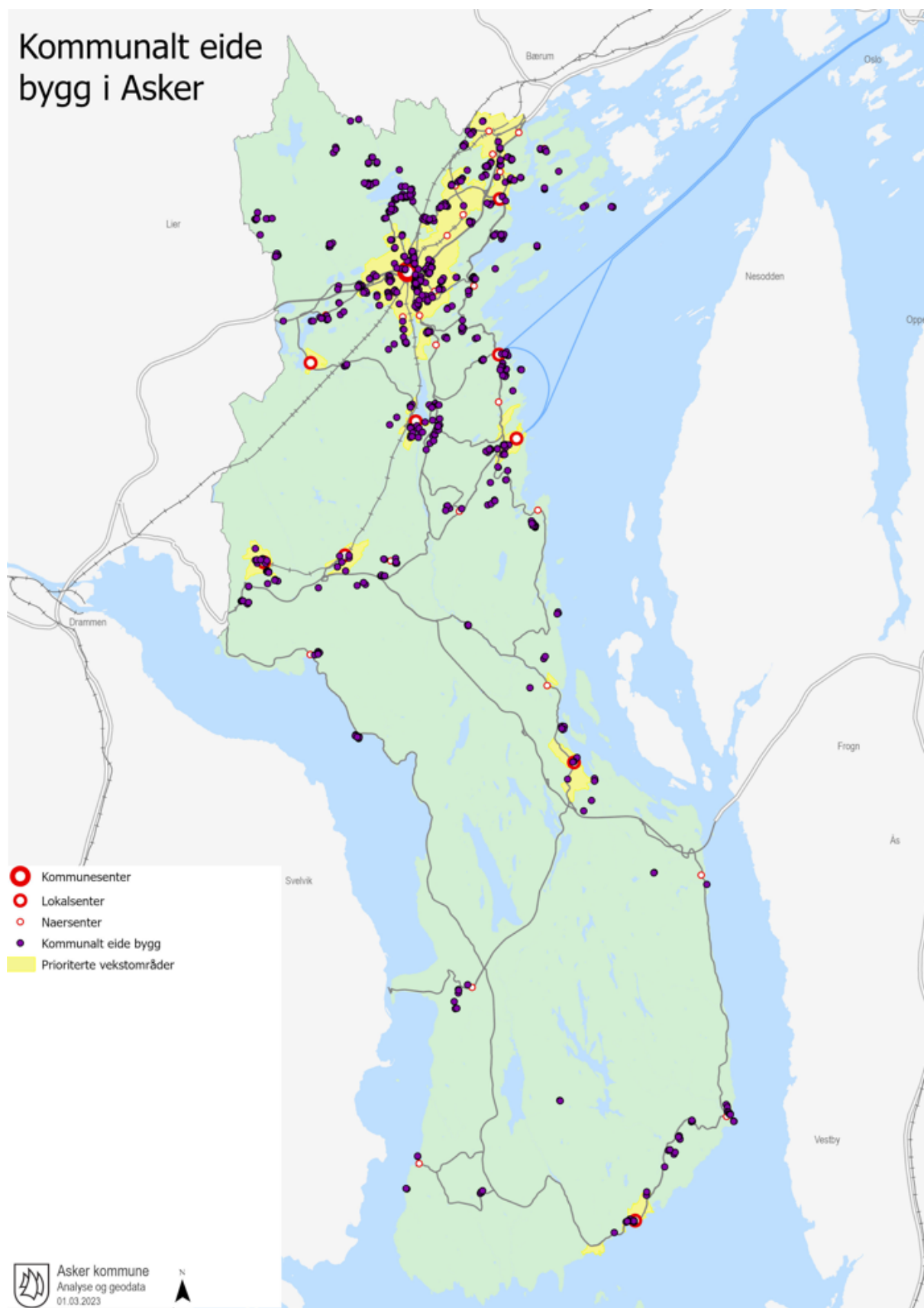
prosesser for arealoptimalisering. Gode prosesser er blant annet aktiv brukermedvirkning som ender opp i at brukerne opplever at bygg og uteområder gir mer nytte, samtidig som kommunen sparer areal og kostnader. Behovet for standardiserte løsninger bør balanseres mot åpenhet for nye ideer og løsninger.

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.

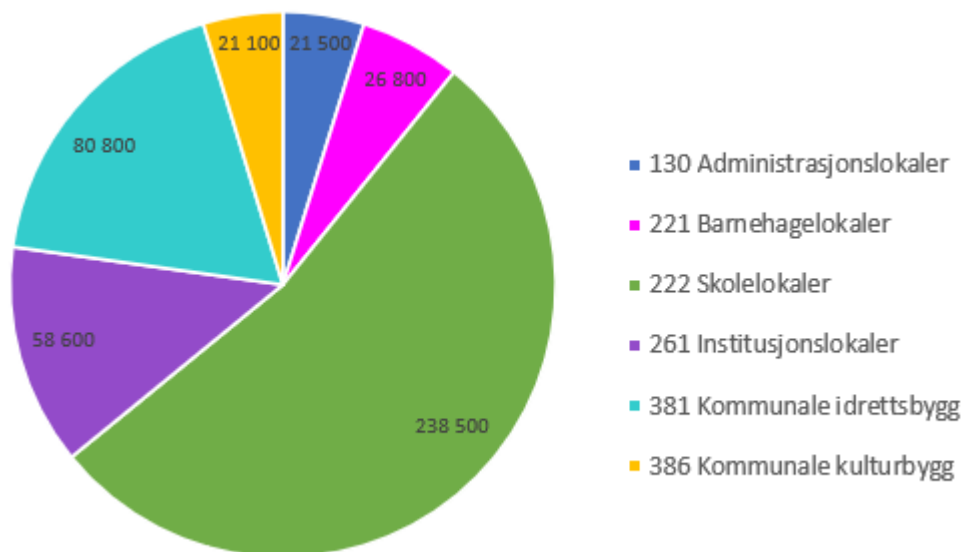
Type bygg	Eide [m2]	Leide [m2]	Sum [m2]
Formålsbygg KOSTRAfunksjon 130 - Administrasjon, 221 - Barnehage, 222 - Skole, 261 - Institusjon, 381 - Idrettsbygg og 386 - Kommunale kulturbygg. Dette kan også omfatte bygg som kommer under begrepet kulturhistoriske bygg, men at de benyttes som et formålsbygg.	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

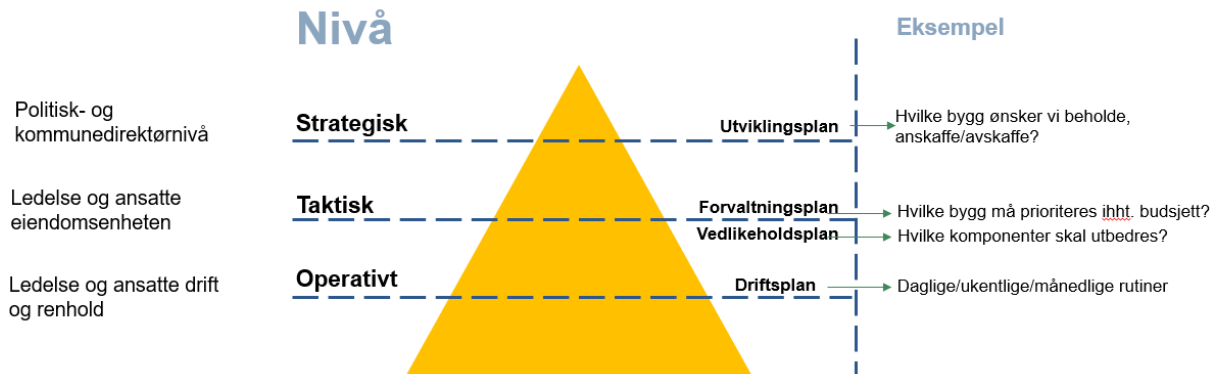
I NOU⁶2004:22 «Velholdte bygninger gir mer til alle», er det listet opp ti kriterier for god kommunal eiendomsforvaltning. /5/ Kriteriene er like aktuelle i dag som da de kom i 2004.

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

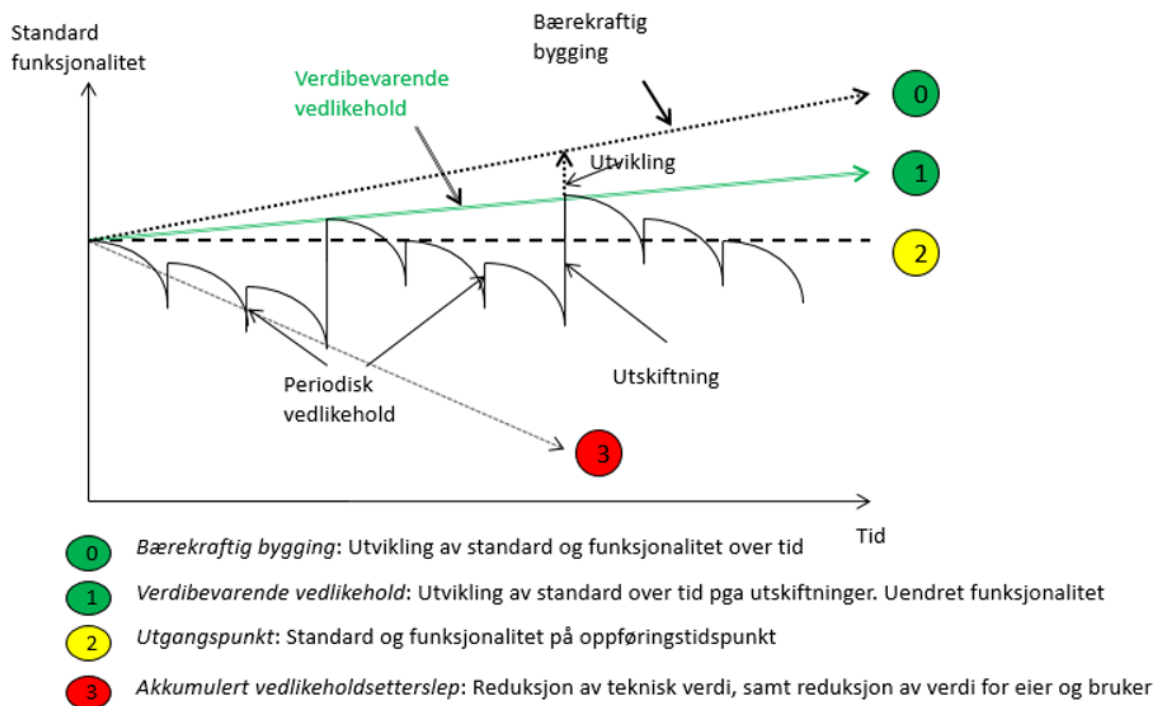
I en rolle er det viktig å tydelig skille mellom ansvaret for strategiske, taktiske og operative oppgaver. Per i dag er ikke virksomhet Eiendom organisert i henhold til inndelingen over. Dette gir utfordringer når det gjelder riktig balanse av ressurser og oppgaver.

4.7.2 Porteføljestyling for verdibevaring av bygg med uteområder

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

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

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

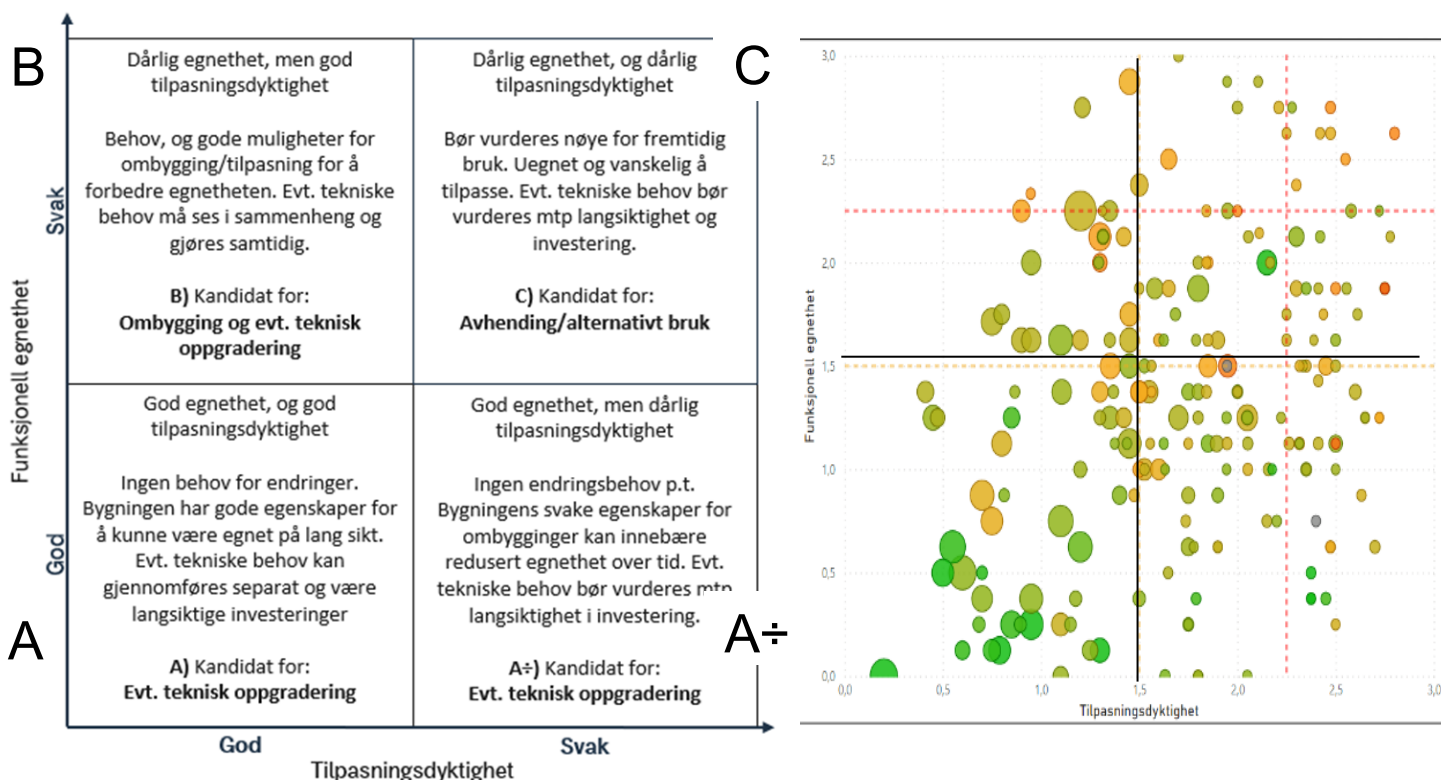
Det er estimert et teknisk oppgraderingsbehov på bakgrunn av den tekniske tilstandskartleggingen. Kostnadsestimatet gir et bilde på hvor mye som skal til for å heve bygningsmassen og uteområdene opp til en god/tilfredsstillende standard. For byggene er det estimert et totalt oppgraderingsbehov på kr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



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

4.7.3 Utfordringsbildet ved å drive godt eierskap av bygg med uteområder

Bygninger og tilhørende uteområder må vedlikeholdes for å unngå forfall og bli ubrukelige tidligere enn nødvendig. Følgeskader fører til at 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.

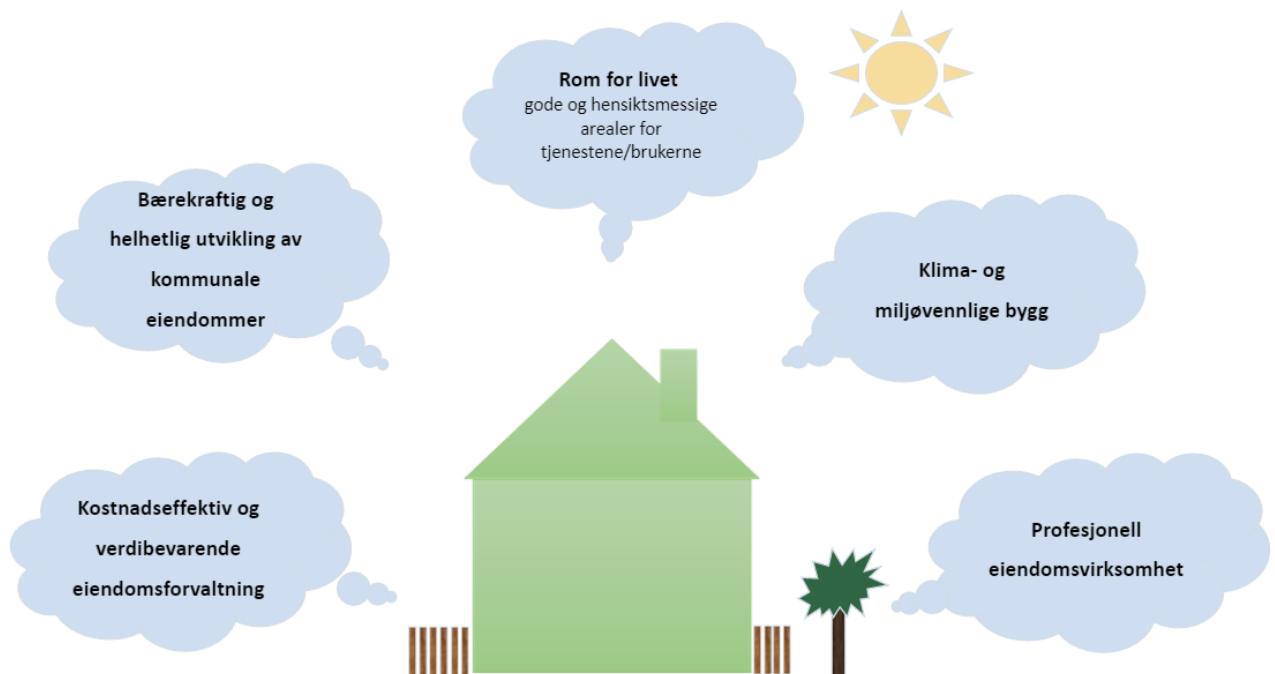
6 Slik skal vi gjøre det

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 framfor 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.

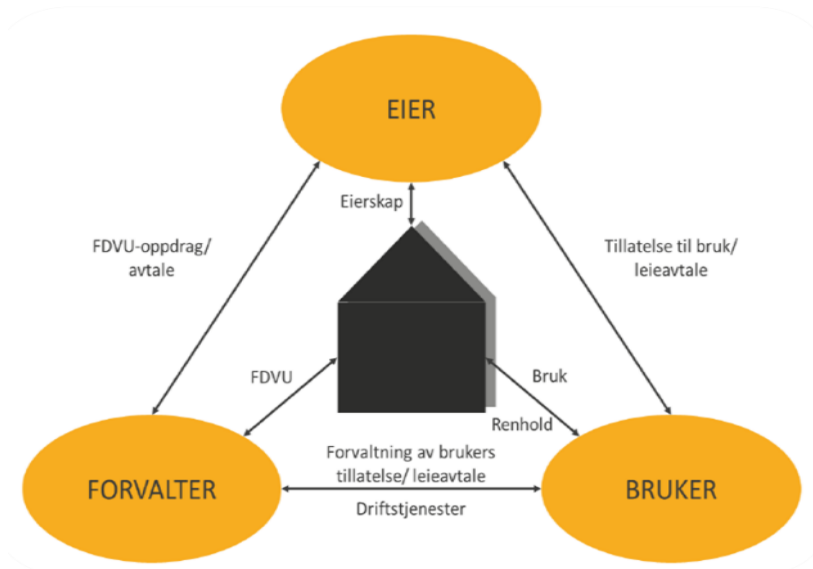
Eiendomsvirksomhetens fremtidige behov for digitale løsninger på både kort og lang sikt, skal kartlegges. Digitale løsninger og verktøy skal utvikles slik at de kan samhandle med andre løsninger i kommunen. Løsninger skal utformes for å kunne skaleres ved endringer i bruk. Endringer kan være knyttet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

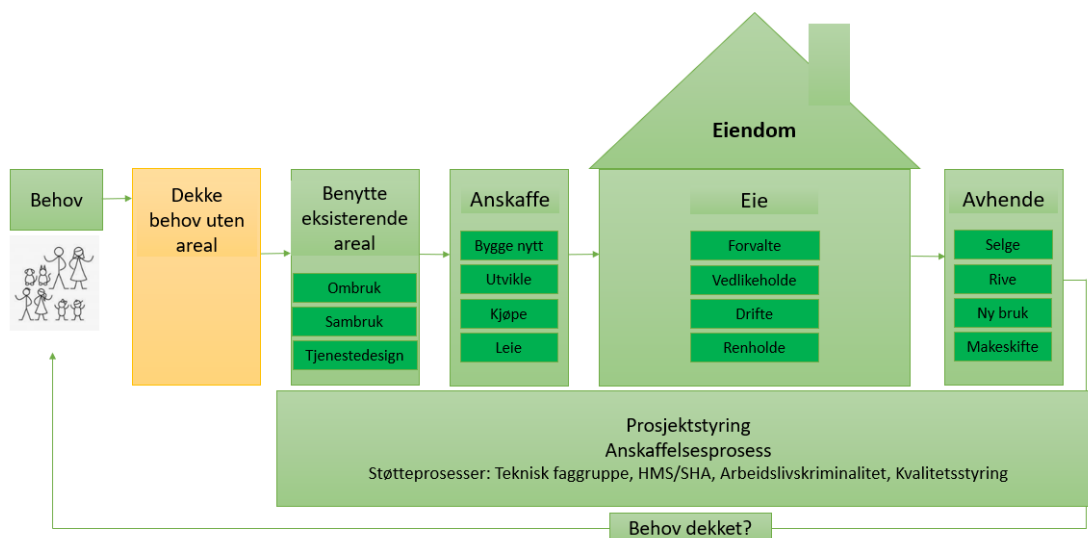
7 Evaluering og rapportering

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 varmepumper, 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 uttørring 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*.