

Ejendomsstrategi 2020

Fredensborg Kommune



FREDENSBORG

Fredensborg Rådhus





Humlebæk Idrætscenter



Indhold

Indledning	4
Vedligeholdelse der skaber værdi	5
Strategisk vedligehold	5
Ansvar og rådgivning	5
Drift	6
Tilstandsvurderinger	6
Oprettende vedligehold	6
Kommunen som bygherre	8
Kommunale ejendomme bidrager til bylivet	8
Godt indeklima i vores bygninger	10
Bæredygtighed	10
Kloge kvadratmeter der sikrer kvalitet	12
Gode udearealer	14





Fredensborg Skole · Vilhelmsro

3



Indledning

Det er Byrådets vision, at Fredensborg Kommune skal være en bæredygtig kommune i udvikling. Under pejlemærket, "Bygninger og byrum skaber liv", er et af initiativerne, at nytænke brugen af de kommunale kvadratmetre og skabe mere kvalitet for færre ressourcer.

Bolig-, Arkitektur- og Ejendomspolitikken tager afsæt i Byrådets arbejdsgrundlag, og ejendomsstrategien er en udmøntning af politikken. De kommunale ejendomme forvaltes af Center for Kommunale Ejendomme og Intern Service (CEIS), der har til opgave at sikre, at de fysiske rammer er optimale og understøtter brugernes kerneopgaver.

Ejendomsporteføljen er kommunens fysiske kapital, som vi bevarer ved at sikre overblik, systematik og planlægning af drift og vedligehold. Forvaltning af de kommunale ejendomme handler ikke kun om mursten men også om livet inde i bygningerne.

Det er CEIS' ansvar at ny-, til- og ombygninger udføres lovligt, sikkerhedsmæssigt korrekt og af autoriserede håndværkere.

Ejendomsstrategien konkretiseres i 6 målsætninger:

1. Vedligeholdelse der skaber værdi
2. Kommunen som bygherre
3. Kommunale ejendomme bidrager til bylivet
4. Godt indeklima i vores bygninger
5. Kloge kvadratmeter der sikrer kvalitet
6. Gode udearealer



Vedligeholdelse der skaber værdi

Det er CEIS' målsætning, at de kommunale ejendomme skal være vel vedligeholdte, velindrettede og inspirerende.

CEIS drifter og vedligeholder daginstitutioner, skoler, idrætsanlæg, ældreboliger, kultur- og foreningshuse og rådhuset, samt udearealer i samarbejde med Nordsjællands Park og Vej (NSPV).

Strategisk vedligehold

Det kræver en målrettet indsats at fastholde en god brugermæssig værdi. Det gør sig særligt gældende med hensyn til vedligehold. Derfor planlægger CEIS vedligehold og prioriterer opgaver ud fra analyser og bygningsgennemgange, så midlerne til vedligeholdelse anvendes der, hvor behovet er størst.

En vedligeholdt bygning giver ikke blot en bedre kvalitet for brugere og omgivelser, den forlænger også bygningens levetid og gavner dermed bæredygtighed og totaløkonomi.

Bygningernes vedligeholdelseskategori inddeles i 4 niveauer:

Niveau 0: Som nybygget, funktion som beskrevet

Niveau 1: Intakt, med slid, synlige skader

Niveau 2: Begyndende forfald, fare for følgeskader

Niveau 3: Nedbrudt, ophørt funktion

Målet er, at de kommunale bygninger i Fredensborg vedligeholdes efter niveau 1.

Ansvar og rådgivning

CEIS har budgetansvaret for vedligeholdelse af de kommunale ejendomme.

Der er tilknyttet en ansvarlig medarbejder fra CEIS til alle kommunens ejendomme, som løbende registrerer og prioriterer nødvendige vedligeholdelsesopgaver, dels ved dialog med brugere, dels ved inspektioner og tilstandsvurderinger.

CEIS rådgiver tillige politikere, direktionen, brugere og fagcentre ved ønsker om ny-, om- og tilbygninger.

Af hensyn til fælles forståelse og ansvarsfordeling mellem CEIS og brugerne af bygningerne er der udarbejdet et 'Servicekoncept'. Servicekonceptet beskriver roller og ansvar i forbindelse med brug og vedligeholdelse af de kommunale ejendomme.

Servicekonceptet giver også samtidig bevidst et ansvar til de daglige brugere af bygningerne. Dette for at indgyde ejerskab, omsorg og hensynsfuld brug af bygningerne.



Drift

Det er en målsætning, at drift og vedligehold sker i god dialog mellem brugere og de ansvarlige i CEIS, og inden for de afsatte rammebudgetter.

Porteføljestyling, arealforvaltning, projektstyring, vedligehold og serviceaftaler håndteres i et planlægningsværktøj, hvor det også er muligt at indsamle data om bygningsegenskaber, tilstande og energiforhold. Informationer om vedligeholdelsesmæssige tiltag registreres og prioriteres også heri.

Rengøringen af de kommunale ejendomme er udliciteret til privat regi, og et eksternt firma varetager controllerfunktionen.

Udearealer tilhørende de kommunale ejendomme driftes og vedligeholdes af NSPV, efter særlig indgået overenskomst.

Tilstandsvurderinger

Alle bygninger følges løbende, og hvert år foretages ejendomsgennemgange med deltagelse af brugere, teknisk servicepersonel samt af de ansvarlige fra CEIS.

Hvert 5. år foretages en gennemgribende tilstandsvurdering af alle bygninger, hvor de vedligeholdelsesmæssige tiltag vurderes/revurderes. Herefter foretages prioritering med henblik på strategisk vedligehold.

De vedligeholdelsesmæssige tiltag prioriteres i 4 niveauer som følgende:

Niveau 1: Personrisiko og/eller myndighedskrav

Niveau 2: Væsentlige følgevirkninger

Niveau 3: Funktionskrav og/eller forebyggende

Niveau 4: Visuelle indtryk og/eller æstetik

Oprettende vedligehold

Hvis det vurderes, at en bygning har en lavere vedligeholdelseskategori end den ønskede, kræver det en større og gennemgribende renovering – et såkaldt oprettende vedligehold. Disse renoveringsopgaver håndteres og prioriteres efter samme koncept som de mindre vedligeholdelsesmæssige tiltag.





Langebjergskolen · Humlebæk



7

Kommunen som bygherre

Når CEIS indtræder i rollen som bygherre for Fredensborg Kommune sker det i tæt dialog med brugere og fagcentre. For at sikre processen i projekthåndteringen anvender CEIS en fælles 'Anlægsstyringsmodel'. På den måde opnår parterne en fælles forståelse for og ejerskab til projektførelsen.

Når der bygges nyt og/eller renoveres, lægges der vægt på kvalitet med hensyn til:

- Arkitektur
- Bæredygtighed
- Indeklima
- Funktionalitet
- Tilgængelighed
- Byggeteknik
- Energi

Helhedsorienterede, bæredygtige og energibevidste løsninger er i fokus, når CEIS planlægger et nyt byggeri. Byggeriet skal være i overensstemmelse med de planstrategiske løsninger.

Kommunale ejendomme bidrager til bylivet

Rådhuset, daginstitutioner, skoler, plejehjem, kultur- og fritidshuse indgår som en del af bysamfundene i Fredensborg, men de kommunale ejendomme fungerer også som vigtige brikker i både Planstrategien og lokalplaner.

CEIS samarbejder med fagcentre og er i tæt dialog med brugerne og tager initiativ til at sikre, at de politiske visioner går hånd i hånd med udviklingen af de kommunale ejendomme. Alle faciliteter i de kommunale ejendomme skal være veludnyttede, og gerne benyttes af flere brugergrupper, samt tilføre liv til bysamfundene.





Humblebæk Gymnastikhal



Godt indeklima i vores bygninger

De kommunale ejendomme skal være vel vedligeholdte, velindrettede og inspirerende – og derfor prioriteres indeklimaet højt. En bygning med godt indeklima motiverer såvel som understøtter både læring, trivsel og arbejdsmiljø. Et godt in-deklima styrker også brugernes opfattelse af bygningens kvalitet, skaber respekt for kommunens bygninger og medvirker til at forlænge bygningernes levetid.

Bæredygtighed

I Fredensborg kommune er bæredygtighed et centralt pejlemærke. Det er en målsætning at nytænke brugen af de kommunale ejendomme, så de skaber bedre forudsætninger for fællesskaber og oplevelser.

Når vi bygger nyt, er der fokus på bygningens bæredygtighed både i forhold til proces, produktion, udførelse, drift, genanvendelse og byggematerialer; herunder også energi- og miljømæssige samt økonomiske aspekter.

Bæredygtige byggematerialer prioriteres i både nybyggeri og ved ombygninger, og skal blandt andet være med til at mindske Co2-udslippet og sikre et lavt ener-giforbrug. Co2-reducerende tiltag vil også bruges som et konkurrenceparameter i udbudsprocesser, og understøtte genanvendelse, energi- og miljøvenlig drift og brug af klimavenlige maskiner.

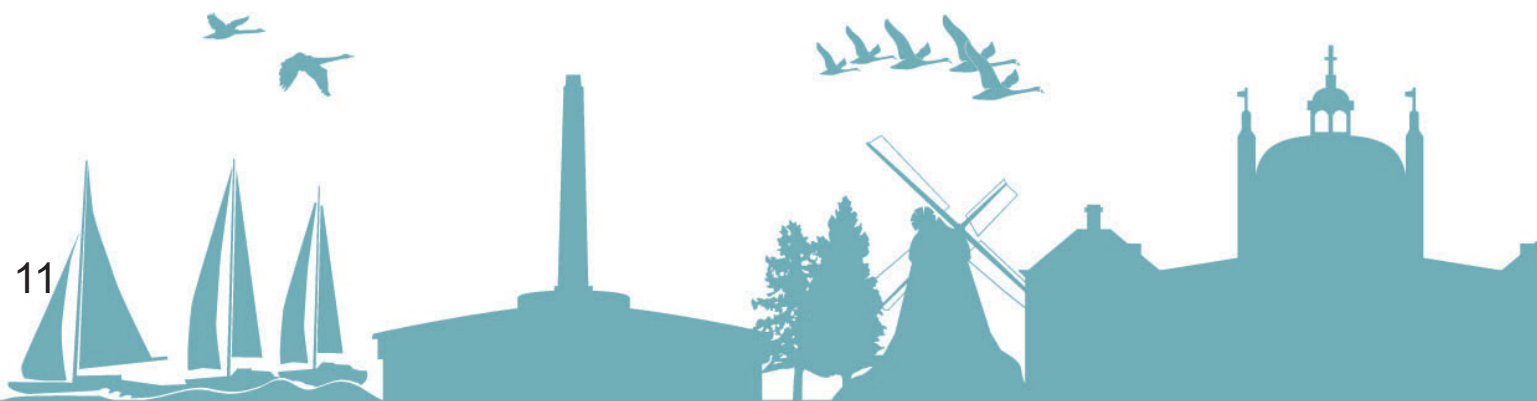
Bæredygtig byggeri er samtidigt et byggeri, hvor vores brugere er trygge og trives nu og i fremtiden. I 2022 skal alle nybyggerier opføres svarende til en DGNB-certificering og i 2030 skal alle kommunens bygninger være bæredygtige.

De kommunale ejendomme skal have det bedst mulige indeklima med mindst muligt energi forbrug. CEIS har ansvaret for energiledelse og der arbejdes i den daglige drift med både energibesparende løsninger, nedbringelse af Co2-udledning, driftsforbedringer og adfærdsmæssige tiltag; fx ved uddannelse af driftspersonale i effektiv bygningsdrift, registrering af forbrugsdata, samt med et udlagt energibudget til brugerne af bygningerne, som dermed får et incitament til at spare på energiforbruget.





Nivå Vandskiklub · Nivå Havn



Kloge kvadratmeter der sikrer kvalitet

De kommunale ejendomme skal have det rette antal kvadratmeter, der matcher brugernes behov. For at sikre, at ejendomsporteføljen opfylder dette behov, ses både på arealudnyttelse, brugeranvendelse og lokale-kvalitet på tværs af porteføljen.

I Fredensborg Kommune arbejder vi for at opnå velindrettede og optimalt udnyttede kvadratmeter, der skaber mere kvalitet for færre ressourcer. Vi ønsker at undgå tomme og halvudnyttede bygninger. Frigjorte bygninger skal søges udnyttet eller afvikles.

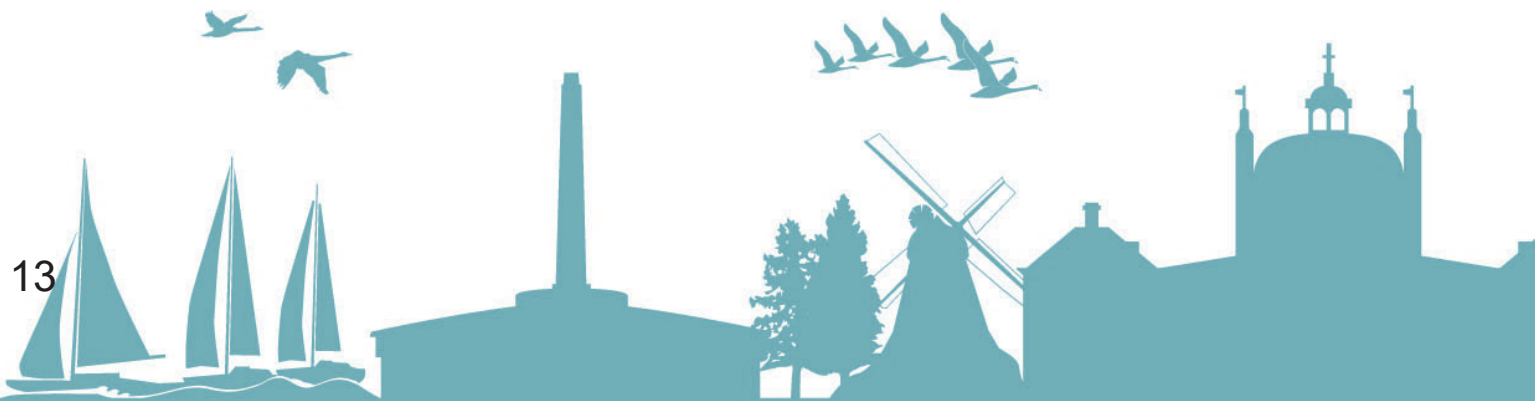
Vi skal også se fremad med helhedsorienterede og bæredygtige løsninger, så bygninger samt faciliteter lever op til fremtidige forventninger og kapacitetsbehov.

Sambrug af faciliteter i de kommunale bygninger har positiv indflydelse på energiforbrug og driftsomkostninger. Derved understøtter vi visionen om en bæredygtig kommune samt ønsket om nedbringelse af CO₂.





Fredensborg Skole · Vilhelmsro



Gode udearealer

Kommunens bygninger, byrum og rekreative naturområder skal danne rammen om den gode og aktive hverdag for alle aldre.

Kommunens udearealer skal være indbydende og velplejede. Områderne skal så vidt muligt, være varierede og multifunktionelle, og sikkerheden skal være i orden.

CEIS har ansvaret for udearealer ved bygninger på de kommunale ejendoms-matrikler, såsom belægnings, grønne arealer og legepladser.

Nordsjællands Park og Vej (NSPV) står for drift og vedligehold af legepladser ved skoler og daginstitutioner. Et eksternt firma foretager hvert andet år sikkerhedsgennemgange af legepladsernes redskaber. Rapporterne fra sikkerhedsgennemgangene danner grundlag for vedligehold, udskiftning m.v.

Indretningen og de løbende ændringer af legepladserne sker i samråd med fag-centre og brugere.





Insekthotel, Langebjergskolen · Humlebæk

