



FREDENSBORG  
KOMMUNE

# Politik for Kommunale Ejendomme



FRIKOMMUNE  
- FRISAT OFFENTLIG SEKTOR

Godkendt i Bvrådet den 29/2-2016



## Forord

Det er med glæde, at jeg på udvalgets vegne hermed kan præsentere en revideret politik for de kommunale bygninger. Med denne politik er det vores håb, at vi kan åbne op for dialog om vores bygninger og deres anvendelse, og sammen skabe en kommune, vi alle kan være stolte af.

Fredensborg Kommune administrerer og vedligeholder ca. 160.000 m<sup>2</sup> kommunale bygninger fordelt på et stort antal adresser. Vores bygninger anvendes af rigtig mange mennesker hver dag, og det er vigtigt for trivsel og arbejdsmiljø, at der er optimale fysiske rammer. Det gælder derfor om at kunne tilbyde vedligeholdte, velindrettede, og inspirerende bygninger både på børne-, fritids- og ældreområdet, så vi kan leve op til visionen om at Fredensborg Kommune skal være et attraktivt sted at bo og leve.

Samtidig har vores ejendomme en stor værdi, som det også er vigtigt at fastholde, og det forudsætter at vi fortsat prioriterer indsatsen og ressourcerne hertil.

På Plan og Klimaudvalgets vegne

Lars Simonsen

Februar 2016



## **Indledning**

Som kommune varetager vi den daglige drift og vedligeholdelse af 161 kommunale bygninger – i alt ca. 160.000 m<sup>2</sup> med tilhørende udearealer. Det er institutioner, skoler, idrætsanlæg, lejeboliger, ældreboliger, huse til kultur og fritidsformål m.v.

Vi ønsker, at give det bedst mulige afsæt for borgere og brugere, og derfor er de kommunale bygninger, bygningsmassens arkitektur, kvalitet og tilstand af stor betydning.

Vi har derfor etableret et ejendomscenter: Center for Kommunale Ejendomme (CKE), for at sikre en professionel indsats. CKE har ansvaret for alt kommunalt nybyggeri og drift og vedligeholdelse af alle kommunale ejendomme. Afdelingens medarbejdere planlægger og gennemfører begge dele i et tæt samarbejde med de enkelte fagområder og brugere.

## **Fokuspunkterne**

### **Vedligeholdelse**

Kommunens ejendomme repræsenterer en betydelig økonomisk værdi, som alene kan bevares ved korrekt vedligehold af bygningerne. Det er nødvendigt med overblik, planlægning og systematik for at effektivisere indsatsen og for at få mest muligt ud af pengene. Samtidig er rettidig omhu og planlagt vedligehold mest effektivt og giver i praksis mulighed for at bruge pengene mere fornuftigt og derved undgå ubehagelige overraskelser i form af akutte skader, der kunne være undgået.

Vedligehold af en ejendom indbefatter forebyggende og løbende reparationer på bygningen, bygningsdele og installationer, hvorved tilstanden holdes på et niveau, hvor bygningens værdi bevares. Den daglige drift udgør alt det, der får bygningen eller installationerne til at fungere, eksempelvis rensning af lyskasser, tagrender, nedløb, slamsugning, service på tekniske anlæg mv.

Hvis der alligevel opleves driftsuregelmæssigheder i forhold til kommunens ejendomme opfordres brugere og borgere til at informere kommunen, så fejl hurtigt kan oprettes.

### **Kommunen som bygherre**

Udover varetagelse af den daglige drift og vedligeholdelse er vi ofte bygherre - både ved nybyggeri, tilbygninger og ved ombygninger.

Det er vigtigt, at det ikke kun er økonomiske betragtninger der indgår i bedømmelse af et byggeri, men at også brugerbehov, arbejdsmiljø, arkitektur, energiforbrug og kvalitet er i fokus. Herunder også samarbejdet mellem byggeriets forskellige parter.

### **Energi-styring og energioptimering**

Der er fortsat fokus på, at energiforbrug nedbringes og at der omlægges til CO<sub>2</sub> neutrale energikilder.

Der er stor overvågning på energiforbruget i de kommunale bygninger bl.a. via et energistyringsprogram som er implementeret for alle bygninger og kan tilgås af både CKE og alle faste brugere af bygningerne. Her synliggøres ressourceforbruget og er dermed med til at motivere til, at vi bliver bedre til at spare på forbruget.

Der er gennemført lovpligtig Energimærkning af alle kommunale bygninger i perioden 2014-2015 og disse giver et overblik over, hvor der bør og kan gennemføres energibesparende tiltag. En energimærkning er gyldig i enten ti eller syv år afhængig af besparelspotentialet.

Energiforbruget nedbringes også via lånefinansierede investeringer i energioptimerende tiltag i kommunens bygninger. Disse tiltag sker i samspil og synergi med andre vedligeholdelse og anlægsprojekter i bygningerne.

### **Optimal bygningsdrift**

Optimal bygningsdrift er andet og mere end klimaskærm og tekniske installationer. Det handler i høj grad også om optimal arealanvendelse og vurdering af, om bygningernes funktionalitet matcher brugernes behov. Der vil løbende være bygninger, der kan frigøres, optimeres eller om disponeres.

Optimal udnyttelse af de eksisterende lokaler og arealer, kræver løbende justeringer af krav og behov, som skal afstemmes med brugerne af de kommunale bygninger, så tomme eller halv tomme lokaler undgås.

En effektiv udnyttelse af de kommunale bygninger kan eksempelvis vise sig ved, at skolerne også udnyttes af andre brugere uden for skoletiden, ligesom idrætsanlæg også udnyttes i dagtimerne. Det har også betydning for energiforbrug og driftsomkostninger.

### **Forebyggende sikring**

Vi skal passe på vores bygninger ved en sikring, der kan medvirke til at forebygge fx hærværk, brand, nedbrud og sikre hurtig reaktion, når der er problemer. Dette sker ved hjælp af alarmer, overvågning mv.

Strategien for sikring af kommunens bygninger er, at skabe en balance med forebyggende foranstaltninger og forsikringssekskabernes krav til sikringsniveau. Ikke alle bygninger er ens hvad angår tilstand eller anvendelse. Derfor risikovurderes hver bygning og på baggrund af dette tages der initiativ til at sikre bygningen ud fra en prioriteret rækkefølge. Sikringen er mange tiltag og kan bl.a. dække over elektronisk sikring (tyverialarm), elektronisk adgangskontrol, mekanisk sikring (låseenheder, gitre mv.), videoovervågning, automatisk brandalarmeringsanlæg (ABA – typisk ved lovkrav) samt anden form for forebyggende tiltag (eks. vagtilsyn eller vagtrundering).

### **Gode udearealer**

Al forskning viser, at et godt udemiljø styrker børns sociale kompetencer og mindsker mobning, bl.a. derfor har vi fokus på, at kommunens bygninger skaber rammerne for en god trivsel. Vi ser gerne, at udearealerne ved vores bygninger skal give mulighed for aktiviteter og naturoplevelser, som øger lysten til leg, motion og idræt og dermed en god trivsel. Når omgivelserne er spændende, udfordrende og indrettet efter brugerne, fremmes lysten til at komme ud og være aktiv.





## **Formål**

Fredensborg Kommunes bygningsmasse skal ikke være præget af en bestemt arkitekturopfattelse, men skal generelt være præget af kvalitet og optimale m2.

Med 161 bygninger med forskellig udnyttelsesgrad og brug, er det dog nødvendigt at foretage en prioritering af standarden. Ikke alle bygninger vil eller skal leve op til ønsket om samme niveau for vedligeholdelse. Eksempelvis vil et plejecenter der anvendes 24 timer i døgnet have en højere standard end fritidsbygningen som anvendes mere sporadisk i løbet af ugen.

Med politikken for de kommunale bygninger ønsker Fredensborg Kommune, at skabe de bedst mulige forhold for brugerne af vores bygninger, samt sikre at vores bygningers værdi fastholdes.

## **Politisk organisering**

Politisk varetages bygningsområdet af Plan- Miljø og Klimaudvalget. Forvaltningsmæssigt er området placeret i Center for Kommunale Ejendomme.



Ny Fredensborg Skole med Lystholm Plejecenter i baggrunden

## Politiske standpunkter

### Vedligeholdelse

Kommunens bygninger skal vedligeholdes på et niveau, så de fremstår tidssvarende og i funktionel stand til de konkrete anvendelsesformål.

Vi erkender, at der vil være forskel i vedligeholdelsesniveau afhængig af bygningens anvendelse. Eksempelvis vil bygninger, der rummer børn og ældre have en højere vedligeholdelsesprioritet end bygninger til maskiner.

Bygninger skal vedligeholdes så kapitalværdien bevares og således, at der fastholdes/skabes sunde og sikre miljøer. En vel vedligeholdt bygning af god kvalitet har en lang levetid og er på lang sigt totaløkonomisk billigst, og giver samtidig brugerne de fysiske bedste omgivelser. Det stiller krav om kvalitet i konstruktioner og materialer, som på længere sigt giver besparelser på drifts og vedligeholdelsesudgifterne. Det stiller samtidig også krav om optimerede og velfungerende tekniske anlæg, så nedbrud og unødigt energispild undgås

### Indeklima

Indeklima prioriteres højt i vedligeholdelsen af vores bygninger. En vedligeholdt og velindrettet bygning med et godt indeklima fremmer motivationen og sikrer, at brugerne af bygningerne kan koncentrere sig om deres kerneområder som undervisning, pleje, pasning mv. Tilsvarende styrkes brugernes opfattelse af institutionens kvalitet og borgernes respekt for kommunens ejendomme.



### Renovering

Renovering og nyindretning skal ske med respekt for bygningernes arkitektoniske formsprog samtidig med, at de lever op til nye tiders krav som fx via energibesparende tiltag og med hensyn til brugernes behov

### **Nybyggeri**

Nybyggeri skal opføres i høj kvalitet, både byggeteknisk, energimæssigt, funktionelt og arkitektonisk. Dette skal udføres i tæt samarbejde med kommende brugere og det pågældende fagområde, således at der skabes sunde og sikre miljøer.

### **Arealoptimering** - Kvalitet fremfor kvantitet

Bygningerne og udearealerne skal udnyttes optimalt. Tomme og halvudnyttede bygninger skal undgås og frigjorte bygninger skal hurtigt om disponeres eller afvikles. Bygningerne skal udnyttes optimalt ved at lade flere brugergrupper anvende samme bygninger. I forbindelse med planlægning af både nybyggeri og ombygninger skal der inddrages overvejelser omkring mulighederne for "dobbeludnyttelse" af faciliteterne.

### **Udearealer**

Udearealerne ved vores bygninger skal fremstå velplejede og vel vedligeholdte. De skal give mulighed for trivsel og motivere til leg, læring og oplevelser. Udearealerne bør udformes og vedligeholdes med afsæt i inspirationsfolderen "Det gode udeareal", alt efter stedets aktuelle aldersgruppe og med udgangspunkt i lokale forhold.

### **Klima og energi**

Vi skal have det bedst mulige indeklima i de kommunale bygninger uden spild af energi i den enkelte bygning. Omstillingen skal ske via nytænkning og rentable projekter. Brugen af vedvarende energi skal øges og andelen af fossile brændsler skal minimeres ved udfasning af alle gas og oliefyr i kommunale bygninger. Kommunens energiledelsessystem skal optimeres så alle energimålere i de kommunale bygninger fjernaflæses.

I forbindelse med ny anlæg og renovering etableres så vidt muligt lokal afledning af regnvand (LAR). Der er i den forbindelse særligt fokus på de bygninger som ligger i risikozonerne med udgangspunkt i klimatilpasningsplanen



Fredensborg Kommune  
Egevangen 3 B  
2980 Kokkedal  
Tlf. 72 56 50 00  
[fredensborg@fredensborg.dk](mailto:fredensborg@fredensborg.dk)

