



TEMAPLAN 2017 - 2030 EIENDOMSFORVALTINGEN



Innhold

1	FORORD	3
2	MÅL FOR EIENDOMSFORVALTNINGEN	4
3	EIENDOMSVIRKSOMHETEN I LØRENSKOG KOMMUNE	6
3.1	KORT HISTORISK TILBAKEBLIKK.....	6
3.2	KOMMUNENES EIENDOMSPORTEFØLJE	8
3.3	EIENDOMSVIRKSOMHETEN I 2030.....	10
3.4	UTFORDRINGER OG SATSNINGSOMRÅDER	11
4	ORGANISERING	12
4.1	NYBYGG OG INVESTERINGER	13
4.2	GRØNTFORVALTNING	14
4.3	EIERANSVARET OG ORGANISERING	14
4.4	GRUNNEIERROLLEN	15
4.5	LØRENSKOG KOMMUNALE PENSJONSKASSE	15
5	AREALEFFEKTIVISERING, PLANLEGGING OG BRUK	17
6	FDV	20
6	TEKNOLOGI	26
6.1	DIGITAL INFRASTRUKTUR.....	28
7	ENERGI, MILJØ OG SIKKERHET	30
7.1	ENERGI	30
7.2	MILJØ.....	32
7.3	SIKKERHET	33
8	KOMPETANSE OG KAPASITET	36
8.1	DELTAKELSE I INVESTERINGSPROSJEKTER	37
8.2	ENERGIOPPFØLGING.....	37
8.3	SAMFUNNSSIKKERHET.....	38
9	VEDLEGG 1. KOSTRA STATISTIKK OG SAMMENLIGNINGER	39
10	VEDLEGG 2. OPPSUMMERING AV TILTAK	46

1 Forord

Temaplanen er et helhetlig dokument som berører eiendomsforvaltningen i kommunen. Den skal kommunisere satsinger og prioriteringer, både innad i egen organisasjon og utad i Lørenskogsamfunnet.

I forbindelse med økonomiplanen 2016 – 2019 ble det vedtatt å utarbeide en egen temaplan for hvordan drift og vedlikehold bør være i et langsiktig perspektiv.

Lørenskog opplever befolkningsvekst. Med flere innbyggere øker kommunens tjenesteyting og behov for lokaler til blant annet skoler, barnehager, omsorgsbygg og boliger. Kommuneøkonomien er presset og velferdstjenestene er i endring.

Eiendomsforvaltningen er sentral i kommunens produksjon av velferdstjenester og i samfunnsutviklingen, ved forvaltning og utvikling av kommunale bygg bidrar virksomheten til verdiskapning.

I lys av dagens utfordringsbilde er det behov for å peke ut en tydelig retning og ambisjon for kommunens eiendomsforvaltning.

Temaplanen vil sette fokus på mål, tiltak og hvilke virkemidler som skal tas i bruk for å nå målene. Denne gir grunnlag for eierne å foreta prioritering, utvikling og styring av fremtidig eiendomsforvaltningen i Lørenskog kommune.

Gjennom klare overordnede mål og ambisjoner kan kommunens eiendomsforvaltning strekke seg i riktig retning mot optimalisering av eiendomsmassen, og mer ressurseffektiv drift, gjennomføringskraft og et godt omdømme som eiendomsforvalter.

Et helhetsblikk, langsiktighet og bærekraft har vært gjennomgripende i arbeidet med temaplanen.

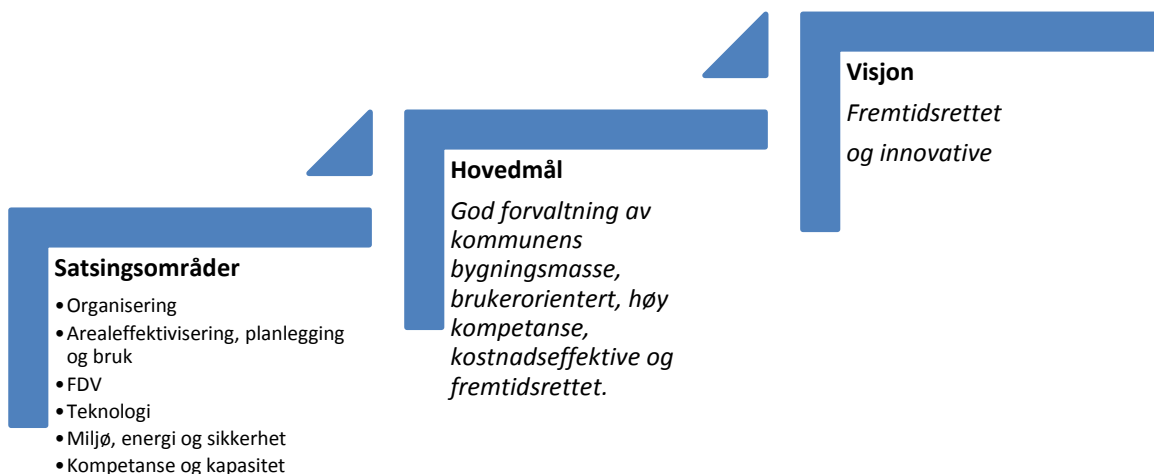
Kommunen har i dag en god og effektiv eiendomsforvaltning, som kommer godt ut ved benchmarking med andre kommuner, men det er alminnelig kjent at ressursbruken på drift og vedlikehold er for lav i kommunene i Norge, og at dette også er tilfelle for Lørenskog.

2 Mål for eiendomsforvaltningen

Arbeidet med temaplanen for kommunens eiendomsforvaltning tar utgangspunkt i nåsituasjonen og kommunens utfordringer, med blant annet behov for nye løsninger, arealeffektivisering, mer langsiktige planer og grunnlag for en helhetlig ressursstyring. Kommunens eiendomsforvaltning er i dag organisert som en ren driftsorganisasjon og er preget av kortsiktige planer, få langsiktige føringer for hvordan kommunens bygninger skal ivaretas.

Strategien gir mål for kommunens eiendomsforvaltning frem til 2030, med ambisjoner for hva som skal oppnås tidlig i perioden. Strategien peker ut seks satsingsområder som skal hjelpe eiendomsforvaltningen til å nå målene. Eiendomsforvaltningen skal i 2030 kunne gjenkjennes med god forvaltning av bygningsmassen, brukerorientert, høy kompetanse, kostnadseffektive og fremtidsrettet.

Det er mange behov og ulike interesser innenfor eiendomsområdet. Det er derfor viktig at kommunen har et helhetlig eierskap med tydelige ansvar og roller. Bygningsmassen må sees på og styres som en portefølje for å sikre helhet, utvikling og optimalisering. Det er nødvendig med kompetanse i eget hus, samtidig som ekstern kompetanse skal benyttes der dette gir bedre verdiskapning.



Eiendomsforvaltningen er en stor organisasjon. Den skal ledes, styres og levere resultater samtidig som arbeidet med utvikling, kulturbygging og omstilling pågår.

Gjennomføring av temaplanen legges opp i faser for å kunne evaluere om virksomheten er på rett vei mot de langsiktige målene.

Fase 1 (2017 - 2020) Viktige skritt mot måloppnåelsen

- Utruste eiendomsforvaltningen for helhetlig styring med riktig kapasitet, service og innovasjonskultur. Organisering med tydelig plassering av roller og ansvar. Eiendomsforvaltningen skal kjennetegnes med at kommunens bygg og anlegg blir kostnadseffektivt ivaretatt og forvaltes på en god måte sammenlignet med andre eiendomsforvaltere både offentlig og privat. Forvaltningssystemer som understøtter hele bredden i eiendomsforvaltningen skal være vurdert og tatt i bruk
- Eiendomsforvaltningen vil ha fokus på kompetansebevaring og kompetanseheving av egne ansatte som er eiendomsforvaltningens viktigste ressurs for å lykkes. Nødvendig kompetanse må rekrutteres. Alle ansatte i virksomheten skal ha høy kompetanse innen sitt fagfelt.
- Automatisering av bygningsmassen i stor grad slik at de kan tilpasses brukerne og holde kostnader knyttet til vedlikehold, energi, vann og miljø på et lavt nivå. Kommunen skal bygge med morgendagens teknologi.
- Hensiktsmessig system for virksomhetsstyring med relevante nøkkeltall som grunnlag for benchmarking videreutvikles med årlig rapport.
- Livsløpskostnader (LCC) skal være innført ved alle typer arbeider med bygningsmassen for å sikre gode og lite vedlikeholdskrevende materialer, systemer som er i tiden og som lett kan integreres med kommunens eksisterende systemer.
- Miljøfokus skal være en del av virksomhetens totale tankegang, det vil si at man tar med miljøberegninger i alle situasjoner. Arbeidsmaskiner og biler skal være miljøvennlige. Arbeidsprosesser utføres i henhold til de nyeste mest miljøvennlige prinsippene. Nye tekniske anlegg og bygg skal være minst mulig energikrevende, men samtidig kunne tilfredsstillende de krav som er satt til funksjonalitet.

Fase 2 (2021 - 2030) Vurdere kursen

- Evaluere organisasjon og måloppnåelse
- Vurdere behov for justering eller endringer
- Fortsette med utvikling, kompetansebygging og innovasjon
- Måle resultater og evaluere.

3 Eiendomsvirksomheten i Lørenskog kommune

3.1 Kort historisk tilbakeblikk

Tidligere hadde mange kommuner en desentralisert eiendomsforvaltning der ansvar for bygningene var tillagt bruker av hvert bygg eller etaten de tilhørte. Rundt årtusenskiftet ble eiendomsfunksjonene i mange av kommunene sentralisert og spesialisert. Bakgrunnen for sentraliseringen var at det gir en klarere plassering av ansvar, stordriftsfordeler, samt økt profesjonalitet og bedret kompetanse.

Lørenskog kommune har vært i forkant av denne utviklingen, og har siden 1991 hatt en helhetlig og sentralisert eiendomsforvaltning. Eiendomsvirksomheten i Lørenskog kommune ble samlet etter vedtak av formannskapet 18. desember 1991 i sak 182/91. Formannskapet så den gangen fordelene ved en sentralisering og la vekt på:

- Stor teknisk tyngde med bred faglig erfaring
- Kontrollerende og koordinerende bygningsmessig oversikt
- Lettere samarbeid innad og utad for en effektiv, rasjonell og økonomisk drift
- Stor fleksibilitet relatert til enhetens produksjon av tjenester
- Bedre ressursutnyttelse
- Større mulighet for å legge forholdene til rette for et systematisk vedlikehold
- Personellbesparende teknisk og faglig

Rådmannen etablerte i 1997 en arbeidsgruppe som hadde til hensikt å avklare rettigheter og plikter mellom eier, forvalter og bruker av kommunale bygninger. Fordelingen og grensesnittet mellom rollene og nivåene ble regulert av kommunestyrevedtak 1. juli 1998, sak 065/98 – «Generell rutinebeskrivelse for drift av Lørenskog kommunes bygninger med utomhusanlegg», som regulerer ansvarsforholdet mellom eier, forvalter og bruker. Vedtaket i denne kommunestyresaken danner hovedprinsippet for eiendom som virksomhet. Rollefordelingene og oppgavene ble tydelig definert i 1998:

Eieransvaret (rådmann)

I eieransvaret inngår ansvar om formuesforvaltning, det vil si å se til at eiendommens realverdi og langsiktige brukbarhet sikres med de krav lovverket og kommunestyret stiller.

Til dette ligger for eksempel:

- Kjøp og salg av eiendom
- Eiendoms-/arealdisponeringer og utnyttelse
- Forsikringer, avgifter
- Organisering av bygningsforvaltning
- Håndhevelse av lover og forskrifter

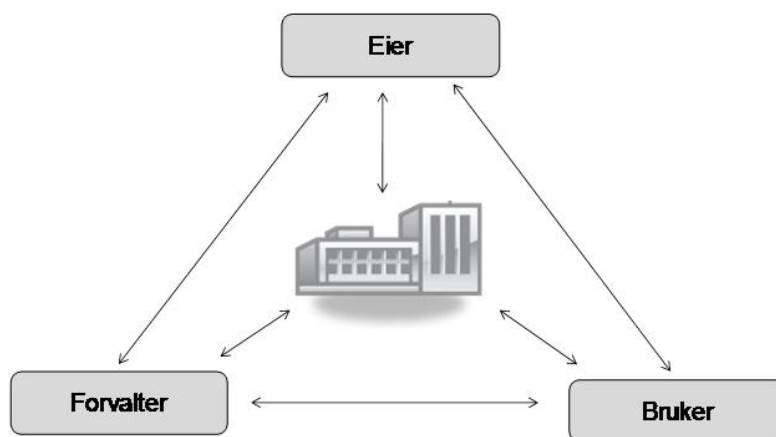
Forvalteransvaret (teknisk sektor)

Eiendomsforvaltning er et overordnet begrep for forvaltning, drift og vedlikehold av eksisterende bygninger med utomhusanlegg. Eiendomsforvaltning inkluderer også aktiviteter som innebærer endring av funksjoner, utbedringer, ombygging og tilbygg.

Forvalters hovedoppgave er å begrense forfall for eksisterende bygningsmasse. Daglig eieransvar, forpliktelser og rettigheter har rådmann deligert til forvalter.

Brukeransvaret (bruker av anlegget)

Brukeransvarlig har ansvar for løst inventar og utstyr, samt at behov pålagt oppgradering (brukerrelaterte) blir fremmet i egen økonomiplan. Behov for bygningsmessige/teknisk oppgradering skal fremmes i forvalters økonomiplan.



Eiendomsvirksomheten driver kommunale bygg og grøntanlegg, forvalter, vedlikeholder og utvikler den kommunale bygningsmassen. Eiendomsvirksomheten er avhengig av at eiere, forvaltere og brukere kjenner sine funksjoner, sitt ansvar og har god kompetanse til å ivareta sine roller i forhold til hverandre og eiendommene.

Eiendomsvirksomheten ble 1. juli 2011 organisert under ny teknisk sektor, og delt opp i flere avdelinger som hadde ansvar for investeringer, forvaltning, drift og vedlikehold, renhold og park hver for seg.

Eiendomsforvaltningen ble reetablert som en ren driftsorganisasjon fra 1. januar 2014, med ansvar for å ivareta eksisterende kommunale bygninger og eiendommer til kommunale formål. Ansvarsområdene forvaltning, drift og vedlikehold, renhold og park ble lagt under den nye eiendomsforvaltningen.

Eiendomsforvaltningen fikk følgende mandat:

«Kommunens eiendommer driftes, vedlikeholdes og forvaltes mest mulig effektivt og med høyest mulig kvalitet for de ressursene som er tilgjengelig, samtidig som best mulig service skal ytes ovenfor de som bruker kommunens bygg- og eiendommer».

3.2 Kommunenes eiendomsportefølje

Kommunens samlede bygningsmasse utgjør en betydelig del av en kommunes aktiva. Hovedformålet med kommunal eiendomsforvaltning er å ivareta eksisterende bygg og lokaler for menneskene og virksomhetene som bruker bygningene, som for eksempel elever, ansatte, pleiepasienter.

Bygningene skal også bidra til effektivitet og god kommuneøkonomi, bidra til å redusere belastningen på miljøet og likebehandling av brukerne gjennom universell utforming. Innbyggernes oppfatning av kvaliteten på kommunens tjenesteproduksjon – kommunens omdømme – avhenger av kvalitet i alle ledd. Støttefunksjonene som eiendomsforvaltningen ivaretar (FDV), i dette tilfellet bygningene med tilhørende utomhusanlegg, må være i en forfatning og driftes på en måte som støtter opp under den primære tjenesteproduksjonen.

Kommunens eiendomsportefølje er mangfoldig og består av:

- **Grunneiendommer**
Kommunen har begrenset med grunneiendommer som ikke er i bruk. Kommunen må derfor anskaffe grunneiendommer for å gjennomføre kommunale planer ved for eksempel boligbygging, næringsutvikling, sentrumsutvikling, fremføring av vei, vann og kloakk, friluftsmål og tjenestenes behov for fremtidige arealer. Erverv av grunn og inngåelse av utbyggingsavtaler i forbindelse med gjennomføring av prosjekter gjennomføres av prosjektavdelingen i kommunen.
- **Formålsbygg**
Formålsbyggene skal ivareta lokaler til undervisning, omsorg, helse, kultur, idrett og administrasjon. Eiendomsforvaltningen har FDV- ansvaret for kommunens formålsbygg til kommunal tjenesteproduksjon.
- **Boliger**
Kommunen skaffer omsorgs- og velferdsboliger ved å kjøpe eller leie boliger i markedet. Dette ivaretas av kommunens boligkontor etter vedtak av kommunestyret.
- **Næringsbygg/eiendom**
Kommunen har noen lokaler og eiendommer som eies og leies ut etter forretningsmessige prinsipper, dette er arealer som for eksempel restaurantene i Lørenskog hus og utleie av kommunale tomter. Dette ivaretas av eiendomsforvaltningen.
- **Kulturminner**
Lørenskog kommune har flere egendefinerte kulturminner og miljøer. Lørenskog kirke er den eneste bygningen i kommunen med fredningsstatus, men kommunen har ingen vedtaksfredete kulturminner. Kultursektoren har ansvar for kulturminner i kommunen og har utarbeidet en kulturminnevernplan vedtatt av kommunestyret.

FDV definisjon:

FDV er en forkortelse for forvaltning, drift og vedlikehold

Forvaltning

En overordnet funksjon som omfatter ledelse, planlegging og organisering av arbeidsoppgaver innenfor: Leietakeradministrasjon, skatter og avgifter, forsikringsavtaler, lover og forskrifter, økonomisk forvaltning, administrativt ansvar, HMS.

Drift

Drift omfatter alle oppgaver og rutiner som er nødvendige for at bygningen med tekniske installasjoner og utomhusanlegg skal fungere som planlagt, både funksjonelt, teknisk og økonomisk. Oppgavene omfatter bl.a. betjening og ettersyn av bygningsdeler og installasjoner, forsyning av energi, vann etc., renhold og renovasjon.

Vedlikehold

Vedlikehold er arbeid som er nødvendig for å opprettholde kvaliteten på en bygning med utomhusanlegg og de tekniske installasjoner på et fastsatt nivå, og sikre at bygningen som helhet fungerer etter hensikten innenfor en gitt brukstid. (kilde: NTNU)

- **Grønne områder**

Lørenskog består av mange store og små grønne områder. De opparbeidede grønne områdene i Lørenskog varierer fra parker, badeplasser, idrettsanlegg, uteanlegg ved skoler og andre offentlige bygg, opparbeide turveistrøk til grønne striper langs vei.

Forvaltningen av disse områdene ivaretas av enten kultur, kommunalteknikk eller eiendomsforvaltningen etter avklarte grensesnitt mellom virksomhetene.



3.3 Eiendomsvirksomheten i 2030

Dersom utviklingen fortsetter slik den gjør nå vil eiendomsvirksomheten forvalte, drifte og vedlikeholde ca. 250 000 m² bygg i 2030.

Eiendomsvirksomheten i 2030 er hensiktsmessig organisert med klare rollefordelinger. Arbeidsoppgaver som er av lik art i kommunen samles slik at man sikrer god kompetanse, en maskinpark som er tilpasset kommunens oppgaver, og fjerner uklare og overlappende ansvarsområder. Virksomheten kjennetegnes med at kommunens bygg og anlegg blir kostnadseffektivt ivaretatt og forvaltes på en god måte sammenlignet med andre eiendomsforvaltere både offentlig og privat.

Alle ansatte i virksomheten har høy kompetanse innen sitt fagfelt, er brukerorienterte og fremtidsrettet. Virksomhetens ansatte er en viktig ressurs og skal forvaltes på en god måte. Dette innebærer at virksomheten investerer i menneskene ved å kurse, tilby relevant videreutdanning og stimulere til utvikling i givende og utfordrende arbeidsoppgaver. Virksomheten skal også ha den kapasiteten den trenger til forvaltningen av bygg og anlegg. Kapasitetsbehovet er sannsynligvis endret i 2030, der man har fler administrative funksjoner, samt flere av driftsteknikere som er spesialisert på byggautomasjon og vedlikehold av tekniske installasjoner. Virksomheten skal ha solid kompetanse innen arealplanlegging og skal kunne komme med gode fleksible løsninger for kommunens mange ulike brukere

Arbeidsoppgaver vil i 2030 mer dreie seg om vedlikehold, justering og styring av systemer, roboter og andre tekniske anlegg. For driftsoperatører, renholdere og gartnere i kommunen vil en del arbeidsoppgaver forandres og bli mer tekniske ved større bruk av automasjon og roboter.

Eiendomsvirksomheten involveres på et tidlig stadium i planlegging og oppføring av nye bygg og anlegg, slik at man sikrer gode og lite vedlikeholdskrevende materialer, systemer som er i tiden og som lett kan integreres med kommunens eksisterende systemer. LCC skal være i fokus i alle aspekter ved nybygg, rehabiliteringer og påbygg. Kommunen skal bygge med morgendagens teknologi. Alle nybygg skal være utstyrt med et hensiktsmessig sikkerhetssystem for å sikre mulige trusler for brukerne av byggene. I 2030 bør alle nybygg og rehabiliteringer også fokusere på arealeffektivitet med gode kombi-løsninger som kan tilpasses de ulike behov.

Kommunenes bygg og anlegg er i 2030 i stor grad automatiserte slik at de kan tilpasses brukerne og holde kostnader knyttet til vedlikehold, energi, vann og miljø på et lavt nivå. Miljøfokus skal være en del av virksomhetens totale tankegang, det vil si at man tar med miljøberegninger i alle situasjoner.

3.4 utfordringer og satsningsområder

Eiendomsforvaltningen er en servicefunksjon for all den virksomhet og tjenester kommunen yter ovenfor innbyggerne. Gode bygg og anlegg vil øke ytelsen av tjenester enten om det er innenfor helse, skole, barnehage eller idretten. Gode bygg vil også gi en positiv omtale for kommunen.

Kommuneplanen har mål å være pådriver til at utslippet av klimagasser reduseres på egne bygg ved å sørge for klimanøytrale og fornybare energiformer, og ved bruk av klimanøytrale og miljøvennlige bygningsmaterialer med lang levetid.

Kommuneplanen setter mål for stedsutvikling med å ta vare på og utvikler grøntarealene til rekreasjon og turområder når befolkningsveksten øker og det fortettes. En attraktiv grønnstruktur kan bli en "merkevare" som gir god reklame for kommunen og er med på å bedre miljøet, fører til mer fysisk aktivitet og bedre mental og fysisk helse hos folk flest.



For at kommunens eiendomsforvaltning også i fremtiden skal lykkes med å forvalte, drifte og vedlikeholde Lørenskog kommunes bygningsmasse og grønne områder, har man sett på hvilke utfordringer en står ovenfor. Ut ifra disse utfordringene har en valgt seks satsningsområder for eiendomsforvaltningen.

De seks satsningsområdene temaplanen tar for seg er:

- Organisering
- Arealeffektivisering, planlegging og bruk
- FDV
- Teknologi
- Miljø, energi og sikkerhet
- Kompetanse og kapasitet

Fremdriften og arbeidet med mål og tiltak i forbindelse med satsningsområdene vil i fremtiden rapporteres årlig i eiendomsforvaltningens tjenesteanalyse som fremlegges kommunens politikere.

4 Organisering

Eiendomsforvaltningen ble reetablert som en ren driftsorganisasjon fra 1. januar 2014, med ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av eksisterende bygningsmasse og det grønne. Eiendomsforvaltningen er i dag organisert under teknisk sektor.



Eiendomsforvaltningen forvalter i dag alle kommunale formålsbygg, som i dag er på ca. 200.000 m² bygningsmasse, samt utomhusanlegg, parkanlegg, lekeplasser, badeplasser og andre friluftsområder innenfor bebyggelsen. Eiendomsforvaltningen er en servicefunksjon for sektorene, slik at skoler, barnehager, sykehjem, idrett og kultur har tilfredsstillende arbeidslokaler å yte sin tjenesteproduksjon ovenfor innbyggerne.

Eiendomsforvaltningen er delt inn i fire hovedområder:

1. Forvaltning med ansvar for interne og eksterne leieavtaler, forsikringer, brukeravtaler, (eiendomshåndboken), brukerkontakt og sørge for god arealutnyttelse av kommunens formålsbygg og lokaler. Forvaltningen innehar rollen som kommunens grunneierrepresentant i saker der publikum ønsker å kjøpe eller bruke kommunens eiendommer til egne formål. Forvaltningen er også kommunens grunneierrepresentant i kartforretninger og oppmålingsforretninger.
2. Drift og vedlikehold har ansvar for eksisterende bygningsmasse med ansvar for driftsoperatørtjenester, brukerkontakt, tekniske anlegg, oppfølging av brannvern og internkontroll, oppfølging av serviceavtaler, låssystemer, nøkler, forsikringssaker og parkering. Drift- og vedlikeholdsavdelingen har ansvar for vedlikeholdsplanlegging og tilstandsvurdering av eksisterende bygningsmasse med de tekniske anleggene, utredning og rådgivning overfor brukere, drift av forvaltningssystemer, oppfølging av kommunale avgifter og energioppfølging. I tillegg skal avdelingen yte faglig bistand i byggeprosjekter.

3. Renhold har ansvar for det daglige renholdet, hovedrenhold og vinduspuss på kommunale bygg. Avdelingen har også ansvar for driften av kantinen på rådhuset. Renholdsavdelingen yter faglig bistand i byggeprosjekter.
4. Park har ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold utomhusanlegg ved kommunale bygg, parkanlegg, lekeplasser, badeplasser, friluft- og naturområder innenfor bebyggelsen. Avdelingen har ansvar for vedlikeholdsplanlegging og tilstandsvurdering, utredning og rådgivning overfor brukere og yter faglig bistand i byggeprosjekter.

Kommunen er i stadig vekst, antall kvadratmeter som skal ivaretas øker, og med dagens vekst i antall innbyggere antar eiendomsforvaltningen å komme opp i ca. 250.000 m² bygg innen 2030. Kommuneplanen sier lite om hvilke overordnede strategier kommunen skal ha på dette området. I Økonomiplanen 2016-2019 er et hovedmål for teknisk sektor å dreie oppmerksomheten fra reparasjon til vedlikehold slik at det oppnås økonomisk balanse mellom drift og vedlikehold i et livssyklusperspektiv. Det er derfor nødvendig å se på eiendomsforvaltningens organisering, forankring, kompetanse og ressurser, for å klare å håndtere en antatt vekst på 50.000 m² de nærmeste 10 -12 årene.

4.1 Nybygg og investeringer

Prosjektavdelingen i teknisk sektor ivaretar alle investeringer på nybygg, anlegg og rehabilitering fra utredning til ferdigstilling. Når prosjektene er ferdigstilt overleveres de til eiendomsforvaltningen. Eiendomsforvaltningen er avhengig av at byggene som overleveres blir levert med de materialvalg, utforming og teknologi som kreves for å kunne drifte effektivt. Eiendomsforvaltningen deltar i investeringsprosjekter som rådgivere i forhold til materialvalg, utforming og løsninger for å få et best mulig sluttprodukt. I forbindelse med sluttarbeidene er det som regel disse faktorene som det blir redusert på og byggene leveres i en annen kvalitet enn planlagt.

En viktig faktor for få gode bygg med lave LCC kostnader et godt tverrfaglig samarbeid mellom de involverte avdelingene og bruker, for eks. skoler. Ved godt samarbeid vil en få gode løsninger og muligheter for å kunne drifte bygningsmassen på en økonomisk fordelaktig måte

Hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen, som legger til rette for god faglig kompetanse på alle nivåer i eiendomsforvaltningen, et godt samarbeid og en god gjensidig rolleforståelse med klare ansvarsforhold i trekantforholdet mellom eier, forvalter og bruker. NOU2004

Utvikling av kommunens bygningsmasse i m ²	
1996	130 000 m ²
2006	167 000 m ²
2016	200 000 m ²
2030	250 000 m ²
Utvikling av antall ansatte tilknyttet kommunens eiendomsforvaltning	
1996	120 årsverk
2006	122 årsverk
2016	118 årsverk
Endring på antall ansatte per m ² bygg i forhold til 1996	
1996	-----
2006	-26 %
2016	-56 %

Powerhouse: er et plussenergibygg, som gjennom driftsfasen genererer mer fornybar energi enn hva den forbruker til produksjon av byggematerialer, konstruksjon, drift og avhending av bygget.

Passivhus: er hus med en spesiell konstruksjon som gir et vesentlig lavere energibehov enn dagens standard.

BREEAM NOR: BREEAM er verdens eldste og Europas ledende miljøsertifiseringsverktøy for bygninger. Formålet er å motivere til bærekraftig design og bygging gjennom hele byggeprosjektet, fra tidlig fase til overlevert bygg.

Definisjon LCC: Står for Life Cycle Cost og representerer total kostnad for et bygg summert over byggets levetid inkludert vedlikeholdskostnader.

Når nye grøntanlegg skal anlegges er det viktig at parkavdelingen involveres tidlig i prosessen for å få klarlagt ønskene, den forventede utvikling av grøntanlegget og skjøtselsbehovet. Grøntanleggene kommunen skal overta og drifte skal ha materialer av høy kvalitet og med lang levetid for å kunne ivareta kommuneplanens mål med lek, nærrekrasjon, opphold og hverdagsaktivitet for alle generasjoner.

4.2 Grøntforvaltning

Kommunens grøntanleggsforvaltning fra planlegging, etablering og ivaretagelse av grønne områder er i dag spredt på ulike seksjoner/ avdelinger i kommunen. Alle beslutninger som tas, fra kommuneplan til planteplan, påvirker det endelige resultatet, og behovet for ressurser til drift og vedlikehold. Kommunen bør derfor ha en klar linje fra overordnet planlegging til drift for en grønn helhetstenking og utvikling av kommunen. Grønne fagfolk, de som er utdannet innen landskapsarkitektur, grøntanleggforvaltning og naturforvaltning, bør derfor finnes i seksjoner/avdelinger helt fra planlegging til drift. Med grønne fagfolk i ulike enheter er det viktig med samhandling, slik at all kompetanse trekkes inn i de ulike prosjektene for å få optimale løsninger og for å få gode planer på det grønne fagfeltet som også er forenelig med driften av områdene.

Drift og vedlikehold av kommunens opparbeidede grønne områder ivaretas av eiendom, kommunalteknikk og kultur. Fordelingen/grensesnittet mellom virksomhetene er:

1. Eiendomsforvaltningens parkavdeling har ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av utomhusanlegg ved kommunale bygg, parkanlegg, lekeplasser, badeplasser, friluftsliv- og naturområder innenfor bebyggelsen.
2. Kommunalteknikk har ansvar for veier, fortau, gang- og sykkelstier, utfartsparkeringer og områder langs vann og vassdrag. Avdelingen utfører også anleggs- og rehabiliteringsarbeid i egen regi.
3. Kultur har ansvaret for utendørs idretts- og friluftslivsanlegg og grøntområder utenfor bebyggelse.

Dagens organisering med delt ansvar på grønne områder i kommunen, helt fra planlegging til drift, kan være u hensiktsmessig. Det bør vurderes om man skal samle oppgavene i en virksomhet for å styrke kompetanse og ressurser på det grønne fagfeltet.

4.3 Eieransvaret og organisering

I eieransvaret inngår ansvar om formuesforvaltning, det vil si å se til at eiendommens realverdi og langsiktige brukbarhet sikres med de krav lovverket og kommunestyret stiller. Hvordan eiendomsforvaltningen formelt er organisert, vil ha en betydning for hvordan forvaltningsansvaret og sentralt eierskap utøves. Slik Lørenskog kommune i dag er organisert, er den strategiske eiendomsutviklingen fordelt på flere avdelinger, noe som gjør arbeidet med en helhetlig utvikling krevende.

I KoBE's grunnhefte «*God kommunal eiendomsforvaltning*» kommer det tydelig frem at eiendomsforvaltningens funksjoner bør ligge tett opp til eierskapet og at et godt samspill her er hensiktsmessig. En suksessfaktor for god kommunal eiendomsforvaltning er en god kommunikasjon mellom rådmann, formannskapet/kommunestyret og ansvarlig eiendomsleder.

Når kommunen har ansvaret for brukervirksomheten, er det erfaringsmessig at interessene og oppmerksomheten rettes mot brukervirksomheten. Dette fører til at oppgaver og ansvar som er knyttet til eierskapet av bygninger blir lavere prioritert. Dette går gjerne ut over vedlikeholdet av eiendommene. En forklaring på dette er at de kortsiktige behovene (brukerbehov) fortrenger de langsiktige (forebyggende vedlikehold), altså mennesker prioriteres foran gjenstander.

4.4 Grunneierrollen

Grunneierrollen ble overført fra juridiskseksjon uten at kommunen har en strategi eller plan for håndteringen av slike saker. Det finnes ingen føringer, rutiner eller maler for hvordan sakene skal håndteres. Grunneierroller i kommunene er i dag todelt.

Grunneiendommer utvikles for kommunens tjenesteproduksjon og strategisk sentrumsutvikling – det gjennomføres forhandlinger innen kontraktsforvaltning; kjøp, salg, tomtefeste eller utbyggingsavtaler/avtaler om kostnadsfordeling mellom kommunen og private aktører. Dette arbeidet ivaretas av prosjektavdelingen i forbindelse med gjennomføring av vedtatte prosjekter eller reguleringsplaner. Når bygget eller grøntområdet er ferdigstilt overføres ansvaret fra entreprenøren via utbyggingsavtaler eller prosjektavdelingen til eiendomsforvaltningen. Prosjektavdelingen har ansatt en jurist som skal håndtere utbyggingsavtaler og grunnerverv på vegne av kommunen.

Eiendomsforvaltningens rolle som grunneier innebærer oppgaver som håndtering av kartforretninger, nabovarsler, tinglysninger, gravetillatelser, utleie og salg av mindre eiendommer etter forespørsler fra interessenter. Eiendomsforvaltningen deltar som kommunens grunneierrepresentant på oppmålingsforretninger.

Det er behov for å se nærmere på eiendomsforvaltningens rolle som grunneierrepresentant.

4.5 Lørenskog kommunale pensjonskasse

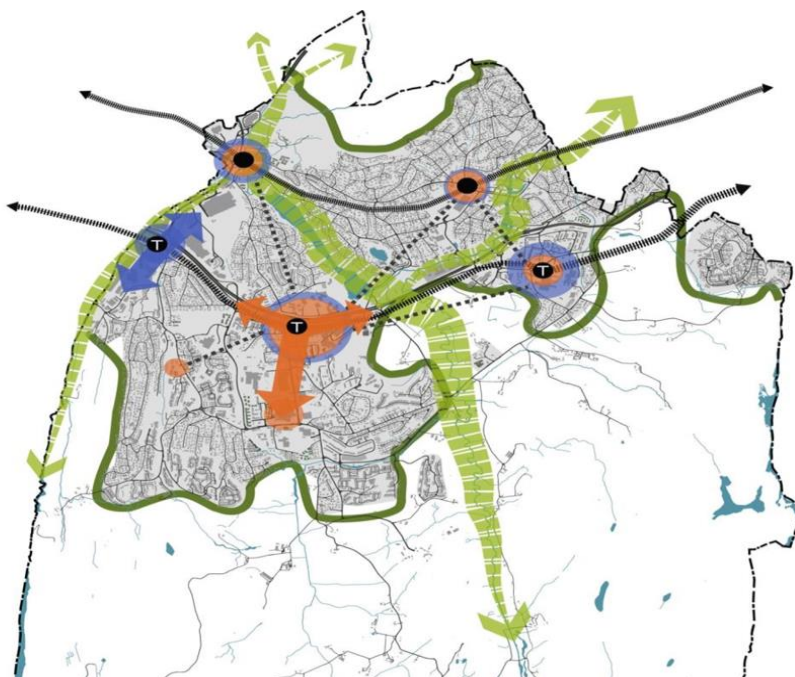
Ved opprettelsen av Lørenskog kommunale pensjonskasse ble det overført fire eiendommer, Lørenskog brannstasjonen, Finstad bolig- og servicesenter, Fjellhamarhallen og Lørenskog ishall.

Det er inngått leieavtaler om tilbakeleie med Lørenskog kommune for eiendommene, og disse varer fra 1. januar 2011 til 1. januar 2036. Avtalene er «bare-house» leieavtaler, hvor utleier er helt uten ansvar for leieobjektet i leieperioden. Leietaker forestår alt av vedlikehold og teknisk oppgraderinger på eiendommene, og har ansvar for offentligrettslige bygningstekniske krav. Fordi eiendommene utgjør en del av pensjonskassens egenkapital er eiendommenes verdi av

betydning for hvordan pensjonskassen driftes. Det gjennomføres derfor halvårlige verdipurderinger av byggene. Pensjonskassen forutsetter at kommunen følger leieavtalen, hva gjelder plikten til å sørge for at bygningen med tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved kontraktsinngåelsen (hensyntatt normalt slit og elde). For å verdibevare byggene prioriteres disse foran andre kommunale bygg.

Mål	Tiltak
<i>Bedre forankringen til rådmannen og kommunestyret som eiere og kortere vei å formidle behov og tilstand på kommunens bygningsmasse og utomhusarealer.</i>	Utrede mulighetene og om det er hensiktsmessig å dele teknisk sektor i en eiendomssektor og en samfunnssektor.
<i>En eiendomsvirksomhet som ivaretar kommunens bygninger med et godt eierperspektiv.</i>	Eierrollen må utvikles gjennom en aktiv rapportering, god informasjon og ved å fremme saker hvor det fattes vedtak knyttet til kommunens bygningsmasse.
<i>Skape en fremtidsrettet eiendomsvirksomhet som er hensiktsmessig organisert.</i>	Se på alternative organisasjonsformer.
	Gjennomgå dagens organisering for forvaltning, drift og vedlikehold av kommunens eiendommer, fullmakter og organisasjonsformer.
	Gjennomgå dagens organisering av kommunens forvaltning av grøntområder.
	Utrede muligheten til å samle ansvaret for grøntområder under en felles virksomhet i kommunen.
<i>Få overlevert bygg som er kostnadseffektive å drifte.</i>	Stille krav ovenfor prosjektet for hvilken type kvalitet byggene som overleveres eiendomsforvaltningen.
	Lære av egne erfaringer i byggeprosjekter for å få gode og fremtidsrettede bygg.
	Oppdatere og bruke kommunens bygghåndbok aktivt i byggeprosjekter.
	Tettere samarbeidet med prosjektavdelingen.
	Utvikling av samarbeid mellom det lokale og sentrale eierskap bør utvikles til felles beste for både byggene og brukerne.
<i>Ivareta grunneierrollen på en hensiktsmessig måte i kommunen.</i>	Gjennomgå dagens organisering av kommunens grunneier rolle, ansvar og fullmakter.
	Eventuelt å samle ansvaret som grunneier av kommunens eiendommer under en felles virksomhet/funksjon i kommunen.
	Utarbeide mål, rutiner, grensesnitt grunneierrollen.

5 Arealeffektivisering, planlegging og bruk

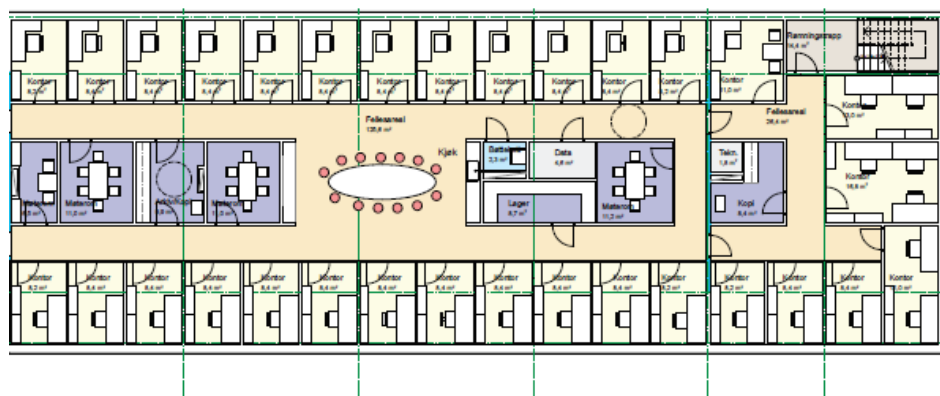


Det forventes at kommunen vil ha over 44 000 innbyggere i 2025. Med flere innbyggere øker også kommunens tjenesteyting og behov for lokaler til blant annet skoler, barnehager, omsorgsbygg, idrettsbygg og boliger. De kommunale tjenestene er i endring og trenger lokaler som best mulig understøtter funksjonell og effektiv drift. Lørenskog kommune vil i kommende periode få flere kommunale formålsbygg, og det antas en vekst fra dagens 200.000 m² til rundt 250.000 m² innenfor en 10-12 års periode. Med forventet økning på 50 000 m² i bygningsmasse får man også økt areal på parker og utomhusanlegg. Dette betyr store utfordringer i hvordan eiendomsforvaltningen skal bemannes og ha nok kapasitet og kompetanse til å ha mulighet til å drifte og ivareta kommunens bygg og anlegg på en god og forsvarlig måte.

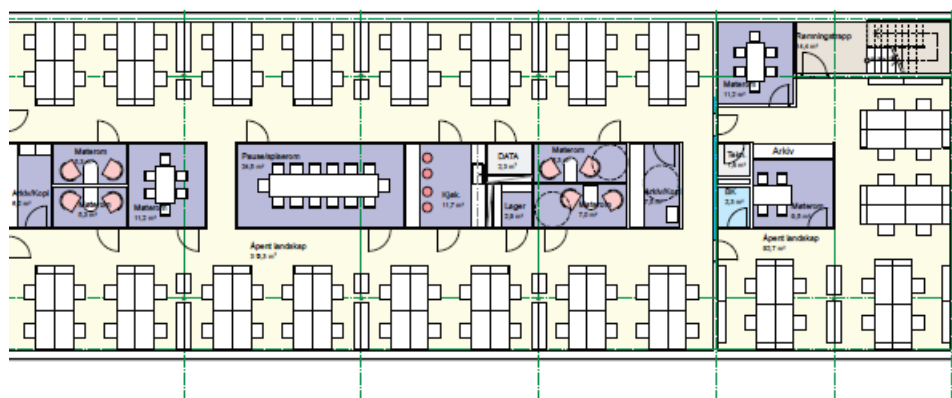
For å holde eller redusere kostnadene er det viktig for kommunen å ha fokus på arealer allerede i planleggingsfasen. Gode bygg, med fokus på miljø, utforming, smarte løsninger og LCC tankegang er nøkkelen for en fremtidig effektiv drift av kommunens bygg og grønne områder. Arealeffektivisering, planlegging og bruk er også viktig i samarbeid med brukerne for eksisterende kommunale bygninger og grøntområder.

I rapporten "Vedlikehold i kommunesektoren - Fra forfall til forbilde" (Multiconsult, 2008) pekes det på at kommunal eiendomsforvaltning er kompleks, og har større utfordringer enn eiendomsforvaltning hos private aktører. Dette skyldes at private aktører kun har ett formål; best mulig avkastning på investeringen. Kommunene må i større grad avveie drift og vedlikehold opp mot den øvrige produksjonen av tjenester de har ansvar for. Eiendomsforvaltning kan anses som en sekundær oppgave kommunen har som et redskap for kommunal tjenesteproduksjon, men står for en betydelig andel av kommunens drifts- og investeringsbudsjett.

Tegningene under viser to forskjellige planløsninger på et administrasjonsbygg som er under prosjektering. I dette eksemplet kan arealbesparelsen komme opp til over 50 % og viser to helt ulike måter å tenke på i forhold til arealbruk og effektivitet.



Planskisse cellekontor 1:200



Planskisse åpent landskap 1:200

Arealeffektivisering

Tiltak som fører til bedre utnyttelse av eksisterende arealer og dermed lavere arealforbruk pr. ansatt eller annen bruker (elev, pasient, kunde). Sambruk av arealer for flere virksomheter, bedring av logistikk eller samhandel mellom flere forvaltere gir effektivisering. Dibik

Arealeffektivitet kan oppnås ved økt bevissthet på sambruk, flerbruk og bruksintensitet av de lokalene man har. Areal effektivisering gir et av de største potensialene for både kostnadsbesparelser og miljøgevinster innen eiendomsforvaltningen.

Plantegninger:

Cellekontor

Nettoareal: 1155 m² inkl. trapper, 19 m² per. Person, 60 plasser totalt

Arealer åpent landskap

Nettoareal: 1155 m² inkl. trapper, 9,46 m² per. Person, 122 plasser totalt.

I eksisterende bygg der det er begrensede muligheter til å arealeffektivisere bør sambruk være et nøkkelord. Kommunen burde fokusere på å samle tjenester som ikke er lovpålagt, som for eksempel idretts- og kulturaktiviteter på skoler, på ettermiddager- og kvelder til færrest mulige bygg. Å samle disse tilbudene vil gi kommunen besparelser på kostnader til tilsyn og FDV kostnader.

Det er en utfordring å gjøre endringer i arealene kommunen eier per i dag. Er en skole på 5 000 m², er det vanskelig å selge 500 m² av disse hvis behovet viser seg til å være 4 500 m². Det må realiseres nybygg med tidsriktige løsninger som åpner for fremtidig utvikling, tilpasning, alternativ bruk og fokus på brukers behov. Nybygg bør bygges på en slik måte at det er enkelt med ombygninger i byggets levetid.

Det er også viktig å presisere at sekundærbrukere som renholdere, driftsoperatører og andre i støttefunksjoner også er brukere av byggene og i arealplanleggingen må disse ikke bli nedprioritert. Et eksempel på dette kan være at det ikke blir satt av tilstrekkelig arealer til avfallshåndtering, som gjør det vanskelig å holde en høy sorteringsgrad. Dette tvinger frem en lite bærekraftig avfallshåndtering med for eksempel containerløsninger som både er kostnad og ressursineffektive i det daglige arbeidet.

Kvaliteten på det som prioriteres i kommuneplanen og det som overleveres fra prosjektet må være sammenfallende. Politikerne må prioritere ny og riktig teknologi og føringer i kommuneplan. I prosjekter må kommunen som byggherre styre arkitektene mer, slik at en får riktige bygg fremfor arkitektens ønske om å tegne signalbygg.

Eiendomsforvaltningen skal være en profesjonell samarbeidspartner og rådgiver for arealbruk, planlegging og kostnadene knyttet til arealbruk.

Mål	Tiltak
<i>Samordne og effektivisere arealer.</i>	Samle kveldsaktiviteter på færrest mulig bygg.
	Se på fordeling av ledig kapasitet, ledige arealer og bygg.
	Utrede alternative kontorløsninger og arbeidsmetoder for å senke areal per bruker.
	Påvirke i planleggingsprosessen for å finne riktig areal per bruker.

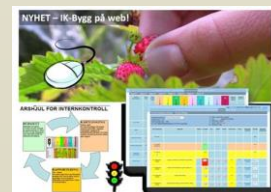
6 FDV

Lørenskog kommune har fornyet mange av sine eiendommer i perioden 1998 – 2014. Kommunens hovedutfordring er i å ivareta dagens bygningsmasse på en best mulig måte og ikke hvordan en skal ta igjen vedlikeholdsetterslepet. Det er viktig at vedlikeholdsnivået på bygningsmassen ikke blir for lavt slik at kommunen ender opp med det samme vedlikeholdsetterslepet som før 1998. Bygningsmassen til kommunen blir eldre og vil i tiden fremover ha et økende behov for vedlikeholdsmidler. Lørenskog hus anses som et nytt bygg, men er allerede 5 år og vil ha et økende behov for vedlikehold.

	Alder		Alder		Alder	
	på bygningsmassen		på bygningsmassen		på bygningsmassen	
	2016		2017		2020	
	m2	%	m2	%	m2	%
Bygningsmasse i m ² (0 - 10 år)	59 683	31 %	69 741	35 %	55 636	28 %
Bygningsmasse i m ² (11 - 20 år)	48 910	26 %	49 579	25 %	52 994	26 %
Bygningsmasse i m ² (21 år +)	82 442	43 %	81 688 ¹⁾	41 %	92 378	46 %
Total bygningsmasse	191 035	100 %	201 008	100 %	201 008	100 %

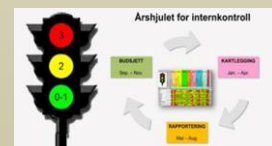
1) Endringen bygningsmasse over 21 år, forutsetter at Hagasvingen 15 og 17 rives i løpet av 2017.

Et virkemiddel kommunen har tatt i bruk for å kartlegge tilstanden er internkontrollsystemet IK-bygg. Dette nettbaserte systemet kartlegger tilstanden til byggene ved at fire ulike roller svarer på en sjekklister som omhandler de ulike bygningsdelene av bygget. Gjennom systemet får forvaltningen tilgang til data fra andre kommuner, på denne måten kan man sammenligne tilstanden med andre kommuner. Svakheten med dette systemet er at det er Lørenskog kommunes egne ansatte som svarer på spørsmålene, enten i rollen som bruker, eier, forvalter eller utfører. Uten felles forståelse av referansenivå kan svarene bli objektive og tilstandsnivået bli satt ulikt. Dette kan føre til avvik mellom virkelig tilstand og rapportert tilstand.



IK-Bygg:

IK-Bygg er et internkontrollsystem (ikke et FDV-system) som synliggjør byggets tilstand og skaderisiko slik at det blir lettere å få politisk støtte til nødvendig vedlikehold.



For at kommunen skal få en dypere analyse av alle bygningselementene i kommunens bygningsmasse skal det gjennomføres en tilstandsanalyse per bygg eldre enn 5 år som bygger på den Norske standarden «Tilstandsanalyse av byggverk - innhold og gjennomføring». Analysen vil fungere som et verktøy til å få oversikt over tilstanden til byggene i forhold til et gitt referansenivå og eventuelle tiltak som kan redusere eller lukke tiltak. De første fem tilstandsvurderingene for skoler indikerer et behov for 110 - 180 mill. kr i investering/oppgradering og vedlikehold for å komme opp til kravene som settes i TEK 10.

To av hovedmålene i økonomiplanen 2016-2019 er:

- Samskaping, innovasjon og utvikling av sektorens tjenester sammen med brukerne av de samme tjenestene.
- Dreie oppmerksomheten fra reparasjon til vedlikehold på kommunal infrastruktur og eiendommer slik at det oppnås økonomisk balanse mellom drift og vedlikehold i et livssyklusperspektiv.

I perspektivmeldingen for 2017, skal etterslep unngås i framtiden, og det er avgjørende viktig at kostnader til drift og løpende vedlikehold av kommunale bygg og infrastruktur ikke undervurderes, men gis prioritet i framtidige budsjetter.

Det er alminnelig kjent at ressursbruken på bygningsmessig vedlikehold er for lav i kommune Norge, og at dette også er tilfelle for Lørenskog sin del. Hovedinntrykket av den bygningsmessige tilstanden i Lørenskog er imidlertid god sett fra brukers ståsted. Tilstander med sopp, råte og totalt forfall som nasjonale medier med jevne mellomrom presenterer fra statlige og kommunale bygg, er per i dag på ingen måte representativt for bygningsmassen i Lørenskog. Ved noen formålsbygg er den generelle slitasje uakseptabel, men dette er i stor grad begrenset til det estetiske. Feil og mangler av betydning for liv og helse, aksepteres ikke og tiltak mot dette iverksettes fortløpende.

Forvaltning, drift og vedlikeholdskostnadene (FDV) vil være uttrykk for hvor store ressurser som går med til å drifte en enhet. Det vil si utgifter per kvadratmeter. Lave driftskostnader per kvadratmeter trenger ikke være ensbetydende med en ønsket tilstand. Lave FDV kostnader vil gi lavere kvalitet og bygningsmessig forfall over tid. Via eiendomsforvaltningens egenkontrollrutiner og årskontraktavtaler er det avdekket feil og mangler relatert til myndighetskrav og ordinært vedlikehold. Avvik relatert til myndighetskrav er i kategorien heisanlegg, lekeapparater og utearealer, elektriske anlegg og branntekniske anlegg.

De fleste kommunene i KOSTRA nettverket som Lørenskog kommune er deltager i, bruker høyere beløp per kvadratmeter på forvaltning enn

TEK 10:

Forskrift om tekniske krav til byggverk trekker opp grensen for minimum av egenskaper et byggverk må ha for å kunne oppføres lovlig i Norge.

Norsk standard:

Standard Norge har ansvar for standardiseringsoppgaver på alle områder unntatt elektro og telestandardisering, og har enerett på å utgi Norsk Standard.

Holte Prosjekt:

Holte Prosjekt har utarbeidet en FDV-nøkkel som omhandler alle områder innenfor budsjettering, planlegging og kontroll av kostnadsdata knyttet til FDV. Tallene i FDV-nøkkelen kan brukes i Benchmarking av kommunens egne tall.

Normtall for FDV kostnader per m2 for bygningstyper hentet fra Holte prosjektet			
BYGNINGSTYPE	LAV	NORMAL	HØY
KONTORER	778	1 167	1 739
BARNEHAGER	1 077	1 559	2 226
SKOLER	1 142	1 685	2 423
SYKEHJEM	727	1 108	1 777
IDRETT	1 077	1 789	2 724
KULTUR	799	1 174	1 738
Snitt	956	1 444	2 153

Lørenskog kommunes regnskapstall for FDV kostnader per m2 for ulike bygningstyper			
SSB - KOSTRA rapportering			
	2013	2014	2015
Kontorer	629	808	650
Barnehager	1143	1084	1138
Skoler	735	708	738
Sykehjem	806	585	562
Idrett	920	890	513
Kultur	780	515	562
Snitt	749	686	673

Lørenskog. Dette gjør at Lørenskog blir hengende etter i forhold til oppfølging/kontroll og utvikling av eiendomsforvaltningen.

Å ha en god drift vil medføre at behovet for vedlikehold vil utsettes og at bygningskomponentenes levetid forlenges. Driftsoperatørens og renholdernes innsats og eierskap til byggene premieres også av forsikringsselskapene i form av lave forsikringspremier som følge av få skader, hærverk og innbrudd.

Renholdsavdelingen bruker frekvensbaserte renholdsplaner med avtalte kvalitetsmål. Det benyttes NS-INSTA 800- kvalitetsmålesystem for å fastsette og vurdere rengjøringskvaliteten. Forum for offentlige bygg og eiendommer (FOBE) sine foreslåtte kvalitetsmål blir brukt. De har som mål å få et mest mulig optimalt renhold. De fleste rom i skoler og barnehager skal rengjøres daglig. Ved å bruke denne standarden er det renholderne som skal avgjøre hva som må til av renhold for å oppnå avtalt kvalitet hver gang. Renholdsbehovet varierer fra dag til dag, så renholdsplanen gir kun en gjennomsnittlig tid. Hvor mye tid en trenger til renholdet avhenger av hvor godt det er tilrettelagt for et effektivt renhold og hvor flinke brukerne er til å holde orden i lokalene. Det er derfor viktig at fagpersoner fra renhold får bidra i planlegging-/prosjekteringsfasen av nybygg/ rehabiliteringer/ vedlikehold og at samarbeidet mellom brukere og renholdsavdelingen fungerer godt.

Alt ordinært vedlikehold blir ført over driftsregnskapet i Lørenskog kommune, i samsvar med lover og retningslinjer og i samsvar med god regnskapsskikk. Normer som er utarbeidet i forhold til drift og vedlikehold av egen bygningsmasse, viser at ramme per. m² burde ligget på rundt 260-300 kr per m². Lørenskog kommune ligger i dag på ca. 150 kr per m². Dette betyr at det årlig opparbeides en antatt verdiforringelse på bygningsmassen på 30 millioner kroner per år. Dette vedlikeholdsetterslep kan tas igjen ved å øke vedlikeholdet, rehabilitere eller ved å sanere og investere i nybygg.



KOSTRA nettverk:

Det er opprettet et nettverk i regi av NKF der Asker, Lørenskog, Moss, Nittedal, Ringerike, Sarpsborg, Skedsmo, Sørum og Rælingen deltar. Formålet er å danne et grunnlag for videre prioriteringer for drift og organisering.

Godt, verdibevarende vedlikehold:

Er uttrykk for et optimalt vedlikehold, hvor arten og omfanget av vedlikeholdet vurderes i et langsiktig økonomisk perspektiv og i forhold til de politiske målene for eiendomsforvaltningen. NOU:2004

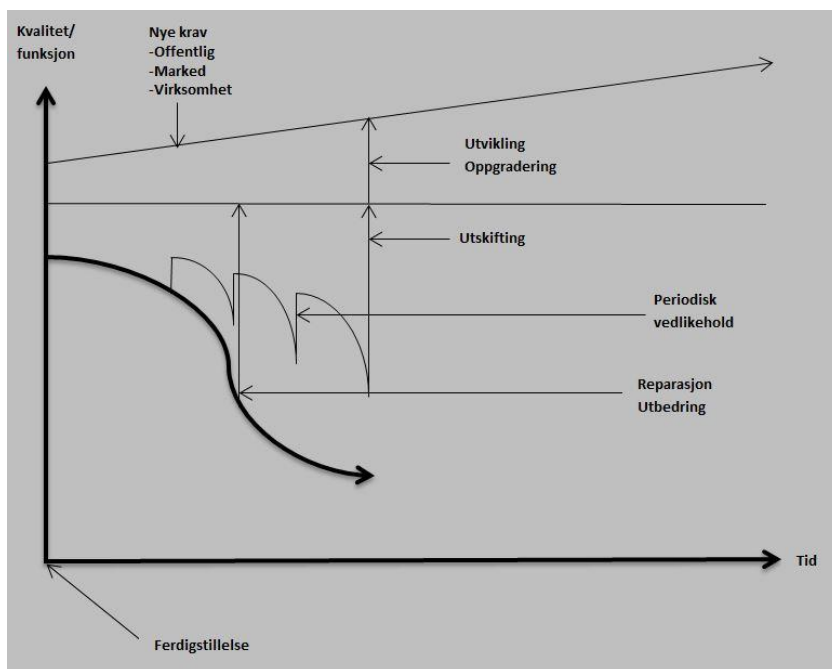


Dårlig tilrettelagt for renhold



Bra tilrettelagt for renhold

Innenfor ordinært vedlikehold har kommunen avvik på tekniske anlegg, VVS og byggteknisk. Eiendomsforvaltningen må prioritere myndighetskrav frem for ordinært vedlikehold. Eiendomsforvaltningen prioriterer sikre bygg, tette tak, godt innemiljø og fornøyde brukere. Dagens ventilasjonskrav er vesentlig høyere enn hva eksisterende bygningsmasse innehar. En oppgradering til nye ventilasjonskrav i henhold til TEK10 vil medføre økte investeringskostnader. Generelt er etterslepet på de tekniske anleggene størst, og vil medføre de største vedlikeholdskostnadene fremover.



Figur: Kvalitet og funksjon for en bygning sett i et levetidsperspektiv

Figuren over gir en oversikt over forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler. Figuren angir også aktuelle tiltak og henviser til mer utfyllende kilder i Byggforskserien. Data om vedlikehold og levetider kan brukes som grunnlag ved vedlikeholdsplanlegging, beregning av års- og livssyklus kostnader og som underlag ved for eksempel tilstandsanalyser, tekniske rapporter, byggsertifisering eller tilsvarende bygningsteknisk dokumentasjon.

Sintef Byggforskserien:

Byggforskserien, byggenæringens kvalitetsnorm, angir dokumenterte løsninger som kan benyttes for å tilfredsstille funksjonskravene i Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK) til lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven).

Hensikten med Byggforskserien er å tilrettelegge erfaring og resultater fra praksis og forskning på en slik måte at de hurtig kan komme til nytte. Anvisninger, løsninger og anbefalinger skal lette arbeidet og fremme god kvalitet ved prosjektering, bygging og forvaltning av bygninger.

I kommuneplanen har Lørenskog kommune en visjon om at "Lørenskog kommune skal være en grønn kommune". Kommuneplan har mange målsetninger og føringer som kan overføres til "den grønne virksomhet". Utfordring for parkavdelingen i det videre arbeidet med å nå målsetningen i kommuneplan går både på kompetanse og ressurser. Samtidig er det viktig at parkavdelingen har en aktiv rolle for å kunne påvirke det endelige resultatet og behovet for ressurser til drift og vedlikehold av det grønne.

Lørenskog kommune skal bekjempe spredningen av fremmede skadelige arter i henhold til kommuneplanen. Bekjempelse av fremmede arter har parkavdelingen hatt som oppgave i mange år og Fylkesmannen i Oslo og Akershus legger også føringer for dette arbeidet. Antall arter som skal bekjempes øker og omfanget av spredningen av de ulike artene øker. Bekjempelse av fremmede arter vil derfor kreve større ressurser av parkavdelingen og vil kunne gå utover andre skjøtselsoppgaver i årene som kommer.

Gjennom kommuneplan legges det opp til en stedsutvikling med parker og grønne lunger med fokus på lek, nærrekrasjon, opphold og hverdagsaktiviteter for alle generasjoner. I tillegg til dette kommer gater og torg som er tilgjengelig for alle og fungerer som møteplasser. Dette tilsier at antall kvadratmeter grøntarealer som skal driftes og vedlikeholdes av kommune vil øke med årene. Befolkningsveksten og fortetting fører til en økende bruk av både nye og allerede etablert grønne områder. Dette gir økt behov for skjøtsel og da spesielt når det gjelder søppel. Både antall søppelkasser og tømmefrekvensen er økt på områdene som brukes av store grupper av befolkningen i dag. Større ressurser har derfor de siste årene gått med til søppelhåndtering noe som igjen går på bekostning av andre skjøtselsoppgaver som bør være parkavdelingens primæroppgave. Samtidig er det viktig at det fra kommunens side utføres vedlikehold av de mer parkpregede områdene og friområdene etterhvert som innbyggertallet øker og områdene brukes mer intensivt og får større slitasje med tanke på folkehelse og at innbyggerne har grøntområder som inviterer til bruk.

Utfordringen for parkavdelingen er derfor å holde ønsket standard på grøntområdene og gjøre de riktige prioriteringene når oppgavene øker. En annen utfordring er holdningene og preferansene hos publikum når det gjelder aksept av endret vedlikehold på grunn av dette. Suksessfylt og rasjonell parkdrift handler om opplevd standard og kvalitet.

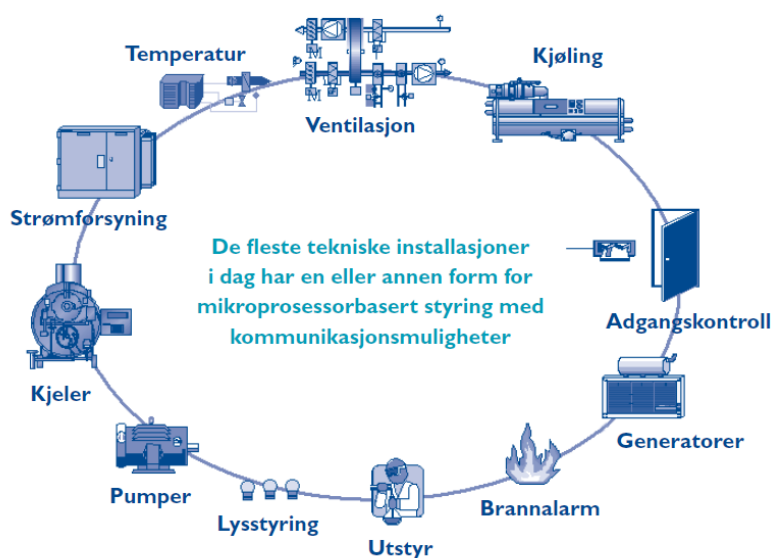
Utbyggingsavtaler er inngått og nye skal inngås med private utbyggere og de offentlige rommene som er bygget eller skal bygges gjennom slike avtaler skal i mange tilfeller forvaltes, driftes og vedlikeholdes av kommunen. Kommunen har i slike tilfeller påtatt seg et framtidig drift- og vedlikeholdsansvar og det må sikres at dette ivaretas i økonomiplanbehandlingene.

Gjennom utbyggingsavtaler sikrer kommunen seg at nødvendig infrastruktur blir finansiert og kommer til utførelse samtidig som bolig og næringsbebyggelse kommer på plass. Her er det viktig at forvaltere av grøntområder og gater har en aktiv rolle som premissleverandør og godkjenning av planer. Dette for å kunne påvirke de fremtidige drifts- og vedlikeholdsrutiner og hvilke kostnader de som skal drifte anleggene vil få. Grøntanleggene som kommunen skal overta driften av må være av høy kvalitet og med gode løsninger som på sikt gir lave livsløpskostnader. Det må også sikres at grøntanlegg som skal overtas ikke er for ressurskrevende. Kommunen må være grunneier til de grøntanleggene som skal driftes av kommunen.

Mål	Tiltak
<i>Ha en god og effektiv drift som forlenger bygningskomponentenes levetid og vil utsette nødvendig vedlikehold.</i>	Holde en norm på nivået på driftskostnader tilsvarende gjennomsnittet av KOSTRA nettverket.
	Unngå å øke vedlikeholdsetterslepet. Bevilgninger til FDV avsettes til fond for å kunne ta svingninger i bygningenes livssyklus.
	Øke bevilgningene for vedlikehold til 250 kr per m ² . Bevilgede midler til FDV følger bygningsmassen.
<i>Ha riktig vedlikeholds nivå på bygg som skal fases ut eller erstattes, slik at de holder ut fram til utfasing.</i>	Prioritere bygg og bygningstyper avhengig av viktighet, alder og framtidig bruk og utvikling.
<i>Kartlegge det reelle etterslepet på vedlikeholdet.</i>	Gjennomføre tilstandsvurderinger på kommunale bygg etter NS 3424 «Tilstandsanalyse av byggverk - innhold og gjennomføring».
<i>Ivareta byggeiers internkontroll og ha oversikt over byggenes tilstand.</i>	Innføre og ta i bruk IK-bygg som arbeidsverktøy.
	Utføre jevnlige tilstandsvurderinger i IK-Bygg.
	Gi brukerne tilgang, å få de til å ta i bruk verktøyet.
<i>Ha gode og driftseffektive grøntanlegg som gir et godt tilbud til innbyggerne i kommunen.</i>	Grøntanleggene som kommunen skal overta driften av må være av høy kvalitet og med gode løsninger som på sikt gir lave livsløpskostnader. Det må også sikres at grøntanlegg som skal overtas ikke er for ressurskrevende.
	Stille krav til utbyggingsavtaler med private utbyggere. Kun grøntanlegg på kommunal grunn skal driftes av kommunen.
	Grønne fagfolk, de som er utdannet innen landskapsarkitektur, grøntanleggforvaltning og naturforvaltning, bør derfor finnes i seksjoner/avdelinger helt fra planlegging til drift.
	Kommunen har en klar linje fra overordnet planlegging til drift og nyanlegg for en grønn helhetstenking og utvikling av kommunen.
<i>Levere avtalt renholdskvalitet på en mest mulig effektiv måte.</i>	Godt samarbeid mellom renhold og brukerne.
	Påse at det blir lagt til rette for et effektivt renhold ved nybygg/rehabiliteringer/vedlikehold.
	Bruke NS INSTA 800 som kvalitetsmål.

6 Teknologi

Nye teknologier påvirker utviklingen i arbeidsprosesser, trender innen design og styringssystemer endrer kravene til eiendomsforvaltningen, driften av byggene og de grønne områdene. Teknologi utviklingen kan øke produktiviteten i tjenesteproduksjonen, samtidig som den øker kravene til kompetanse for arbeidstakere innen eiendomsforvaltningen. Denne utviklingen kan innen kort tid gjøre det mulig å overvåke miljøer, bygg, ressurser og arbeidstakere i sanntid for å kunne bruke ressursene mer effektivt, samtidig som den kan redusere bruken av fysisk arbeidskraft.



Teknologi som reduserer fysisk arbeidskraft:

- Automasjon: robotteknologi, byggautomasjonssystemer (BAS).
- Ressurs optimalisering: intelligente planleggingsverktøy og mobile systemer.
- Material og utstyrsteknologi som for eksempel smarte materialer.

Bruk av roboter er et tiltak for både renholds- og parkavdelingen. I parkavdelingen vil bruk av robotgressklipper frigjøre tid til andre skjøtseloppgaver og det er en tilpasning til mer miljø- og klimavennlig drift. I begge avdelingene kan bruk av roboter være med på å senke sykefraværet ved at man minsker på det fysiske arbeidet.

Byggautomatiseringssystemer (BAS):

Er løsninger hvor de forskjellige tekniske installasjonene i et bygg er koblet sammen i et eller fler kommuniserende nettverk



Selvgående skrångressklipper



Robotklipper



Robot gulvvaskemaskin



Fremtidens robotvasker (Biosvern)

Renhold er en av de viktige og mest kostbare områdene innen FDV. Det stilles stadig økende krav til både kvalitet og utførelsen av renholdet, samtidig stilles det krav til at den samme leveransen gjøres mer effektiv av hensyn til kostnader. Det er derfor viktig å ha mest mulig maskinelt renhold for å sikre god kvalitet og holde kostnadene nede. Det finnes nå roboter i mange størrelser på markedet. For at disse skal kunne brukes må byggene tilrettelegges for dette, ved å ha tett dialog med prosjektavdelingen ved nybygg/ rehabiliteringer.

Dokumentasjon og kommunikasjon er også viktige elementer for å møte kravene. Registrering av daglige og periodiske oppgaver kan nå gjøres med nettbrett på renholdstrallen, med for eksempel Jonathan CleanPilot. Renholdsleder kan da kommunisere med renholder og ta NS-INSTA 800 kontroller ved bruk av nettbrett. Dette krever investering i et nytt og bedre kalkuleringsverktøy for renhold. Dette verktøyet bygger på tidskalkyler og hvor det er mulig å registrere type og tetthet på inventaret, noe som er avgjørende for nøyaktigheten av renholdsplanen og tidsforbruket. Kommuner som har tatt i bruk dette verktøyet har kunnet redusere renholdskostnadene, hvor mye varierer etter hvor effektive renholdsplanen var fra før.

Nytt i markedet er papir- og såpedispensere med integrerte sensorer som melder fra når det er behov for renhold og påfylling. Dette skjer via en nettbasert tjeneste som er tilgjengelig på PC, smarttelefon og nettbrett. Det er da mulig å gå over til behovsbasert renhold i stedet for frekvensbasert renhold. Mange tilsvarende og nye løsninger er under utvikling og dette er noe man bør se på fremover.

Gevinstene ved å benytte seg av BAS er avhengig av hvilken type system, størrelse og antall bygg som systemet brukes på, men kan gi mange fordeler i driftsfasen ved et bygg. Systemet gir mulighet for fjernstyring og overvåking av flere geografiske spredte eiendommer fra en driftssentral i kommunen. Fleksibiliteten økes ved at man kan administrere drift og vedlikeholdet uavhengig av tilstedeværelse. BAS kan også styre byggenes energiforbruk ved at energioppfølgingsprogrammer og brukstider gir systemet optimal styring og ivaretar effektregulering. I tillegg kan systemet benyttes som et hjelpemiddel for å oppfylle internkontroll og komplementere kvalitetssikringsystemet, ved at man kan dokumentere kravene til innemiljø (lys, luftkvalitet og lysforhold).

Både interne og lovpålagte krav skaper behov for ulike elektroniske forvaltningssystemer. Dagens helhetlige forvaltningssystemer er krevende å administrere, styre og vedlikeholde. Hvert system har databaser i form av filer, informasjon og plantegninger som må ajourføres. Eiendomsforvaltningen kan velge å låse seg ved å velge

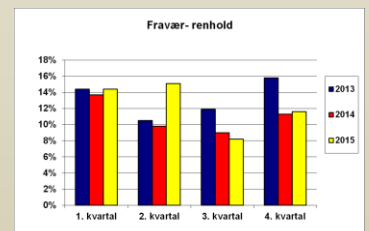


Manuell gulvaskemaskin

Ny teknologi innenfor renhold, brukt og tenkt riktig kan redusere sykefraværet ved å redusere tunge løft og frigjøre tid til andre oppgaver.

«Tilrettelegging for bruk av roboter vil for mange eiendomsforvaltere resultere i en bedre, og mer effektiv drift.»
Kilde: Morten Gilberg – Lilleborg

Sykefravær innenfor renhold:

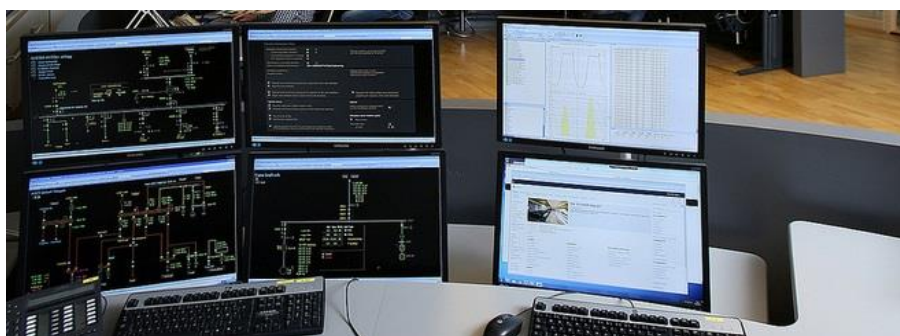


et system med den konsekvens at en avdeling har et godt system mens en annen avdeling må nøye seg med et som ikke er optimalt. Eiendomsforvaltningen bør derfor i fremtiden fokusere på å finne uavhengige systemer som kan integreres opp mot hverandre for å redusere tidsforbruket med å ajourføre flere databaser.

Det er behov for å finne en løsning som kan redusere ressursbruken og effektivisere administrasjonen av byggetekniske data, med tanke på overvåking, styring og ruting av alarmer. Driftsrelatert informasjon bør samles og behandles igjennom et system eller en sentral slik at eiendomsforvaltningen sikrer at alle alarmer, varslinger, feilmeldinger blir samlet, behandlet og besvart. Dagens situasjon er at noen systemer varsler per mail og SMS og/eller nettbaserte systemer som krever innlogging. Utfordringen med alt dette er at man må hente ut informasjonene flere steder med ulike løsninger.

Gevinsten ved å kunne sentralisere feil-/alarmmottak anses som stor knyttet til følgende punkter:

- Prioritering av utrykninger
- Riktig kompetanse på utrykningen
- Raskere avdekking av feil
- Reduksjon i skadeomfang
- Mer effektiv arbeidsflyt



6.1 Digital infrastruktur

Det blir stadig flere krav til bærekraft og miljø fra det offentlige, leverandører og brukere. Teknologier som blir påvirket av miljø, bærekraftig tankegang og utvikling er energi, vann, avfall og innendørs økologi. Kommuneplanen fokuserer på å ta i bruk ny velferdsteknologi som setter større krav til driften og forvaltningen av byggene.

IKT sektoren i Lørenskog kommune har utarbeidet en digital strategi for Lørenskog kommune hvor velferdsteknologien er et av satsingsområdene. Eiendomsforvaltningens digitale infrastruktur vil begrense seg til byggets plattform, slik at disse ikke vil komme i konflikt med hverandre, slik at varsling, brann og sikkerhet fortsatt vil bli ivaretatt.

Mål	Tiltak
<i>Forenkle driften både for eiendomsforvaltningen og brukerne av byggene.</i>	Investere i eksisterende bygningsmasse for enklere styring og bruk av byggene.
	Ved nybygg, investere i smarte bygg.
	Prosjekttere nybygg slik at det er mulig med mer utstrakt bruk av maskinelt renhold.
<i>Effektivisere tjenestene og automatisere byggene.</i>	Utrede økt bruk av roboter i alle avdelinger.
	Sentralisere styringen av byggene i en driftssentral.
	Prøveprosjekt med Jonathan CleanPilot.
	Utrede bruk av renholdsmoduler på nettbrett i alle kommunale bygg.
	Følge med i utviklingen av teknologi som kan brukes i avdelingene.
<i>Begrense tidsbruk til administrasjon av dataprogrammer.</i>	Ved anskaffelse av systemer og programmer bør det settes krav til integrasjon til eksisterende systemer.
<i>Redusere sykefraværet ved å redusere tunge løft.</i>	Innføre ny teknologi og legge til rette for bruk av roboter innenfor renhold.
<i>Øk digital kompetanse og ferdigheter.</i>	Tett samarbeid med IKT sektoren.
	Ta i bruk ny og innovativ teknologi for bygg.



7 Energi, miljø og sikkerhet

For å nå målene i kommuneplan må kommunale bygg, både nybygg og eksisterende tilpasses vedrørende miljø, klima og energi. Lørenskog skal være en framtidsrettet og miljøvennlig kommune, og være en pådriver for at utslipp av klimagasser reduseres. For å nå disse målene er følgende handlinger utpekt i kommuneplanen:

- Gå foran som et godt eksempel ved å velge miljøvennlige løsninger innen transport, bygg og anlegg.
- Sørg for at egne bygg er energieffektive og klimanøytrale, og at fornybare energiformer tas i bruk.
- Bruke klimanøytralt og miljøvennlig bygningsmateriale med lang levetid i egne bygg og anlegg.
- Øke naturmangfoldet i tettsteder slik at alle innbyggere kan få naturopplevelser i sitt nærmiljø.
- Bekjempe spredning av fremmede skadelige arter i samarbeid med innbyggere og organisasjoner.

7.1 Energi

Lørenskog kommunes kommuneplan beskriver et energiforbruk per kvadratmeter som er lavere enn landsgjennomsnittet. Arbeidet med å redusere energiforbruket i kommunale bygg og anlegg, samt øke bruken av fornybar energi, skal videreføres.

Eiendomsforvaltningen bruker per i dag energioppfølgingssystemet Optima energi fra ENTRO. Systemet skal gi eiendomsforvaltningen bedre kontroll over energibruken per strømmåler i byggene. Systemet brukes i dag for det meste til rapportering av forbruket ved de kommunale byggene. Utdrøingen for eiendomsforvaltningen er at det er for lite kapasitet til oppfølgingen og analysen av dataen som ENTRO gir. Det kan for eksempel være å identifisere forbruket og tilpasse SD-anleggene ute på byggene eller tilpasse bruken av byggene. Slik som situasjonen er i dag har kommunen en del å hente i forhold til energistyring av byggene. Driftsoperatørene ute ved byggene har mulighet til å styre SD-anleggene, men kompetansen må bedres i tråd med den teknologiske utviklingen. En mulighet er å ha en sentralisert stilling som kan ivareta energioppfølgingen og tilpassingen ute ved byggene. Kongsberg kommune er et eksempel hvor de har en slik stilling og der de har gode resultater på bedret energistyring.

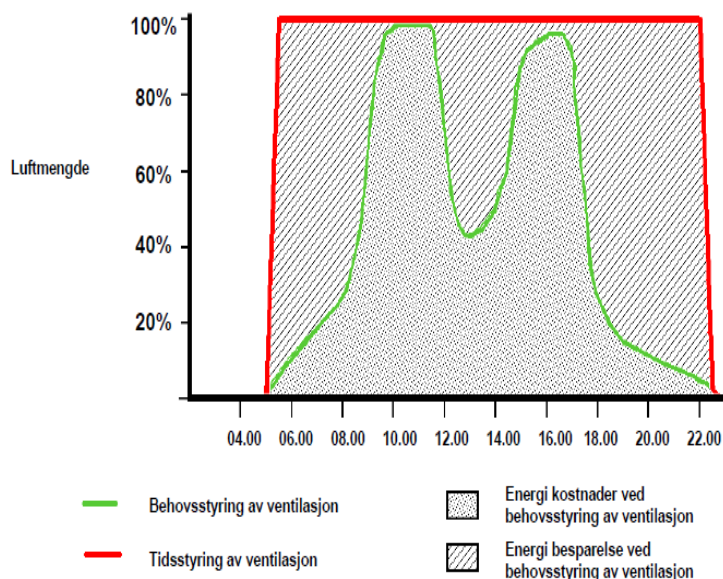
Optimera energi:

www.entro.no



SD-anlegg:

SD-anlegg er i hovedsak en overordnet styring av de tekniske anlegg i et eller flere bygg. Sentralt plasseres en PC med programvare som kommuniserer mot automatikkstyr plassert i fordelings- og automatikkavler i byggene. Fra PCen programmeres eksempelvis driftstider for ventilasjon eller ønsket temperatur i et klasserom.



Denne figuren viser hvilke besparinger god styring av et SD-anlegg kan gi og hvilke besparelser behovsstyring kan gi. Et viktig element i denne sammenheng er at det reduserte energiforbruket et SD-anlegg og/eller et byggautomasjonssystem gir, ikke skal gå på bekostning av komfort, effektivitet eller brukervennlighet av bygget men heller bidrar til å forbedre disse faktorene.

Energiledelse- og oppfølging er viktig både for miljø og for at kommunen kan redusere energiforbruket og dette bør det settes større fokus på i fremtiden.

Energiledelse dreier seg om samspillet mellom mennesker, teknologi og organisasjon. Effektiv energiutnyttelse kan sikre optimal produksjon og bruk av energi i virksomheter. Gjennom energiledelse kan lønnsomme adferds- og investeringstiltak påvises og gjennomføres. Lavere energibruk reduserer kostnader, bedrer miljøprofilen og styrker konkurransevnen. Den internasjonale standarden NS-EN ISO 50001 kan være et effektivt verktøy for implementering av energiledelse i eiendomsforvaltningen.

En annen mulighet for å senke energikostnadene er å inngå en EPC kontrakt med ekstern energientreprenør. Fordelen med denne kontrakten er at entreprenøren garanterer for besparelsen og overtar risikoelementer som utbyggingskostnader, ferdigstillingstidspunkt og tiltakenes drift- og vedlikeholdskostnader. En EPC kontrakt har normalt en varighet tilsvarende inntjeningstiden på de investeringene som er gjort og det er besparelsene som betaler energitiltakene. Etter kontraktsperiodens slutt overtar kommunen driften av alle installasjoner og for å opprettholde besparelsene må kommunen bruke tilsvarende ressurser som entreprenøren har brukt i kontraktsperioden. Faren er at kommunen ikke sitter igjen med den

NS-EN ISO 50001:

Internasjonal standard som angir krav til etablering, iverksetting, vedlikehold og forbedring av et energiledelsessystem.

Denne standarden kan brukes av enhver organisasjon som ønsker å sikre at den oppfyller sin fastsatte energipolitikk, og som ønsker å vise dette for andre. Dette kan bekreftes ved egenerklæring og egenerklæring eller ved at energiledelsessystemet sertifiseres av en ekstern organisasjon.

EPC kontrakt:

Energisparekontrakter (EPC) bidrar til at offentlige og private kunder kan investere i fornuftige energisparetiltak uten at de løpende kostnadene øker. Penger kunder sparer på energiregningen går til å betale for investeringene.

Kontrakten innebærer et langsiktig samarbeid mellom kunde og EPC-aktør. Aktøren kartlegger kundes tekniske anlegg, for å foreslå tiltak som kan reduseres kundens energiforbruk. Aktøren har ansvar for gjennomføring av de avtalte tiltakene, og bærer risiko for at kunden oppnår de avtale energibesparelsene.

kompetansen og de ressursene man trenger for å administrere og drifte nyinstallasjonene på samme måte som entreprenøren.

Kommunen kan ved å etterinstallere teknisk utstyr og benytte seg av mer energieffektive lyskilder senke energibruken ved byggene. Et aspekt man ser går igjen i organisasjoner der man enten har implementert energiledelsesstandarder eller benyttet seg av EPC kontrakt er viktigheten og besparelsen man kan oppnå ved å endre brukers innstilling og holdninger, samt bruken av byggene.

7.2 Miljø

Kommuneplanen stiller krav om at kommunen må ha et sterkt miljøfokus slik at utviklingen blir fremtidsrettet, bærekraftig og miljøvennlig.

Den største kilden til luftforurensning i kommunen er transport. For å bidra til mindre klimagassutslipp, lokalluftforurensning, støv og støy må eiendom se på alternative løsninger og transportmidler. Med tanke på at kommunens bygg og anlegg ligger innen en radius på 3 kilometer, er det vedtatt at man går over til el-biler og andre typer av arbeidsmaskiner. Kjøretøyene bør også ha piggfrie vinterdekk.



Det er viktig for eiendomsforvaltningen å sette et større fokus på miljø i utlysninger av nye rammeavtaler slik at kommunenes samarbeidspartnere også fokuserer på miljøet. I visse rammeavtaler eiendomsforvaltningen har er det få miljøkrav som kan stilles, men det er viktig i arbeidet med utlysningen å gjøre en grundig analyse slik at man sikrer å få med de kravene som er mulige, som for eksempel miljøfyrtårnsertifisering.

ISO vs EPC:

Forsvarsbygg har ved å implementere ISO50001 i sitt energiledelses-prosjekt oppnådd en energireduksjon på nærmere 30 %, dette er omtrentlig like mye besparelser en EPC kontrakt kan garantere.

Dersom man kan oppnå en energireduksjon på ca. 30 % enten ved å benytte EPC kontrakt eller ved å innføre standarden ISO 50001. Et viktig argument for en automatisjonsstilling er at man beholder kompetansen innen organisasjonen. I motsetning til å stå igjen uten denne kompetansen når en eventuell EPC kontrakt opphører.

Et annet viktig virkemiddel er at eiendomsforvaltningen hele tiden strever etter å finne miljøvennlige produkter og materialer som har et minst mulig fotavtrykk med tanke på hele levetiden, fra produksjon til avfallhåndtering. For eiendomsforvaltningen vil det si at man må velge miljøvennlige løsninger innen transport, bygg og anlegg. Sette større fokus på energiforbruk, løsninger for mer miljøfokuset avfallshåndtering, mer gjenbruk og økt bruk av miljøvennlige produkter.

Forskning viser at grøntarealer er med på å gi mindre klimautslipp, bedre helse og trivsel og mindre kostnader til helsevesenet i framtida. Gode grøntanlegg der folk bor kan derfor være ett av de viktigste og mest kostnadseffektive tiltakene som kan være med på å nå målet om bedre folkehelse.

7.3 Sikkerhet

Etter terrorangrepet den 22. juli 2011 har trusselbildet i Norge endret seg vesentlig. Arbeidet med å forebygge er viktig og sikkerhet ved offentlige bygg er i søkelyset. Krav til sikring av kritisk infrastruktur og viktige samfunnsfunksjoner er økt betraktelig. Statlige aktører og offentlige byggherrer har satt i gang en satsning for å sikre og beskytte offentlige eiendommer, bygg og anlegg mot terrorhandlinger, sabotasje og kriminalitet. Sikring mot terror, trusler og sabotasje er et eget fagfelt som er voksende i Norge.

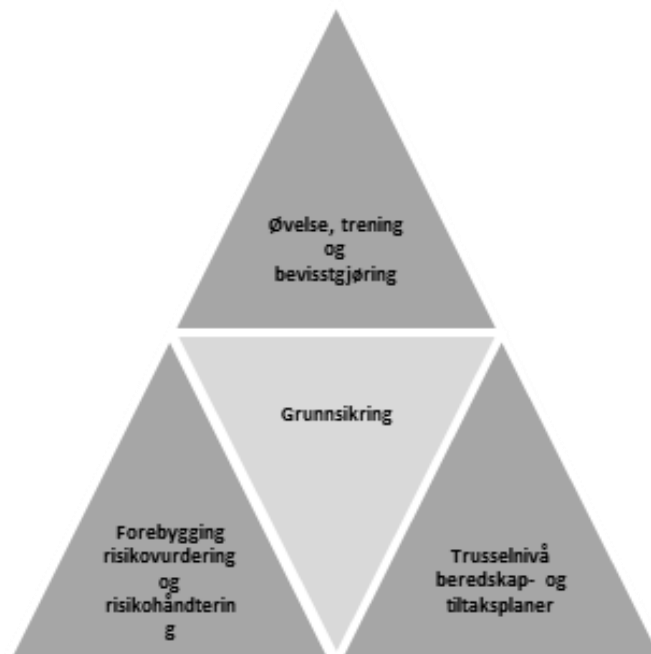


Nasjonal sikkerhetsmyndighet, Politidirektoratet og Politiets sikkerhetstjeneste har i 2015 utarbeidet en veiledning i sikrings- og beredskapstiltak mot tilsiktede uønskede handlinger. I veiledningen fremkommer det sikkerhetsråd som er viktig å ta med seg i de forebyggende arbeidet.

Dette arbeidet består av flere elementer og starter med grunnsikringen av bygget. Grunnsikring vil si at man må planlegge sikkerhet fra starten ved alle typer endringer, prosjekter og programmer, slik som omorganisering, relokalisering og liknende. Fysisk sikring beskytter både informasjon, objekt og personell. Det er også grunnleggende at det holdes orden i bygg og publikumsområder, samt sørge for at de er godt opplyst. Parkering rundt bygget bør også styres slik at man kan unngå at kjøretøy parkeres i eller nærheten av bygget. Dette er noe eiendomsforvaltningen kan være med på å tilrettelegge for og sørge for at de bygningsmessige

tiltakene som er nødvendige blir gjennomført. Et annet tiltak er adgangskontroll for ansatte, besøkende, kjøretøy, samt post- og varemottak.

Adgangskort system er allerede i bruk ved mange av kommunens bygg og driftes av eiendomsforvaltningen. Ved skoler kan lysvarslingssystem som kan utløses via SMS være tiltak som en kan se på i fremtiden for å bedre sikkerheten ved en trusselsituasjon.



Den enkelte virksomhet må sørge for grunnsikring i normalsituasjon, da man ikke kan forvente forvarsel om terrorhandlinger. Det må også utarbeides sikkerhetsrisikoanalyser for å kartlegge trusselbildet for virksomheten og beskytte verdiene med tilpassende tiltak. Virksomheten må sørge for å være hensiktsmessig organisert og sikkerhets- instruksjer, rutiner og planer må være kjent for alle ansatte. Det bør også gjennomføres øvelser for å teste beredskapsplaner og sikringstiltak. Dette gjelder eksempelvis mottak av terrortrusler, søkerutiner og evakuering ved sikkerhetshendelser. Politiet og andre myndigheter kan være behjelpelige med opplysninger og det bør etableres gode rutiner for kontakt mellom virksomhetene og politi/nødetater

Oppvekst og utdanning arbeider nå med å kartlegge skolene i Lørenskog og vil foreta en risikovurdering.

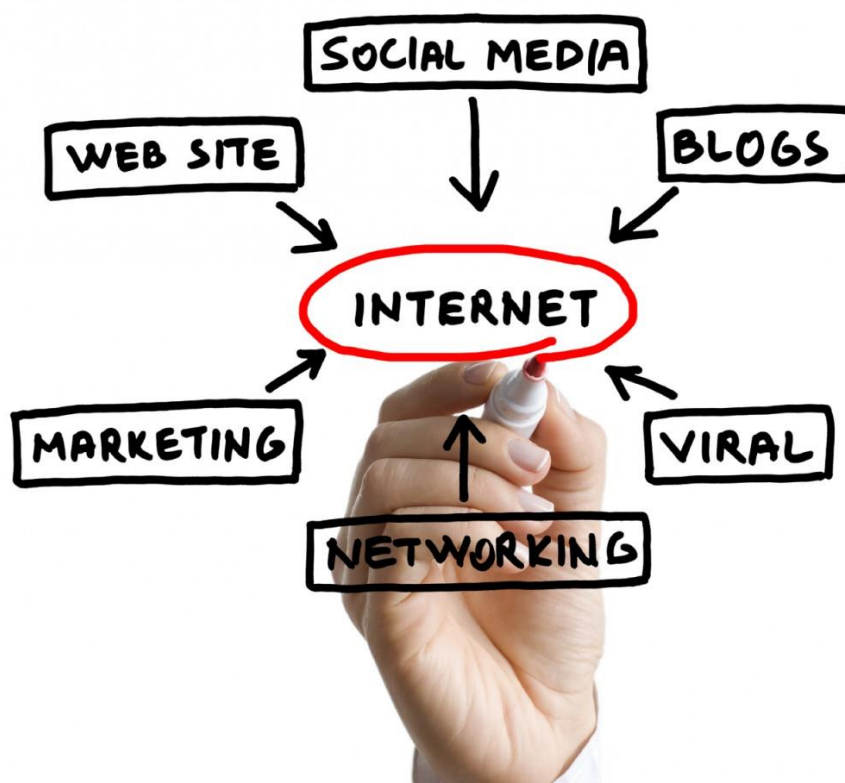
Politiet som ser utfordringene med sikkerhet i det offentlige rom, har påpekt følgende om skoler:

- Noen skoler er veldig bra utformet med tanke på en kritisk nødsituasjon. Andre skoler har en arkitektur hvor arkitektene har fått utfolde seg litt for fritt, og hvor sikkerheten kommer i andre rekke.
- Arkitektoniske utfordringer som store glass- og vindusflater, og skolebygg hvor det ikke er mulig å låse alle dører.
- Når fremtidens skoler skal bygges, må det også tas hensyn til trusselbildet. Da kan ikke arkitekturen alltid komme i første rekke.

Mål	Tiltak
<i>Energiledelse- og oppfølging er viktig både for å oppfylle kommuneplanens krav til miljø og for at kommunen kan redusere energikostnadene.</i>	Øke kapasitet til oppfølgingen og analysen av dataen som energioppfølging systemet gir.
	Senke energikostnadene ved økt styring i byggene.
	Se på muligheten ved å implementere energiledelsesstandarden i virksomheten.
	Utnytte energibruken i de bygg som blir brukt kveldstid, ved å samlokalisere bruken.
	Utrede brukers energistyring og øke brukers forståelse av energibruk/styring.
<i>Senke energikostnadene ved byggene og få mer energieffektive bygg.</i>	Øke kompetansen til driftsoperatører i styring av SD-anlegg.
	Utrede bruk av EPC kontrakt i kommunen.
	Utrede nye fremtidsløsninger for energibesparelse i eksisterende bygningsmasse.
<i>Bygge mer miljøvennlige og mer energieffektive bygg i samsvar med kommuneplanens føringer og øke fokuset i prosjekteringsfasen.</i>	Sette fokus på energibesparende løsninger i prosjektfasen ved nye bygg.
	Velge riktige materialer ved nybygg og rehabiliteringer.
	Bruke klimanøytrale og miljøvennlige, slitesterke og vedlikeholdsvennlige materialer med lang levetid.
<i>Senke kostnader til drivstoff og spare miljø i form av mindre utslipp.</i>	Utrede andre løsninger vedrørende utstyrspark.
	Bruke EL-biler der det er hensiktsmessig.
	Bruke piggfrie dekk til alle kjøretøyer.
<i>Benytte de nyeste mest miljøvennlige og effektive renholdsmetodene.</i>	Opprettholde og utvikle kompetansen innen renholdsteknikker.
<i>Oppfylle Kommuneplanen krav om at kommunen må ha et sterkt miljøfokus slik at utviklingen blir fremtidsrettet, bærekraftig og miljøvennlig.</i>	Sette et større fokus på miljø i utlysninger av nye rammeavtaler slik at kommunenes samarbeidspartnere også fokuserer på miljøet.
	Tilkoble byggene til avfallssuganlegget der det er mulig.
<i>Oppfordre og øke fokuset på gjenvinning og gjenbruk.</i>	Se på avfallshåndteringen og antall fraksjoner kommunen sorterer.
	Dypcontainere på flest mulig eksisterende kommunale bygg.
<i>Tryggere skoler og bygg for lærere, elever og innbyggere.</i>	Arbeidet med sikkerhet starter allerede ved planlegging av nye skoler og bygg. I nye byggeprosjekter må det stilles krav i utlysningen til arkitekt at sikkerhet og terrorbildet må ivaretas.
	Tett samarbeid med IKT sektoren og brukerne om digitale løsninger
	Tettere samarbeid med brukerne om ankomstpunkter, adgangssystem for ansatte, besøkende og kjøretøy.
	Tett Samarbeid med kommunens beredskapsleder.

Gjøre virksomheten bedre rustet i sikkerhetsspørsmål ved byggene og øke sikkerheten ved byggene.	Bedre kompetansen på sikkerhetsstyring i organisasjonen.
	Utrede mulige sikkerhetsløsninger for eksisterende bygningsmasse.
	Ta med sikkerhets betraktninger i prosjekteringen av nybygg.

8 Kompetanse og kapasitet



Det er mye vi ikke vet om fremtiden og om hvordan hjelpemidler som vil være naturlige å benytte i hverdagen. Det skjer i dag en enorm digital utvikling og i fremtiden vil også sannsynligvis robotteknologien være en del av det daglige arbeidslivet. Forvaltningssystemer er også i stadig utvikling og krever både kompetanse og kapasitet. Eiendomsforvaltningen må være forberedt på andre forutsetninger som vil gi andre utfordringer.

Den tekniske utviklingen til nå har ført til at behovet for kompetanse har endret seg. Drift av teknisk avanserte bygninger krever mer teknisk kompetanse enn tidligere. Med mer avanserte bygninger følger også flere og mer kompliserte styringssystemer og programmer. Systemene må driftes og vedlikeholdes, dette øker behovet for kompetanse, jevnlig kursing, samt kapasitet i virksomheten. Teknologien gjør også at kommunen er mer avhengig av hyppigere servicer og serviceavtaler.

Teknologien i dag åpner for mer sentraliserte systemer som kan gjøre at bemanningen ute på byggene blir mindre mens bemanningen må økes i administrasjonen.

Det er ikke bare i drift og vedlikehold av bygg der det skjer utvikling. Forvaltning, drift og vedlikehold av parker og andre grøntområder er blitt en krevende profesjon og er et fag i utvikling. Kravene om miljøvennlig drift og endringer i klima med mer ekstremvær og høyere gjennomsnittstemperatur vil føre til nye driftsformer og andre krav til utforming av grøntanlegg. Disse nye utfordringene skal løses og implementeres i den løpende driften. Anleggsteknikk, materialkunnskap, plantekunnskap, miljø, bærekraft og driftsteknikk er noen av stikkordene som beskriver kompetansebehovet innenfor forvaltning av parker og andre grøntområder fremover.

For renholdsavdelingen er bildet noe annerledes. Mye av arbeidsmetodene er fortsatt manuelle, noe som krever flere ansatte når antall kvadratmeter øker. Hvis renholdsavdelingen skal unngå å ansette flere ledere for å administrere økt bemanning og areal, må renhold se på andre måter å løse de administrative oppgavene på. Dette kan løses ved for eksempel å gi mer ansvar til arbeidslederne (renholder 1) på de største byggene og ved å bruke mer elektronisk kommunikasjon og dokumentasjon.

Eiendomsforvaltningen vil trenge flere fagpersoner/spesialister i årene som kommer for å klare å ivareta, drifte og vedlikeholde bygg og grønne områder på en god og forsvarlig måte. Eiendomsforvaltningen har utfordringer i å tilpasse seg disse endringene og ha kompetanse og kapasitet i forhold til endrede driftsformer på forvaltning, drift og vedlikehold av parker og grøntområder.

8.1 Deltakelse i investeringsprosjekter

Eiendomsforvaltningen deltar i prosjektgrupper ved nybygg der man bidrar med faglig bistand i forhold til materialvalg, utforming og løsninger for å få et best mulig sluttprodukt. Dette er ressurskrevende arbeid og krever mye kompetanse fra deltaker, slik at kommunen sikrer at alle nybygg er prosjektert med de mest hensiktsmessige løsningene som gir byggene optimale driftsforutsetninger. Det er viktig at det som kommunen bygger i dag er tilpasset eller lett kan tilpasses morgendagens teknologi.

8.2 Energioppfølging

Energioppfølging krever ressurser og kompetanse. Gjennom energioppfølgingsprogrammet ENTRO har eiendomsforvaltningen oversikt over energibruken i kommunale bygg og anlegg. Utfordringen for eiendomsforvaltningen er at det er for lite ressurser og kompetanse til å utnytte dette programmet fullt ut. Dataene som hentes ut fra ENTRO kan brukes til å iverksette tiltak for å redusere energibruken ved for eksempel å justere SD-anleggene. Kompetansen blant driftsoperatørene må bedres for å kunne styre anleggene i tråd med den teknologiske utviklingen.

8.3 Samfunnssikkerhet

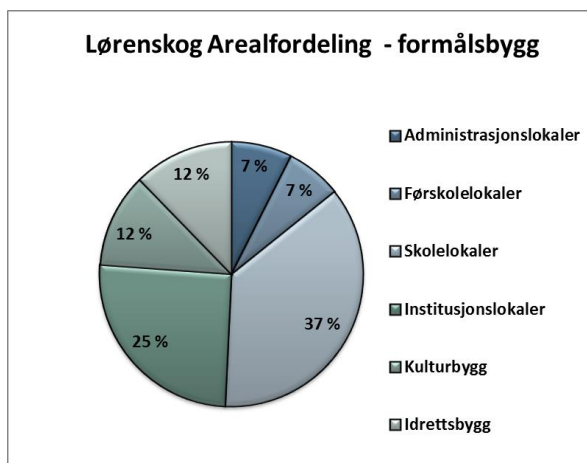
Kommunen har et generelt og grunnleggende ansvar for ivaretagelse av befolkningens sikkerhet og trygghet. I og med at kommunen har ansvaret for formålsbygg og andre bygg må kommunen ha økt fokus på sikkerhet. Dette gjelder i prosjekter som må ta høyde for økt sikring mot ekstraordinære hendelser som terrorhandlinger, men også i eksisterende bygg. Hvilke tiltak forventes det at eiendomsforvaltningen iverksetter og tilpasser for hvis eksisterende skolebygg skal sikres bedre mot terrorhendelser?

Mål	Tiltak
<i>Øke kompetansen innen eiendomsforvaltningen.</i>	Gjennomføre en generell kompetanseheving av ansatte i eiendomsforvaltningen.
	Bedre kompetansen innen byggautomasjon og driftssentral
	Øke kompetansen innen energioppfølging.
	Øke kompetansen til arbeidsleder (renholder 1) for utvidet ansvar.
<i>Fremstå som en fremtidsrettet organisasjon.</i>	Få tak i de beste medarbeiderne som er «foroverlent» og innovative.
	Tilby videreutdanning av ansatte.
	Ved nyansettelser skal det vurderes hvilken kompetanse som eiendom har behov for.
<i>Etterleve kommuneplanens føringer for grøntområder.</i>	Styrke fagkompetansen på grønt, miljø og energi.
	Fremtidsrettet skjøtsel av det grønne.
	Hindre kompetanselekkasje, ved å sørge for at sommerhjelper og vikarer blir i organisasjonen.
<i>Bedre informasjonen ut til innbyggere og brukere.</i>	Øke kunnskap og ressurser til informasjonsarbeid om bekjempelse av fremmede arter.
	Øke kapasiteten til å besvare spørsmål fra sosiale medier og tilbakemeldinger til innbyggere og brukere.

9 Vedlegg 1. Kostra statistikk og sammenligninger

Dekningsgrad

Lørenskog kommune har store arealer sett i forhold til antall innbyggere i kvadratmeter. Her inngår eide og leide arealer på våre formålsbygg som blir rapportert til KOSTRA.



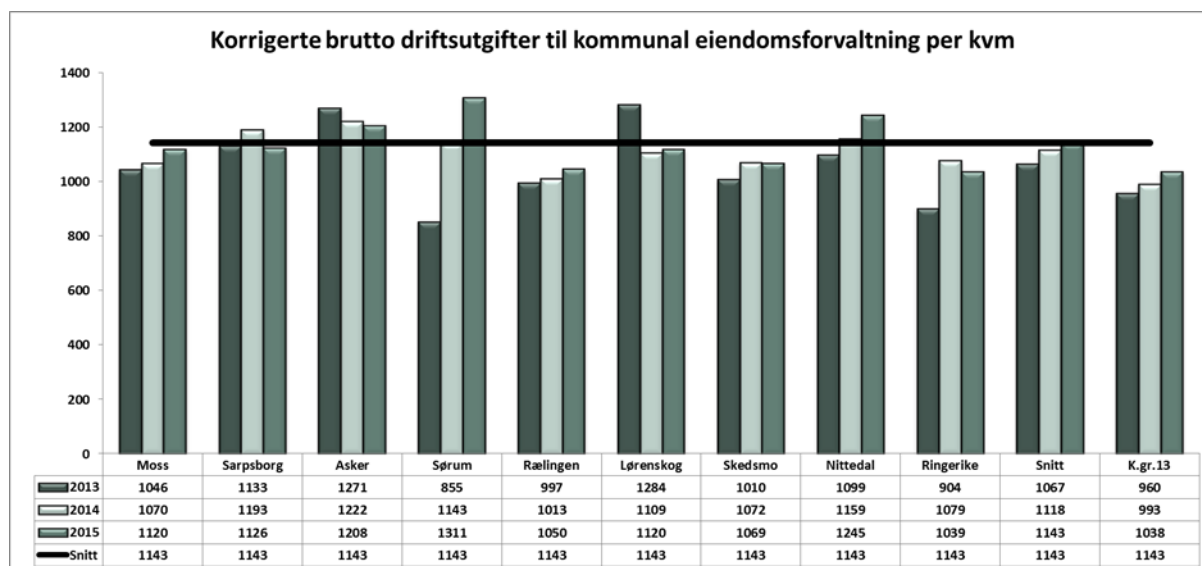
Skole, institusjonslokaler, idretts- og kulturbygg er de mest arealkrevende områdene i kommunens tjenesteproduksjon.

At Lørenskog kommune har store bygningsarealer kan leses som et uttrykk for valgt satsing på gode lokaler. I Lørenskog er de fleste byggene av nyere dato, hvor en har bygget etter nye forskrifter som stiller strengere krav til de ansattes kontorarbeidsplasser, areal per elev mm. Kommuner med gammel bygningsmasse kommer således «gunstig» ut på arealeffektivitet. Nyere skoler i Lørenskog bygges med samlingssal for å ivareta nærmiljøets behov for sosiale arealer, samt gymsaler til bruk for idrettslagene på kveldstid.

Korrigerede brutto driftsutgifter

Produktiviteten vil i denne sammenheng være uttrykk for hvor store ressurser som går med til å drifte en enhet, det vil si utgifter per kvm. Lave driftskostnader per kvm trenger ikke være ensbetydende med en ønsket tilstand. Lave driftskostnader kan gi lavere kvalitet og bygningsmessig forfall. Produktivitetsbegrepet bør omgås med forsiktighet.

Av tabellene nedenfor fremgår det at driftskostnadene i Lørenskog ligger på gjennomsnitt av kommunene vi sammenligner med i denne rapporten. Dette skyldes høye avskrivninger som følge av investeringer i bygningsmassen. I Lørenskog blir alt vedlikehold ført over driftsregnskapet.

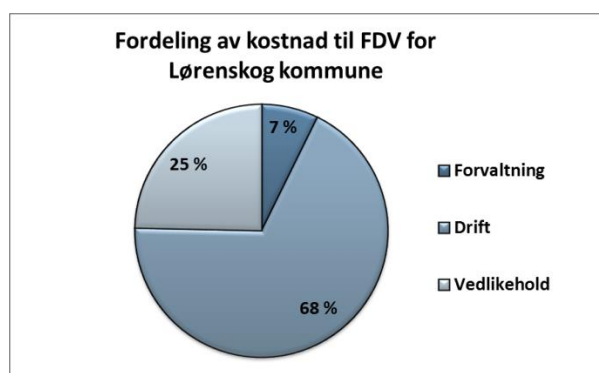


Tallene for Lørenskog kommune er i sammenligningen noe for høye. I hovedsak skyldes dette den høye investeringsnivå som Lørenskog kommune har hatt de senere år, med påfølgende avskrivningskostnader. Av brutto driftskostnad på 1.120 per m², representerer avskrivningskostnaden kr 361, det vil si 32% av driftskostnaden.

Lørenskog kommune har gjennom de siste 10-12 årene investert mye i nye og gode bygg i erstatning for gamle. Her kan nevnes Løkenåsen, Solheim, Kjenn og Hammer skoler.

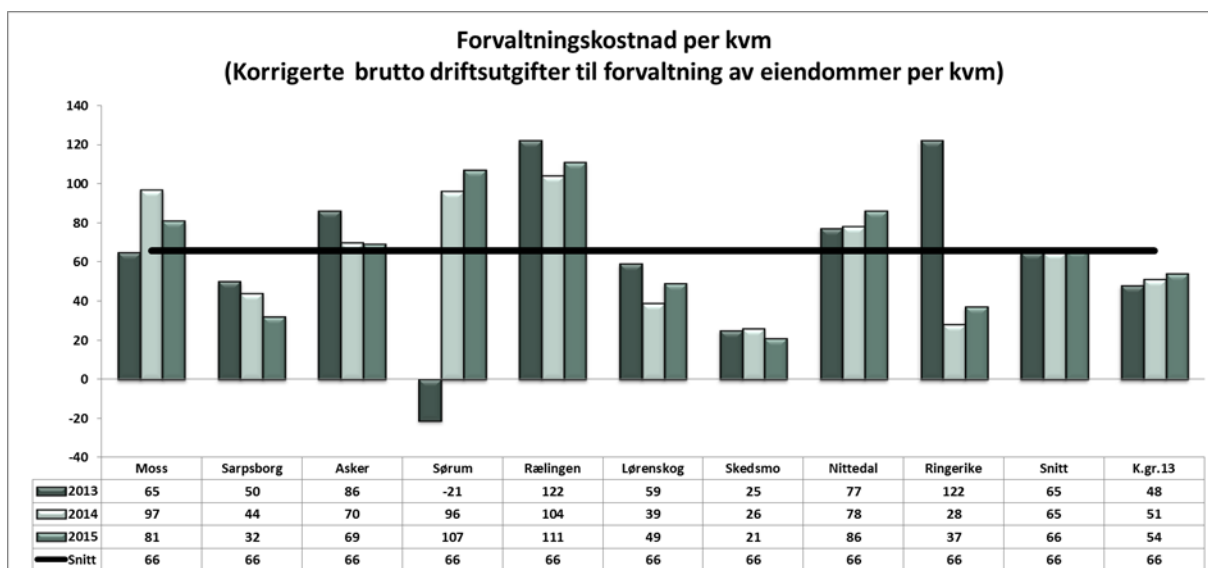
Sum forvaltning – drift og vedlikeholdskostnader (FDV)

Sum forvaltning, drift og vedlikeholds kostnad (FDV) per kvm, er beregnet på grunnlag av KOSTRA-indikatorene: korrigerte brutto driftsutgifter til kommunal forvaltning (forvaltningskostnad), utgifter til driftsaktivitet knyttet til bygningsmassen, korrigert for avskrivninger.

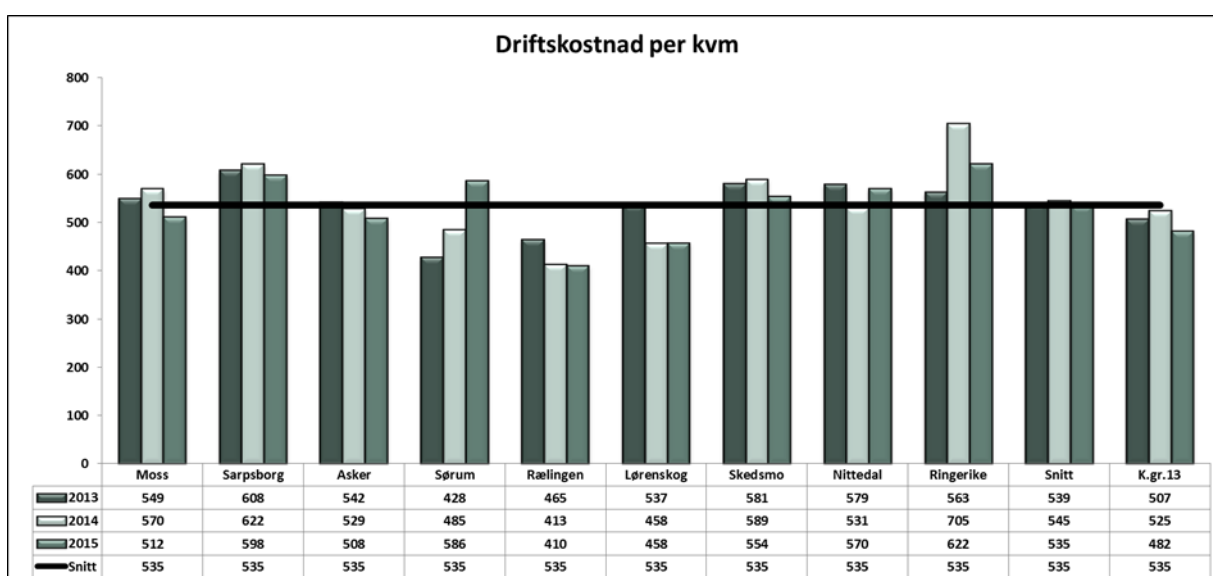


Figuren viser prosentvis fordeling av FDV-kostnadene til eiendomsforvaltningen for Lørenskog kommune.

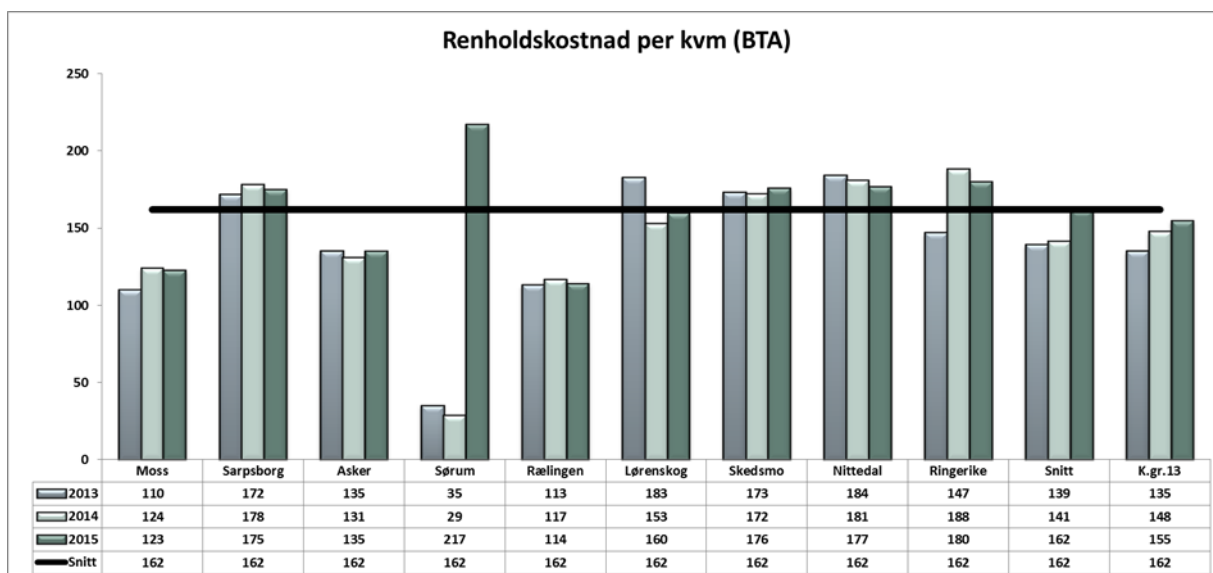
Det er store variasjoner på hva de enkelte kommuner oppgir brukt på vedlikehold. Det som fremkommer av tabellen, er at mens nettverket i gjennomsnitt bruker like mye per år i % av totale FDV kostnader til vedlikehold, så har Lørenskog i de siste tre år redusert sine kostnader til vedlikehold.



Forvaltningskostnader er kostnader som påløper bygningen uansett om den er i drift eller ikke. Korrigerte brutto driftsutgifter til kommunal forvaltning per kvadratmeter omfatter alle kostnader til utgifter knyttet til administrasjon, forsikring av bygg, samt skatter og avgifter (NS 3454). Ressursene til forvaltning i nettverket varierer fra 68% lavere og opptil 68% høyere en gjennomsnitt. Lørenskog vil i årene fremover ha behov for mer ressurser og økt kompetanse innen forvaltning for å kunne ivareta arbeidsoppgavene med en stadig større bygningsmasse på en god måte.

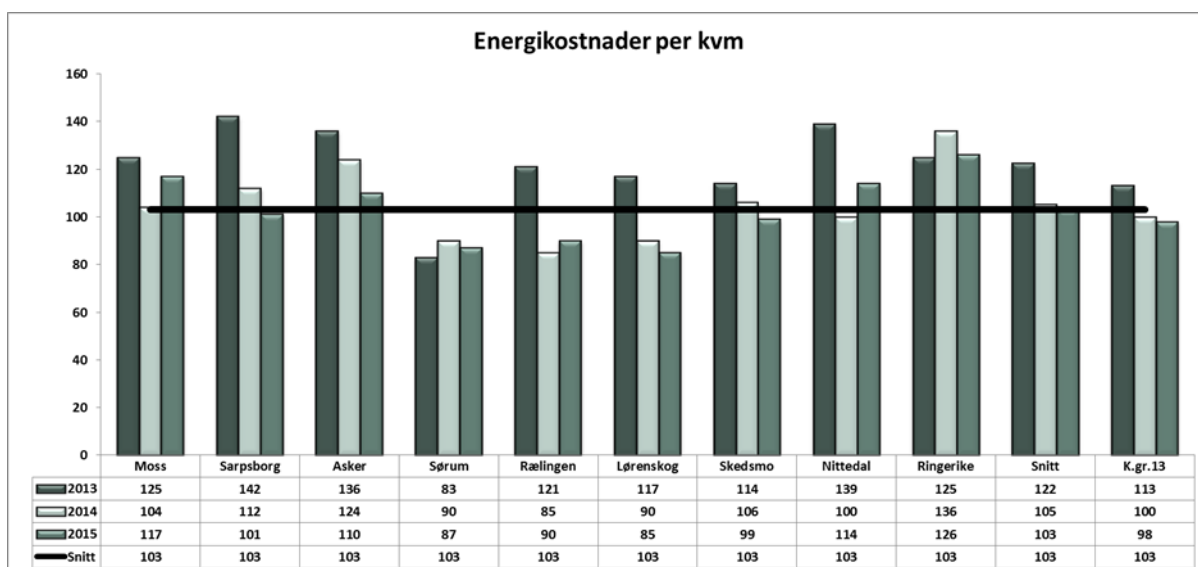


Til driftsaktivitet inngår alle kostnader knyttet til oppgaver og rutiner som er nødvendige for at bygningen skal fungere best mulig funksjonelt, teknisk og økonomisk. Det omfatter generell drift og ettersyn av bygningsdeler og installasjoner, serviceavtaler på alle tekniske anlegg, oppfølging av offentlige myndighetskrav, styring av energibruk og inneklima, energi, renhold, avfallshåndtering, vakt og sikring, samt lønn til driftspersonalet det vil si alle de tjenester og rutiner som må utføres til daglig for å tilfredsstille brukernes behov. Driftskostnadene omfatter også kommunale avgifter til vann og avløp. De samlede utgiftene til driftsaktivitet for Lørenskog kommune i 2015 er under nivå med gjennomsnittet for gruppen og for kostragruppe 13.



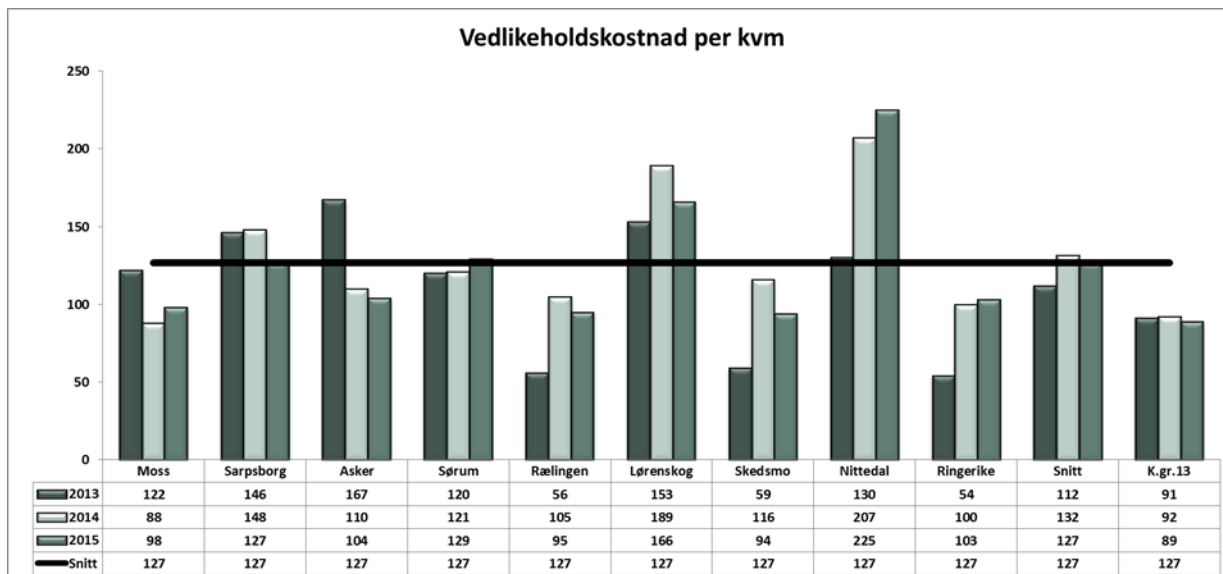
*Sørum kommune har fra 2015 riktig innrapporterte kostnader.

KOSTRA-tallene viser kostnad per kvm brutto areal. Lørenskog ligger rett over gjennomsnittet i 2015. Det har i løpet av 2015 vært arbeidet med å redusere skolerenheden med 4,5 årsverk. Full effekt av denne reduksjonen vil først komme til syne ved neste års rapportering.



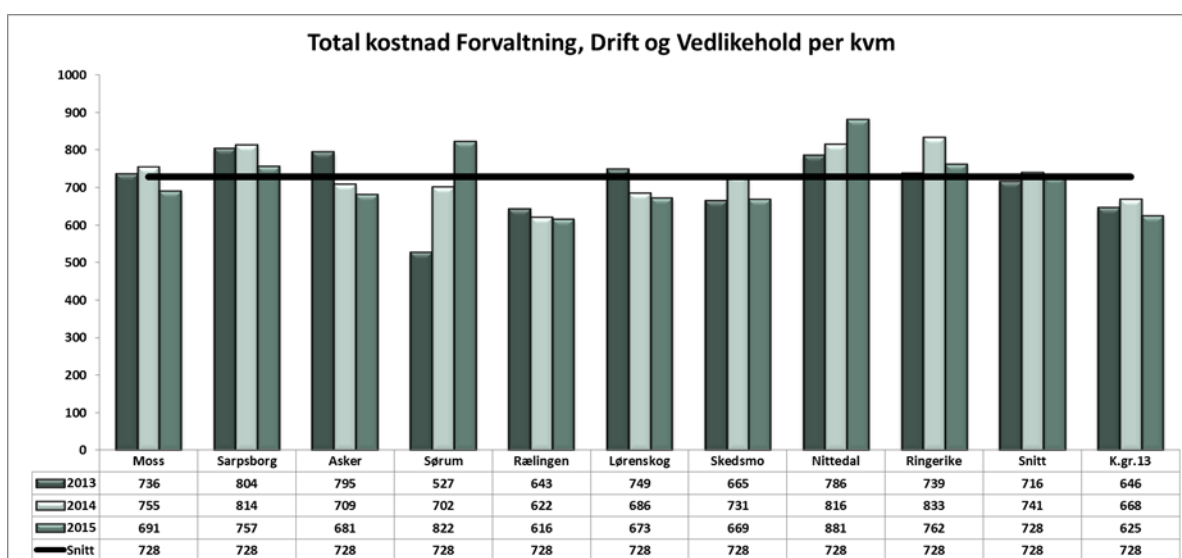
Diagrammet viser energikostnadene i kroner per kvm (BTA) formålsbygg og er hentet fra KOSTRA-rapporteringen. Energiforbrukene er en av de store utgiftspostene innen eiendomsforvaltning og gjennomsnittet utgjorde i 2015 rundt 13 % av de totale FDV-kostnaden for kommunene i nettverket.

Som vi ser av diagrammet har energikostnadene for Lørenskog kommune gått ned fra 2013 til 2015. Lørenskog ligger under gjennomsnittet for nettverket og under snitt for kostragruppe 13. Viktige påvirkningsfaktorer for energikostnadene er hvilke energiavtaler kommunene har og når disse er inngått, bygningsmassens beskaffenhet og alder, og hvilke ENØK/energibesparende tiltak kommunen har gjennomført. Oppvarming av energikrevende idrettsanlegg som svømmebasseng og kunstgressbaner vil også ha stor påvirkning på kostnaden.



Vedlikeholdskostnaden omfatter alle utgifter til oppgaver som er nødvendige for å opprettholde kvaliteten på bygningene og de tekniske installasjonene, slik at det er mulig å bruke bygningene til det formål de er tiltenkt. I 2015 utgjorde dette ca. 25 % av de totale kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold, eksklusiv avskrivninger.

Det er alminnelig kjent at ressursbruken på bygningsmessig vedlikehold er for lav i kommunene i Norge, og at dette også er tilfelle for Lørenskog. Hovedinntrykket av den bygningsmessige tilstanden i Lørenskog er imidlertid godt sett fra brukers ståsted. Tilstander med sopp, råte og totalt forfall som nasjonale medier med jevne mellomrom presenterer fra statlige og kommunale bygg, er på ingen måte representativt for bygningsmassen i Lørenskog. Ved noen formålsbygg er den generelle slitasje uakseptabel, men dette er i stor grad begrenset til det estetiske. Feil og mangler av betydning for liv og helse, aksepteres ikke.



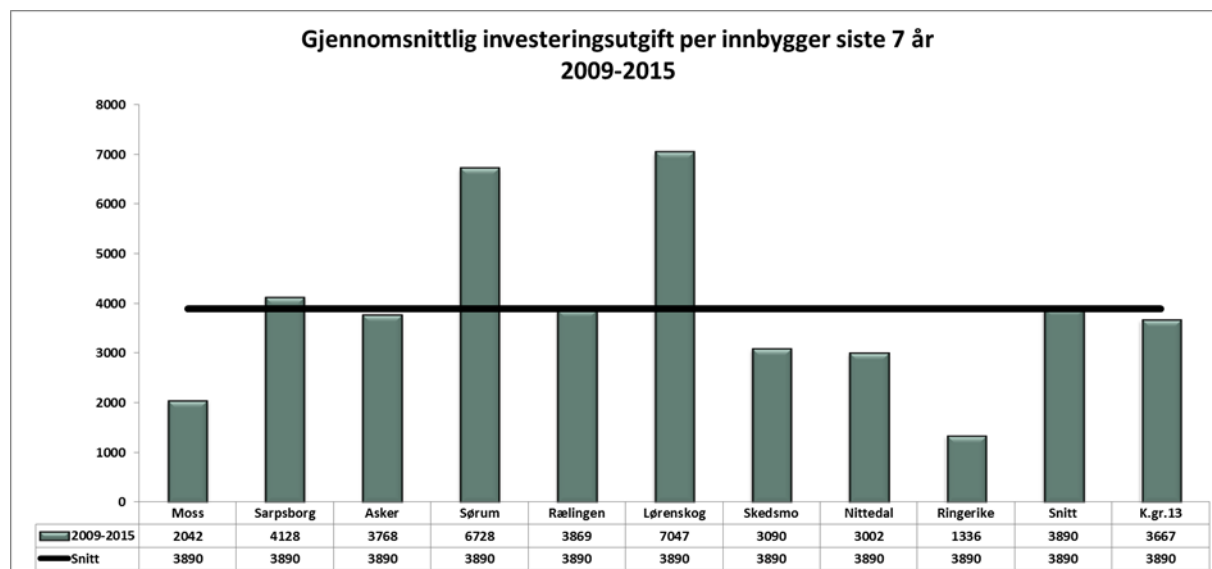
Total kostnad forvaltning-, drift- og vedlikehold (FDV) per kvm er beregnet på grunnlag av KOSTRA-indikatorene; korrigerede brutto driftsutgifter til kommunal forvaltning

(forvaltningskostnad), utgifter til driftsaktivitet knyttet til bygningsmassen (driftskostnad) og utgifter til vedlikeholdsaktivitet (vedlikeholdskostnad) i kommunal eiendomsforvaltning. Her inngår ikke avskrivninger eller utgifter til leie av lokaler og grunn fra private for tjenesteyting. Gruppen har valgt å fokusere på denne indikatoren og dens enkeltelementer da den kan gi et tydeligere uttrykk for Eiendomsforvaltningens egen innsats og ressursbruk på egne bygg. Lørenskog kommune ligger på 673 kroner per kvm. Ressursbruken til Lørenskog kommune ligger under gjennomsnitt med de sammenlignbare kommuner til forvaltning, drift og vedlikehold.

KOSTRA-tallene har en del feilkilder, men med nettverkssamarbeidet i kommunegruppen vil tallgrunnet som innrapporteres til KOSTRA bli bedre år for år. KOSTRA-tallene må derfor brukes med omhu, og ikke ukritisk. Det er ikke den som bruker minst på FDV «som er best i klassen». Lave driftskostnader per kvm trenger ikke være ensbetydende med en ønsket tilstand. Lave FDV-kostnader kan gi lavere kvalitet og bygningsmessig forfall.

Basert på anbefalte normer for å drive en verdibevarende forvaltning, drift og vedlikehold av bygningsmassen, ligger Lørenskog kommune i likhet med flertallet av kommunene noe lavt. Et vektet snitt av bygningsmassen tilsier at Lørenskog kommune burde bruke 950 kr. per kvadratmeter for lav standard (kilde: Holthe Prosjekt).

Investeringer



Diagrammet viser den gjennomsnittlige investeringsutgift per innbygger for de siste syv år. Tjenesteprofilen viser at Lørenskog kommunes investeringer i denne perioden har ligget på et relativt høyt nivå sammenlignet med utvalget. Dette har vært en bevisst strategi fra kommunens side og har gjennomført mange store investeringsprosjekter i perioden 2000 til 2013, med mange nye skoler, idrettsanlegg, ett stort nytt sykehjem og et nytt Lørenskog hus har bidratt sterkt til høye kapitalkostnader.

Når man ser på investeringer i et 3-årsperspektiv kan dette ofte bli en for kort periode, slik at det blir store svingninger fra år til år. I et 10-årsperspektiv kan man mer anta at det ikke vil

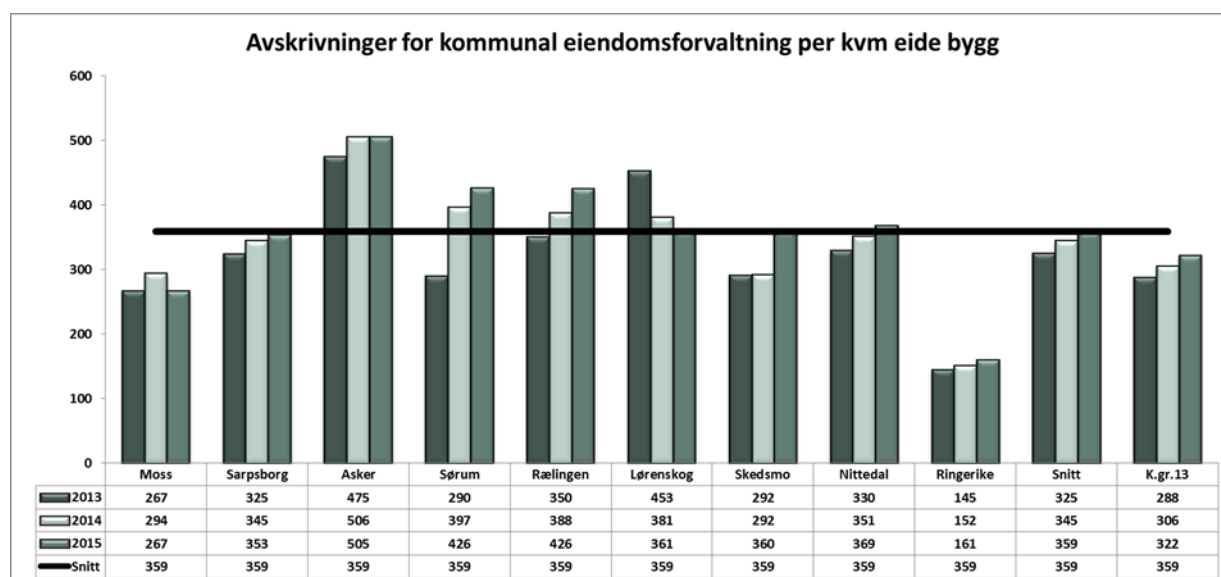
svinge så mye mellom hva den enkelte kommune investerer i nybygg. Man kan da lettere se hvilke kommuner som over år, har råd til å investere og hvem som ikke har det.

I 2015 utgjorde avskrivninger på kommunale bygg ca. 32 % av den totale kostnaden til kommunal eiendomsforvaltning. Tjenesteprofilen viser at investeringene for 2015 øker for Lørenskogs del, og ligger nå på 2013 nivå men ligger på snitt for gruppen.

Ingen byggeprosjekter for kommunale formålsbygg ble ferdigstilt i 2015 og overlevert eiendomsforvaltning.

Prosjektvirksomheten rapportere investeringene i kommunen til politiske organer i samsvar med de nye vedtatte retningslinjene for investeringsprosjekter i Lørenskog kommune.

Avskrivninger



Diagrammet viser Lørenskog kommunes avskrivninger i kr. per kvm eide bygg for de siste tre år sammenlignet med nettverksgruppen og landsgjennomsnittet.

Avskrivning er et uttrykk for det kapitalslit som den kommunale bygningsmassen representerer. Den samlede avskrivningen summerer seg til 65 mill. kr i 2015.

Kommunale formålsbygg avskrives over 40 år. For å opprettholde eiendomsformuen bør det således årlig brukes 65 mill. kr på verdibevarende tiltak.

Bygningsvedlikehold er et slikt verdibevarende virkemiddel. Vedlikeholds nivået er vesentlig lavere enn avskrivningen, noe som er et uttrykk for at kommune har netto slitasje på bygningsmassen.

10 Vedlegg 2. Oppsummering av tiltak

Mål	Tiltak	Start	Ferdig
3. Organisering			
<i>Bedre forankringen til rådmannen og kommunestyret som eiere og kortere vei å formidle behov og tilstand på kommunens bygningsmasse og utomhusarealer.</i>	Utrede mulighetene og om det er hensiktsmessig å dele teknisk sektor i en eiendomssektor og en samfunnssektor.	2017	2018
<i>En eiendomsvirksomhet som ivaretar kommunens bygninger med et godt eierperspektiv.</i>	Eierrollen må utvikles gjennom en aktiv rapportering, god informasjon og ved å fremme saker hvor det fattes vedtak knyttet til kommunens bygningsmasse.	2018	2030
<i>Skape en fremtidsrettet eiendomsvirksomhet som er hensiktsmessig organisert</i>	Se på alternative organisasjonsformer.	2018	2020
	Gjennomgå dagens organisering for forvaltning, drift og vedlikehold av kommunens eiendommer, fullmakter og organisasjonsformer.	2019	2021
	Gjennomgå dagens organisering av kommunens forvaltning av grøntområder.	2017	2019
	Utrede muligheten til å samle ansvaret for grøntområder under en felles virksomhet i kommunen.	201	2019
<i>Få overlevert bygg som er kostnadseffektive å drifte.</i>	Stille krav ovenfor prosjektet for hvilken type kvalitet byggene som overleveres eiendomsforvaltningen.	2017	2030
	Lære av egne erfaringer i byggeprosjekter for å få gode og fremtidsrettede bygg.	2017	2030
	Oppdatere og bruke kommunens bygghåndbok aktivt i byggeprosjekter.	2017	2030
	Tettere samarbeid med prosjektvirksomheten.	Kontinuerlig	
	Utvikling av samarbeid mellom det lokale og sentrale eierskap bør utvikles til felles beste for både byggene og brukerne.	Kontinuerlig	
<i>Ivareta grunneierrollen på en hensiktsmessig måte i kommunen.</i>	Samle ansvaret som grunneier av kommunens eiendommer under en felles virksomhet/funksjon i kommunen.	2017	2018
	Gjennomgå dagens organisering av kommunens grunneier rolle, ansvar og fullmakter.	2017	2017
	Utarbeide mål, rutiner, grensesnitt grunneierrollen.	2018	2018

4. Arealeffektivisering, planlegging og bruk			
Mål	Tiltak	Start	Ferdig
Samordne og effektivisere arealer	Samle kveldsaktiviteter på færrest mulig bygg.	Kontinuerlig	
	Fordeling av ledig kapasitet og ledige arealer og bygg.		
	Utrede alternative kontorløsninger og arbeidsmetoder for å senke areal per bruker.		
	Påvirke i planleggingsprosessen for å finne riktig areal per bruker.		
5. FDV			
Mål	Tiltak	Start	Ferdig
Ha en god og effektiv drift som forlenger bygningskomponentenes levetid og vil utsette nødvendig vedlikehold.	Holde en norm på nivået på driftskostnader tilsvarende gjennomsnittet av KOSTRA nettverk.	Kontinuerlig	
	Ikke øke vedlikeholdsetterslepet. Bevilgninger til FDV avsettes til fond for å kunne ta svingninger i bygningenes livssyklus.	2019	2022
	Øke bevilgningene for vedlikehold til 250 kr per m ² . Bevilgede midler til FDV følger bygningsmassen.	2018	2025
Ha riktig vedlikeholds nivå på bygg som skal fases ut eller erstattes, slik at de holder ut fram til utfasing.	Prioritere bygg og bygningstyper avhengig av viktighet, alder og framtidig bruk og utvikling.	Kontinuerlig	
Kartlegge det reelle etterslepet på vedlikeholdet.	Gjennomføre tilstandsvurderinger på kommunale bygg etter NS 3424 «Tilstandsanalyse av byggverk - innhold og gjennomføring».	2017	2021
Ivareta byggeiers internkontroll og ha oversikt over byggenes tilstand.	Innføre og ta i bruk IK-bygg som arbeidsverktøy.	2017	2018
	Utføre jevnlig tilstandsvurderinger i IK-Bygg.	Kontinuerlig	
	Gi brukerne tilgang, å få de til å ta i bruk verktøyet.	2017	2018

<i>Ha gode og driftseffektive grøntanlegg som gir et godt tilbud til innbyggerne i kommunen.</i>	Grøntanleggene som kommunen skal overta driften av må være av høy kvalitet og med gode løsninger som på sikt gir lave livsløpskostnader. Det må også sikres at grøntanlegg som skal overtas ikke er for ressurskrevende.	Kontinuerlig	
	Stille krav til utbyggingsavtaler med private utbyggere. Kun grøntanlegg på kommunal grunn skal driftes av kommunen		
	Grønne fagfolk, de som er utdannet innen landskapsarkitektur, grøntanleggforvaltning og naturforvaltning, bør derfor finnes i seksjoner/avdelinger helt fra planlegging til drift.		
	Kommunen har en klar linje fra overordnet planlegging til drift og nyanlegg for en grønn helhetstenking og utvikling av kommunen.		
<i>Levere avtalt renholdskvalitet på en mest mulig effektiv måte.</i>	Godt samarbeid mellom renhold og brukerne.	Kontinuerlig	
	Påse at det blir lagt til rette for et effektivt renhold ved nybygg/rehabiliteringer/vedlikehold.	Kontinuerlig	
	NS INSTA 800 som kvalitetskontroller.	Kontinuerlig	
6. Teknologi			
Mål	Tiltak	Start	Ferdig
<i>Forenkle driften både for eiendomsforvaltningen og brukerne av byggene.</i>	Investere i eksisterende bygningsmasse for enklere styring og bruk av byggene.	2019	2030
	Ved nybygg, investere i smarte bygg.	Kontinuerlig	
	Prosjekttere nybygg slik at det er mulig med mer utstrakt bruk av maskinelt renhold.	Kontinuerlig	

<i>Effektivisere tjenestene og automatisere byggene.</i>	Utrede økt bruk av roboter i alle avdelinger.	Kontinuerlig	
	Sentralisere styringen av byggene i en driftssentral.	2018	2022
	Prøveprosjekt med Jonathan CleanPilot.	2017	2018
	Utrede bruk av renholdsmoduler på nettbrett i alle kommunale bygg.	2017	2018
	Følge med i utviklingen av teknologi som kan brukes i avdelingene.	Kontinuerlig	
<i>Begrense tidsbruk til administrasjon av dataprogrammer.</i>	Ved anskaffelse av systemer og programmer bør det settes krav til integrasjon til eksisterende systemer.	Kontinuerlig	
<i>Øk digital kompetanse og ferdigheter.</i>	Tett samarbeid med IKT sektoren.	Kontinuerlig	
	Ta i bruk ny og innovativ teknologi for bygg.		
7. Energi, miljø og sikkerhet			
Mål	Tiltak	Start	Ferdig
<i>Energiledelse- og oppfølging er viktig både for å oppfylle kommuneplanens krav til miljø og for at kommunen kan redusere energikostnadene.</i>	Øke kapasitet til oppfølgingen og analysen av dataen som energioppfølging systemet gir.	2018	2018
	Senke energikostnadene ved økt styring i byggene.	Kontinuerlig	
	Se på muligheten ved å implementere energiledelsesstandarden i virksomheten.	2019	2020
	Utnytte energibruken i de bygg som blir brukt kveldstid, ved å samlokalisere bruken.	Kontinuerlig	
	Utrede brukers energistyring og øke brukers forståelse av energibruk/styring.	2019	2020

<i>Senke energikostnadene ved byggene og få mer energieffektive bygg.</i>	Øke kompetansen til driftsoperatører i styring av SD-anlegg.	2017	2020
	Utrede bruk av EPC kontrakt i kommunen.	2019	2020
	Utrede nye fremtidsløsninger for energibesparelse i eksisterende bygningsmasse.	2019	2020
<i>Bygge mer miljøvennlige og mer energieffektive bygg i samsvar med kommuneplanens føringer og øke fokuset i prosjekteringsfasen.</i>	Sette fokus på energibesparende løsninger i prosjektfasen ved nye bygg.	Kontinuerlig	
	Velge riktige materialer ved nybygg og rehabiliteringer.		
	Bruke klimanøytrale og miljøvennlige, slitesterke og vedlikeholdsvennlige materialer med lang levetid.		
<i>Senke kostnader til drivstoff og spare miljø i form av mindre utslipp.</i>	Utrede andre løsninger vedrørende utstyrspark.	Kontinuerlig	
	Bruke EL-biler der det er hensiktsmessig.		
	Bruke piggfrie dekk til alle kjøretøyer.		
<i>Benytte de nyeste mest miljøvennlige og effektive renholdsmetodene.</i>	Opprettholde og utvikle kompetansen innen renholdsteknikker.	Kontinuerlig	
<i>Oppfylle Kommuneplanen krav om at kommunen må ha et sterkt miljøfokus slik at utviklingen blir fremtidsrettet, bærekraftig og miljøvennlig.</i>	Sette et større fokus på miljø i utlysninger av nye rammeavtaler slik at kommunenes samarbeidspartnere også fokuserer på miljøet.	Kontinuerlig	
	Tilkoble byggene til avfallssuganlegget der det er mulig.		
<i>Oppfordre og øke fokuset på gjenvinning og gjenbruk.</i>	Se på avfallshåndteringen og antall fraksjoner kommunen sorterer.	Kontinuerlig	
	Dypcontainere på flest mulig eksisterende kommunale bygg.		

<i>Tryggere skoler og bygg for lærere, elever og innbyggere.</i>	Arbeidet med sikkerhet starter allerede ved planlegging av nye skoler og bygg. I nye byggeprosjekter må det stilles krav i utlysningen til arkitekt at sikkerhet og terrorbildet må ivaretas.	Ved investeringsprosjekter	
	Tett samarbeid med IKT sektoren og brukerne om digitale løsninger.	Kontinuerlig	
	Tettere samarbeid med brukerne om ankomstpunkter, adgangssystem for ansatte, besøkende og kjøretøy.	Kontinuerlig	
	Tett Samarbeid med kommunens beredskapsleder.	Kontinuerlig	
<i>Gjøre virksomheten bedre rustet i sikkerhetsspørsmål ved byggene og øke sikkerheten ved byggene.</i>	Bedre kompetansen på sikkerhetsstyring i organisasjonen.	2017	2020
	Utrede mulige sikkerhetsløsninger for eksisterende bygningsmasse.	2020	2022
	Ta med sikkerhets betraktninger i prosjekteringen av nybygg.	Kontinuerlig	
8. Kompetanse og kapasitet			
Mål	Tiltak	Start	Ferdig
<i>Øke kompetansen innen eiendomsforvaltningen</i>	Gjennomføre en generell kompetanseheving av ansatte i eiendomsforvaltningen.	2017	2020
	Bedre kompetansen innen byggautomasjon og driftssentral	2017	2018
	Øke kompetansen innen energioppfølging.	2017	2020
	Øke kompetansen til arbeidsleder (renholder 1.) for utvidet ansvar.	2017	2020
<i>Fremstå som en fremtidsrettet organisasjon</i>	Få tak i de beste medarbeiderne som er «foroverlent» og innovative.	Kontinuerlig	
	Tilby videreutdanning av ansatte.	Kontinuerlig	
	Ved nyansettelser skal det vurderes hvilken kompetanse som en har behov for.	Kontinuerlig	

<i>Etterleve kommuneplanens føringer for grøntområder</i>	Styrke fagkompetansen på grønt, miljø og energi.	2017	2020
	Fremtidsrettet skjøtsel av det grønne.	2017	2026
	Hindre kompetanselekkasje, ved å sørge for at sommerhjelper og vikarer blir i organisasjonen.	Kontinuerlig	
<i>Bedre informasjonen ut til innbyggere og brukere.</i>	Øke kunnskap og ressurser til informasjonsarbeid om bekjempelse av fremmede arter.	2017	2020
	Øke kapasiteten til å besvare Facebook-spørsmål og tilbakemeldinger til innbyggere og brukere.	2017	2020

Temaplan eiendomsforvaltning

Fremtidens eiendomsforvaltning 2030.

TEKNISK SEKTOR

Eiendomsforvaltningen

Mailandveien 26, Postboks 304, 1471 Lørenskog

Telefon: 67 93 40 00

postmottak@lorenskog.kommune.no