

## Egedal Kommunes Ejendomsstrategi



### **Vision**

I Egedal skal kommunens ejendomme danne en fleksibel, multifunktionel og bæredygtig ramme omkring kerneopgaver som læring, omsorg, pleje, sundhed, fritidsaktiviteter, foreningsliv og administration. Det er en fælles opgave at tage vare på disse bygninger.





## Ejendomsstrategiens vision

**Kommunale ejendomme er de fysiske rammer omkring arbejdet med kommunens kerneopgaver. Kommunale ejendomme dækker over de ejendomme, som kommunen ejer og lejer - eller boliger, som kommunen har anvisningsret til. Ejendomsstrategien sætter retningen for disse ejendommers funktion, drift, udvikling og afvikling. Strategien koordineres løbende med Egedal Kommunes Planstrategi og øvrige overordnede politikker, strategier og planer.**

Den bedste ramme for kerneopgaverne vil altid udvikle sig i takt med ny viden og metoder. Det er derfor vigtigt så vidt muligt at følge denne udvikling, i den måde ejendommene udformes på, og at tænke bredt og tværfagligt når nye ejendomme planlægges, og når eksisterende ejendomme renoveres.

Ejendomsstrategien skal således understøttes med en kultur, hvor vi i fællesskab tænker bredt og involverer både de primære brugere og dem der kunne have andre perspektiver på en ejendoms anvendelse og indretning. En grundsten i denne tankegang er, at kommunalt ansatte, foreninger og øvrige brugere af bygningerne har et fælles ansvar for bygningerne.

Egedal Kommune forvalter 220.000 m<sup>2</sup> bygninger, herunder skoler, daginstitutioner, idrætsanlæg, bosteder, plejecentre, kulturhuse, biblioteker, flygtningeboliger, spejderhytter, rådhus og sundhedscenter m.m. Dette dækker både over ejendomme som Kommunen ejer og lejer. Dertil kommer, at kommunen har anvisningsret til 466 ældreboliger, som stiger til 544 i 2022.



## Overordnede principper

Ejendomsporteføljen drives efter følgende principper:

- ▶ Kommunens kerneydelser er udgangspunktet for opførelse og indretning af ejendomme, så disse udgør rammerne for et sundt og tidssvarende læringsmiljø, arbejdsmiljø, fritidsliv mm., samt et trygt liv med høj livskvalitet for borgere på botilbud og plejecentre.
- ▶ Ligeledes skal fleksible bygninger og multifunktionelle lokaler give mulighed for, at flere brugergrupper benytter lokalerne i mange timer hver dag. Således skal de eksisterende ejendomme optimeres så de kun udgør de nødvendige m<sup>2</sup>, hvilket gør driften økonomisk og effektiv.
- ▶ Æstetiske, velholdte og imødekommende ude- og indemiljøer bidrager til at gøre et aktivt liv attraktivt for både borgere og medarbejdere. Kommunale medarbejdere, foreninger og øvrige brugere er fælles om at sørge for at ude- og indemiljøer fremstår pænt.



- ▶ Alle eksisterende og nye ejendomme drives, renoveres og bygges bæredygtigt med fokus på mindst mulig miljøbelastning og et godt indeklima for både brugere og medarbejdere på kommunens arbejdspladser.
- ▶ Ejendommene skal opføres og indrettes så der sikres mulighed for udvikling af nye teknologier og digitale løsninger, for både kerneopgaverne og for driften.
- ▶ Der er fokus på dialog, når nye løsninger skal findes og når eksisterende fysiske rammer skal ændres. Således søges gode løsninger, der svarer til brugernes behov, og gerne i samarbejde med eksterne parter og via nye finansieringsmodeller.



## Fokusområder i ejendomsstrategien

For at gennemføre strategien skal fire fokusområder konkretiseres, hvilke aktiviteter der skal sættes i værk.

### **Fokusområde 1: Optimering af anvendelse af lokaler**

Som udgangspunkt er ejendommene opført med sigte på en bestemt kerneopgave. Derudover er der mulighed for at anvende lokaler og faciliteter til andre formål. For at optimere anvendelsen af kommunens ejendomme, kan flere aktiviteter samles i færre ejendomme, så lokalerne anvendes mest muligt i løbet af døgnet. Det er et fælles ansvar at finde gode løsninger på, hvordan lokalerne kan indrettes med tanke på flere brugergrupper. Således kan antallet af m<sup>2</sup> løbende tilpasses, så det svarer til behovet.

### **Fokusområde 2: Samskabelse og dialog**

For at sikre de bedste løsninger, skabes de i samarbejde mellem dem, der skal stå for drift og vedligehold og dem, der skal benytte ejendommene. Udvikling sker gennem dialog, og der er ofte mange perspektiver på løsningerne, hvorfor alle brugergrupper søges involveret.

Ved implementering af nye løsninger er der fokus på at kompetenceudvikle brugerne samt at implementere den nye brug under hensyn til en smidig overgang.



### **Fokusområde 3: Multifunktionalitet og fleksibilitet i nybyggeri og tilpasning af eksisterende bygninger**

Både for løsning af kerneopgaverne og for byggeri går udviklingen stærkt, og det er derfor nødvendigt at bygge og indrette på en måde, der kan tilgodese denne konstante forandring. Derfor skal bygningerne være bygget fleksibelt, så de over tid kan være flere anvendelsesmuligheder.

Faciliteterne skal i løbet af en dag kunne anvendes af forskellige brugergrupper. Derfor indrettes lokalerne så vidt muligt multifunktionelt med mulighed for flere funktioner på samme m<sup>2</sup>. Dette gælder både ved nybyggeri og ved optimering af de eksisterende ejendomme.

For at give mulighed for at inddrage nye teknologiske løsninger i kerneopgaven, sikre optimal drift og vedligehold samt give mulighed for at bidrage til intelligent brug af ejendommene investeres der løbende i aktuelle digitale løsninger.

### **Fokusområde 4: Effektiv og bæredygtig drift, renovering og byggeri**

Nybyggeri skal leve op til gældende standarder for bæredygtighed for at belaste miljøet mindst muligt. Der er fokus på bæredygtig opførelse i forhold til materialevalg og byggemetoder, samt bygningernes efterfølgende vedligehold. I den løbende drift af de eksisterende bygninger er der fortsat fokus på at bruge bæredygtige energioptimale løsninger, samt sikre et godt indeklima. Det skal desuden gøres muligt, at borgere og foreninger i højere grad kan bidrage til at varetage opgaven om at vedligeholde kommunens bygninger.



## Fremtidsscenario

Da samfundet er i konstant forandring, og befolkningens sammensætning ændres over tid, vil der hele tiden være nye muligheder, der skal tages i betragtning, når kommunen driver og udvikler brug og drift af ejendomme. Fremtidens løsninger vil altid skulle tilpasses de aktuelle behov.

Inden for et 5-15 års perspektiv vil ovenstående strategi medføre, at der skal foretages større investeringer i tilpasninger af eksisterende ejendomme og i nybyggeri. Der skal derfor tænkes nyt og tværfagligt indenfor velfærdsområderne.

Dette kunne være multifunktionelle læringshuse, der er bygget til kerneopgaver som skole, daginstitution og kulturaktiviteter. Det kunne være pleje- og omsorgsområder med både ældre og yngre borgere i daginstitution, plejecenter og botilbud.

Der er mange kommuner i både ind- og udland, der arbejder med nye løsninger og gør sig værdifulde erfaringer. Der vil derfor være gode muligheder for at samle inspiration, som kan bidrage til gode løsninger i Egedal.

Derudover skal Egedal Kommune tænke strategisk og totaløkonomisk i forhold til hvilke ejendomme, der omfattes af den kommunale ejendomsportefølje. Udgangspunktet er, at ejendomme uden kommunalt formål skal søges afhændet.



Fotos: Egedal Kommunes fotoarkiv

**s.1** Egedal Rådhus, **s.2** Stenløsehal-  
len, **s.3**, **s. 4** Dialogmøde med bor-  
gerne 14.06.16, **S.5** Ungeprojekter,  
**s. 6** Stengårdsskolens tag, **s. 7** Byg-  
geri af Rådhus

Oprindeligt vedtaget af Byrådet 1. november 2017

Ændringer godkendt af Byrådet 24. juni 2020

**Egedal Kommune**

Dronning Dagmars Vej 200

3650 Ølstykke

Tlf: 7259 6000

kommune@egekom.dk

www.egedalkommune.dk