



**Greve
Kommune**

Naturligvis
Greve



Ejendomsstrategi 2023



**Greve
Kommune**

Naturligvis
Greve



Ejendomsstrategi 2023

Greve Kommune

Center for Teknik & Miljø

Vedtaget af Greve Byråd den 6. november 2023

For henvendelse om strategien:

Kontakt Center for Teknik & Miljø

Telefon 43979797

Mail radhus@greve.dk

Web www.greve.dk



Indhold

Forord	4
Introduktion til Ejendomsstrategien	5
Greve Kommunes vision	5
Politiske pejlemærker	5
1. Håndtere efterslæb	6
2. Kloge m ² -optimering af ejendomsporteføljen	9
3. Klima og bæredygtighed	11
4. Den udbyggede by – plads til kommende behov.....	13
5. Fælles ansvar og brugerinddragelse	15



Ejendomsstrategi 2023

Forord

Med Ejendomsstrategi 2023 fortsætter Greve Kommune indsatsen for at skabe gode fysiske rammer for løsning af kerneopgaverne. Kommunens bygninger og udearealer udgør de fælles rammer for en vigtig del af alle borgeres hverdag i alle livets faser. De rette fysiske rammer er et vigtigt bidrag til, at vi kan lykkes med at realisere kommunens vision og de ønskede effekter i vores politikker. Ejendomsstrategien skal dermed hjælpe os med at lykkes på tværs af alle kommunens kerneområder.

Den hidtidige Ejendomsstrategi har betydet en sammenhængende og mere effektiv drift og udvikling af ejendommene. Vi har skabt gode resultater ved at reducere m², samle driften af bygningerne i én organisation og udnytte ejendommene mere optimalt. Det har bl.a. givet os mulighed for flere dagtilbudspladser inden for den eksisterende bygningsmasse og senest har vi lagt en samlet 10-års plan for renovering og optimering af både skoler og dagtilbud. Der er også arbejdet målrettet med at nedbringe energiforbruget i kommunens bygninger gennem investeringer i vedvarende energianlæg og ved at energirenovere bygningerne. De tiltag har hjulpet med at skabe bedre, mere tidssvarende og energieffektive bygninger som tilrettes fremtidige behov med fokus på at minimere antallet af m².

Vi er godt på vej men ikke i mål. Der er fortsat udfordringer med efterslæb på vedligehold af kommunens bygninger, trods flere års store investeringer i genopretning. Greve Kommune er nu og i de kommende år i fortsat vækst og udvikling. Vi nærmer os en stort set fuldt udbygget kommune, når det kommer til antallet af større ledige byggegrunde. Det sætter vores nuværende ejendomsmasse under pres samtidig med stigende udfordringer med at finde egnede, ledige grunde til nye institutioner, plejecentre m.v. Vi har derfor i endnu højere grad fokus på at flere skal deles mere om de samme lokaler så der også i fremtiden er plads til et stigende antal børn og ældre. Sidst men ikke mindst vil vi sikre fokus på bæredygtighed og klima når vi bygger.

Med Ejendomsstrategi 2023 ser vi i Greve Byråd frem til, at vi i samarbejde med borgere og brugere fortsætter indsatsen for at opnå gode fællesskaber og tilstrækkelige rammer for brugere gennem alle livets faser i kommunens ejendomme, ud fra et helhedssyn om færre, bedre og billigere m².

Pernille Beckmann

Borgmester



Introduktion til Ejendomsstrategien

Ejendomsstrategi 2023 bygger på Greve Kommunes vision "Naturligvis Greve – gennem helhedssyn og fællesskaber" og de værdier, som udspringer af denne og de pejlemærker, som skal virkeliggøre visionen med ønskede effekter.

Greve Kommunes vision

Greve Byråd vedtog i foråret 2022 visionen "*Naturligvis Greve – gennem helhedssyn og fællesskaber*" med temaerne:

- *Aktivt foreningsliv*
- *Bæredygtig Kommune*
- *Hverdag med indhold*
- *Velfærd i fællesskab*
- *Aktiv borgerinddragelse*

Visionen er afsæt for det politiske arbejde i Byrådet, der sammen med borgere og øvrige aktører vil samarbejde om at skabe rammer for det meningsfulde, aktive og indholdsrige liv i Greve Kommune.

Visionens temaer beskriver byrådets ønsker til, hvordan det skal være at bo, leve, gå i skole, arbejde og deltage i fritids-, idræts- og kulturlivet. Med afsæt i visionen har Byrådet vedtaget en række politikker for perioden 2023-2026. Ejendomsstrategi 2023 skal medvirke til, at de fysiske rammer i kommunens ejendomme understøtter, at visionen, politikkerne og alle de underliggende værdier og pejlemærker kan realiseres. Det vil sige, at bygninger og udearealer skal indrettes, så de bedst muligt opfylder nuværende og fremtidige krav til og behov for kommunal service på kerneområderne: dagtilbud, skoler, klub, fritid, kultur, idræt, ældrepleje m.v.

Samtidig er det vigtigt at indretning og drift af ejendommene foregår på en bæredygtig måde og dermed understøtter målene i Greve Kommunes Klimaplan. Endelig koordinerer vi ejendomsstrategien med Planstrategi 2023, hvor intentionen bl.a. er at skabe en tryk og sammenhængende by.

Politiske pejlemærker

Byrådet har - med baggrund i visionen og de udfordringer og behov der er på ejendomsområdet - udpeget fem politiske pejlemærker, som skal udgøre retningen for varetagelse af kommunens ejendomme de kommende år:

1. Håndtere efterslæb
2. Kloge m² – optimering af ejendomsporteføljen
3. Klima- og bæredygtighed
4. Den udbyggede by – plads til kommende behov
5. Fælles ansvar og brugerinddragelse



1. Håndtere efterslæb

Greve Kommunes bygninger er primært opført i perioden 1960-75, hvor der skete en omfattende boligudbygning i kommunen, med mange nye institutioner, skoler m.v. Det krævede store investeringer og byggeriet skulle gå hurtigt. En del af bygningerne er derfor opført som midlertidigt letbyggeri i en materialekvalitet, der ikke var tiltænkt en levetid på mere end 20 år. Men de fleste af disse bygninger eksisterer den dag i dag. De er derfor typisk ikke så velindrettede til nutidens behov og er generelt nedslidte. Det betyder, at når kommunen investerer i at genoprette bygninger, så vil de samtidig - i det omfang budgetterne tillader - blive opgraderet til nutidige standarder og krav til bygningernes funktion, bæredygtighed m.v.

I 2023 ejer kommunen 70 ejendomme, hvoraf en del er nedslidte og dyre at genoprette. Selvom der er investeret mange penge på at genoprette kommunens bygninger gennem de seneste år, er efterslæbet på vedligehold steget siden Ejendomsstrategi 2015 blev vedtaget. Efterslæbet blev senest opgjort for alle bygninger i 2020. Resultatet fremgår af nedenstående tabel.

*Kvadratmeterfordeling på bygningskategorier og vedligeholdelseefterslæb for kommunens bygninger i 2021-2030, december 2020 - udgift er anlægsmidler over en 10-årig periode**

Bygningstype	m ²	Udgift (netto) i mio. kr.	Udgift (brutto) Inkl. 25% til rådgiver og uforudsete udgifter
Administration	25.689	18,1	22,6
Dagtilbud	17.436	51,1	65,3
Døgninstitution	3.192	3,7	4,7
Fritids- og ungdomsklub	4.154	24,8	31,0
Kultur og fritid	33.028	63,4	79,2
Plejecenter – serviceareal	10.335	9,1	11,4
Skole/SFO	110.356	418,9	531,5
Specialundervisning	1.157	2,9	3,6
Øvrige bygninger	2.491	1,8	2,2
Hovedtotal	207.838	593,8	751,5

**Følgende indgår ikke i ovenstående overblik: Almene boliger på plejecentre, botilbud og ældreboliger, som ejes af kommunen, men hvor vedligehold betales af beboerne selv, Bygninger som kommunen lejer, Ejendomme som kommunen betaler driftstilskud til at vedligeholde, men som kommunen ikke selv ejer - dette er blandt andet bygningerne på Karlslunde Hallerne, Tune Hallerne (undtagen hal 3) og spejderhusene.*



Dagtilbud, skoler og SFO udgør over halvdelen af bygningsmassen og samtidig ca. 97% af de bygninger, som har det mest kritiske efterslæb på vedligehold. Der er derfor særligt fokus på at genoprette den del af bygningsmassen først.

Det vil ikke være muligt indenfor de økonomiske rammer på én gang at genoprette alle nedslidte bygninger til nutidig standard. Derfor vil vi:

- Følge udviklingen i ejendommenes tilstand
- Prioritere ejendomme der skal genoprettes ud fra hvor kritisk tilstanden er og behovene på velfærdsområderne
- Gennemføre foranalyser for at afdække totaløkonomiske konsekvenser og mulige scenarier
- Undersøge om den bedste løsning er i kommunale bygninger, eller om vi skal leje eller lade private organisationer bygge og udføre kerneopgaven
- Vurdere behovet for driftsmidler når vi gennemfører større renoveringer og nybyggeri
- Ved større byggeprojekter beskrive hvilke byggemetoder og renoveringsniveau, der er mulige og konsekvenser af disse
- Sørge for at behov for udbedring af skader m.v. opdages og håndteres i tide, så kerneopgaven kan løses uden forhindringer og fordyrende følgeskader kan undgås. Der skal derfor være Teknisk Service på alle ejendomme



Ønsket effekt

Kommunens bygninger fremstår mere tidssvarende, fremtidssikrede og velholdte til gavn for borgere og brugere

Borgere og brugere møder på længere sigt et mere ensartet kvalitets- og vedligeholdelsesniveau i kommunens bygninger – på tværs af bygningskategorier og lokalområder

Genopretning af bygningerne bidrager til at værdien og funktionaliteten i kommunens bygninger fastholdes eller øges

Håndtering af efterslæb bidrager til at forbedre indeklima og arbejdsmiljø for både medarbejdere og brugere

Ved nybyggeri og større renoveringer opstår der over tid ikke de samme udfordringer med efterslæb som for de eksisterende bygninger



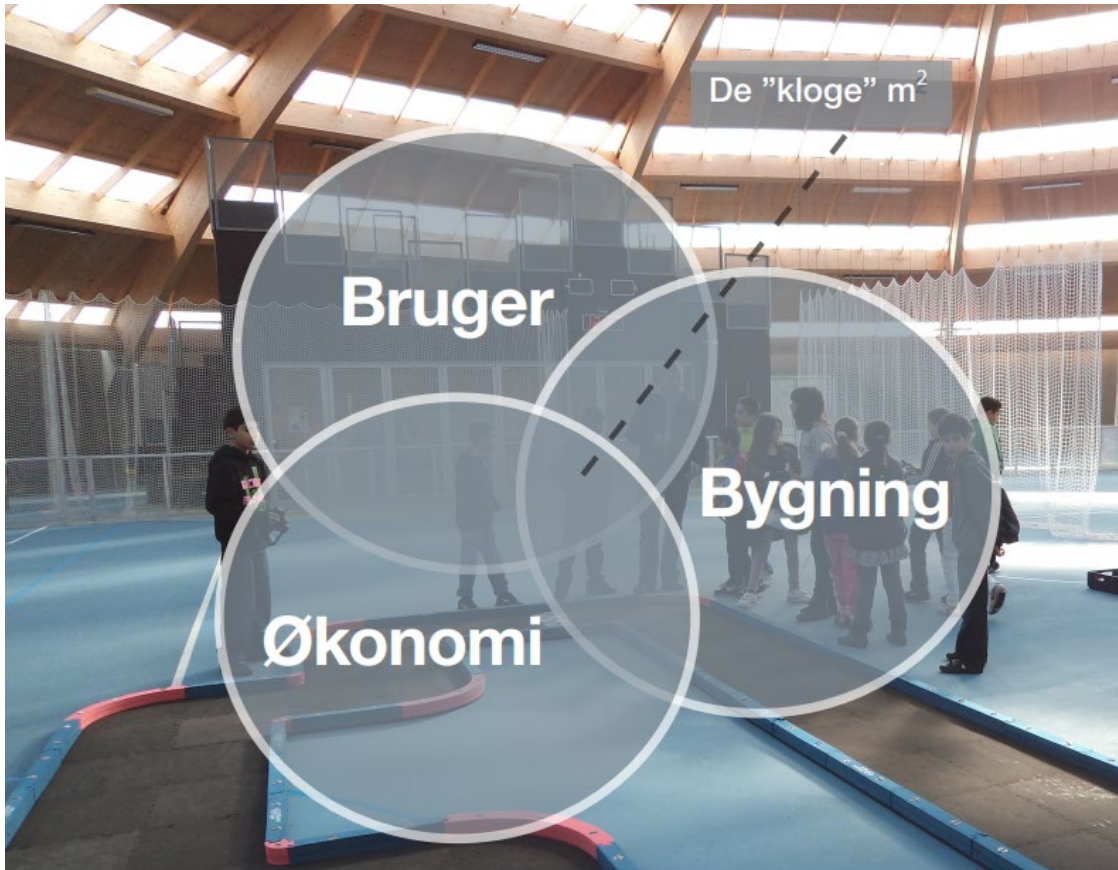
2. Kloge m²-optimering af ejendomsporteføljen

Et væsentligt bidrag til at håndtere efterslæb på kommunens bygninger og til at imødekomme stigende og ændrede behov for lokaler og faciliteter er arbejdet med de Kloge m². Jo flere behov og funktioner, der kan løses ved at udnytte de eksisterende bygninger bedre, jo færre penge skal der bruges på nybyg, drift og vedligehold af bygningerne. Det giver os bedre muligheder for at prioritere penge til at genoprette de bygninger der bliver brugt og økonomi til mere tidssvarende rammer for kerneopgaverne. Kloge m² gælder både for de ejendomme vi selv ejer og for bygninger vi giver tilskud til.

Vi ser vores ejendomme som en helhed, dvs. at både optimal udnyttelse af bygninger og tilhørende udearealer er i fokus. I fokus er også, at kommunens mange bygninger er en væsentlig del af bybilledet og påvirker de lokalmiljøer bygningerne indgår i.

Vi ønsker at arbejde helhedsorienteret, effektivt og totaløkonomisk, når vi optimerer, udvikler og tilpasser kommunens ejendomme. Det gør vi ved at:

- Sikre at den samlede ejendomsmasse udnyttes så den understøtter kommunens vision, pejlemærker og ønskede effekter i politikkerne
- Øge graden af lokalfællesskaber mellem forskellige funktioner i multifunktionelle bygninger og lokaler
- Åbne bygninger og udearealer mere for borgerne
- Undersøge, hvor meget vores lokaler er i brug, og om erfaringer viser at brugen kan øges
- Øge fleksibiliteten af bygningerne, så løbende tilpasning af bygningsmassen kan ske effektivt og hurtigt
- Undersøge om kommunen kan reducere m² andre steder, når der skal bygges eller lejes nyt
- Udvikle principper og standarder for indretning af bygninger med samme funktion, herunder arealnormer
- Tilstræbe kvalitet i arkitektur og materialer inden for de økonomiske rammer vi har
- Indtænke tilgængelighed for alle, når vi bygger, tilpasser og renoverer, så ejendommene kan tilgås af alle og dyre ombygninger ved individuelle behov så vidt muligt undgås



Ønsket effekt

Flest mulige nye behov for lokaler og faciliteter dækkes ved bedre udnyttelse af eksisterende ejendomme

Færre m² der er billigere i drift, fordi bygningerne har en bedre kvalitet

Kommunens ejendomme udnyttes mere intensivt over døgnet uden at udgifterne til daglig drift og vedligehold øges væsentligt

Flere foreninger, der i dag har deres egne lokaler, bruger i højere grad lokaler i kommunale ejendomme på tidspunkter, hvor de står tomme

Kommunens ejendomme bidrager positivt til de bydele og lokalmiljøer de indgår i



3. Klima og bæredygtighed

Klima og bæredygtighed står højt på dagsordenen globalt, nationalt og selvfølgelig også lokalt i Greve Kommune. Byrådet har den 15. maj 2023 vedtaget en ambitiøs "Klimahandlingsplan 2050" for kommunen. Godkendelsen er et led i at kommunen deltager i det nationale DK2020-projekt, og har forpligtet sig til at arbejde for, at vi i Greve Kommune skal være CO₂-neutrale og robuste over for klimaforandringerne senest i 2050 i overensstemmelse med Paris aftalen.

Vi står i en globalt, klimaforandret virkelighed. Temperaturen er stigende, vi oplever flere oversvømmelser og ekstreme vejrhændelser med en bekymrende hastighed. Det sætter også vores bygningsmasse under pres. I forvejen slidte tage, facader og vinduer lider yderligere skade af mere ekstremt vejr, afløb og kloakker kan have svært ved at tage trykket ved voldsomme regnskyl med oversvømmede bygninger til følge. Samtidig er der typisk bundet et stort energi- og ressourceforbrug op i bygninger særligt i nybyggeri, som er en af de mest energi- og ressourceforbrugende aktiviteter med stor CO₂-belastning til følge. Størstedelen af CO₂-udledningen fra kommunen som virksomhed kommer fra vores bygninger.



Der er således mange gode grunde til, at ejendomsstrategien sætter fokus på klima- og bæredygtighed, så strategien medvirker til, at vi når indsatser og mål i Klimahandleplanen. Kommunens ejendomme skal være bæredygtige både økonomisk, socialt og klima- og miljømæssigt. Det gør vi ved at arbejde for at:



- Styrke bæredygtigheden når vi bygger og renoverer, ved at:
 - Energirenovere eksisterende bygninger hvor det giver størst effekt i de totaløkonomiske vurderinger
 - Skele til kravene i DGNB for at finde de lavthængende frugter i valg af byggematerialer og tilrettelæggelse af byggeri
 - Fokuserer på cirkulær økonomi, herunder genbrugsmaterialer og CO₂ udledning ved produktion af nye byggematerialer
 - Bruge LCA (Livscyklusanalyse) beregninger som et konkurrenceparameter, hvor det giver mening
- Nedbringe udledning af CO₂ som følge af energiforbrug i bygningerne ved at:
 - Indføre ensartede principper for hvor varmt, der skal være i lokaler til bestemte formål
 - Udbygge vedvarende energikilder, herunder solcellekapaciteten på kommunens bygninger, hvor det er rentabelt og muligt
 - Udfase gasfyr i kommunens bygninger inden 2035
 - Få kommunale bygninger på fjernvarme hvor det er muligt
- Bevare og renovere vores bygninger frem for at bygge nyt – hvor det kan lade sig gøre
- Klimasikre udearealer ved nybyg og større renoveringer ved at:
 - Indarbejde holdbare regnvandsløsninger, som minimum håndtering af 100-års-hændelse
 - Større mangfoldighed i beplantningen, så biodiversiteten øges og brugerne af vores ejendomme får større naturoplevelser.
 - Plante flere træer som giver skygge, fanger CO₂ og binder regnvand

Ønsket effekt

Ejendomsstrategien medvirker til at reducere det samlede klimaaftryk for Greve Kommune

Vi får så meget bæredygtighed som muligt for pengene, inden for den økonomiske ramme

Anlæg og drift af ejendommene understøtter kommunens samlede varmeplan og klimasikringsplan

Ved at gå forrest i forhold til at bruge LCA (livscyklusanalyser) beregninger som et konkurrenceparameter, når vi udbyder anlægsopgaver, får vi de gode CO₂ besparende løsninger ind fra start.



4. Den udbyggede by – plads til kommende behov

Greve Kommune vil i de kommende år fortsat være i vækst og udvikling og befolkningstallet forventes at stige. Befolkningsprognosen forventer, at der ved udgangen af 2034 vil være 1.945 flere borgere i Greve Kommune end i 2023. I 2034 forventer vi bl.a. langt flere 80+-årige, flere børn i institutionsalderen og flere børn i den skolepligtige alder.

Denne udvikling betyder, at der over de næste 10 år skal findes plads til flere børn i institutioner, skoler, fritidstilbud og til et stigende behov for ældrepleje, pleje- og ældreboliger. Samtidig nærmer vi os en stort set fuldt udbygget kommune, når det kommer til antallet af større ledige byggegrunde. Ejendomsstrategien bidrager til at håndtere de stigende udfordringer med at finde egnede, ledige grunde til nye institutioner, plejecentre m.v.



Hundige Strandby



En væsentlig udfordring for kommunen er, at der er mange bymæssige arealer vi ikke kan bebygge pga. støjrestriktioner som følge af støj primært fra motorvejen. Det betyder at de ledige arealer vi har, ofte ikke må bebygges. Udfordringerne med stigende behov i den udbyggede by og støjrestriktioner håndterer vi ved at:

- Følge med i befolkningsudviklingen, så vi kan tilpasse udbuddet af ejendommene til behovene
- Udnytte ejendomsmassen så optimalt som muligt for at mindske behov for at bygge nyt (kloge m²)
- I tide afdække ledige byggemuligheder i kommunen eller hos private, hvis behov ikke kan dækkes af eksisterende bygningsmasse
- Koordinere behovene for at udbygge de kommunale kernefunktioner med den fysiske planlægning af kommunen (Kommuneplan og Planstrategi)
- Indtænke udearealer som en del af kernefunktionen til bl.a. undervisning, motorisk træning eller fritid
- Bruge kommunens salgsstrategi aktivt til at bevare og sælge det, som bedst understøtter behovene for bygninger på kommunens kerneområder

Ønsket effekt

Stigende behov for kommunale tilbud på kerneområderne, som følge af befolkningsudviklingen, kan dækkes gennem proaktiv og rettidig planlægning af den udbyggede by og optimering af kommunens bygningsmasse

En fælles indsats med andre kommuner betyder, at vi på længere sigt kan få lov at bygge på ledige arealer, som i dag er underlagt støjrestriktioner som følge af støj fra motorvejen



5. Fælles ansvar og brugerinddragelse

Kommunens ejendomme er fælles eje og et fælles ansvar. I overensstemmelse med Greve visionens værdier og temaerne "Aktivt foreningsliv", "Hverdag med indhold", "Velfærd i fællesskab" og "Aktiv borgerinddragelse" vil vi gerne åbne bygninger og udearealer mere. Flere borgere skal have glæde af de faciliteter kommunen råder over og faciliteterne skal bidrage til trivsel og fællesskab med mening. Fælles brug af faciliteter kan skabe nye relationer og fællesskaber. Det skal dog ske på en måde som understøtter en effektiv udnyttelse af ejendommene til kernefunktionerne og som samlet set ikke medfører stigninger i driftsudgifterne. Fællesskab forpligter og derfor skal vi hjælpe hinanden med at passe på det vi har.

Borgere og brugere er samtidig en vigtig ressource når vi skal optimere, reovere, bygge om og bygge nyt. Det er afgørende at hver krone vi investerer i ejendommene bedst muligt, tilgodeser behovene på kerneområderne og matcher den service, som kommunen skal levere. Borgere og øvrige interessenter skal derfor fortsat inddrages aktivt, når vi planlægger reoveringer, nybyggeri m.v.





Vi øger det fælles ansvar for ejendommene og styrker brugerinddragelsen ved at:

- Sørge for faste retningslinjer for mere åbne ejendomme og udearealer
- Sikre let tilgængelig information om booking og brug af lokaler og faciliteter
- Stille krav til brugerne der anvender kommunens faciliteter f.eks. om rengøring og oprydning
- Give brugerne mulighed for selv at bidrage til vedligehold og indretning af faciliteter
- Undersøge konsekvenserne for udgifter til drift og vedligehold inden vi konkret åbner for øget brug af lokaler og udearealer
- Indrette lokaler så de så vidt muligt kan bruges til flere formål
- Invitere borgere, brugere og andre interessenter med, når vi planlægger byggeprojekter med større sambrug

Ønsket effekt

Vi lykkes med at borgerne får mere adgang til at bruge og deles om kommunens lokaler og faciliteter, fordi borgerne tager et øget medansvar for at passe på faciliteterne

Renoverede og nybyggede ejendomme og faciliteter bliver bedre indrettet til fremtidens behov fordi vi involverer borgere, brugere og andre interessenter tidligt i planlægningen