



Handleplan for bedre arealanvendelse for kommunens bygninger

Center for Ejendomme og Teknisk
Service

Ejendomsadministration

Svendborgvej 135

5762 Vester Skerninge

allan.filtenborg@svendborg.dk

www.svendborg.dk

Formål

Handleplanen skal være med til at understøtte udmøntningen af ejendomsstrategien med fokus på indsatsen bedre arealanvendelse.

Formålet er at få den bedst mulige arealanvendelse, som samtidig understøtter brugernes kerneopgaver.

Arealeffektivisering

Arealeffektiviseringen vil ske ved at sætte fokus på 1) optimering af arealanvendelsen for geografiske områder på tværs af direktørområder og 2) optimering af funktionsbestemte opgaver.

9. april 2015

Sagsid: 14/3887

Afdeling: Ejendomsadministration

Ref.

1) *Arealeffektivisering i geografiske områder*

Prioriteringen og optimering af vores arealanvendelse er en løbende tværgående proces, der udrulles i afgrænsede geografiske områder med afsæt i distrikterne på tværs af alle fagområder i kommunen.

Optimeringen sker ved gennemførelse af 3 faser:

- 1) Der foretages en kortlægning af det geografiske område, hvor der udpeges basisbygninger, hvor flest mulige aktiviteter samles for at frigøre nogle af de øvrige bygninger i området.
- 2) Der laves en fortætningsanalyse, hvor flest mulig aktiviteter samles på færrest mulige bygninger med fokus på basisbygninger.
- 3) Frigøre og afhænde ledige bygninger.

Hovedprincipper for arealanvendelsen:

- Ejendomsmassen skal til enhver tid kunne honorere det eksisterende ejendomsbehov og sikre en optimal ejendomsøkonomi
- Der skabes et overblik over ejendomsmassen og ejendomsbehovet
- Ejendommen anvendes på tværs af direktørområder
- Benchmarking kan anvendes til optimering af arealanvendelsen

Ved prioritering af bygninger anvendes følgende kriterier:

- Faglig funktionalitet
- Vedligeholdelsesstand og efterslæb
- Demografi
- Generelle anvendelsesmuligheder
- Planforhold
- Energiforhold
- Ejerforhold (eje frem for leje)
- Fagområdet udviklingsplan



- Historisk og politisk værdi
- Betydning for lokalområdet
- Salgsbarhed
- Driftsøkonomi

2) Areal effektivisering af funktionsbestemte opgaver

Der arbejdes med tværgående aktivitets- og funktionsanalyser i de enkelte fagområder med henblik på optimering af det enkelte funktionsområde. Det kan f.eks. være samling af funktioner på en ejendom, som tidligere har været løst på flere ejendomme f.eks. samling af administrative funktioner eller driftsopgaver.

Kommunikationsplan for bedre arealanvendelse for kommunens bygninger

1. Formål

Formålet med kommunikationsplanen er at inddrage relevante interessenter for at skabe de bedst mulige løsninger og sikrer ejerskab til bedre arealanvendelse.

Interessenterne skal være med til at sikre en afklaring af nutidig og fremtidig arealbehov og fremkomme med nye innovative ideer og forslag til at samle flest mulige aktiviteter på færrest mulige bygninger.

En bedre arealanvendelse kan være med til at styrke og forbedrer lokal-samfundene i Svendborg Kommune og skabe bæredygtige modeller ved nye innovative måder at bringe bygningerne i spil på.

2. Mål

Målet med kommunikationsplanen er, at relevante interessenter inddrages i samskabelse af fremtidig anvendelse af kommunens faciliteter.

Inddragelsen skal sikre ejerskab og fælles retning for arealanvendelsen.

3. Interessenter

Både interne og eksterne interessenter vil være vigtige for samskabelsen af bedre arealanvendelse.

Interne interessenter:

- Byrådet
- Direktionen
- Chefgruppen
- Institutionsledere
- Medarbejdere
- MED
- Rådgivning og renovering (CETS)
- Ejendomsservice (CETS)

- Plan og Geodata (KEU)
- Økonomi og Udbud
- Kultur og Udvikling
- Folkeoplysningsudvalget

Eksterne interessenter:

- Borgere
- Foreninger
- Selvejende institutioner
- Handicaprådet
- Lokale råd
- Svendborg Idræts Samvirke (SIS)
- Lejere
- Virksomheder

4. Inddragelse af interessenter

Fase 1 (Overblik over arealbehov)

I fase 1 afklares direktørområdernes nuværende og fremtidige arealbehov, herunder hvilke arealbehov som er geografisk bestemt. Dette foretages på et overordnet plan med direktionen og efterfølgende *chefgruppen* for at sikre at arealstrategien kan understøtte de strategiske overvejelser i direktørområderne. I denne fase inddrages demografiske oplysninger for at afdække arealbehovet for det enkelte område.

Fase 1 vil vise, hvilke funktioner som er geografisk bestemt og hvilke funktioner som ikke er geografisk bestemt. Der bør i denne fase ligeledes prioriteres i arealprojekterne og deres rækkefølge.

Direktørernes arealbehov drøftes i arealgruppen, som efterfølgende forelægges for direktionen og økonomiudvalget.

Fase 2 (Arealprojekter)

I fase 2 arbejdes der med arealprojekter som ikke er geografisk bestemt og arealoptimering af et geografisk område i overensstemmelse med ejendomsstrategien med kortlægning, fortætningsanalyse og frigørelse af bygninger.

I denne fase inddrages relevante interessenter for arealprojektet. I første omgang drøftes arealprojektet med de enkelte brugergrupper, hvorefter de samles på tværs af *brugergrupper* for arealprojekter, hvor der vurderes at være synergieffekter. Målet i fase 2 er afklaring og forslag til bedre arealanvendelse. I denne fase er Ejendomsadministration, Plan og geodata, Rådgivning og renovering, ejendomsservice med.

Fase 3 (Analysering af arealprojektet)

I Fase 3 undersøges det, om der er nogen barriere for gennemførelsen. I denne fase involveres byggeri og industri, kultur og Udvikling, handicaprådet, Økonomi og udbud og CETS.

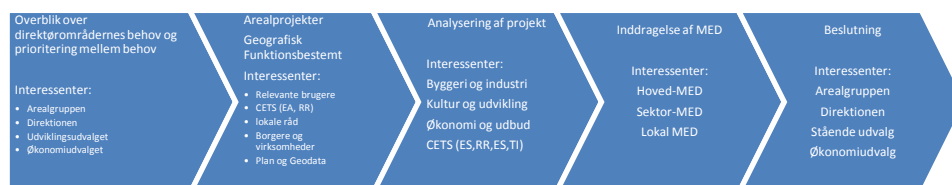
Fase 4 (Inddragelse af MED)

I fase 4 forelægges forslag for MED og direktionen, hvorefter projektet politisk behandles.

Fase 5 (Beslutning)

I fase 5 træffes der beslutning i direktionen eller økonomiudvalget/byrådet og fagudvalg høres om fornødent forinden.

Oversigt over faser og interessenter:



5. Tidsplan

Fase 1 med overblik over direktør områders behov og prioriteringen af arealprojekter afklares i løbet af en 2 måneders periode med CETS som tovholder med dialog med direktionen og chefgrupperne i de enkelte direktør områder, som samles i et samlet notat med en anbefaling til direktionen og det politiske niveau.

Fase 2-5 igangsættes efter den politiske stillingtagen til rækkefølgen af arealprojekterne, herunder geografisk bestemte arealprojekter i overensstemmelse med ejendomsstrategien. Afklaring af arealanvendelsen og mulighederne for det enkelte geografiske område forventes at tage 3 måneder, således at alle geografiske områder er afklaret indenfor 1 ½ år.