



RINGERIKE
KOMMUNE

Utviklingsplan for egne bygg 2026-2029

FS strategiseminar, onsdag 13. mai 2026



- Innbyggernes hus (Kongens gate 13 / KEFAS)
- Helsepartnerskap Hønefoss, tomtekriterier/alternative tomter
- Rokadeplan som har blitt til > utviklingsplan
- Oppfølging av politiske vedtak:
 - Ny organisering og strategi for kommunens eiendomsvirksomhet KS 88/20
 - Avhende tomgangsbygg KS 159/22
 - Verbalvedtak ved budsjettbehandlingen KS 126/25
 - Regulering av kommunale tomter før avhending
 - Kunnskapsgrunnlag «Innbyggernes hus»
- Vurdere tjenestestedet Hensmoen opp mot mer sentrumsnære alternativer, da dagens plassering medfører betydelig ressursbruk til transport mellom tjenestesteder (budsjett og handlingsprogram)
- Dette er prosesser som må ses i sammenheng for å se etter synergier for å gjøre det mest mulig optimalt økonomisk for kommunen



- 166 509 m² formålbygg
 - Eier 144 354 m²
 - Leier 22 155 m²
- Enkle kartlegginger viser:
 - kommunen har ledig kapasitet skole- og barnehagelokaler
 - Lav utnyttelsesgrad på administrasjon pga utforming
- KOSTRA-tall (2024) viser et potensial for innsparing ved redusert areal på 1 370 kr/m²

Suksesskriterier for god eiendomsforvaltning

NOU 2004:22 Vedlikeholdte bygninger gir mer til alle



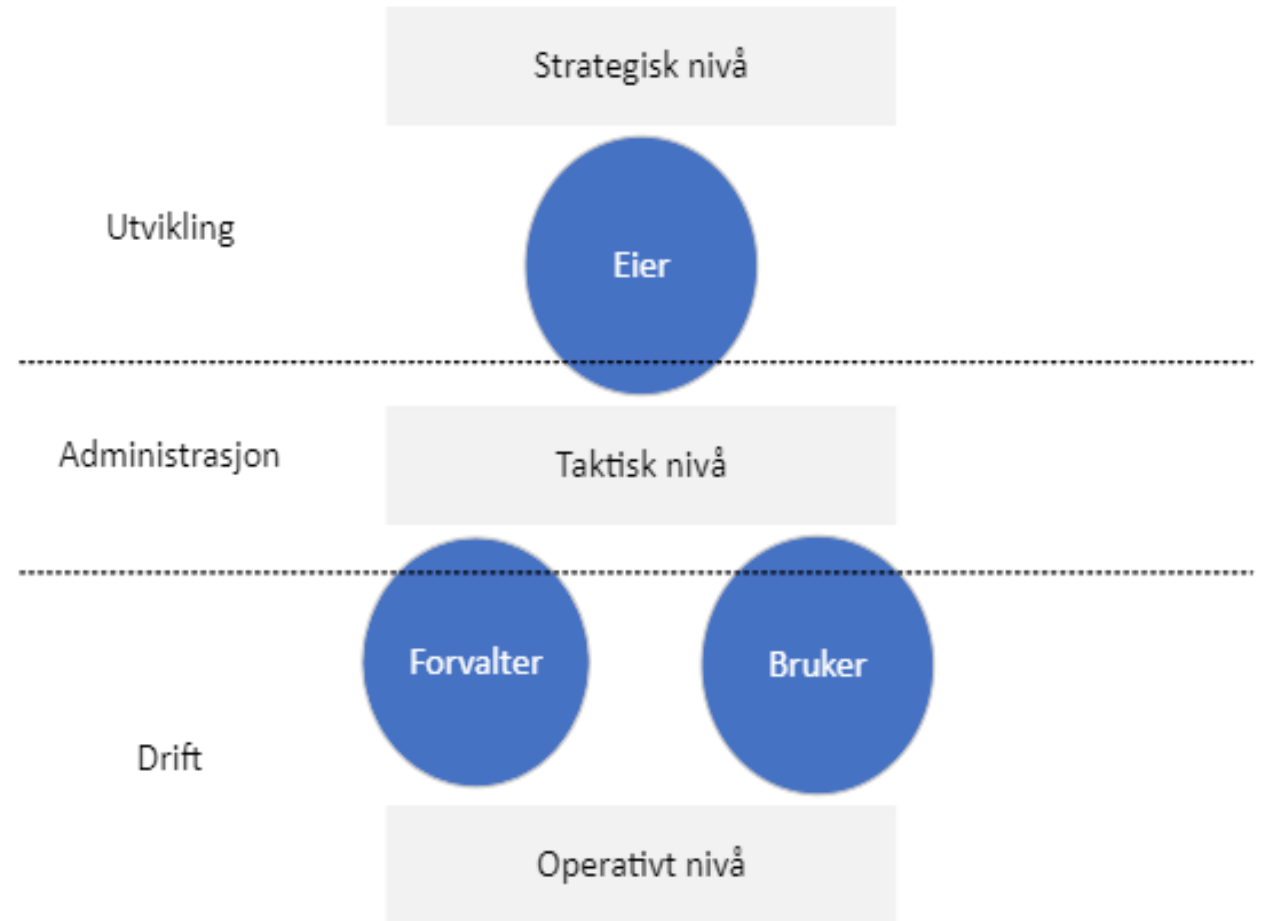
Kriterier for god eiendomsforvaltning (NOU2004:22)	Status RK	Kommentar
Det foreligger overordnede politisk bestemte mål for eiendomsforvaltningen	Yellow	Samfunnsdelen i kommuneplan har en del overordnede målsetninger. Det er ikke etablert egne mål for eiendomsforvaltningen
Det foreligger et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen	Yellow	Kommunen har et forvaltningssystem (ISY eiendom) for daglig forvaltning, drift og vedlikehold som er under implementering og utvikling. Dette hever profesjonaliteten på flere områder. Renhold har et velfungerende system med gode digitale løsninger. System for strategisk planlegging og styring av eiendomsporteføljen må vurderes.
Tilfredsstillende prioriterte brukerbehov.	Green	Brukerbehov er i stor grad ivarettatt i investeringer. Eiendom har implementert brukerservice i 2022 hvor service og produktiviteten er betydelig forbedret.
Effektiv arealutnyttelse.	Yellow	En del tiltak er gjort for å utnytte eksisterende bygningsareal, men det antas å ligge et større innsparingspotensiale ved å se på endret og utvidet bruk av eksisterende bygningsmasse. Tomgangsbygg er en utfordring, da de representerer en løpende driftskostnad uten bruksverdi.
Godt, verdibevarende vedlikehold.	Red	For å ivareta verdibevaring av bygningsmassen anbefales 250-300 kr/m ² pr år. Ringerike bruker om lag 13 mnok på 134.000 kvm bygningsmasse, noe som tilsvarer 100 kr/m ² . En vesentlig fornyelse av bygningsmassen siste år har dog hatt positiv effekt på vedlikeholdsetterslep. En forutsetning for å øke vedlikeholdet er at et forsvarlig/nødvendig nivå på eiendomsdrift er finansiert først.
Måltrettet utvikling av eiendommens kvaliteter.	Yellow	Kommunen har gjort flere tiltak for å videreføre/utvikle eksisterende areal. Som eksempel er det gjort moderate investeringer på Rådhuset for bedre bruk. Det antas å ligge et ytterligere innsparingspotensial ved å fokusere mer på utvikling av egne bygg med utviklingspotensial. Kommunen har hatt meget god fokus på energiltak i nye og eksisterende bygg.
En hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen	Yellow	Organisering av eiendom (FDVUS) er forbedret, men eiendomsforvaltningen i stort kan bli enda bedre ved å gå opp enkelte ansvarsavklaringer og etablere helhetlig struktur for styring.
Riktige økonomiske rammebetingelser som er tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter.	Red	Rammebetingelser må tilpasses rollen eiendomsforvaltning skal ha i kommunen. I dag har eiendom ansvar for daglig drift, men bruker vesentlig ressurser på investering, utvikling og service- og støttevirksomhet. Økonomiske rammebetingelser bør være i tråd med ansvar og ambisjon.



Rollene i kommunal eiendomsforvaltning



- Eier (Kommunestyret)
 - Kommunestyret er den formelle eier av byggene.
- Forvalter (eiendomsenheten)
 - Eiendomsadministrasjon, løpende drift og vedlikehold, basert på strategiske føringer fra eier og behov fra brukerne.
- Bruker (tjenestene)





Målsetting og styringsparametere

KOMMUNENS EIENDOMSPORTEFØLJE

Målsetting for hele kommunens eiendomsportefølje



1. Kommunen skal bruke, ta vare på og utvikle byggene vi eier, og sørge for at de er trygge å bruke.
2. Kommunale eiendommer skal utvikles og tilpasses for å understøtte gode tjenester til innbyggere og brukere.
3. Kommunen skal optimalisere bruk av eide bygg og avvikle leieforhold der arealbehovet kan dekkes i egne bygg.
4. Kommunen skal ha en kostnadseffektiv og klimavennlig eiendomsforvaltning som sikrer verdibevaring og effektiv bruk av ressursene.



Styringsparametere – for å følge med på utviklingen



- ✓ Arealendring (eid og leid)
 - ✓ måloppnåelse i forhold til en ønsket reduksjon på 10%

- ✓ Vedlikehold i kroner per m²
 - ✓ økning i vedlikehold

- ✓ Samlet energibruk i formålsbygg – kWh per m²

- ✓ Samlede utgifter til eiendomsforvaltning kr/m²
 - ✓ økonomisk effekt av arealreduksjon

- ✓ Utgifter til rengjorte areal
 - ✓ m²/time som rengjøres, siden rengjort areal er mindre enn kommunens total areal
 - ✓ kr/m²





UTVIKLINGSPLAN FOR EGNE BYGG

Hvorfor en utviklingsplan for egne bygg?

- Betydelige verdier bundet i egne bygg som står tomme.
 - Vesterngata 18 og Osloveien 2 har tomgangsdrift på ca. 4,3 millioner kroner
- Samtidig leier vi store arealer: Familiens hus og Voksenopplæringa (ca. 18,5 mill kr årlig)
- Midler brukt på leie kan i stedet investeres i oppgradering av egne bygg
- Aktiv bruk av disse byggene vil også bidra til mer levende nærmiljø og gir et potensial for lokale møteplasser der folk bor



Prinsipper – utvikling av egne bygg



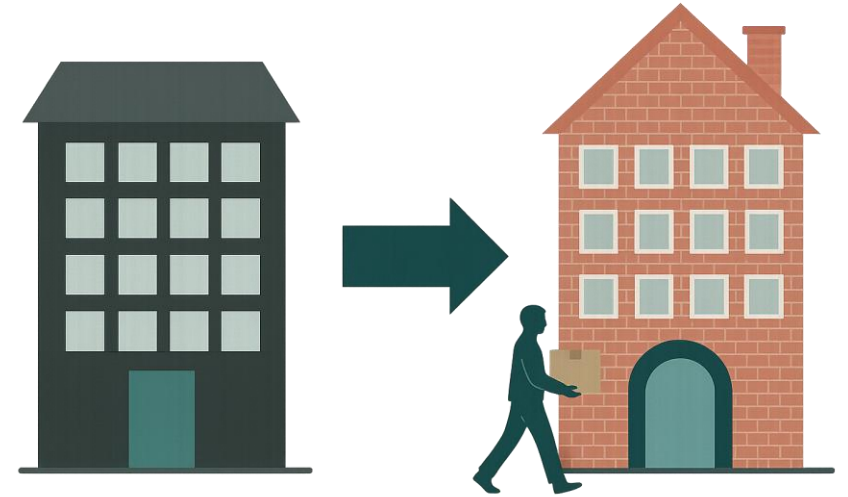
1. Kommunen skal prioritere bruk, utvikling og tilpasning av egne bygg for å dekke arealbehov, og avvikle leieforhold der behovene kan løses i kommunalt eide bygg.
2. Egne bygg skal ikke stå tomme over tid. Aktiv bruk og målrettede investeringer skal sikre verdibevaring, redusere tomgangsdrift og styrke byggene som en langsiktig ressurs for kommunen.
3. Midler som i dag brukes til leie av eksterne lokaler, skal i størst mulig grad omdisponeres til oppgradering, tilpasning og utvikling av egne bygg for å oppnå bedre arealeffektivitet og lavere kostnader over tid.
4. Utvikling av egne bygg skal bidra til klima- og miljøgevinst gjennom gjenbruk av eksisterende arealer, legge til rette for sambruk og skape levende møteplasser i nærmiljøene der folk bor.
5. Utvikling av kommunale bygg skal være et virkemiddel for å styrke Ringerike kommune som en attraktiv og moderne arbeidsgiver.



Sentrumsnære eiendommer som er med i utviklingsplanarbeidet



- Leide:
 - Storgata 11-13 (Familiens hus)
 - Ringeriksgata 35 (Voksenopplæringa)
- Eide:
 - Osloveien 1 (Rådhuset)
 - Fossveien 7-9 (Kommunen eier AS'et)
 - Osloveien 2 (tidligere Eikli skole)
 - Vesterngata 18 (tidligere Hønefoss sykehjem)
 - Innbyggernes hus



Bilde generert med Copilot



Hvorfor utviklingsplan for sentrumsnære bygg?



- Har en leieavtale i Familiens hus som utløper i 2029
- Store kommunale bygg i sentrum som står tomme og har gjort det over tid
- Har andre aktører (Wang toppidrett) som ønsker seg inn på våre leide lokaler i Schjongslunden
- Flytte Voksenopplæringa for å komme nærmere Hønefoss vgs. Kanskje i fremtiden også Ungdommens hus?



Potensial for mer arealeffektivitet enn idag



- Det er gjennomført kartlegginger på rådhus/administrasjonsbygg som viser at det er mye ledig kapasitet og lav utnyttelse.
- Har utfordringer med innemiljø på noen lokasjoner og uhensiktsmessig utforming.
- Oppgradering av byggene, samt nye måter å jobbe på, med en underdekning på antall arbeidsplasser, vil kunne bidra til større arealeffektivitet.



Tenke annerledes nå – fordi avhending er krevende



- Krevende å skulle selge gamle bygg
- Når disse byggene ble avviklet var det fordi de ikke var egnet til videre bruk i tjenestene (skole og helse)
- Høye byggekostnader og hensyn til klima og miljø – at vi tenker annerledes enn vi har gjort til nå
- Kan potensielt redusere leid areal med 7 500 til 10 000 m²
- Framdrift:
 - Dere skal diskutere dette i grupper i dag.
 - Vil komme egen politisk sak på høsten





Bord 1,2 og 3:

Skal kommunen prioritere egne bygg og redusere leide lokaler, selv om det krever investeringer og endret bruk av byggene vi har?

Bord 4, 5 og 6:

Hvilke muligheter og konsekvenser ser formannskapet ved å redusere kommunens samlede arealbruk, med tanke på bedre utnyttelse av egne bygg, kostnadsutvikling og klimaavtrykk?

Slik gjør vi det:

Individuelt: Tenk gjennom spørsmålene og skriv ned stikkord (4 min).

Gruppe: Diskuter på gruppa.

Sekretæren noterer innspill fra gruppa.

Plenum: Vi tar en runde og deler noen høydepunkter i plenum.