



---

RINGERIKE  
KOMMUNE

Status for de større bygg investeringene  
Forvaltning og drift inn i fremtiden  
Formannskapetets strategisamling 10-11 juni 2020

---

Enhetsleder Utbygging Jostein Nybråten  
Ass. Rådmann Terje Dahlen



Ny

**Legevakt**

og

**Ambulansesentral**

Perspektiv fra sørøst

Bygningsmessig ferdigstillelse August 2020

**Overtagelse** September 2020

Prosjektkostnad ca 100 MNOK

# Hov Vest omsorgsleiligheter

**7** omsorgsleiligheter som privateid borettslag

**Livsløpsstandard** og fullt **universelt utformet**

Finansiert dels av Husbanken og dels med egenfinansiering i grunnlån gjennom etablert borettslag.

Bygget blir klargjort for fremtidig montasje av **velferdsteknologi** på lik linje med Hov øst.



**Prognose** pr. mai 2020

Ca kr **32 MNOK**

**Byggestart** mars 2020

**Ferdigstilles** mars 2021

# Hov omsorgsboliger

**21 Omsorgsboliger** for eldre  
**2700 m<sup>2</sup>**

Tilnærmet **passiv hus** standard  
og **smarte energiløsninger**

**Massivtre**

**Byggestart** sommer **2019**

**Ferdigstillelse** mars **2021**

Fokus på **effektiv drift** og  
**vedlikehold** av bygningsmasse

Bruk av **Solcelleteknologi** og  
**energilagring** og fjernvarme

Bruk av **velferdsteknologi**

Prosjektkostnad pr mai 2020: ca. **112 MNOK**

# Heradsbygda omsorgssenter

64 omsorgsleiligheter

Dagaktivitetssenter

Base for hjemmetjenesten

Budsjett ramme kr 500 mill.

Prognose ca 430 MNOK

Tildelt entreprenør er Betonmast Hære NS 8407



# IN NATURA

Hov ungdomsskole

**Ny** Ungdomsskole med flerbrukshall

**Samspill** med entreprenør høst 2020

**Byggestart** Januar / februar 2021

Ferdigstillelse **Januar 2023**

Budsjettramme ca. 350 mill. inkl. idrettshall



## Rehabilitering / nybygg

Består av to deler fra **1950 og 1970**

Dimensjoneres for **25-50 elever**

**Brukerprosess** startet

**Byggestart** sommer 2020

Entreprenør Mesterbygg as



The image shows a modern school interior. On the left, there is a wide wooden staircase with a metal handrail. The ceiling is made of horizontal wooden slats and features several circular pendant lights. Large windows on the right side offer a view of the outdoors. The floor is a light-colored, polished material.

**Ullerål skole**

**Overtatt fra entreprenør 4 Juni**

**Teknisk prøvedrift og møblering frem til august 2020**

**Klar til skolestart august 2020**



# Austjord - modulbygg



Bestilling mai 2020

Anbudskonkurranse Mai 2020

Kontraktsmøte med Expandia as 9.juni

IG foreligger 09. juni

Består av 49 moduler som monteres

Tilfredsstillende gjeldende tek. standard.

Levering 6-8 uker etter IG og ferdig underlag

Riving av «Rødstua» og «garasjen» pågår.



# Hønegata fellesprosjekt



Signert gjennomføringsavtale med Viken Fylkeskommune på plass

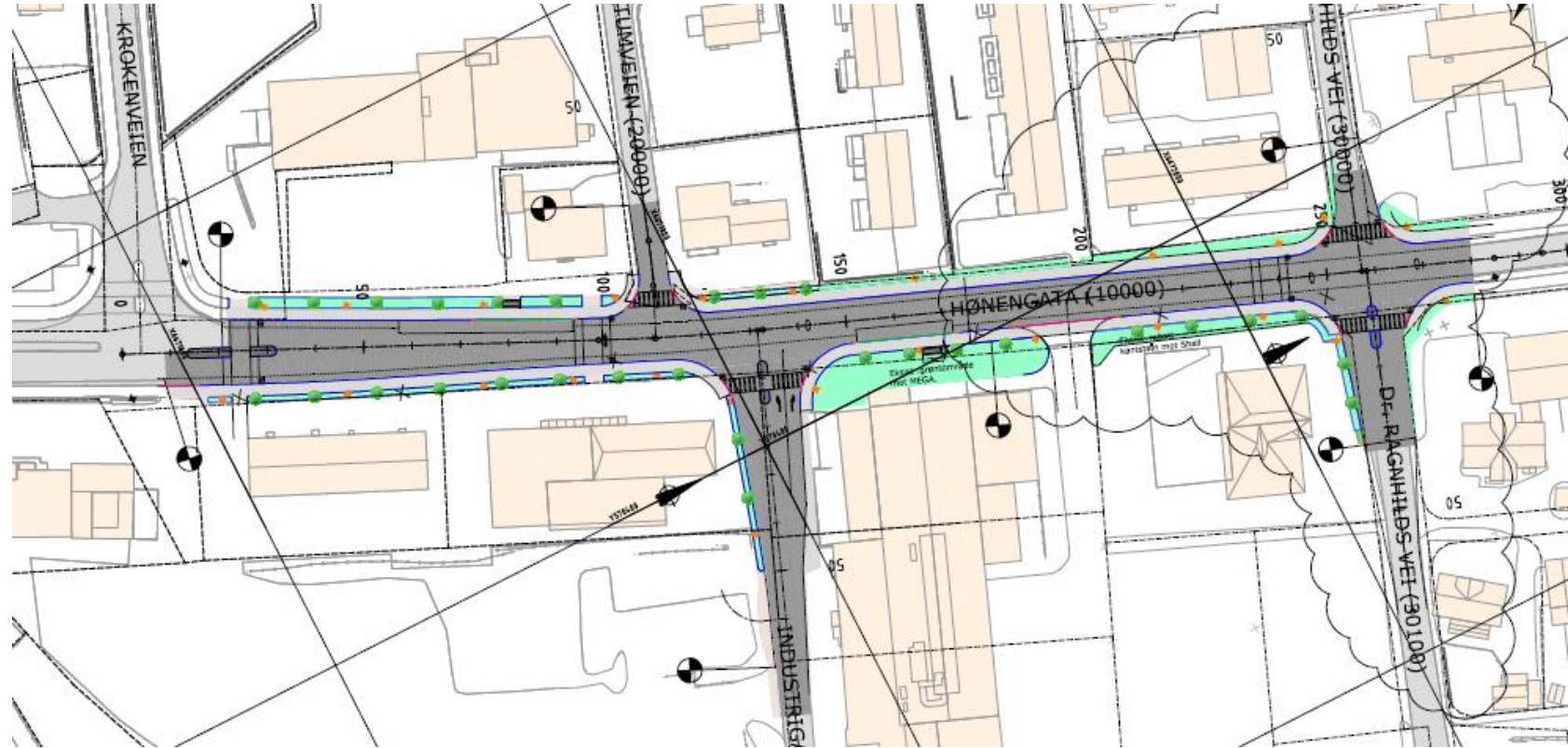
Signerte avtaler med grunneiere på plass.

Kontrakt med entreprenør skrevet 9.juni.

Delfrister:

Skoleveistiltak ferdigstilles til 20.august

Hele anlegget skal være ferdig til første halvdel av november.



# Forvaltning og drift av byggene inn i fremtiden



**Kommunen har investert for**

**2 700 000 000 kr**

**Hvordan tar vi vare på denne investeringen  
inn i fremtiden**



# Kommunestyret har gitt oss en **stor** bestilling

<b>Befolkning</b>	Ringerike skal være en attraktiv bokommune, spesielt for unge og familier i etableringsfasen	Innen 2030 skal det bo 40 000 innbyggere i Ringerike kommune
<b>Næring</b>	Økt verdiskaping og produktivitet i Ringerike og et robust næringsliv med god bredde	Ringerike og omland skal ha effektive samferdselsløsninger
<b>By- og lokalsamfunn</b>	Ringerike skal ha en balansert og livskraftig vekst og utvikling av by og lokalsamfunn	Ringerike skal være et forbilde innen energieffektivisering, bruk av fornybar energi og reduksjon av utslipp
<b>Kommunen som organisasjon</b>	Kommunen skal være en effektiv og spennende organisasjon, med god kvalitet på tjenestene	Kommunen skal være en attraktiv arbeidsplass



For å møte dette

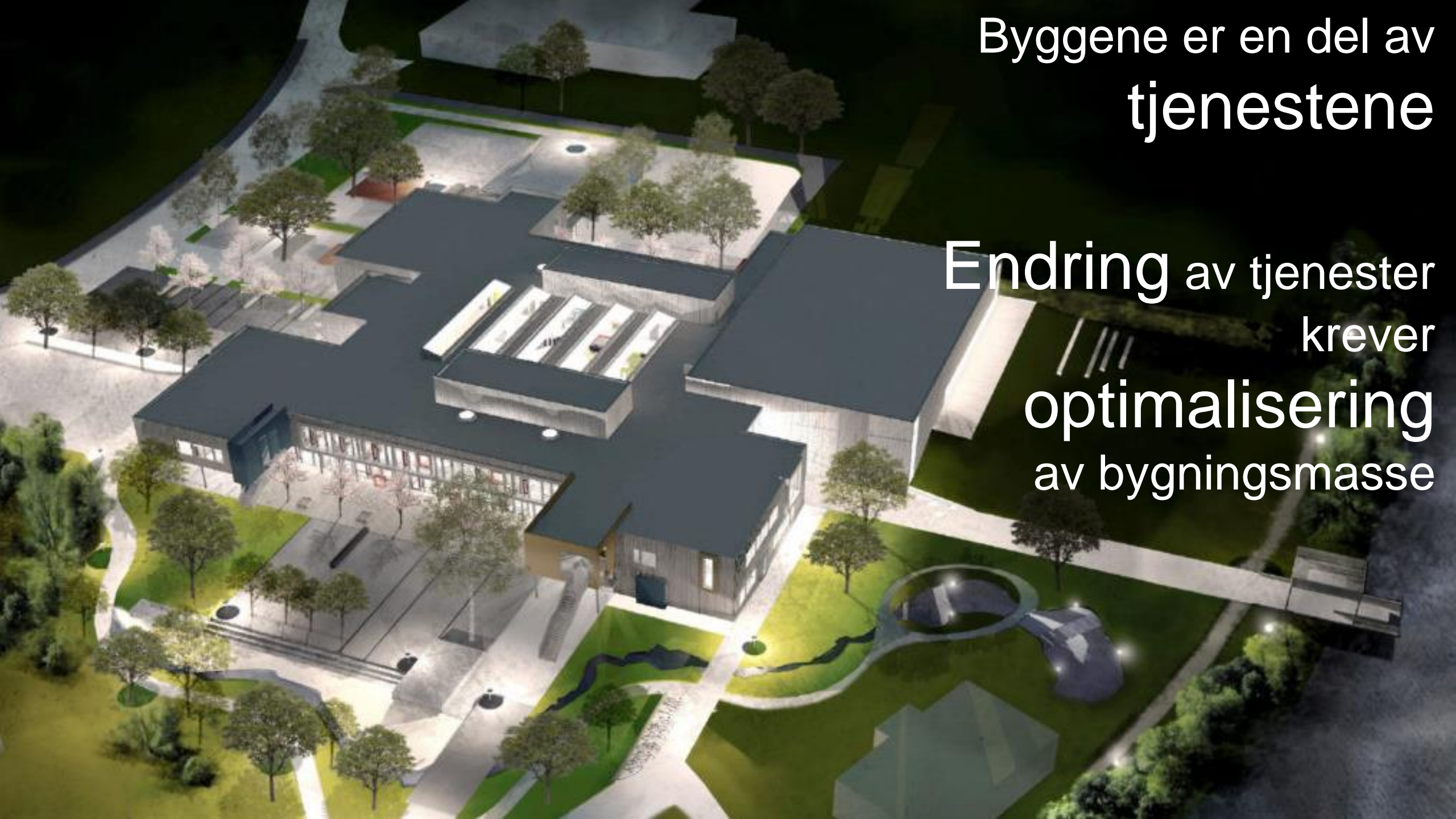
# Bygger

Ringerike kommune

**VI INVESTERER FOR 2,5-2,7 MRD**

- Benterud Barneskole
- Ullerål Barneskole
- Hov Ungdomsskole
- Nes Barneskole
- Hov vest omsorgsboliger
- Hov øst omsorgsboliger
- Heradsbygda omsorgssenter
- Legevakt og ambulansesentral
- Ringerike vannverk
- Brannstasjoner
- Monserud renseanlegg
- Nes vannverk
- Nes Renseanlegg
- Tekniske anlegg





Byggene er en del av  
tjenestene

Endring av tjenester  
krever  
optimalisering  
av bygningsmasse

# Oversikt over kommunens bygningsmasse (eide)

Bygningstype	Antall bygg	Antall m2	% andel
Administrasjonsbygg	1	5 065	3,9
Barnehager	11	7 115	5,5
Kulturbygg	3	1 871	1,4
Idrettsbygg	5	10 321	7,9
Institusjoner / omsorgsbygg	15	21 659	16,6
Skoler	25	73 901	56,7
Boliger	6	1 033	0,8
Andre	13	9 458	7,3
<b>SUM:</b>	<b>79</b>	<b>130 432</b>	<b>100</b>



- Eier kommunens bygninger.
- Skal tilby kommunens kjernevirksomheter:
  - Gode effektive bygg til en lavest mulig kostnad.
- Dette krever kunnskap på områder som:
  - Styring og ledelse
  - Økonomi
  - Plan og bygningsfag





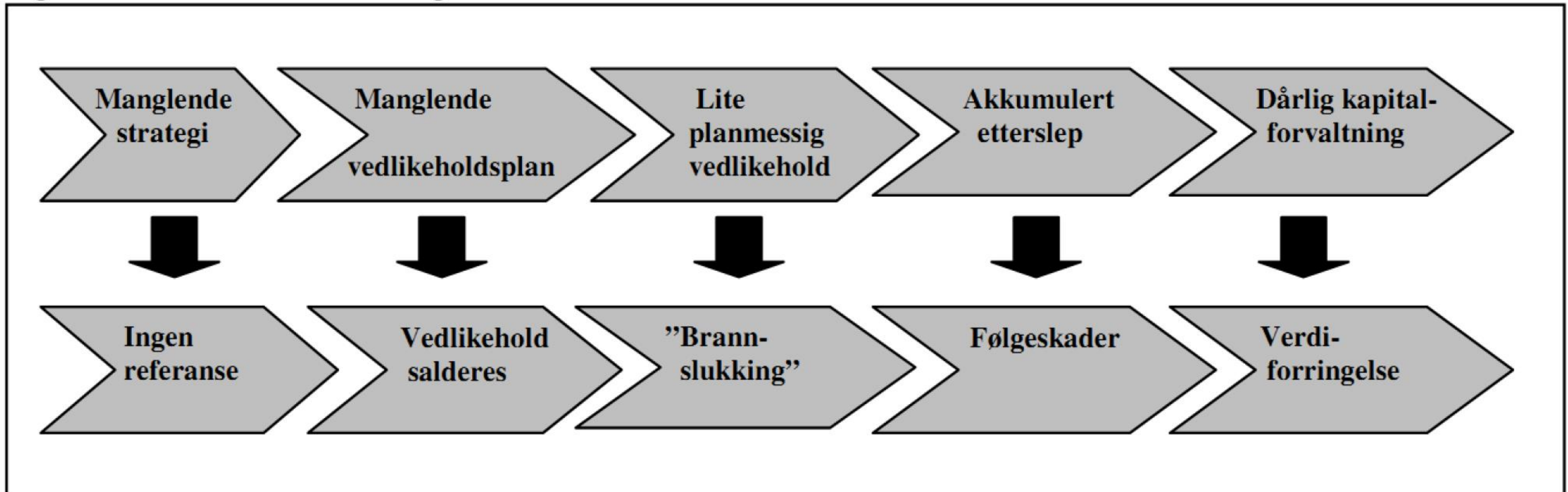
- Kommunen bør sette av midler til planmessig langsiktig vedlikehold av bygningsmassen.
- Sørge for gode virkemidler som kan motivere brukerne til god arealutnyttelse
- Langsiktig plan for utvikling og tilpasning av bygningsmassen
  - Ombygging
  - Modernisering
  - Restaurering
- Avvikle utdatert bygningsmasse - planmessig



# Betydningen av en klar vedlikeholds strategi



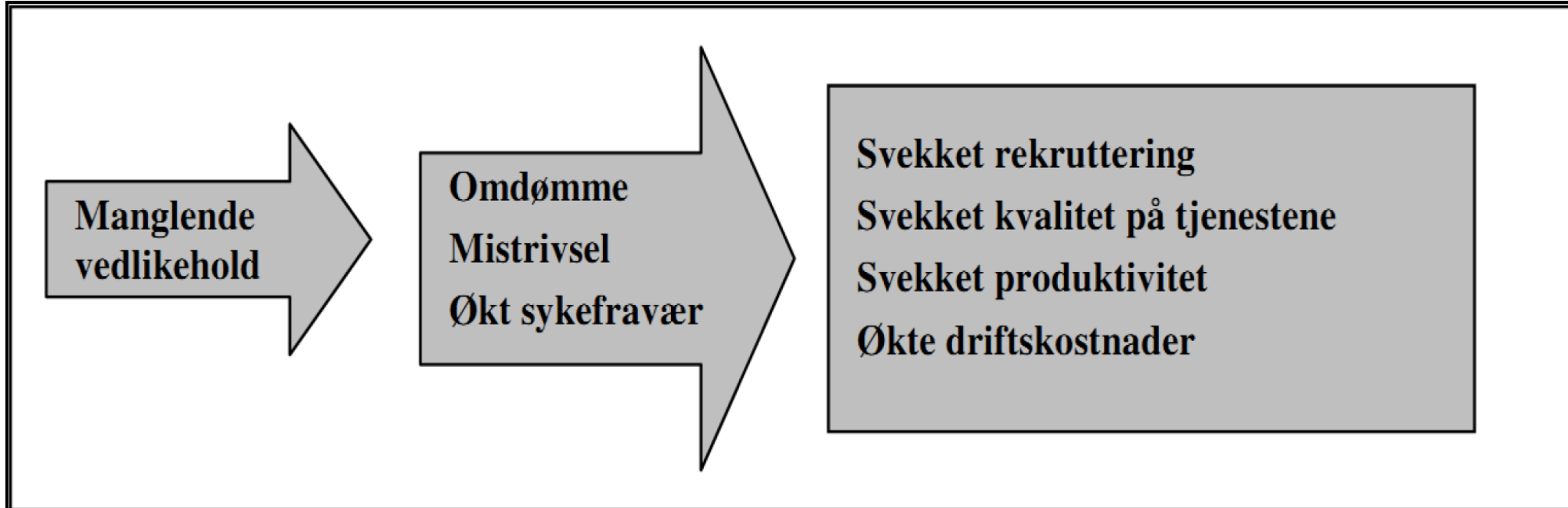
Figuren viser hvordan mangelen på en klar vedlikeholds strategi kan føre til etterslep og ende med verdiforringelse på kommunal bygningsmasse



Kilde: PwC og Multiconsult (2008a:18)



# Samfunnsmessige konsekvenser



*Kilde: PwC og Multiconsult (2008b:11)*

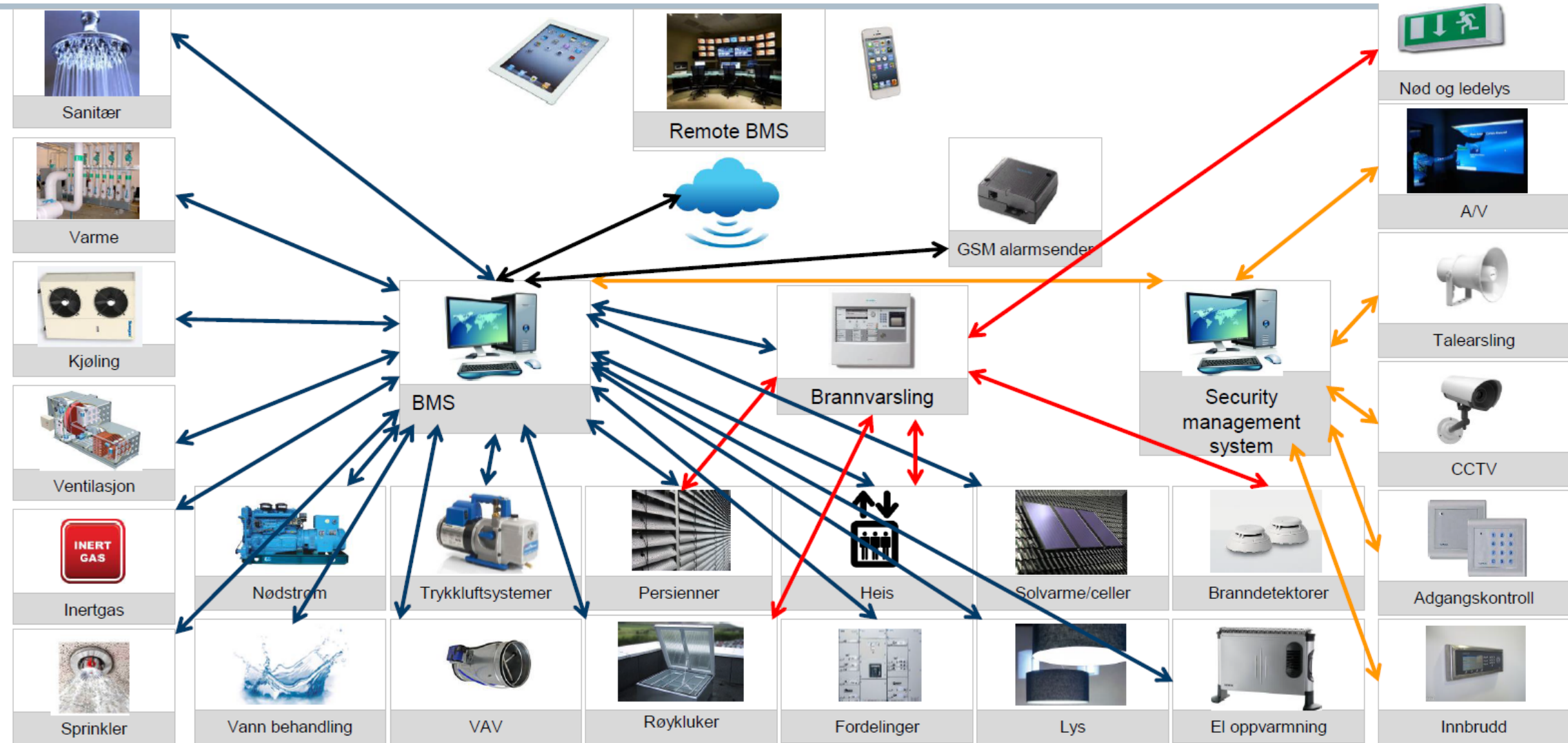




- Hvis en bygning skal fungere for sitt formål over tid, må de som skal bruke, forvalte, drifte, vedlikeholde og utvikle bygningen, ha nødvendig kunnskap om dets egenskaper.
- Så hva betyr dette da?



# Bygningene snakker – men med hvem?



# Fra vaktmester til driftstekniker



- Tidligere betegnelsen «vaktmester» krevde ikke noen formell utdanning.
- I dag kalles det gjerne «Driftstekniker» eller «bygg drifter»

Hovedoppgavene er:

- Sørge for at tekniske installasjoner, som for eksempel heiser, brannvarsling, låsesystemer, varmeanlegg og andre maskinanlegg i bygg fungerer som de skal.
- Kontakte eksterne bedrifter hvis det er store feil i anlegg.
- Ansvar for at vannings- eller kjøleanlegg til uteområder, som for eksempel grøntarealer og isbaner, fungerer som de skal

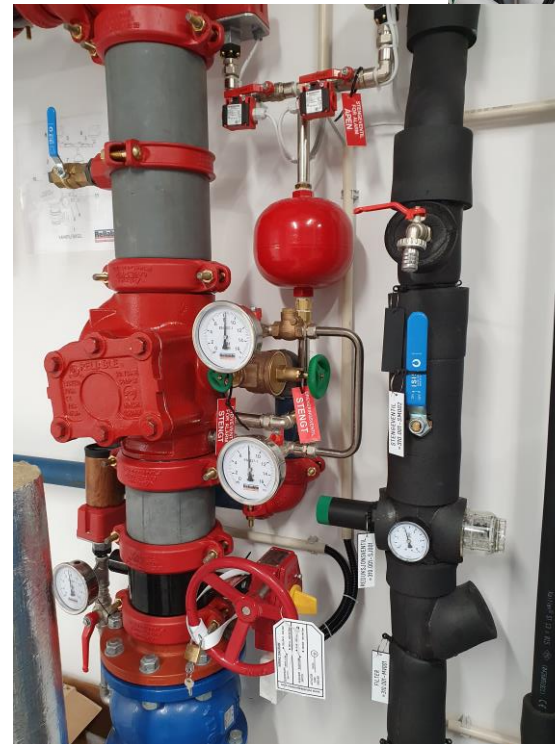
Hovedforskjellen fra tidligere er at man i dag må ha større kunnskap om

- Elektronikk
- Teknikk og kontrollfunksjoner
- Gode IKT kunnskaper

Moderne bygg har et stort fokus på

- HMS
- ENØK,
- klimautslipp og miljø

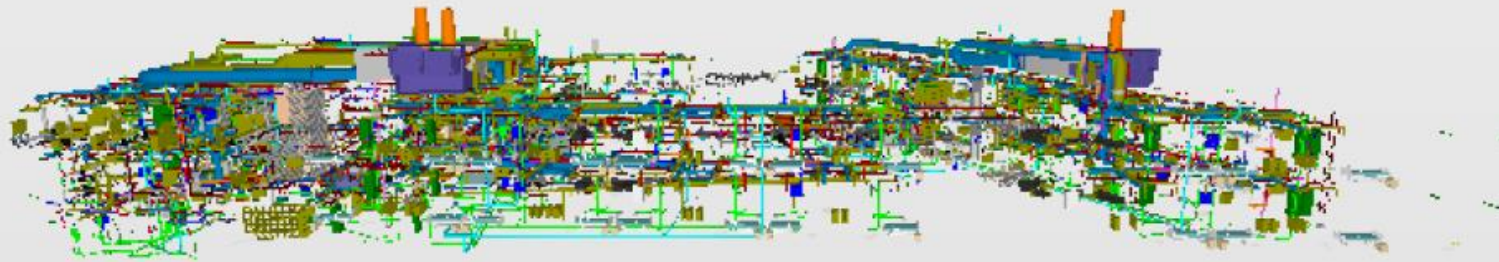
SMARTE BYGG



# Heradsbygda omsorgssenter



# Heradsbygda omsorgssenter – Tekniske installasjoner

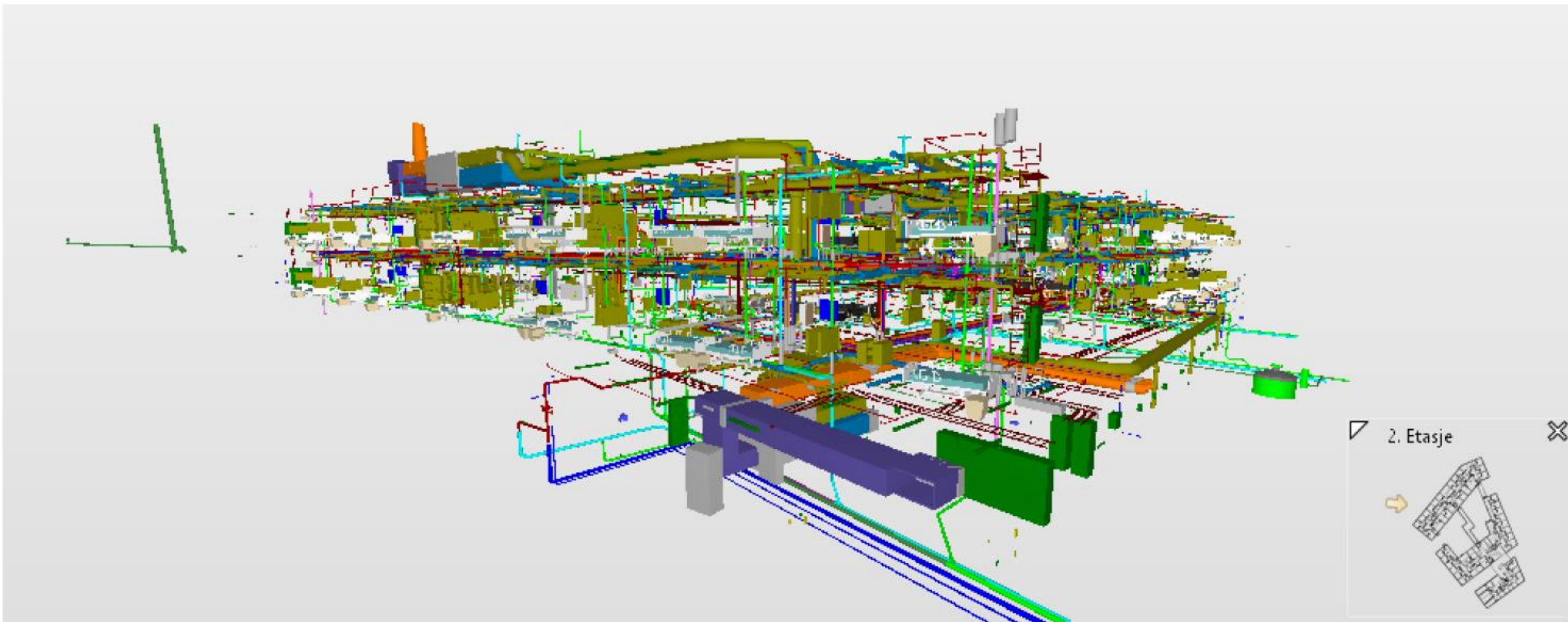




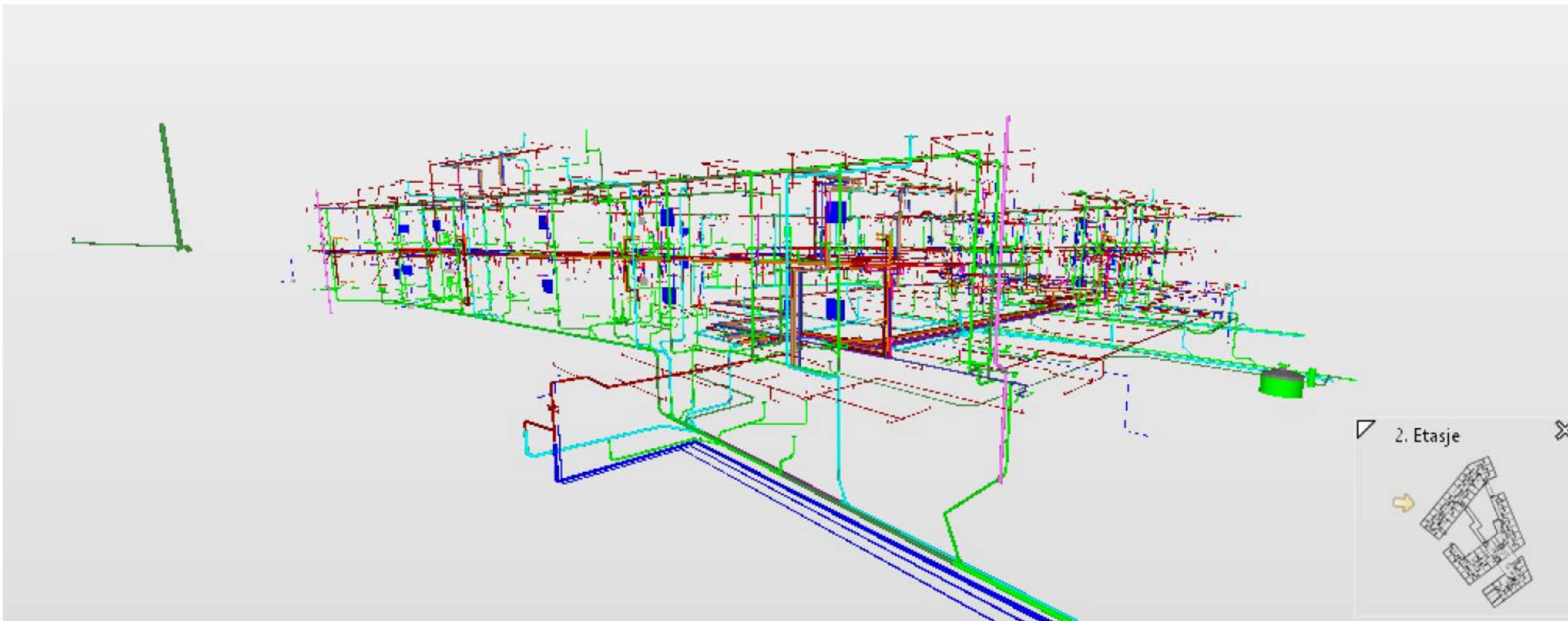
# Heradsbygda omsorgssenter – fasade



# Heradsbygda omsorgssenter – Ventilasjon



# Heradsbygda omsorgssenter – Elektrisk anlegg





- Byggene dere får er teknisk kompliserte
- De er utviklet for en god teknisk og økonomisk drift.  
(besparelse på drift i form av energi, lys varme etc samt også behov for mannskap)
- Det krever god teknisk innsikt for å forstå alle elementene i et bygg og for å kunne sette opp en god drift og vedlikeholdsplan for byggene inn i fremtiden. Dette gjelder så vel bruker som drifter/eier
- Drifter man feil, eller byggene brukes feil vil dette ofte ha store utslag på kvalitet og driftskostnad.



- Ha gode tilstandsanalyser på bygningsmassen
  - **Nivå 1** Porteføljeoversikt – Kostnadsoverslag for vedlikehold, reparasjoner, utbedringer og langtidsbudsjettering
  - **Nivå 2** Brukes ved ombygging eller skadetaksering - detaljerte kostnadsoverslag og langtidsplanlegging
  - **Nivå 3** Utskifting og rehabilitering basert på risikovurdering som et ledd i prosjektering av tiltak
- Gode drifts- og vedlikeholdsplaner
- God kompetanse på
  - Eiendomsforvaltere
  - Driftsteknikere



Ved å tilegne seg kompetanse og drifte kommunens bygningsmasse på en økonomisk optimal måte vil man:

- Være forberedt og klare til å ta i mot vekst
- Man har optimaliserte bygg og tjenester som tilbys.
- Man drifter og vedlikeholder på en riktig måte

# Avslutning og takk!



RINGERIKE  
nærmest det meste



---

RINGERIKE  
KOMMUNE