

19.02.2024

Etnedal kommune

Utvikling av utleieboliger i Bruflat



Siv Byfuglien
ETNEDAL KOMMUNE

ETNEDAL KOMMUNE

PROSJEKTRAPPORT

– UTVIKLING AV Utleieboliger i Bruflat

19. februar 2024

SLUTTRAPPORT

1. Prosjektbakgrunn og -beskrivelse

Kommunestyret har gjennom vedtatt befolkningsutviklingsplan og budsjettvedtak bedt administrasjonen om å utrede muligheter for etablering av utleieboliger i Bruflat sentrum.

Administrasjonen etablerte i mai 2023 et prosjekt for «Utvikling av utleieboliger i Bruflat», og søkte Husbanken om tilskudd til boligtilak i distriktet. Kommunen fikk tilsagn om tilskudd på inntil kr. 300.000,-, i brev av 05.09.2023.

Målet med prosjektet var å se på mulige løsninger for utvikling av hensiktsmessige boliger for utleie på det ordinære utleiemarkedet. Kostnadene ved oppføring av boliger i Etnedal er høye i forhold til forventet leieinntekt, og tapsrisikoen for potensielle utbyggere medfører vegring mot å gjøre nødvendige investeringer.

Kommunen ønsker å bidra til utvikling av utleieboliger, og det er nødvendig å gå i dialog med mulige samarbeidsparter for å kartlegge behovet for medvirkning og medfinansiering. Det er viktig å konkretisere de virkemidlene kommunen har for å kunne bidra til realisering.

Kommunen har startet regulering av et boligområde i sentrum, hvor det er skissert en høy arealutnyttelse. Her er kommunen selv grunneier, og det legges opp til at tomt, etablering av vann- og avløpsledninger etc kan benyttes som virkemidler i et eventuelt samarbeidsprosjekt, for å redusere tapsrisikoen for potensielle utbyggere.

Kommunestyret har vedtatt en tilskuddsordning for nye innbyggere som ønsker å kjøpe eller bygge bolig i kommunen, på henholdsvis kr. 200.000,- og 300.000,-. Dette kan også være bidrag til å balansere en risikovurdering.

Kommunen ønsker å vurdere mulighet for at leietakere på senere tidspunkt også kan kjøpe boligen.

2. Prosjektgjennomføring

I utgangspunktet ønsket kommunen å engasjere en prosjektleder for gjennomføring av behovskartlegging, dialog med eksterne aktører, og utvikling av boligkonsepter.

Kommunen hadde allerede ved oppstartstidspunktet dialog med en aktuell utbygger, og hadde dermed en anledning til å komme raskt i gang med prosjektet. Kommunen valgte derfor å beholde prosjektet og prosjektledelsen innad i kommunen, med kommunalsjef plan og teknisk som prosjektleder.

I juli 2023 lyste kommunen ut en mulighetsstudie for utvikling av utleieboliger i Bruflat sentrum. Det ble lyst ut på våre hjemmesider, og vi sendte direkte henvendelse til flere lokale, aktuelle utbyggere. Aktørene ble invitert til å utvikle boligkonsepter, og leveransen skulle primært inneholde behovskartlegging, konkrete løsningsforslag, kostnadsoverslag og estimert framdriftsplan.

Utgangspunktet for aktørene kunne være bruk av eksisterende bygningsmasse for utvikling av leiligheter, og/eller utvikling av et nytt boligområde i sentrum; Bruflatjordet. Kommunen hadde igangsatt detaljregulering av dette området i forkant, og ønsket å benytte mulighetsstudien som grunnlag for planleggingen.

Innen utgangen av fristen hadde seks potensielle aktører meldt sin interesse for å utvikle en mulighetsstudie. Vi hadde noe avklarende dialog, og endte opp med å motta fire mulighetstudier innen 01.11.23. Av disse var det én som beskrev muligheten for utvikling av fem leiligheter i det gamle kommunehuset på Bruflat. De øvrige tre var skisser knyttet til hvordan Bruflatjordet kan utvikles, med blant annet flermannsboliger og kombinert bolig-/næringsbygg.

Av de tre alternativene som ble levert for Bruflatjordet, er det to som har veldig overlappende konsepter, som også samsvarer med kommunens egne idéer for området. En utbygger ser for seg å kunne utvikle fire-åttmannsboliger på ormrådet, og den andre har skissert muligheten for et kombinert bolig- og næringsbygg. Kommunen har i arbeidet med detaljregulering av området forsøkt å hensynta utbyggenes idéer, og innarbeidet muligheten for å kunne realisere prosjektene i tråd med planen.

3. Måloppnåelse

Målet for prosjektet var å etablere konkrete løsningsforslag for utvikling av utleieboliger i Bruflat sentrum. Videre skulle prosjektet kartlegge muligheten for å inngå samarbeid med eksterne aktører for utbygging. Kommunen ønsket også en vurdering av mulighetsrommet i forhold til framtidig bruk av det gamle kommunehuset, som i stor grad har stått tomt over tid.

Mulighetsstudien for ombygging av det gamle kommunehuset til boliger inneholder planskisser, fasader, kostnadsoverslag og forutsetninger, og vil være et godt bidrag til beslutningsgrunnlaget for kommunens vurdering av framtidig bruk av dette bygget.

Prosjektet har gitt kommunen gode og konkrete innspill i arbeidet med reguleringsplanen for Bruflatjordet, i større grad enn vi normalt får ved ordinære høringer. I samarbeid med mulige utbyggere har vi forsøkt å tilrettelegge planen for de tiltakene de selv har spil inn. Reguleringsplanen er for tiden på høring, og kan trolig vedtas i løpet av første halvår i 2024.

I etterkant av mulighetsstudien har vi hatt møter med de to mest aktuelle utbyggerne, og det framgår at det foreligger konkrete ønsker og planer om utbygging. Konseptet er flermannsboliger, enten som selveierleiligheter, eller som en utvidelse av eksisterende Bruflat borettslag. Det framstår som realistisk at bygging kan startes i 2024.

Kommunen har avsatt midler i sitt investeringsbudsjett for mulig kjøp av aktuelle boliger, dersom bygging realiseres. Det blir drøftet andre virkemidler som kommunen kan bidra med for å holde investeringsbehovet på et lavest mulig nivå.

Kommunen er godt fornøyd med resultatoppnåelsen i prosjektet, og ser fram til en konkretisering og realisering av framlagte planer.

4. Prosjektregnskap

Prosjektets kostnader har vært frikjøp av kommunalsjef til prosjektledelse, egeninnsats, samt kostnadsdekning til de fire aktørene som har levert mulighetsstudie.

Ansvar: 900 Investering**Tjeneste: 5200 Boligbygging og fysiske bomiljø**

3370 Kjøp av tjenester fra private	273.550
3429 Moms generell kompensasjonsordning	60.888

Sum tjeneste: 5200 Boligbygging og fysiske bomiljø	334.438
---	----------------

Sum ansvar: 900 Investering	334.438
------------------------------------	----------------

TOTALT	334.438
---------------	----------------

Figur 1 Utdrag fra kommunens regnskap (vedlagt)

Regnskapsoppstilling:

Kostnader

Kjøp av tjenester, mulighetsstudier (eks.mva);

Safe Living AS	53.550,-
Huspartner AS	30.000,-
Valdres Boligbygg AS	140.000,-
VA-Entreprenør AS	50.000,-

Sum kjøp av tjenester:	273.550,-
------------------------	-----------

Frikjøp prosjektleder	50.000,-
-----------------------	----------

Sum kostnader	323.550,-
----------------------	------------------

Finansering

Tilskudd fra Husbanken	300.000,-
------------------------	-----------

Egeninnsats	23.550,-
-------------	----------

Sum finansiering	323.550,-
-------------------------	------------------

5. Samarbeidsparter

Etnedal kommune v/prosjektleder Siv Byfuglien

Valdres Boligbygg AS

VA-Entreprenør AS og Rønningen Byggtjenester AS

Huspartner AS

Safe Living AS



MULIGHETSSTUDIE

FOR OMBYGGING AV DET GAMLE KOMMUNEHUSET PÅ BRUFLAT

*Leverert av Marius Waagaard, Arkitekt MNAL og
Valdres Boligbygg AS ved Carl Christian Berg*

30. oktober 2023

Innhold

Innledning	5
Behovskartlegging	6
Enkel analyse av leiemarkedet	6
Bergsbakken Barnehage	10
Det gamle kommunehuset	12
Beskrivelse av eksisterende bygg	12
Utvendig	12
Innvendig	14
Eksisterende tegninger	16
Konkrete løsningsforslag	20
Uteområdet	20
Inndeling	21
Kjeller	21
Første etasje	21
Andre etasje	21
Loftsetasjen	21
Våtrom	21
Tegninger - Alternativ 1	22
Kostnadsoverslag	26
Kostnadsoversikt fordelt på bygningsdeler	26
Enkel prisbeskrivelse	26
Forutsetninger og forbehold	26
Elementoppbygging i anbudstegninger	27
Utvendig	28
Innvendig	28
Usikre poster/Opsjoner	28
Avsluttende informasjon	29
Estimert fremdriftsplan	29
Vedleggsliste	30

Innledning

Etnedal kommune søkte samarbeidspartnere for utvikling av utleieboliger på Bruflat etter å ha mottatt midler fra Husbanken. Undertegnede leverte et tilbud til kommunen på utlysningen. Etter et møte med Kommunalsjef Siv Byfuglien ble vi tildelt oppgaven med å utføre en enkel mulighetsstudie for konvertering av Gamle kommunehuset og Bergsbakken barnehage til utleieleiligheter, helt eller delvis.

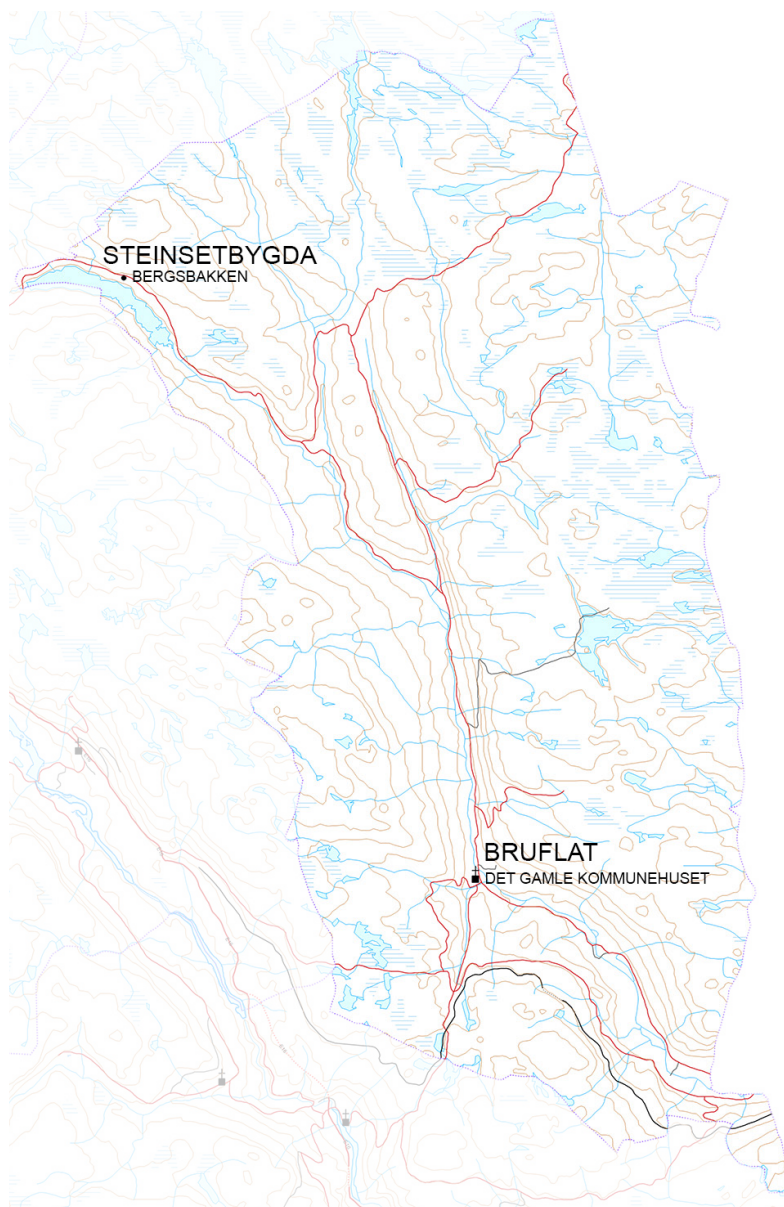
Mulighetstudien skulle inkludere følgende elementer:

- *Behovskartlegging.*
- *Konkrete løsningsforslag.*
- *Kostnadsoverslag.*
- *Estimert fremdriftsplan.*

Vi aksepterte oppdraget og gjennomførte en befaring og oppmåling av bygningsmassene den 8. september 2023. Vi hadde full tilgang til Gamle kommunehuset og delvis til Bergsbakken barnehage.

Vi mener at Bergsbakken er mindre egnet for oppgradering til bolig. Årsaken blir nærmere gjennomgått i behovskartleggingen og i beskrivelse av eksisterende bygningsmasse.

Vi har derfor valgt å fokusere på det gamle kommunehuset og ikke bruke ytterligere tid på Bergsbakken. Dette for å kunne nå et detaljert nok løsningsforslag for gode boliger i det gamle kommunehuset innenfor gitte økonomiske rammer, som vil tillate oss å utarbeide et kostnadsoverslag med tilstrekkelig grad av presisjon.



Figur 1. Utsnitt fra Valdreskart.no

Behovskartlegging

Enkel analyse av leiemarkedet

Innenfor rammene til dette prosjektet har det ikke vært mulig å gjennomføre en spørreundersøkelse i Etnedal som grunnlag for en analyse av leiemarkedet. Derfor har vi basert våre vurderinger på tilgjengelige kilder som inkluderer:

- *Kommuneplanens samfunnsdel 2016-2026, Etnedal kommune*
- *Observasjoner fra Facebookgruppen "Boliger til leie i Valdres"*
- *Finn.no, 20.09.2023 og 30.10.2023*
- *En status over boligsituasjonen i bo- og arbeidsregionen Valdres – vår 2022*
- *Boligundersøkelse for Sør-Aurdal 2021*

I **kommuneplanens samfunnsdel** er det vedtatt mål for befolkningsutvikling, med vekt på å være en attraktiv bo-kommune, spesielt for familier og unge i etableringsfasen.

På **Facebook** etterspør mange leiligheter i sentrum, men det meste som er tilgjengelig for utleie ligger utenfor sentrum. Dette kan indikere høyere etterspørsel enn tilbud av boliger i sentrum, spesielt blant de som mangler bil eller førerkort.

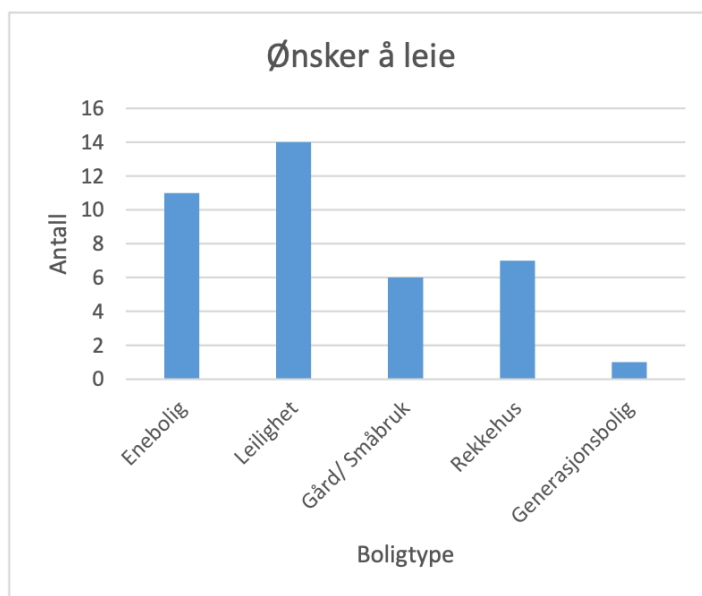
Per 20.09.2023 og 30.10.2023, fantes ingen boliger til utleie i Etnedal på **Finn.no**.

Leie

Hvordan type bolig ønsker respondentene å leie.

Boligtype	Antall
Enebolig	11
Leilighet	14
Gård/ Småbruk	6
Rekkehus	7
Generasjonsbolig	1

Undersøkelsen viser at det er flest som ønsker å leie leilighet. Det er også mange som ønsker å leie enebolig.



Figur 2. Boligundersøkelse for Sør Aurdal 2021, Hvilken type bolig ønsker respondentene å leie

En status over boligsituasjonen i bo- og arbeidsregionen Valdres – vår 2022 viser pendlertall for Etnedal i 2020:

- 622 sysselsatte
- 340 jobber i Etnedal
- 111 i Nord Aurdal
- 57 i Nordre Land
- 43 i Sør-Aurdal
- 20 i Oslo
- 51 i andre kommuner

Boligundersøkelse for Sør-Aurdal 2021 viser at leiligheter er den mest attraktive boligtypen for de som ønsker å leie (Figur 2).

De som ønsker å bo mer sentrumsnært ønsker å bo i kommunesenteret, Bagn (Figur 3).

Leiemarkedet er mest attraktivt for aldersgruppen mellom 30-39 år (figur 4).

Vi vil fokusere på tilpasning av utleieboliger for unge voksne og familier i etableringsfasen og vurdere muligheter for utleieboliger tilpasset eldre som ønsker å bo mer sentrumsnært.

Basert på tilgjengelige kilder er vår vurdering at Bruflat er det mest attraktive området for utleie av leiligheter i Etnedal. Det er høyere etterspørsel etter leiligheter i sentrum sammenlignet med Steinsetbygda. Bruflat anses som attraktivt grunnet tilgjengelighet til blant annet barnehage, bibliotek, butikk, lege, gamlehjem og fritidsmuligheter. Steinsetbygda har begrenset tilbud og utfordringer med offentlig transport.

Mer sentrumsnært

De som har oppgitt at de ønsker å bo mer sentrumsnært, hvor ønsker de å bo?

Plassering	Antall
Bagn	37
Begnadalen	2
Hedalen	6
Leirskogen	2
Reinli	7

68% av de som har oppgitt at de ønsker å bo mer sentrumsnært ønsker å bo i Bagn.

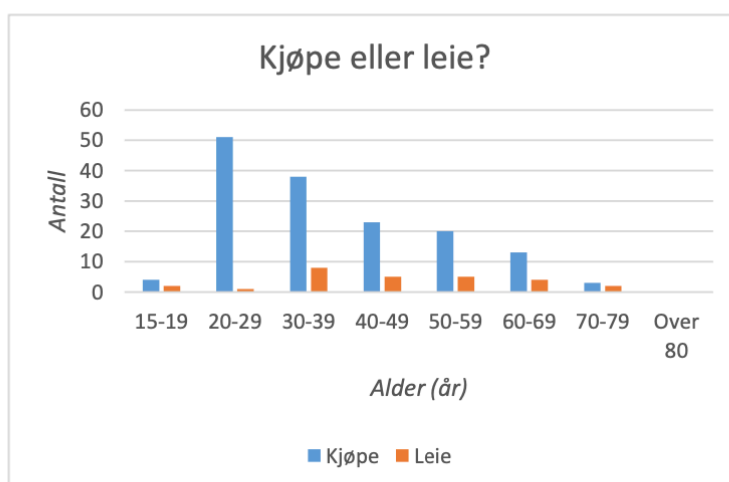


Figur 3. Boligundersøkelse for Sør Aurdal 2021, De som har oppgitt at de ønsker å bo mer sentrumsnært, hvor ønsker de å bo?

Aldersgrupper som ønsker å kjøpe/leie

Alder	Kjøpe	Leie
15-19	4	2
20-29	51	1
30-39	38	8
40-49	23	5
50-59	20	5
60-69	13	4
70-79	3	2
Over 80		

Innen alle aldersgrupper er det flest som ønsker å kjøpe bolig, men det er også ønskelig å leie innen alle av aldersgruppene. Det er et størst ønske om å kjøpe bolig i alderen 20-29, det er også denne aldersgruppen som har et minst ønske om å leie bolig. Det er flest i aldersgruppen 30-39 som ønsker å leie bolig.



Figur 4. Hentet fra: Boligundersøkelse for Sør Aurdal 2021, Aldersgruppe som ønsker å kjøpe/leie



Bilde 1. Bergsbakken barnehage - østfasade og hovedinngangsparti

Bergsbakken Barnehage

Bygget ligger flott til i Steinsetbygda med nydelig utsikt og et uteareal med mye potensiale og meget gode solforhold (Figur 5).

Vi mener at bygget egnest kun til delvis ombygging til bolig. Vi vurderer det som mulig å opprette to ekstra leiligheter i nordre del av bygget. En leilighet i begge etasjer (Tegning 1).

Resterende deler av bygget har stor takhøyde og store glassarealer. Utenfor eksisterende leilighet er takhøyden 3,2 meter i andre etasje og 3,15 - 3,8 meter i første etasje. Disse delene av bygget er ikke så godt egnet for transformasjon til bolig.

En bruksendring til boliger vil medføre oppgradering til dagens standard og TEK17. Dette vil etter vår vurdering bli uforholdsmessig omfattende uten å resultere i en stor forøkning av boligareal.

Innenfor rammene som er gitt i mulighetsstudien har vi derfor valgt å fokusere på det gamle kommunehuset, og ikke gå videre inn på detaljnivå på vurderingen om Bergsbakken er egnet til å bygge om til bolig/leiligheter.

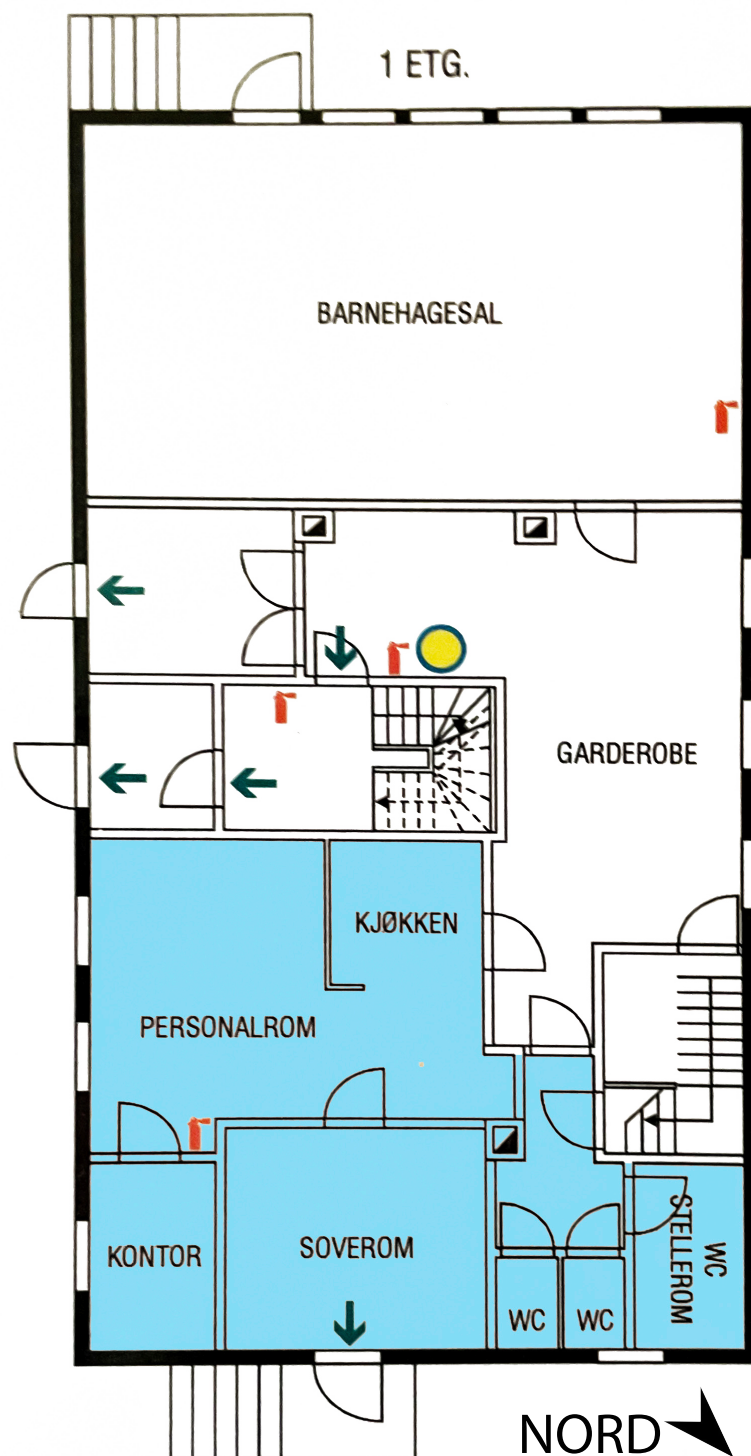
Vi har drøftet hva som kan være bedre egnede bruksområder for Bergsbakken barnehage enn bolig, for eksempel som fortsatt barnehage, grendehus, og/eller treningsstudio. En eventuell videre utredning av bruk for bygget mener vi bør inkludere en spørreundersøkelse lokalt i Steinsetbygda for å kartlegge ønsker og behov som kan innfris ved bruksendring av bygget.



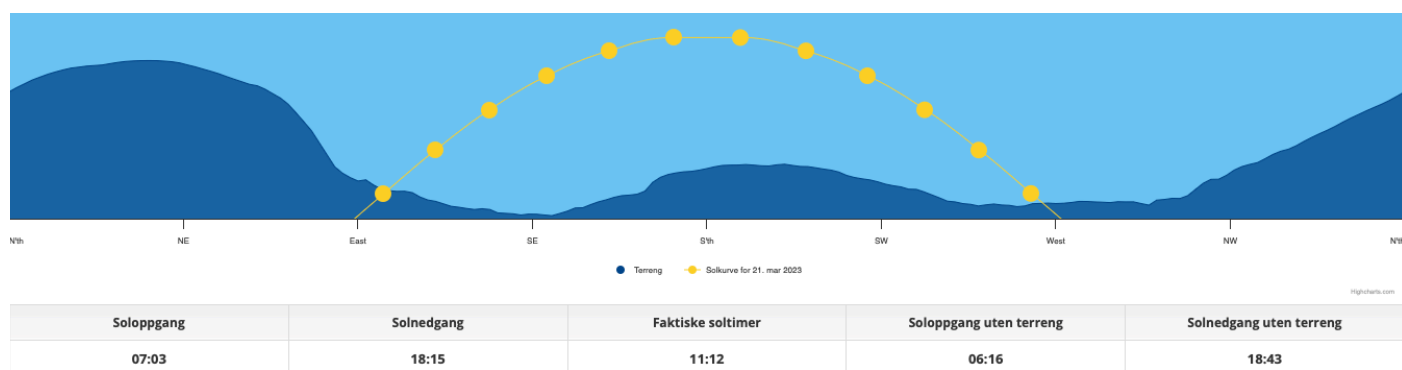
Bilde 2. Bergsbakken barnehage - sørfasade



Bilde 3. Bergsbakken barnehage, Treningsrom/"Barnehagesal"



Tegning 1 Bergsbakken plantegning. Tegnet over branntegning fotografert i bygget. Potensiell leilighet merket i blått



Figur 5. Solanalyse Bergsbakken 21. mars - Hentet fra suncurves.com



Bilde 7. Det gamle kommunehuset - nordfasade

Det gamle kommunehuset

Det Gamle Kommunehuset er et to-etasjers bygg med uinnredet loft og delvis innredet kjeller, byggeår er uvisst, men det ånses til 1950 tallet av kommunen. Det består av ett sammenhengende hovedvolum med saltak og en grunnflate på 260m². Bruksarealet er på 604,2m² inkludert kjellerarealet på 99,7m², eks. loftsareal. Det har en fin og sentral beliggenhet i Bruflat sentrum.

Det ligger usjenert i forhold til annen bebyggelse i Bruflat med et fritt utsyn mot nord og vest. Det er potensiale for mye friareal mot sør og vest og gangavstand til barnehage, bibliotek, butikk, lege, og fritidsmuligheter.

På Bruflat er ikke utsikten, uteplassen og solforholdene (figur 6) like gode som de er på Bergsbakken. Vi mener at det bør legges vekt på den sentrale beliggenheten og nærhet til tjenester når det utvikles utleieleiligheter i Etne.

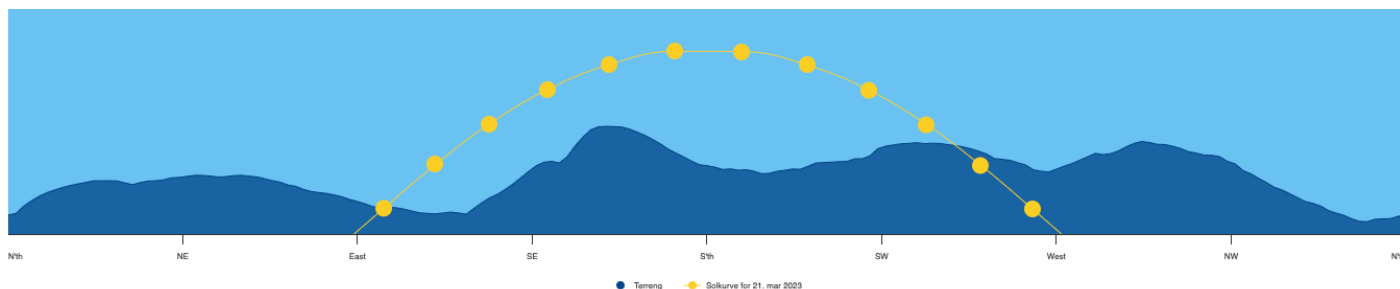
Beskrivelse av eksisterende bygg

Vi har ikke utført en detaljert tilstandsanalyse utover inspeksjon av synlige overflater.

Ved en bruksendring til boliger og oppgradering til TEK17 standard, er vår vurdering at de fleste overflater må byttes. Vi har tatt utgangspunkt i TEK 17 i prosjektering og prising.

Utvendig

Vinduer er av eldre standard, uvisst opprinnelsesår, komplette med sidehengslet 1-lags glass i indre felt, inadslående og 1-lags glass i ytre felt, utadslående. Vinduene er overmodne for utskifting, noe som åpner for å vurdere utbedret inndeling og plassering. Det vil tillate ytterligere optimalisering av planløsninger for leiligheter.



Soloppgang	Solnedgang	Faktiske soltimer	Soloppgang uten terreng	Solnedgang uten terreng
06:59	16:34	9:34	06:18	18:39

Bilde 6.



Bilde 8. Det gamle kommunehuset - sørfasade



Bilde 9. Det gamle kommunehuset - vestfasade



Bilde 10. Det gamle kommunehuset - østfasade



Bilde 11. Det gamle kommunehuset - inngangsparti



Bilde 12. Det gamle kommunehuset - vinduer og kledning



Ytterkledning er av varierende tilstand. Mye av kledningen er moden for utskifting. Det er behov for etterisolering ved oppgradering av bygget, og det er naturlig at all ytterkledningen byttes og at det etterisoleres til TEK17 standard.

Eksisterende **balkong** over inngangspartiet kan gjenbrukes, men terrassebord må byttes, og rekkverk må oppgraderes for å innfri dagens krav til høyde.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og det er uvisst om det er behov for å skifte taktekkning. Bytte av tak er priset som en opsjon.

Grunnmur er ikke besiktiget i detalj. Det er ikke gjort fuktmålinger eller grundig inspeksjon av muren. Det tas forbehold om at muren er i konstruktivt god nok stand. Enkelte overflater vitner om et behov for drenering av muren (Bilde 13 og 14).

Kjelleren er variert i type og består av delvis luftet krypkjeller, antatt gjenfylt del under hvelv og kjellerrom med 2,2m takhøyde. Etterisolering prises derfor på generelt grunnlag av 140m² yttervegg kjeller. Løsning for etterisolering må utredes videre i en eventuell neste fase av prosjekteringen. Vi anbefaler å vurdere en hybridløsning med delvis isolering utenfor mur og delvis under dekke i krypkjeller. På grunn av uvisshet er drenering og etterisolering skilt ut fra hovedtilbudet som en opsjon.

Innvendig

På gulv er det linoleum, med noen unntak. På vegger og tak er det stort sett malt panel og noe platekledning.

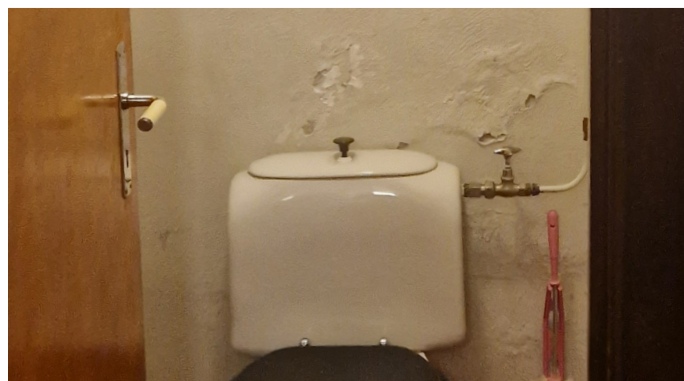
Vi vurderer det til at alle innvendige overflater bør få en oppgradering. I tillegg til riving/flytting av innervegger, trekking av nytt el-anlegg, brannsikring, nedføring og utføring vil medføre at det er hensikts-



Bilde 13. Krypkjeller



Bilde 14. Fuktskader i sørvestre rom i kjeller



Bilde 15. Fuktskader på mur i toalettrom i kjeller



Bilde 16. Ventilasjonsføringer i tak - Første etasje



messig å legge ny innerkledning på de fleste innervegger og himlinger. Det kan vurderes i en eventuell videre prosjektering om noe av eksisterende kledning kan demonteres og gjenbrukes.

Vi fikk innspill fra dagens brukere av bygget om at det er dårlig luft, kulde om vinteren og varme om sommeren. Bygget har begrenset med isolasjon fra byggeår og dagens ventilasjonsanlegg virker ikke til å fungere optimalt.

Det må undersøkes om eksisterende ventilasjonsagregat kan gjenbrukes. Kanalføringer må endres inn til leiligheter. Vår anbefaling er å installere et helt nytt system med aggregat i hver enkelt leilighet. Muligens kan noe av rør, kanaler og ventiler gjenbrukes. Ventilasjonssystem legges til som opsjon. Må utredes mer i detalj ved evt videre prosjektering.

I dag er bygget delvis utleid som kontorlokaler og lager til diverse virksomheter.

I første etasje har kirkekontoret lokaler i den østre delen. Valdres hytte og byggservice har kontor og lager i den vestre delen med egen inngang fra vest. Bondinen Breien benytter et rom vest for hoved-inngangspartiet. Hvelvene benyttes til arkiv for kommunen.

I andre etasje er det et stort møterom og felles kjøkken og spiserom, Etnedal utvikling bruker et kontorrommene. Resterende kontorareal er i dag ubenyttet.

I kjelleren er det toaletter, felles vaskerom og bodareal.

Loftet er benyttet til ventilasjonsagregat, lagring og arkiv.

Se utsnitt fra eksisterende plantegninger på de neste sidene.



Bilde 17. Typiske overflater



Bilde 18. Hvelv benyttes i dag til arkiv. 2,2m takhøyde



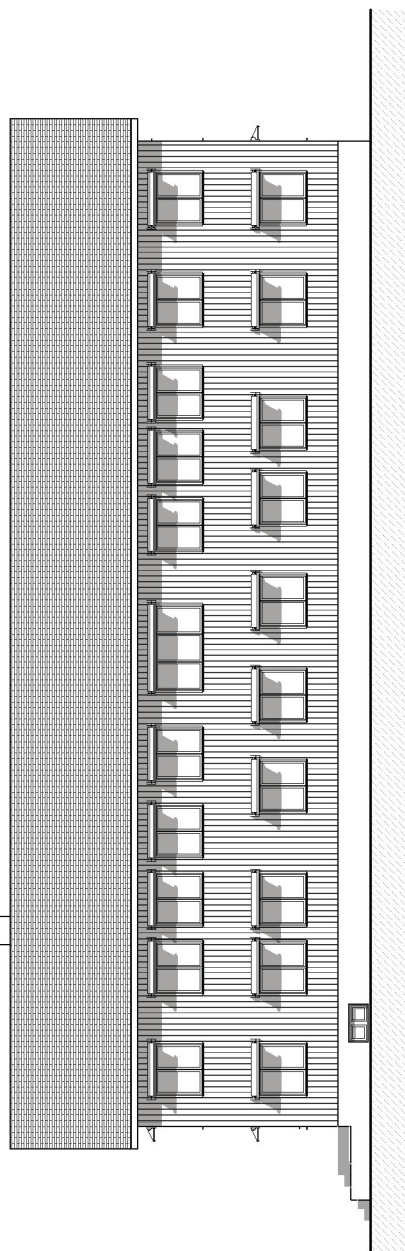
Bilde 19. Loftet benyttes til lager og arkiv



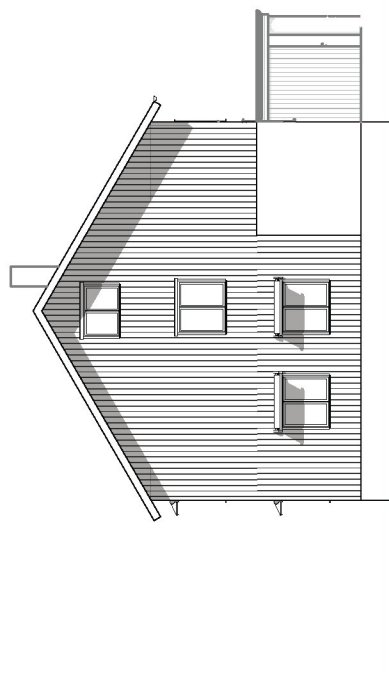
1:200 Fasade Nord



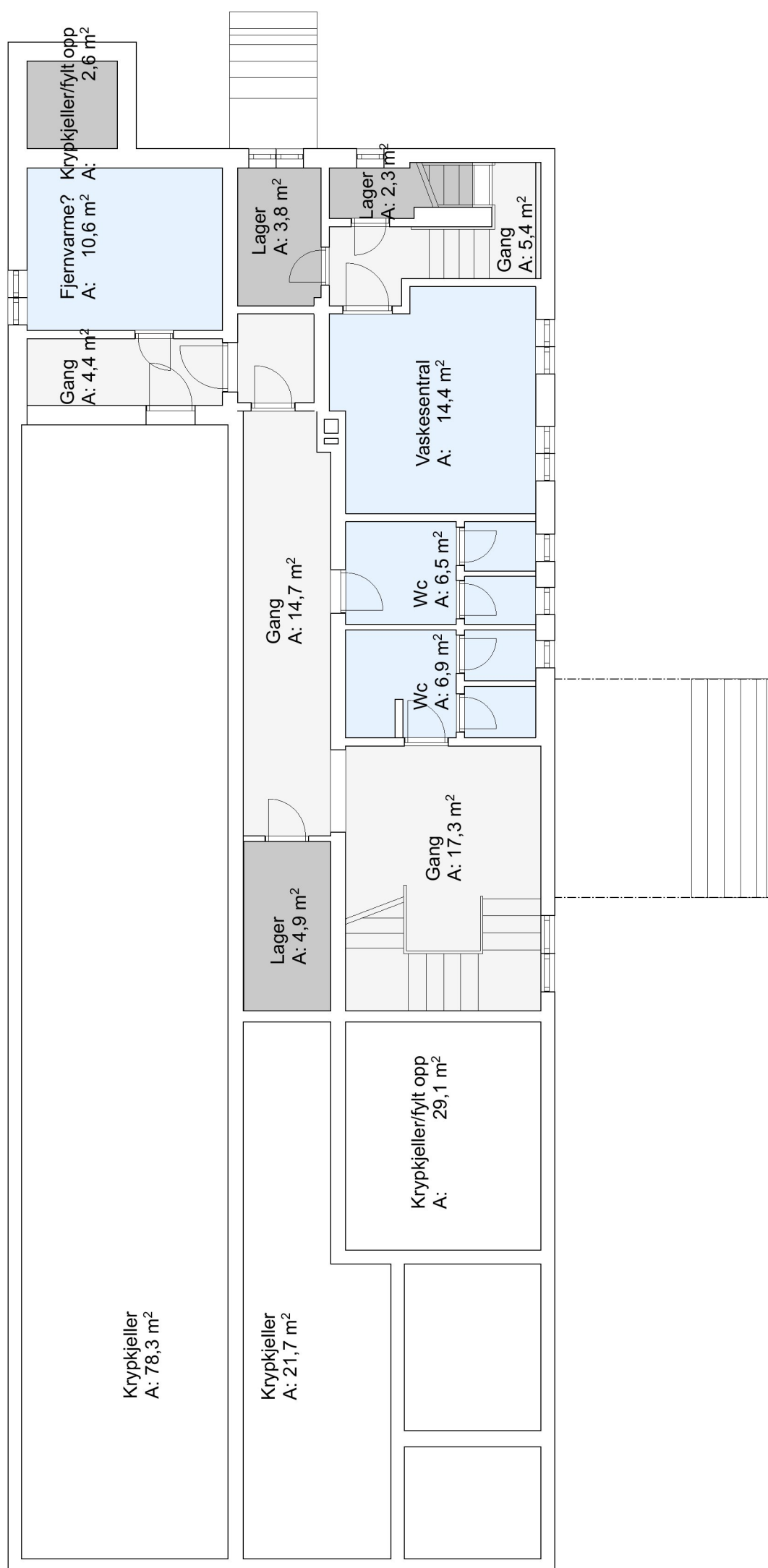
1:200 Fasade Vest

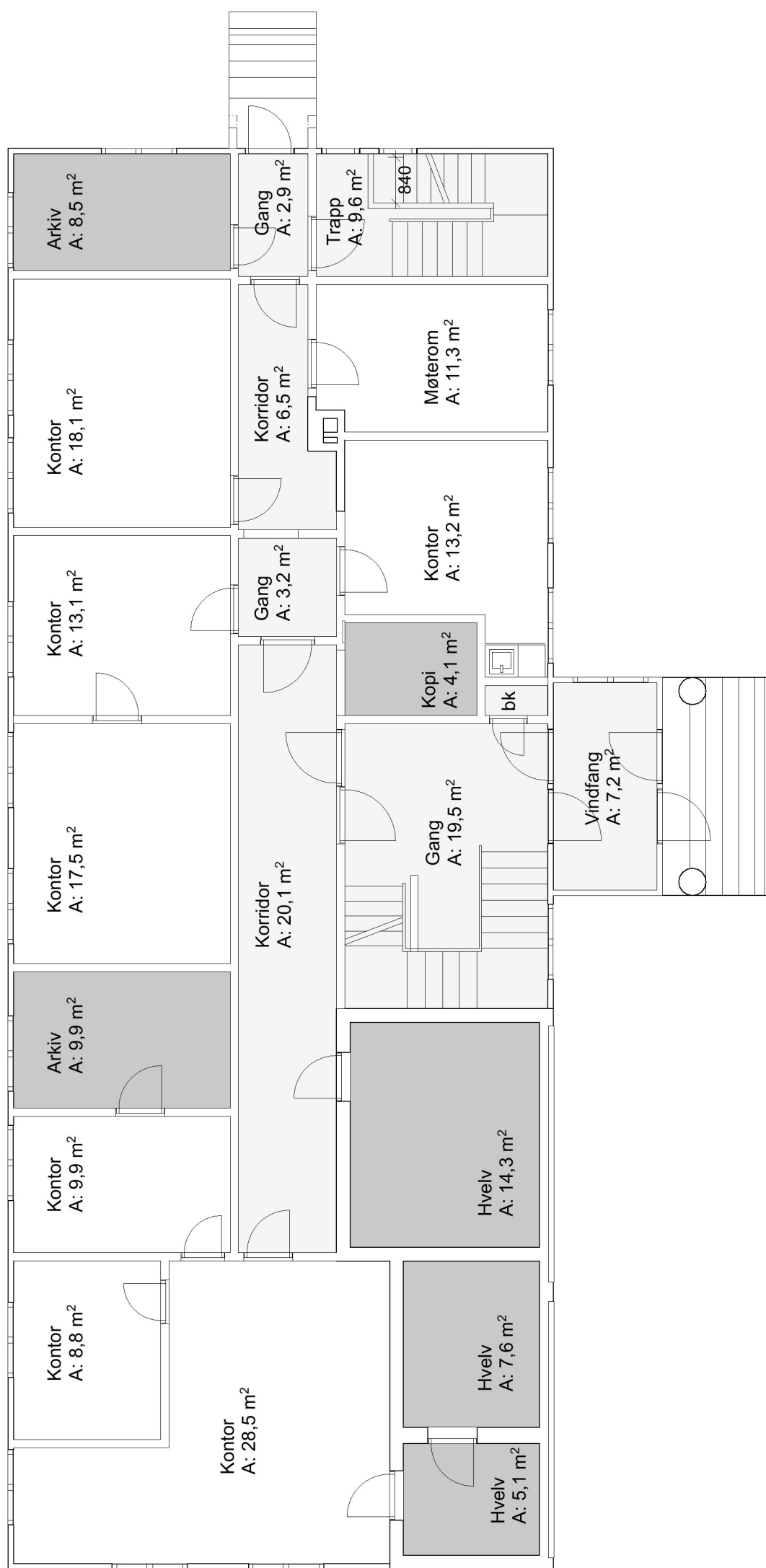


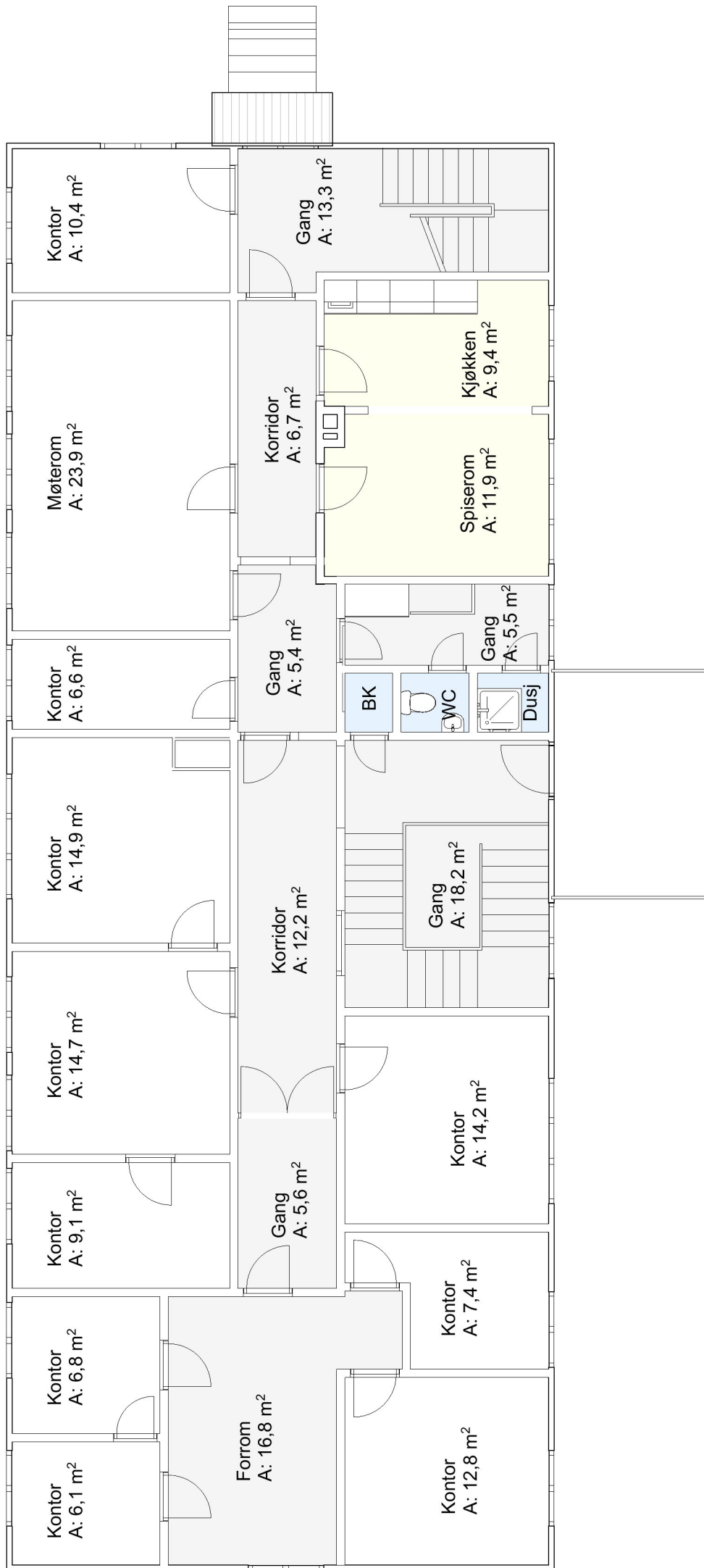
1:200 Fasade Sør



1:200 Fasade Øst







Tegning 5 - Utsnitt fra vedlegg: A21-3 Plan 2. etasje eksisterende.pdf

1:100 (A4)

Konkrete løsningsforslag

I vårt oppstartsmøte med Etnedal kommune, representert ved Kommunalsjef Siv Byfyglien, ble det diskutert forskjellige løsninger for potensiell bruk av det gamle kommunehuset på Bruflat. Total ombygging til bolig, boliger blandet med næring og/eller fritidsformål.

Et alternativ vi vurderte er boliger i andre etasje og næringslokaler i hele eller deler av første etasje.

Kommunalsjefen var også enig i vår vurdering om tilrettelegging for unge i etableringsfasen, tilflyttere og småbarnsfamilier som hovedmålgruppe, men med en variasjon og fleksibilitet til å kunne huse forskjellige typer leietakere.

Med dette som grunnlag har vi forsøkt å dele inn bygget i leiligheter på en så rasjonell måte som mulig. Det er tegnet flere alternativer, men i prosessen har det utpekt seg en løsning som ut ifra en helhetsvurdering er det beste alternativet. (Alternativ 1)

Vurderingskriterier for valgt løsning:

- *Kostnadseffektiv transformasjon*
- *Rasjonell inndeling i forhold til eksisterende konstruksjon*
- *Attraktive leiligheter med stue og kjøkken mot sør/vest og tosidig lysinnslipp*
- *Adkomst til privat ute-oppholdsareal fra stue og kjøkken*
- *Minimere rør-føringer og antall våtrom med sjakter.*
- *Mellom 1-3 soverom pr leilighet*

Vår vurdering er at et blandet næring- og boligformål vil komplisere prosessen i uforholdsmessig stor grad med flere kostnadsdrivende elementer. Vi har derfor valgt å tegne alternativer med kun boligformål.

For å kunne løse oppdraget innenfor de gitte økonomiske og tidsmessige rammer har vi valgt å tegne ut ét av alternativene i detalj for prising. Løsningsforslaget innebærer en ombygging av hele bygget til leiligheter, hvor hvelv, kjeller og loft blir bod- og tilleggsareal.

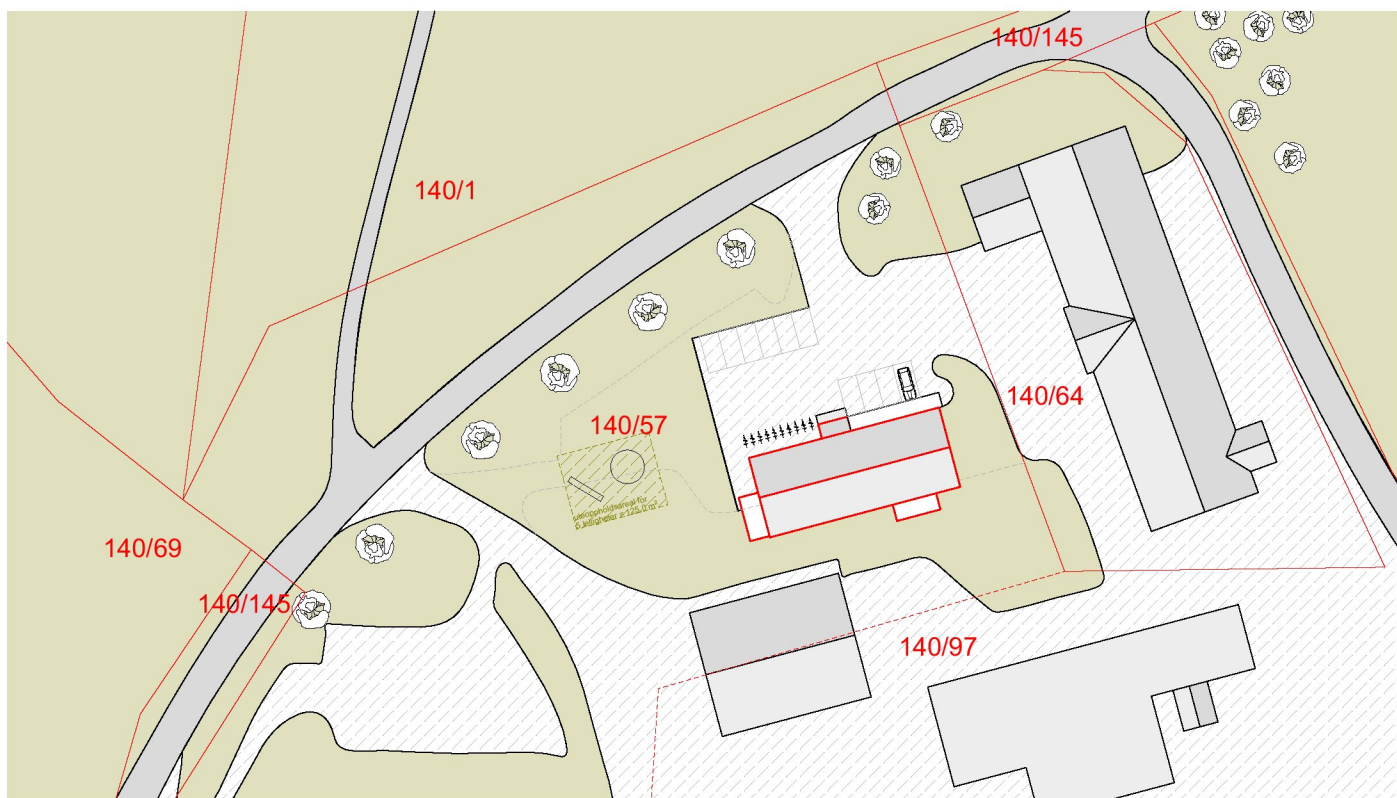
Kostnadsoverslaget vil gi et generelt kostnadsbilde med overføringsverdi til andre alternative løsningsforslag. Små endringer i leilighets-størrelser vil ha liten innvirkning på totalprisen.

Oppdeling til flere små leiligheter vil drive byggekostnadene opp ved at det vil medføre et økt antall våtrom, kjøkken, terrasser/balkonger og lyd- og brannhemmende innervegger. Dette er kostnads-drivere for kvadratmeterprisen.

Uteområdet

Med fem boenheter er det et krav til ute-oppholdsareal på >125m² (merket i mørkegrønt på tegning 6). Det er krav til 2 biloppstillingsplasser pr boenhet. Til sammen 10 parkeringsplasser. Det bør vurderes å gi rom til 2-4 gjesteplasser.

Vår anbefaling er å begrense arealet med asfalt og harde overflater for å gjøre uteområdet mot vest mer attraktivt for beboere (Eksisterende vei- og parkeringsareal er stiplet med grå linje). Vi foreslår å etablere parkeringsplasser mot den lukkede delen av fasaden, foran eksisterende hvelv og foreslått rampe. Dette for å ikke sjenere leiligheten i første etasje på vestre side. Her kan det gis rom for sykelparkering, små uteboder mm.



Tegning 6 - Utsnitt fra vedlegg: A10-1 Situasjonskisse.pdf

1:1000 (A4)

Inndeling

Foreslått planalternativ vises i tegning på de neste tre sidene. Dette har en inndeling som gir 5 leiligheter. Fire fireromsleiligheter og en toromsleilighet.

Kjeller

Kjelleren foreslår vi tilnærmet uendret utover en overflate-oppggradering. Eksisterende vaskeromsentral beholdes som felles vaskerom. Eksisterende toalett-rom beholdes uendret, men kan på sikt bygges om til eksempel felles badstue med bad, dusj og WC. Foreslåtte sjakter med vann- og avløp er merket i rødt med rørføringslinje i rødt (Tegning 8).

Første etasje

Første etasje deles inn i to leiligheter på 94,5m² og 84,2m² (hhv Leilighet 4 og 5, Tegning 9) Begge leilighetene har tre soverom og åpen løsning mellom stue og kjøkken. Stue og kjøkken er plassert mot sør og vest med tosidig lysinnslipp og direkte adkomst til privat veranda. Balkongene i andre etasje vil skape takoverbygg for verandaene i første etasje.

Leilighetene i første etasje er universelt utformet med trinnfri adkomst som innfris med utvendig rampe med stigningsforhold 1:15. For å løse adkomst fra rampe må vindfanget i eksisterende bygg rives for å gi plass til snusirkel for rullestol så krav til universell utforming innfris.

Andre etasje

Andre etasje deles inn i tre leiligheter på hhv 78,2m², 32,5m² og 86,4m² (Leilighet 1, 2 og 3, Tegning 10)

Leilighet 1 og 2 deler en balkong mot sør med skillevegg. Leilighet 3 vil disponere egne balkong mot vest. Soverom er tilstrebet plassert mot nord, stue og kjøkken mot sør og vest med tosidig lysinnslipp på de to største leilighetene.

Loftsetasjen

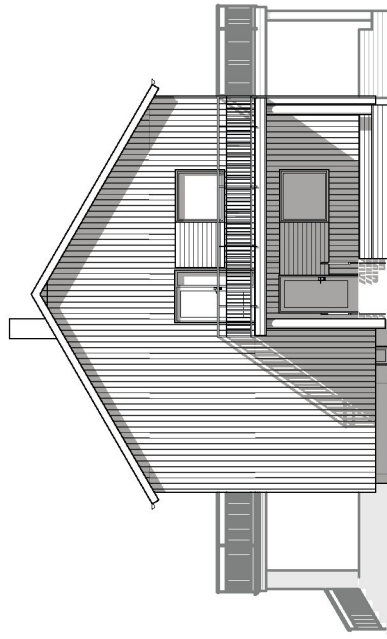
Loftet er ikke tegnet opp, men bør/kan bli felle-sareal i form av boder. Loftsarealet vil kun være tilgjengelig med innvendig adkomst fra leilighet 3 og 5. Resterende leiligheter må gå ut hovedinngang og inn i trappeoppgangen mot vest for å komme til loftsrommet.

Våtrom

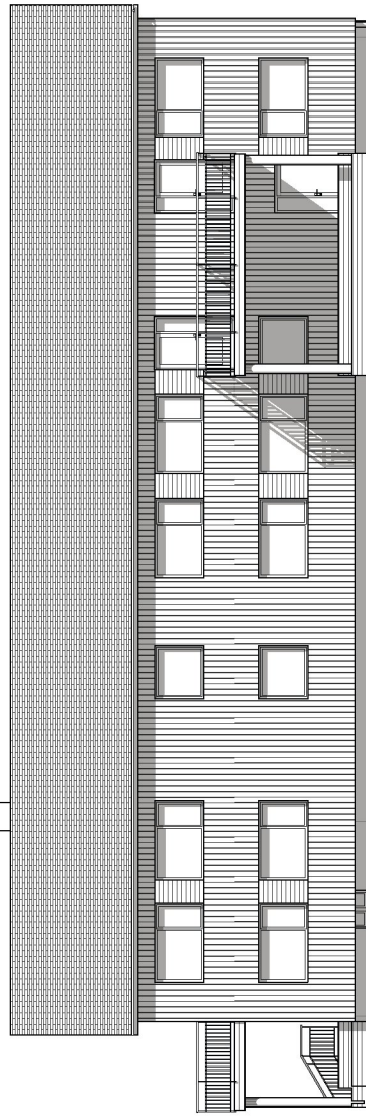
Baderommene er minimalisert i areal og plassert samlet, eller over eksisterende våtrom. Det er ikke gitt plass til vaskemaskin på bad. Det er planlagt å benytte vaskerom i kjeller eller installere vaskemaskin på kjøkken. Badene kan med relativt enkle plangrep utvides til å kunne romme en vaskemaskin hvis det er ønskelig, men det vil øke kostnadene.



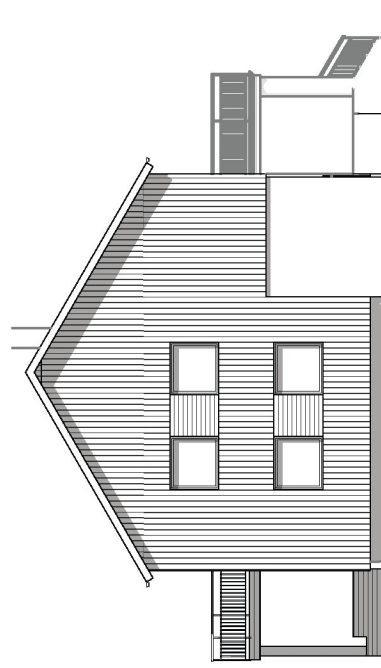
1:200 Fasade Nord



1:200 Fasade Vest



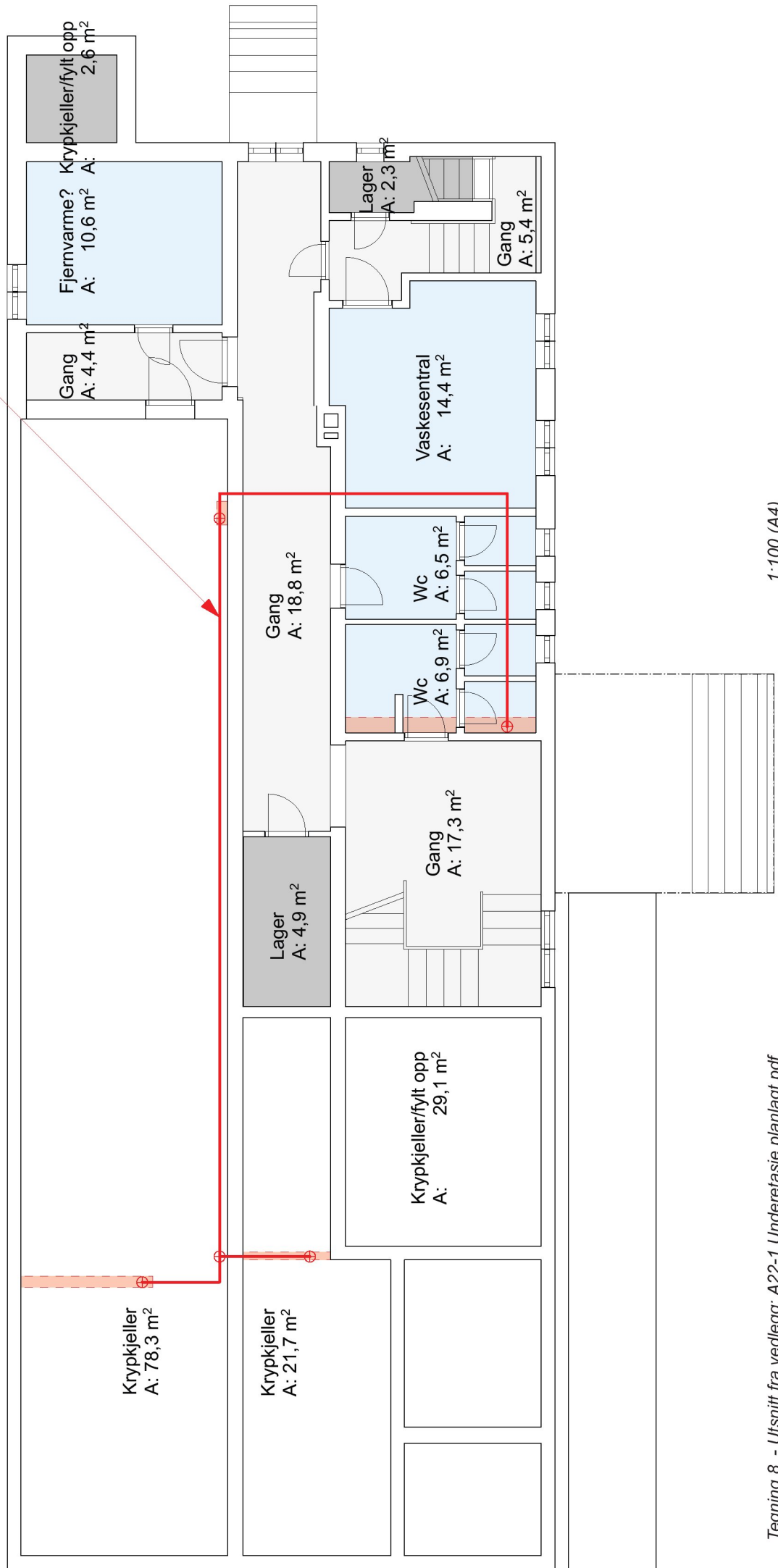
1:200 Fasade Sør

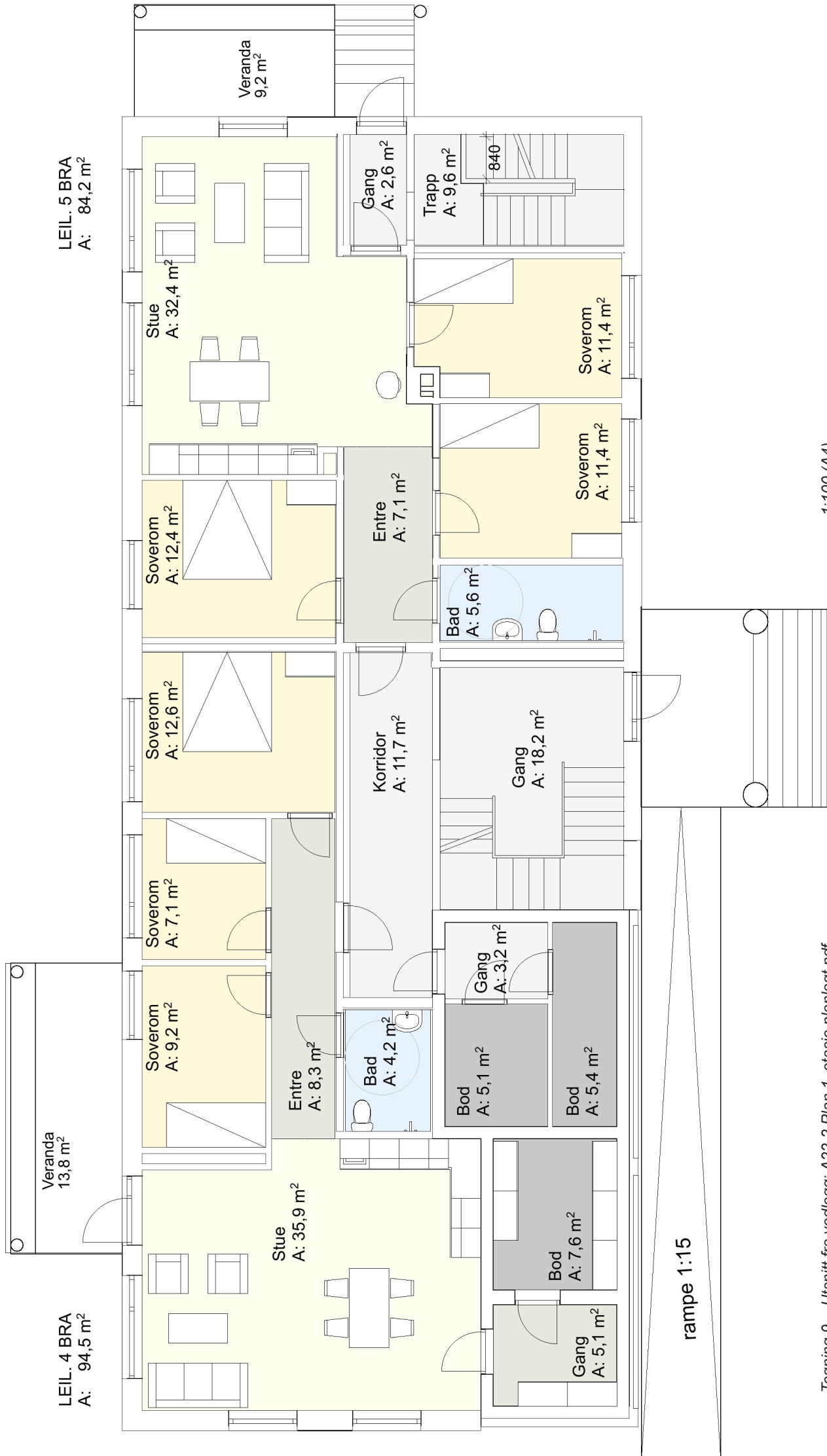


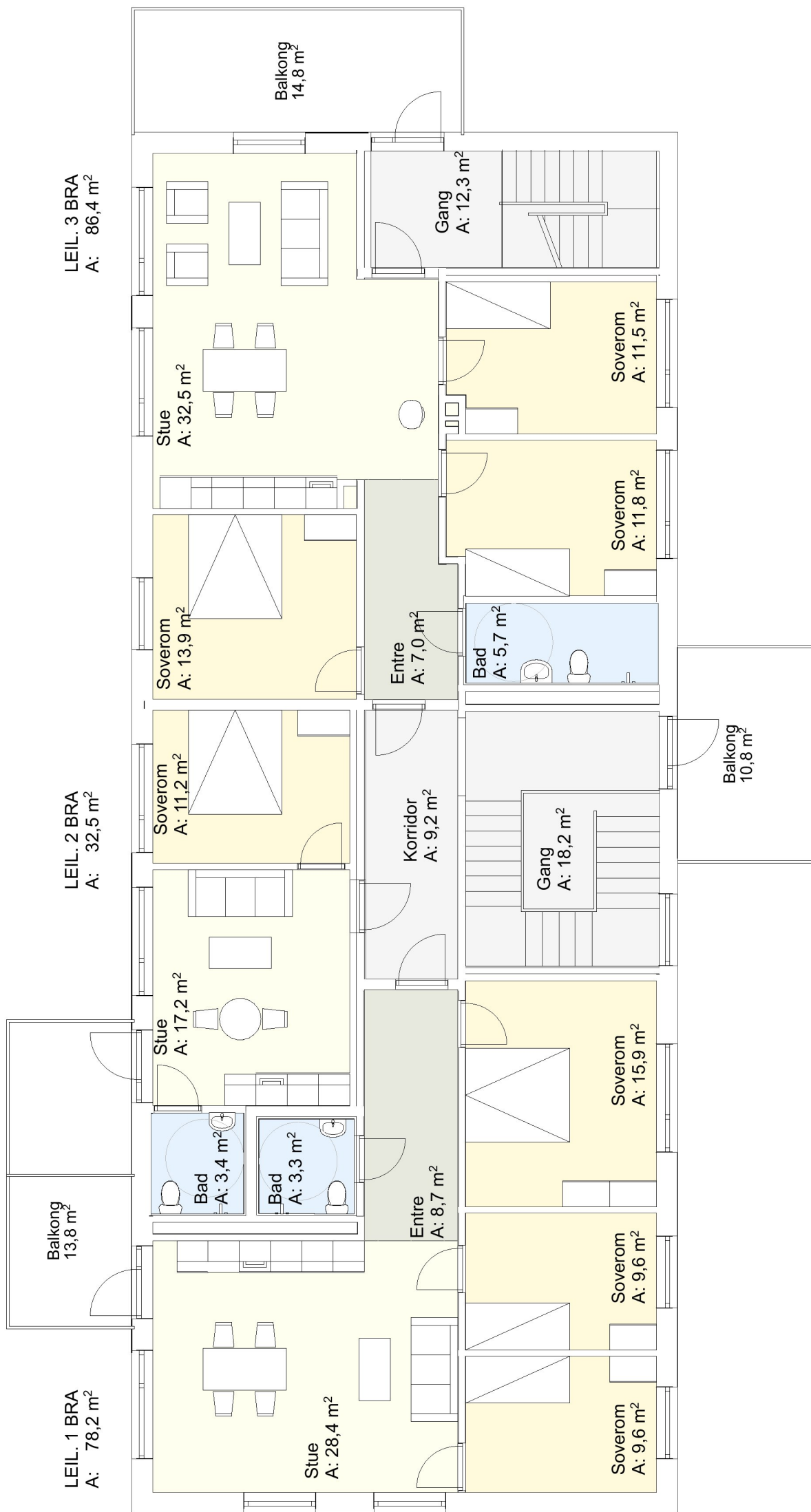
1:200 Fasade Øst

Tegning 7 - Utsnitt fra vedlegg: A40-2 Fasader planlagt.pdf
 Tegningen viser forslag til fasade tilpasset valgt planalternativ. Endring av vindusstørrelser og
 -plassering, nye balkonger og ny stående kledning, som i dag. Vi foreslår lik farge som dagens kledning.

Nye VA føring







Kostnadsoverslag

Kostnadsoversikt fordelt på bygningsdeler

Bygningsdel	Sum eks. mva.	Sum inkl. mva.
Rigging, drift, stilas, container.	807 868	1 009 834
Yttervegger, riving, ny konstruksjon	2 336 513	2 920 641
Innervegger, riving, ny konstruksjon	2 386 797	2 983 497
Dekker, riving, ny konstruksjon	890 809	1 113 512
Trapper, balkonger, m.m.	303 652	379 565
Bad, kjøkken, andre bygningsdeler.	1 164 900	1 456 125
Grunn og fundamenter for terrasser	16 563	20 704
VVS-installasjoner, generelt	88 000	110 000
El installasjoner, generelt	397 000	496 250
Prosjekteringskostnader	450 000	562 500
Sum	8 842 103	11 052 628

Opsjoner	Sum eks. mva.	Sum inkl. mva.
Yttertak	433 469	541 837
Uteområdet	200 000	250 000
Ventilasjon	250 000	312 500
Isolering av grunnmur, drenering	303 000	378 750
Sum	1 186 469	1 483 087

Samlet kostnadsetstimat	10 028 572	12 535 715
Samlet kostnadsestimat inkl. 15% påslag	11 532 858	14 416 072

Enkel prisbeskrivelse

Prosjekteringen og prisingen har i denne fasen tatt utgangspunkt i en full oppgradering til TEK-17 standard.

Kort oppstilling av hovedgrepene som er priset:

- *Etterisolering av yttervegg, ny ytterkledning og utskifting av vinduer med endring av størrelse og plassering.*
- *Flere innervegger rives/flyttes for planløsning tilpasset leiligheter*
- *Etablering av terrasse/balkong for hver leilighet. Oppgradering av fellesbalkong over hoved-inngangsparti.*
- *Etablere nye bad og kjøkken*
- *Total oppgradering av elektrisk anlegg og vann- og avløpsanlegg*
- *Alle overflater oppgraderes i boenhetene*
- *Det etableres bod-areal i de gamle bankhvelvene, på loft og i kjeller. Felles vaskerom i kjeller.*

Forutsetninger og forbehold

Vi har ikke vurdert tilstanden til bygget i større grad enn enkel overflate-besiktigelse. Vi tar forbehold om skjulte skader, feil og mangler som må utbedres og at grunnlags-tegningene som ble gitt av kommunen er målsatt riktig. Dette er kritisk for, blant annet, å klare minimumskrav til innvendig takhøyde. Overslaget tar utgangspunkt i at eksisterende konstruksjon ikke behøver utbedring.

Det må utredes om eksisterende ventilasjonsanlegg kan ombrukes ved omlegging til nye sjakter og leiligheter. Ombygging/utskifting er ikke inkludert i hovedprisen, men trukket ut som en opsjon hvor det er priset nye anlegg i hver enkelt leilighet.

Pris i opsjon for skifte av tak forutsetter at dette gjøres samtidig med annet arbeid og at stillas allerede er bygget rundt bygget. Eventuell jordvarme eller el-kjele er ikke priset da vi forutsetter at varme leveres via fjernvarme. Det er tegnet og priset vannbåren gulvvarme i alle leilighetsrom. Drenering og etterisolering av grunnmur er heller ikke inkludert i hovedpris, men trukket ut som opsjon.

Forøvrig er bygget priset iht. vedlagte tegninger.

Elementoppbygging i anbudstegninger

Gulvoppbygging

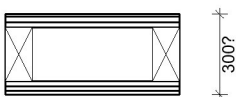
Det tas forbehold for løsningsforslag/ tiltak pga ukjent oppbygging.

Forslag er en pekepinne og burde avklares med konsulent for brann, akustikk og eventuell bygningsfysik, RIB

Eks. Etasjeskille

300 mm ifølge DWG underlag oppbygging ukjent:

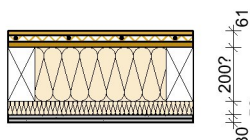
5 mm linoleum
10 mm tynnplate (antatt)
20 mm gulvbord (antatt)
200 mm stubbeloft (antatt)
20 mm underpanel (antatt)
15 mm panelkledning
15 mm panelkledning



Etasjeskille D-01 boliger/kjeller

340 mm ivareta krav for brann (EI60) og lyd (53dB):

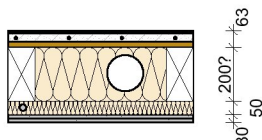
15 mm parkett
24 mm silencio thermo/gulvvarme
22 mm golvspen
200 mm eks. bjelkelag, etterisolert
50 mm isolert nedlekting
12 mm gips
12 mm gips



Etasjeskille D-01b med våtrom

340 mm ivareta krav for brann (EI60) og lyd (53dB):

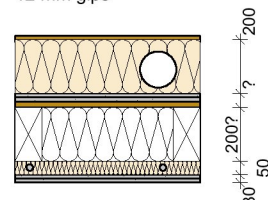
15 mm flis m/flislim
30 mm avretting m/fall og gulvvarme
22 mm golvspen
200 mm eks. bjelkelag, etterisolert
50 mm isolert nedlekting
12 mm gips
12 mm gips



Etasjeskille D-02 mot loft

340 mm ivareta krav for brann (EI60) og lyd (53dB):

22 mm golvspen
200 mm isolert oppforet gulv m/ ventilasjon
12 mm gips
12 mm gips
22mm mm eks. gulvbord/gulvspen
200 mm eks. bjelkelag, etterisolert
50 mm isolert nedlekting
12 mm gips
12 mm gips



Tegning 11 - Utsnitt fra vedlegg: Anbud-A01 Plan 1. etasje.pdf

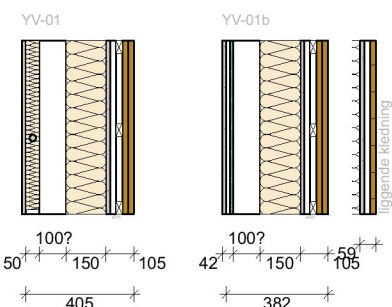
Yttervegg YV-01

Utvendig påføring/etterisolering med stående kledning opp til tak. Liggende kledning mellom vinduer. Må tilpasses eks. situasjon. Burde avklares med RIBfy. Estimert/Forslag:

12 mm gips
50 mm innvendig påføring
1 mm dampspørre
ukjent 100 mm eksisterende bindingsverk?
200 mm bindingsverk, isolert
12 mm gips utvendig m/ vindspørre; tape
23 mm vertikal lekting cc-60
23 mm horisontal lekting cc-60
30 mm tømmermannskledning

alternativ YV-01b mot våtrom

10 mm flis
5 mm flislim
12 mm våtromsplate
innvendig mot eks bindingsverk



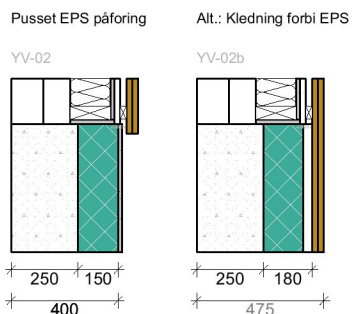
Yttervegg YV-02

Utvendig påføring med pusset EPS på betongvegger i plan 1 og eventuell kjellervegg. Alternativ EPS + luftet kledning Må tilpasses eks. Sitasjon og YV-01. Burde avklares med RIBfy. Estimert/Forslag:

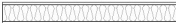
ca 250 mm eks. yttervegg i betong
150 mm EPS
12 mm Puss

alternativ YV-02b:

ca 250 mm eks. yttervegg i betong
ca 180 mm vertikal lekting, impregneret
150 mm EPS i mellom lekter
30 mm tømmermannskledning



Tegning 12 - Utsnitt fra vedlegg: Anbud-A01 Plan 1. etasje.pdf

Type	Symbol	Tot. tykkelse
IV-01 Standard innervegg		
		122 12 mm gips 98 mm bindingsverk 12 mm gips
IV-01b Innervegg mot våtrom		
		149 12 mm gips 98 mm bindingsverk 12 mm OSB 12 mm våtromsplate/membran 5 mm flislim 10 mm flis
IV-02 Leilighets-skillevegg, EI60, 55dB		
		204 2x12 mm gips 73 mm bindingsverk 10 mm luftspalte 73 mm bindingsverk 2x12 mm gips
IV-03 Lettvegg (bod)		
		97 12 mm gips 73 mm bindingsverk(usiolert) 12 mm gips
IV-04 Påforing på skiller og sjakt		
		128 12 mm gips 12 mm gips 98 mm bindingsverk
IVO-01 Påforing i våtrom		
		39 10 mm flis 5 mm flislim 12 mm våtromsplate/membran 12 mm OSB
IVO-02 Gipslag på skillevegger		
		24 12 mm gips 12 mm gips
IVO-03 Gipslag på (eks.) vegger		
		12 12 mm gips

Tegning 13 - Utsnitt fra vedlegg: Anbud-A01 Plan 1. etasje.pdf

Utvendig

3 lags vinduer med u-verdi 0,8, heltre med aluminiumskledning. Vi har ikke priset utvendig solskjerming. Utvendig malt stående kledning for likt uttrykk som eksisterende kledning. Vi anbefaler at det benyttes samme farge som på legesenteret, som er lik eksisterende farge. Hvelvet etterisoleres og påføres fiberpuss, males og "Etnedal kommune"-logo monteres likt som før, hvis ønskelig. Terrasser, balkonger og rampe utføres i impregnerte materialer med "til-tak" under balkonger for tett gulv.

Innvendig

Parkett på tørre rom i leilighetene. Malte betonggulv i hvelvboder og kjeller. Flislagt gulv og vegger på bad, malt gips i taket. Malt gips på vegger og tak i tørre rom. Vannbåren varme i alle parkettgulv. Varmekabler på bad. Kjøkkenen fra IKEA eller tilsvarende.

Se vedlegg Anbud-A01 og Anbud-A02 for visning av veggtype i plan. Tegning 11, 12 og 13 er utsnitt fra nevnte vedlegg som viser oppbygning av hhv etasjeskillere, ytter- og innervegg.

Usikre poster/Opsjoner

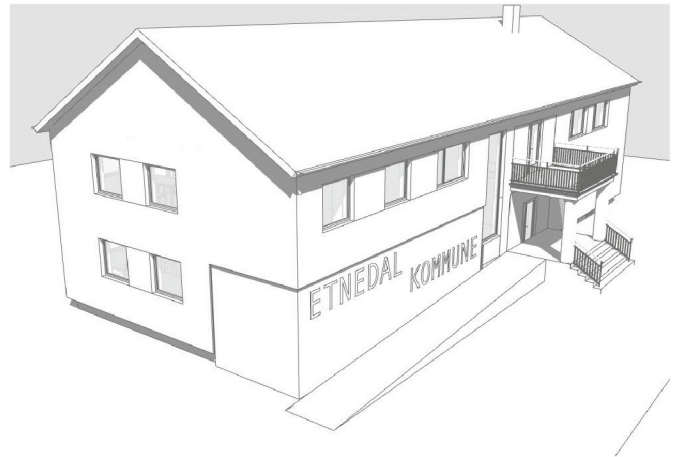
Følgene poster er trukket ut fra hovedtilbud på grunn av usikkerhet rundt tilstand på det eksisterende og uavklarte behov eller omfang.

Tak

Taket er trukket ut av hovedtilbudet på grunn av usikkerhet rundt tilstand og behov for rehabilitering. Bytte av tak er priset som opsjon. Det er da priset helt nytt, luftet tak med grå shingel, type Valdres. Hvis eksisterende tak-skifer skal legges tilbake etter tak-rehabiliteringen må tilstanden på disse vurderes. Gjenbruk vil kreve flere arbeidstimer.

Snøfangere må monteres da terrasser og ramper ikke er dimensjonert for og tåle ras fra taket. Det må beregnes om taket tåler snølast ved montering av snøfangere.

Kostnadene estimeres til 433 500,- + mva



Bilde 20. Utsnitt fra vedlegget - A40-2 Fasader planlagt.pdf

Ventilasjon

Det gamle ventilasjonsanlegget rives og det installeres nye aggregater i hver leilighet.

Dette estimeres til 50 000 - 75 000,- + mva pr enhet.

Uteområdet

Fjerne asfalt og etablere plen som tegnet i forslaget. Deponering av asfalt. Deretter kjøre på ny jord og etablere plen.

Vi forutsetter at lekeplassen i Bruflat sentrum er så nær at det ikke vil være behov for å etablere eget lekeområde eiendommen for leilighetene. Hvis noe av parkeringsarealet må re-asfalteres kommer dette i tillegg.

Kostnadene estimeres til 200 000,- + mva

Avsluttende informasjon

Totalpris inklusive opsjoner, prosjekteringskostnader og påslag ender på **14 416 072,-** inkl. mva.

Totalareal i bygget inkl. kjeller, eks. loft, er på 604,2m² BRA. Dette gir en byggekost NOK/m² BRA på **23 860,-** inkl. mva. for hele rehabiliteringen, som tegnet.

Sum leilighetsareal er på 376m². Dette gir en byggekost NOK/m² BRA på **38 330,-** inkl. mva.

Estimert fremdriftsplan

En detaljert fremdriftsplan er ikke utarbeidet på dette stadiet i prosjektet. Det er naturlig at det først utvikles dersom det blir vedtatt å gå videre.

Et veldig grovt estimat på antall arbeidstimer anslås til ca 6000t på utførende og 400t på prosjekterende.

Avhengig av antall arbeidere og starttidspunkt på året, anslår vi 9-12 måneders byggetid.

Vedleggsliste

Type	Tegn.nr.	Tegningstype	Mål	Ark str.
Anbudstegninger og mengder				
	Anbud-A01	Plan 1. etasje	1:50	841 / 594
	Anbud-A02	Plan 2. etasje	1:50	841 / 594
	Anbud-A61-201	Dørskjema		297 / 210
	Anbud-A61-201	Dørskjema		297 / 210
	Anbud-A62-201	Vinduskjema		297 / 210
	Anbud-A66-001	Romskjema etter type		210 / 297
	Anbud-A66-002	Romskjema kjeller		297 / 210
	Anbud-A67-001	Liste/mengde vegger		210 / 297
	Anbud-A67-002	Liste/mengde dekker		297 / 210
	Anbud-S01	Brann og lyd, 1. etasje	1:100	420 / 297
	Anbud-S02	Brann og lyd, 2. etasje	1:100	420 / 297
A10 Situasjon_utomhus				
	A10-1	Situasjonskisse	1:500	420 / 297
A21 Planer eksisterende				
	A21-1	Underetasje eksisterende	1:100	420 / 297
	A21-2	Plan 1. etasje eksisterende	1:100	420 / 297
	A21-3	Plan 2. etasje eksisterende	1:100	420 / 297
A22 Planer planlagt				
	A22-1	Underetasje planlagt	1:100	420 / 297
	A22-2	Plan 1. etasje planlagt	1:100	420 / 297
	A22-3	Plan 2. etasje planlagt	1:100	420 / 297
A22 Planer riving				
	A22-1	Underetasje riving	1:100	420 / 297
	A22-2	Plan 1. etasje riving	1:100	420 / 297
	A22-3	Plan 2. etasje riving	1:100	420 / 297
A30 Snitt				
	A30-1	Snitt A og B	1:100	420 / 297
A40 Fasader				
	A40-1	Fasader eksisterende	1:200	420 / 297
	A40-1	Fasader planlagt	1:200	420 / 297



Mulighetsstudium Bruflat

Etablering av utleieboliger i sentrum av Etnedal



INNHOOLD

1. Behovskartlegging	side 2
2. Konkrete løsningsforslag	side 6
3. Kostnadsoverslag & bokvaliteter	side 9
4. Estimert fremdrift	side 10
5. Avslutning	side 11

9 vedlegg

1. BEHOVSKARTLEGGING

1.1 INNLEDENDE BETRAKTNINGER

I prosessen med å bli litt bedre kjent med og i så vel kommunen som Bruflat, har vi notert noen stikkord som synes å gå igjen i de kilder vi benytter:

- + Natur og friluftsliv
- Fred og ro
- Ganske nært større byer i f.t. øvrige tjenestetilbud
- Arbeidsmuligheter
- Fasiliteter og tjenester
- Transport og kommunikasjon

Som minstemann i Valdres-familien tror vi det er viktig at Etnedal finner og dyrker sin tydelige plass, med Bruflat som et naturlig lokomotiv.

Nummer ^[5] ⇅	Kart	Navn ⇅	Adm.senter ⇅	Folketall ^[6] ⇅	Areal ^[7] ⇅	Målform ^[8] ⇅
3449		 Sør-Aurdal	Bagn	2 866	1 108,97	Nøytral
3450		 Etnedal	Bruflat	1 239	459,15	Nøytral
3451		 Nord-Aurdal	Fagernes	6 401	906,54	Nøytral
3452		 Vestre Slidre	Slidre	2 091	463,24	Nynorsk
3453		 Øystre Slidre	Heggenes	3 291	963,10	Nynorsk
3454		 Vang	Vang	1 636	1 505,24	Nynorsk

Vi regner med at kommunen er aktiv i Valdres-samarbeidet, og initiativet med et mulighetsstudium viser at dere er proaktive og ser kommunen som et godt sted å bo. Samtidig kan det være gunstig å være enda tydeligere om kommunens og bygdas kvaliteter utover regionens innbyggere.

- For hva er viktigst for yngre og urbane mennesker som drømmer om et liv tett på naturen et behagelig stykke unna byens støy og mas?
- Hvordan kunne og ville yngre tilflyttere bidra til mer farge, trivsel og barnelatter i et lokalsamfunn der hele 34% av befolkningen er over 60 år?
- Tror vi det er mulig å gjøre naturelskende mennesker i etableringsfasen oppmerksom på Etnedal gjennom enkel tilrettelegging og synliggjøring av moderne og rimelige steder å bo, allsidige kultur- og fritidsaktiviteter og kanskje til og med nyetableringer innenfor eksempelvis handel og service?

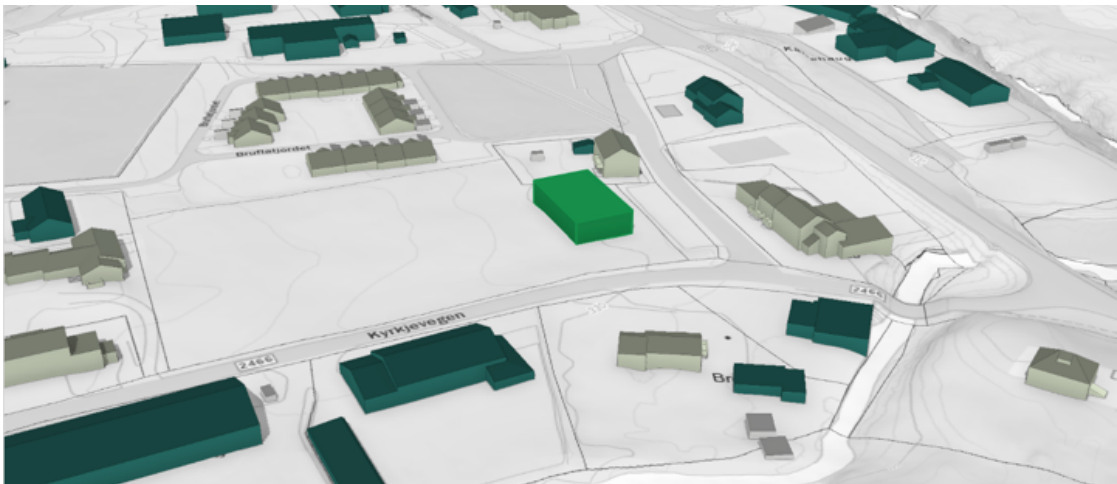
Et blikk på eiendomsmarkedet viser det er lite eiendommer til salgs i kommunen og nesten uten unntak er disse store og til dels eldre boliger i utkanten av sentrum. Det å vitalisere bomiljøet sentralt, som eksempelvis på Bruflatjordet, tror vi derfor er en meget god idé!

Vi har også sett på sentrale og interessante elementer som bidrar til å definere rammer samtidig som de bidrar til å skape mulighetsrom. Som kilder har vi blant annet benyttet analyser og betraktninger fra Kommunenes Sentralforbund, Statistisk Sentralbyrå, Husbanken, eiendomsmeglere og informasjon fra kommunen selv. *Se vedlegg.*

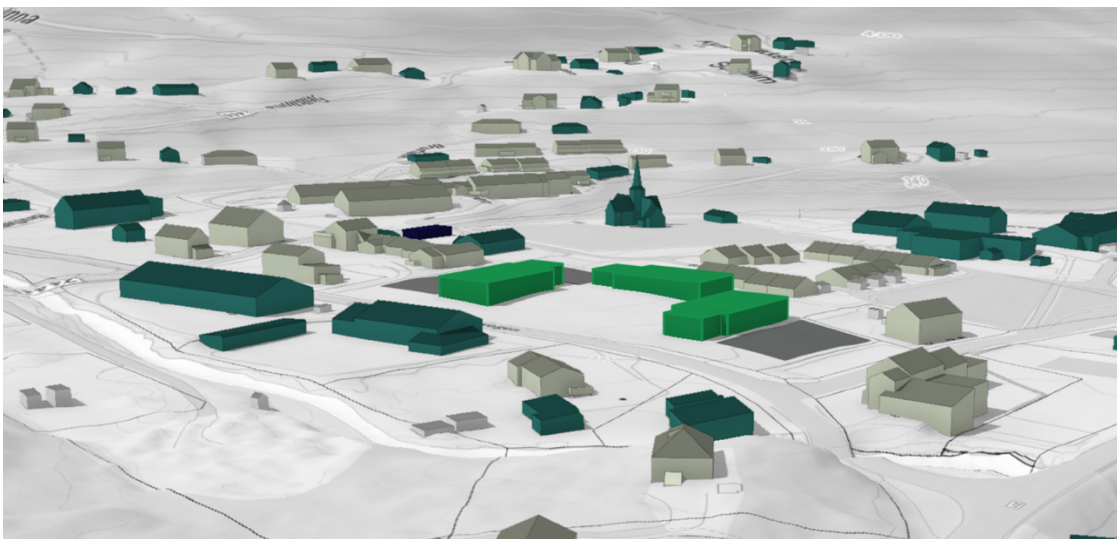
1.2 PLASSERING I SENTRUMSLANDSKAPET

I startfasen var det viktig å orientere oss så godt som mulig, sett både ovenfra og utenfra. Et naturlig utgangspunkt var naturligvis å se sånn cirka hvordan våre tanker kunne passe inn på Bruflatjordet.

Illustrasjonene nedenfor viser i grove trekk to mulige konfigureringer i tankeprosessen fra et minste felles multiplum til en kanskje noe mer visjonær løsning, for å kunne tenke noen nye tanker om mulighetene i kommunen generelt og på Bruflatjordet spesielt (ref. pkt. 2.3).



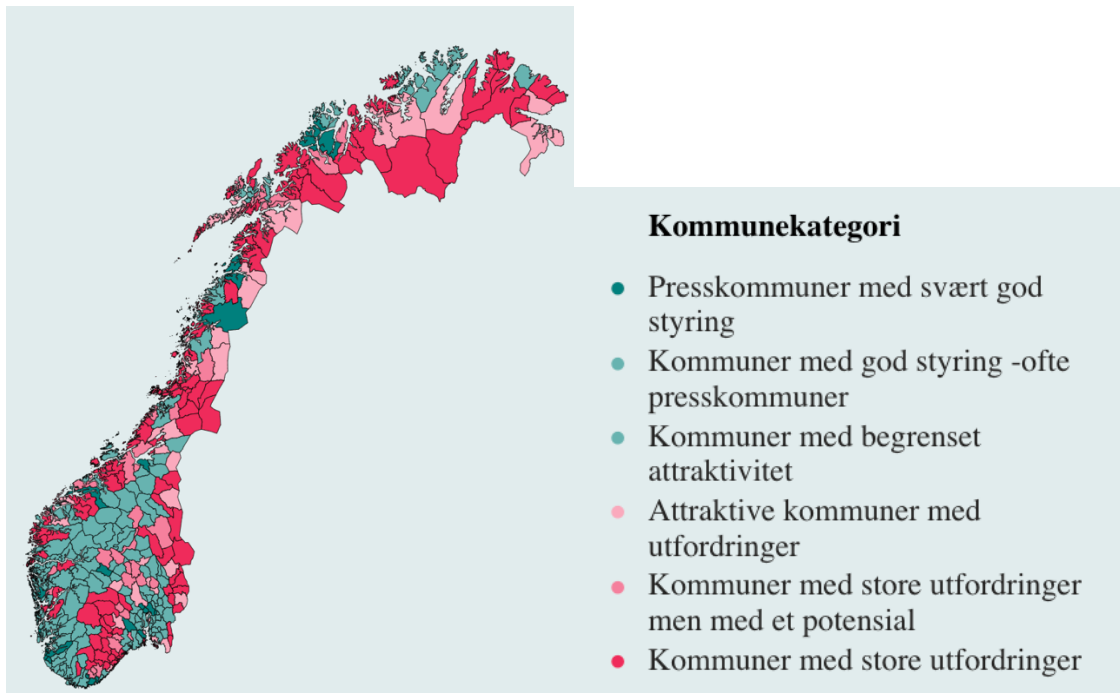
III. 1: Grovs-kisse på nabogård med 1 bygg, 2 etasjer og 5 leiligheter.



III. 2: Grovs-kisse på nabetun med 3 bygg, 2 etasjer og 39 leiligheter.

1.3 SAMFUNNSANALYSE FRA KS' FREMTIDSVERTØY 2040

«Kommune-Norge opplever store endringer. Folk flytter mot byene. Vi blir flere eldre. Behovet for tjenester øker. Utfordringene er langsiktige og må forstås for å kunne løses. Hvordan står det til i kommunen din? Her kan du se hvordan kommunen din er å bo og jobbe i, hvilke muligheter det er for arbeid og hvordan det står til med kommunens økonomi og muligheter for gode velferdstilbud.»



Over: Etnedal er definert som «kommune med store utfordringer, men med et potensial».
Under: Øyeblikksbilde for Etnedal innenfor sysselsetting, demografi, utenforskap og økonomi.



1.4 SAMMENDRAG BEHOVSKARTLEGGING

Ut fra SSB sin befolkningsframskriving vil Etnedal kommune øke fra 1239 innbyggere per 1/1-23 til 1291 innbyggere i 2030 og 1302 innbyggere i 2050.

Med andre ord en netto vekst på 79 innbyggere fra 2023 til 2050. Vi tenker det er mulig å «slå» den analysen betydelig, gitt de grep som kommunen nå er i gang med; å tenke nye tanker for å skape et mer trivelig sted å besøke og et mer attraktivt sted å bo.

Forventet utvikling



- Tenk om noen av de 100 som i 2022 pendlet inn til kommunen ville flytte hit?
- Tenk om vi fikk skapte flere jobber for noen av de 300 som dagpendlet ut av kommunen i fjor?

Pendling



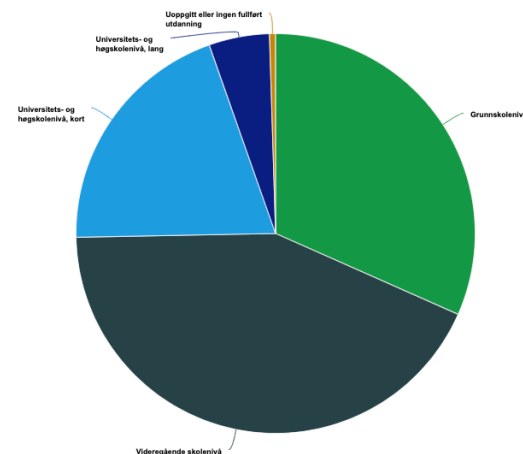
Utdanning

Høyeste fullførte utdanningsnivå

Vis som figur Vis som tabell

≡ Last ned som ...

Hva finnes av ubenyttede og uoppdagede ressurser blant lokalbefolkningen, gitt dens relativt høye utdanningsnivå i kombinasjon med ungdommens lave frafallsrate på videregående skole i f.t. landet ellers?



Kilde: Befolkningens utdanningsnivå, Statistisk sentralbyrå

I neste kapittel vil vi adressere en del sentrale mulighetsfaktorer:

- Vitalisering av Bruflat sentrum og kommunen.
- Ideer til grep for å skape et mer attraktivt sentrum i en trivelig kommune i vakre Valdres.
- Skape et moderne, godt, trygt og rimelig bomiljø med stor sosial bærekraft.

2. KONKRETE LØSNINGSFORSLAG

2.1 VALG AV STRATEGI

Vi tenker at det er et viktig strategisk valg kommunen nå står ovenfor.

- Skal Etnedal gå for SSBs prognostiserte befolkningsvekst på 79 personer innen 2050, altså 3 innbyggere per år de neste 27 årene?
- Tenk om kommunen heller kunne få 27 flere innbyggere per år de neste 3 årene?

2.2 SENTRUMS BETYDNING I EN ATTRAKTIV KOMMUNE

Det er mye forskning og empiri som understreker at et attraktivt sentrum er viktig for å skape en attraktiv kommune. Dette prosjektet, som Husbanken initierte og støtter, er med all sannsynlighet et ledd i en slik tenking. Og det at dere gjennomfører dette mulighetsstudiet signaliserer et ønske om utvikling, slik vi oppfatter det.

- Hva vil dere å signalisere med prosjektet og de viktige valg kommunen ønsker å gjøre?
- Hva skal til for at folk utenfra, altså mulige innflyttere, skal *føle* at dette er en kommune som virkelig vil noe for å skape mer bolyst og vekst?
- Hva er viktig for å tiltrekke seg flere som ønsker å slå seg ned i kommunen – og kanskje også enda flere besøkende?
- Er behovet for flere lokale næringsaktører til stede om en viss tilrettelegging skjer?

Det er viktig at folk opplever sin kommune som relevant og interessant. At det jobbes godt med sosial bærekraft for eksempel gjennom gode bomiljø på tvers av generasjoner, etnisitet, kompetanse, fritidsinteresser og nasjonaliteter. Selvsagt er friluftsliv og fantastisk natur viktig. Tre andre faktorer som kan være viktige for å skape positiv utvikling kan være:

- Et konkurransedyktig og trivelig handels- og servicesentrum
- Gode og allsidige kultur-/fritidstilbud for barn, unge, voksne og eldre
- Klart-det-går-an-filosofi i det offentlige

2.3 MULIGHETENE PÅ BRUFLATJORDET

- Tenk om Bruflatjordet ble et godt sted å bo for folk på tvers av generasjoner og folkeslag?
- Tenk om Bruflatjordet fikk 30+ moderne, trygge og gode leiligheter i forskjellige størrelser til forskjellige målgrupper?
- Tenk om Bruflatjordet ble et gjestfritt nabostrøk, med et raust fellesbygg som kunne huse aktiviteter og tilbud for både beboere, øvrige innbyggere og besøkende?
 - En koselig liten kafé drevet på dugnad av så vel seniorer som unge?
 - Aktivitetsrom for eksempelvis biljard, film, bøker og bridge?
 - Et enkelt trimrom for både de relativt spreke og oss mer skrøpelige?
 - Areal for komplementære næringsaktører, hjemmehjelpbase og/eller andre?
- Tenk om det gamle rådhuset ble bygdas kulturbaserte energifabrikk, restaurert og tilrettelagt som resultat av en stor bygdedugnad med og av både store og små?
- Tenk om dere greide å involvere alle som ville til å bli med og forme *hva, hvor og hvorfor* for kommende 15 år? *Se vedlegg om KS sitt spennende verktøy for fremtidskartlegging.*

2.4 VISJONER GIR KONSEKVENSER

En detalj i denne litt «hårete» prosessen vil være kommunikasjon. Og mest effektivt for en spennende kommunikasjonsstrategi er selvsagt å *vise hva dere gjør* heller enn å *fortelle* hva dere har gjort.

Hvis dere f.eks. velger å gå for et mer samfunnsutviklende prosjekt, som i pkt. 2.3, tror vi selve kommunens handlinger vil skape mer positivt omdømme og mer effektiv markedsføring enn all verdens brosjyrer og annonser. Fordi dere *gjør* heller enn å si hva dere *tenker* å gjøre.

For hvis en del av de 100 som daglig pendler inn til kommunen flytter hit, og en del av de 300 som daglig pendler ut av Etnedal kunne få seg jobb i kommunen, ville resultatet kunne bli meget hyggelig på en rekke samfunnsmessige parametere.

2.5 VISUALISERING

Så hvordan kan selv de mest heftige mål gjenskapes i bilder? Selv om våre innspill, visjonstanker og skisser bør sees på i et mulighetsperspektiv mer enn som et planforslag, har vi forsøkt å visualisere noe av dette.

Vi har laget noen forskjellige grovskisser (ill. 1+2) med kalkyler for å vise hvordan disse vil gli inn i sentrum. I tillegg har vi utfordret vårt arkitektkontor på en litt mer omfattende visualisering av et litt større nabotun i tråd basert på ovennevnte visjoner (ill. 3+4). Selv om de litt større prosjektene kan utbygges trinnvis, er det en del fordeler med å gjøre området ferdig i én prosess.

For tenk om Bruflatjordet Nabotun® ble realisert og hva dette i så fall kunne bety for stedet, kommunen og regionen de neste 27 årene?



Ill. 3: Skisse fra Arkoconsult AS av Bruflatjordet Nabotun® med 3 bygg, 2-3 etasjer og 50 leiligheter, fellesbygg, parkeringsareal og uteområde.



III. 4: Skisse fra Arkoconsult AS av Bruflatjordet Nabotun® med 3 bygg, 2-3 etasjer og 50 leiligheter, fellesbygg, parkeringsareal og uteområde.



III. 5: Planskisse fra Arkoconsult AS på Bruflatjordet Nabotun® med 3 bygg, 2-3 etasjer og 50 leiligheter, fellesbygg, parkeringsareal og uteområde.

KOSTNADSOVERSLAG & KVALITETER BOENHETER

3.1 MANGE FAKTORER

Det er mange sider å skulle vurdere i f.t. utbyggingen av Bruflatjordet.

- Hvor mange boenheter skal vi satse på?
- Hvilke størrelser er mest aktuelle for våre viktigste målgrupper?
- Hvor mange boenheter ønsker kommunen å kjøpe – for eget behov og utleie?
- Hva kan vi gjøre med uteområder, leke- og fellesareal?
- Er det rom for, og ønske om, at utbygger kan bygge boenheter for salg og/eller utleie?
- Er det en Nabogård® som kler Bruflat best – eller kanskje et Nabotun®?
- Er det smart å gjøre en utbygging gradvis eller er det behov for å bygge alt på en gang?

3.2 TENTATIVE PRISESTIMATER* inkl. møblering og mva, ekskl. tomtekjøp

	<i>Bygg</i>	<i>Etg.</i>	<i>26m²</i>	<i>55m²</i>	<i>85m²</i>	<i>Hele prosjektet</i>
5 leiligheter ¹⁾	1	2	3	1	1	
<i>Salgspris (mNOK) *</i>			<i>1,9</i>	<i>3,9</i>	<i>5,9</i>	<i>16,2</i>
26 leiligheter ²⁾	2	3	10	10	6	
<i>Salgspris (mNOK) *</i>			<i>1,6</i>	<i>2,9</i>	<i>4,5</i>	<i>73,8</i>
50 leiligheter ^{2) 3)}	3	2/3	34	10	6	
<i>Salgspris (mNOK) *</i>			<i>1,6</i>	<i>3,1</i>	<i>4,6</i>	<i>119,3</i>

Forklaring: L26 = toroms 26 m², L55 = treroms 55 m², L85 = treroms 85 m².

¹⁾ Eksempel på én av utallige konfigurasjoner av en Nabogård®.

²⁾ Eksempel på utforming av Nabotunet®.

³⁾ Kostnader for fellesbygget er medregnet i kalkylen.

* Estimerte salgspriser er kjøp eller leie for eie. Ved utleie vil leien kunne starte på ca. 8.500 kr inkl. felleskostnader (se pkt 3.4).

3.3 EGENSKAPER

- Teknisk godkjent etter TEK-17
- Lydklassifisering A/B
- Heis inkludert (i bygg med mer enn to etasjer)
- Bod til hver leilighet
- Sprinkling innvendig og utvendig
- Ventilasjon patentert i 31 land
- Minimalt strømforbruk
- Gode muligheter for solcelleanlegg

3.4 PRESISERINGER

- Leiepris inkluderer felleskostnader som forsikring, kommunale avgifter, renovasjon, felles strøm, snørydding, vedlikehold, vaktmester, administrasjon og oppvarming til 18°C.
- Ved kjøp (eller leie for eie) anslår vi at andel felleskostnader for egen leilighet (26 m²) blir rundt 2.000 kroner per måned inkludert oppvarming til 18°C.

3.5 MØBLERING/UTSTYR/PRODUKTER

Ferdig levert med kvalitetsprodukter (inkludert i pris):



- Ikea kjøkken/garderober
- Benkeplater av stein
- Siemens hvitevarer
- Swegon ventilasjonsanlegg
- Norske dører/vinduer/isolasjon
- Elektroniske termostater
- Trådløs LED belysning
- Komfyrvakt/vannstopp/-sensorer

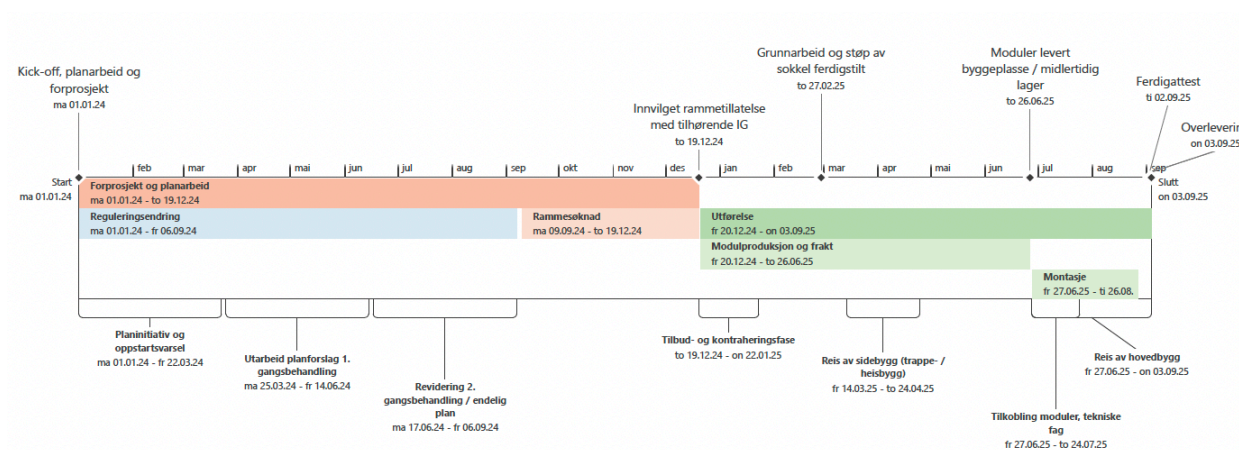
4. ESTIMERT FREMDRIFT

Fremtidsverksted

- Hvis dere velger å gjennomføre fremtidsverkstedet (KS), vil dette ta 1-3 måneder.

Byggeprosess

- Forarbeid, planarbeid og reguleringsendringer gir godkjent rammesøknad. Herfra går det normalt 8 måneder fra byggestart til innflytting (se vedlegg F – tidslinje byggeprosess).



III. 6: Tentativ fremdriftsplan for realiseringsprosessen.

5. AVSLUTNING

Vårt mulighetsstudium er ment å dekke de grunnleggende momenter dere la til grunn for oppdraget. Som dere ser, tenker vi det er flere veier å gå. Inkludering og overordnet visjon er to gode stikkord. Og vi håper dere får følelsen av at vi gjerne blir med dere på ferden videre.

Om dere hadde andre forventninger og ønsker til rapporten, er det bare å ta kontakt. Det er en bred problemstilling vi berører, så det er mange dimensjoner å vurdere – og valg å ta.

Det meste av statistikk er hentet fra Statistisk sentralbyrå og Kommunenes Sentralforbund KS. Når det gjelder veien videre, kan det være nyttig og inspirerende å titte på [Scenariofabrikken](#) i [Fremtidsverktøyet 2040](#). Tror det kan være en meget effektiv – og morsom – øvelse for å folk til å delta. Fra seniorer til skoleelever.

Om ønskelig kan vi fasilitere eventuelle [videre prosesser](#), om dere tenker det er nyttig å benytte en ekstern ressurs til dette.

Vi takker for mulighetsstudieoppdraget og håper det er i tråd med dere forventninger. Og vi ønsker lykke til med prosessen fremover og ser fram til å høre fra dere om veien videre.

Asker 5. oktober 2023
Sentrums(visjo)nær hilsen

SAFE LIVING AS



Børre Sør Dahl
kommunikasjonsdirektør

VEDLEGG

- 1: Innledende analyser fra KS
- 2: Informasjon om Fremtidsverktøyet 2040
- 3: Eksempler på konfigureringsmuligheter av bygg
- 4: Skisse av Nabotunet® og Nabogård
- 5: Skisser leiligheter på Bruflatjordet
- 6: Tidslinje byggeprosess
- 7: En uformell nettpprat med ChatUlf (vår hyggelige KI-medarbeider)
- 8: Skisser fra Arkoconsult ad visjonsprosjektet Bruflatjordet Nabotun®
- 9: Planløsning leiligheter

Mulighetsstudie Bruflatjordet

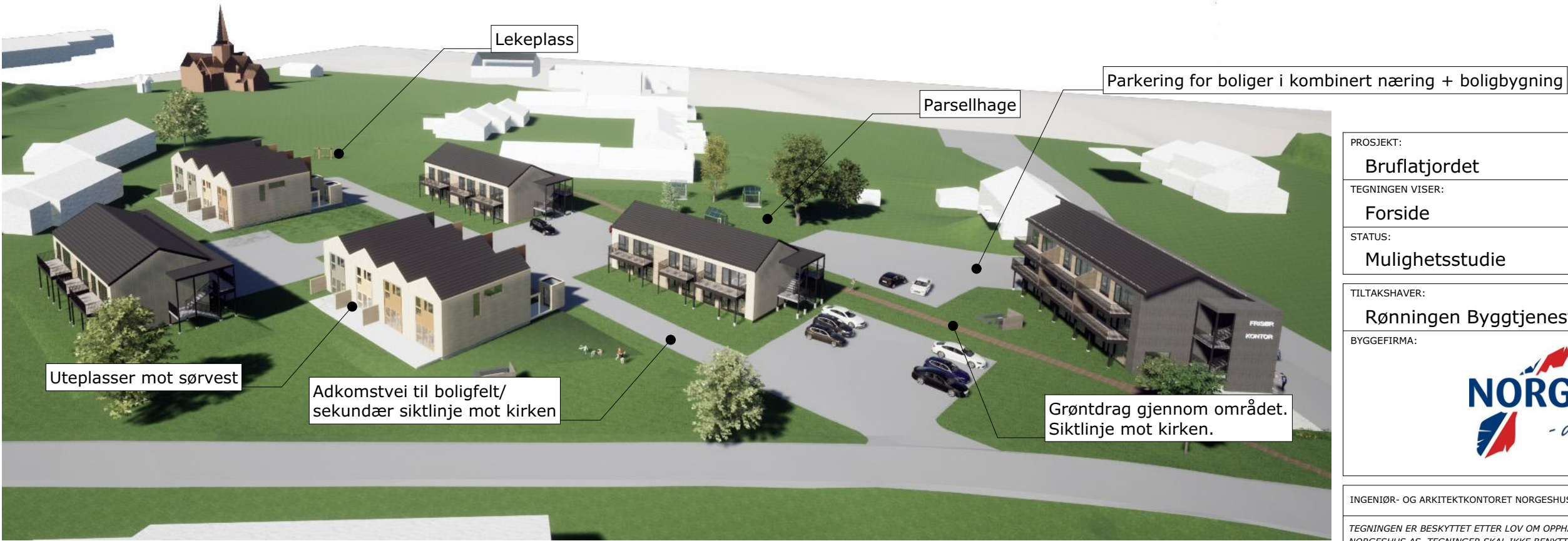
Det er i mulighetsstudiet tatt utgangspunkt i utkast til reguleringsplan, men bør sees som et innspill til videre reguleringsarbeid.

Bruflatjordet er plassert i sentrum av byen, med fylkesveien i sør samt Kyrkjeveien mot øst og vest. Her er veien øst for området særlig interessant da det langs aksen i dag ligger offentlige bygg og næring. Det foreslås at man styrker denne aksen for å etablere en mer bymessig karakter i området hvor man ligger tilrette for videre sentrumsutvikling. Det foreslås derfor at man plasserer en ny bygning her som kan innholde næring i 1. etasje og boliger i 2. og 3 etasje. I foreslått planforslag er det lagt inn to etasjer på bygninger i området, men i mulighetsstudiet er det lagt inn tre etasjer på denne bygningen. Slik bygningen er plassert i forslaget og sett med omkringliggende bebyggelse så virker ikke tre etasjer unaturlig og vil også kunne bidra til å styrke gateløpet i Kyrkjeveien. Det foreslås videre at parkering for næringsarealene legges på eksisterende parkeringsplass i øst. Det tenkes at det utføres kompenserende tiltak, som f.eks en mindre terrengendring, for den nye næringsbygningen for å sikre mot flom. Det forutsettes også i mulighetsstudiet, at kulturminnet (kokegrop) frigjøres. Om den skal bevares kan næringsbygningen legges parallelt med tomtegrensen i nord men dette vil føre til at store arealer på området vil båndlegges og gjøre det vanskeligere å oppnå en bymessig struktur i området hvilket vi vurderer som noe som bør prioriteres.

En annen viktig del av den foreslåtte reguleringsplanen er at man ønsker å ivareta siktlinjen til kirken. Det foreslås derfor at man i området her legger tilrette for å bevare sikten mest mulig gjennom å ha et grøntdrag fra tomtens sørøstre hjørne og rett mot kirken. Grøntdraget avsluttes med lekeplassen i nordvest og parsellhagen som forelås plassert i nordøst blir en integrert del av grøntdraget. Plassering av parsellhagen gjør det mulig å sambruke parkeringsarealene for næringsbygget, slik at området blir lett tilgjengelig for de som har en parsellhage.

Det foreslås en blandning av boligtyper, i forslaget er det lagt inn seksmannsboliger og rekkehus. Totalt er det lagt inn 32 boenheter i området, med tilhørende parkering. Det er i forslaget lagt opp til 2 parkeringsplasser/boenhet. På situasjonsplan er det lagt inn to størrelser på parkeringsarealer, dette for å sikre at det er nok plass til carports i området. Adkomst til boligene er lagt relativt sentralt på tomten, og følger samme akse som grøntdrag og siktlinje. Dette for å legge tilrette for at kirken også kan ses fra andre plasser langs fylkesveien. Det medfører også at husene legges i samme retning, og at alle husene får balkonger eller terrasse mot sørvest – hvilket vil bidra til gode uterom og høyere bokvalitet. Ingen boliger har uteplass rett mot fylkesveien hvilket også vil gjøre at man vil oppleve en større privathet. Ved å samtidig legge store deler av parkeringen inne på tomten vil også boligfeltet oppleves som mer grønt og attraktivt sett fra fylkesveien.

Det er videre lagt vekt på å bevare det grønne i boligfeltet, med mulighet for mange fine felles uterom mot sørvest.



PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Bruflatjordet	23-0644
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Forside	ARK-1-0-01
STATUS:	MÅLESTOKK:
Mulighetsstudie	1:2

TILTAKSHAVER:
Rønningen Byggtjenester AS og VA AS

BYGGEFIRMA:

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00	
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.	REV.



Situasjonsplan

1:1000



MERKNADER:

Forbehold:

Tegningen viser prosjektet i skisse/forprosjektfasen og kan innebære avvik iht. TEK 17.

TEGNINGEN SKAL IKKE BRUKES TIL BYGGESAK ELLER ARBEIDSTEGNINGER.

Norgeshus har ikke ansvar for eventuelle avvik i denne fasen iht. TEK 17 da dette enda ikke er prosjektert.

Bestemmelser:

Maksimal utnyttingsgrad:	Min. 30/35 %BYA Maks. 45 %BYA
Minste uteoppholdsareal:	8 m² privat uteoppholdsareal
Parkeringskrav:	2 plasser pr boenhet
Sykkelparkeringskrav:	-
Takform/-vinkel:	Saltak, 22-45°
Annet:	m

Felt 1: Totalt 14 boenheter

Arealberegning, felt 1:

Eiendom:	3819,1 m²
Bygninger:	785,2 m²
Parkering:	28x18m² =504 m²
Total BYA:	1 289,2 m²
%BYA:	33,6 %

MUA

Privat:	189,0 m² (8,0 - 20,0 m² pr. enhet)
Felles:	879,0 m²
Total MUA:	1 068,0 m²
MUA/boenhet:	76,3 m²

Felt 2: Totalt 12 boenheter

Arealberegning, felt 2:

Eiendom:	2 138,7 m²
Bygninger:	488,8 m²
Parkering:	24 x 18 m²=432 m²
Total BYA:	920,8 m²
%BYA:	43,0 %

MUA

Privat:	116 m²
Felles:	378,3 m²
Total MUA:	494,3 m²
MUA/boenhet:	42,2 m²

Felt 3: Totalt 6 boenheter + næring i 1. etg

Arealberegning, felt 3:

Eiendom:	1 795,0 m²
Bygninger:	333,7 m²
Parkering:	23 x 18 m²=414 m²
Total BYA:	747,7 m²
%BYA:	41,6 %

MUA

Privat:	79,4 m²
Felles:	159,1 m²
Total MUA:	238,5 m²
MUA/boenhet:	19,9 m²

Totalt 32 boenheter i mulighetsstudie

NB! Norgeshus AS tar ikke ansvar for feil eller mangler i kartgrunnlaget. Det kan ikke brukes til detaljprosjektering/utstikking uten verifisering i marken. Dersom det oppdages avvik, må prosjekterende opplyses om dette.

BYGGEKommUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Etnedal kommune	140/142	2890	Etnedal
ADRESSE:	MOH:		
Bruflatjordet	moh		

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
AH	Kontrollør	25.10.23	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Bruflatjordet	23-0644
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Situasjonsplan	ARK-1-0-02
STATUS:	MÅLESTOKK:
Mulighetsstudie	1:1000

TILTAKSHAVER:
Rønningen Byggtjenester AS og VA AS
BYGGEFIRMA:


INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00	REV.
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	





Vy gjennom området sett fra fylkesveien.

PROSJEKT: Bruflatjordet	PROSJEKTNR.: 23-0644
TEGNINGEN VISER: Skisseperspektiv	TEGNING NR.: ARK-1-0-04
STATUS: Mulighetsstudie	MÅLESTOKK: 1:2,222
TILTAKSHAVER: Rønningen Bygg tjenester AS og VA AS	
BYGGEFIRMA: 	
INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00	
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.	REV.



Ny bygning med næring i 1. etasje og med boliger i 2. og 3. etg. Sett fra Kyrkjeveien, med eksisterende parkering foran ny bygning.

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Bruflatjordet	23-0644
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Skisseperspektiv	ARK-1-0-05
STATUS:	MÅLESTOKK:
Mulighetsstudie	1:2,222

TILTAKSHAVER:
Rønningen Byggtjenester AS og VA AS
BYGGEFIRMA:

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00	
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.	REV.



Sett fra krysset fylkesvei/Kyrkjeveien.

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Bruflatjordet	23-0644
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Skisseperspektiv	ARK-1-0-06
STATUS:	MÅLESTOKK:
Mulighetsstudie	1:2,222

TILTAKSHAVER:
Rønningen Byggjenester AS og VA AS
BYGGEFIRMA:

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00	
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.	REV.

Siv Byfuglien

Fra: Vegar Hella Nyland <vegar@huspartner.no>
Sendt: tirsdag 31. oktober 2023 20:58
Til: Siv Byfuglien
Emne: Illustrasjoner - Bruflatjordet



Dette gir oss muligheten til å demonstrere at det ikke vil være noen problemer med utsikten til kirken. Imidlertid krever plasseringen av disse bygningene noen justeringer med hensyn til tomten. De kan være for nær grensen, andre bygninger eller det kan mangle tilstrekkelig manøvreringsplass for biler.



Jeg har også tatt hensyn til fargevalgene nevnt i tidligere e-poster, spesielt Nordkledning fra Bergene Holm. Denne fargen harmoniserer godt med omgivelsene. Når det gjelder 4-mannsboligen, bør den deles i to da den har en langstrakt form.

Den første illustrasjonen gir en god oversikt over utsikten til kirken og presenterer både 2-manns- og 4-mannsboligen. Den andre illustrasjonen gir en annen



vinkel.

Jeg valgte å presentere dette i en høstsetting og inkluderer et bilde tatt i kveldssol, som jeg personlig synes er den beste tiden å vise prosjektet. Jeg inkluderer også et bilde tatt om dagen for å gi deg et klart bilde av fargevalget for fasaden.

Jeg har forsøkt å få 3D-modeller fra Adrian, men har dessverre ikke mottatt dem ennå til tross for mine henvendelser via e-post og telefon. Han har lovet å sende dem, men det har ikke skjedd.

Jeg håper at du liker illustrasjonene, og at kommunen ikke har noen bekymringer angående utsikten til kirken. 😊

Vennlig hilsen

