

Rapport fra «Leiligheter i gamle institusjonsbygg – mulighetsstudier»

Om prosjektet

Kommunene Folldal og Rendalen i Nord-Østerdalen, samt Sør-Aurdal kommune i Valdres, ønsket å se på hvordan de kunne bruke eldre tomme institusjonsbygg til leiligheter. De ville samtidig vurdere ulike boligkonsept og kollektive boformer opp mot lokale behov og ønsker. Samtidig er det undersøkt hvordan annen virksomhet kan kombineres med leiligheter i de største byggene.

De tre byggene, som alle ligger i kommunesenteret, er:

- Verket skole i Folldal sentrum i Folldal
- Bergset alders- og sykehjem (BAS) på Bergset i Rendalen
- Fjellvik forsamlingslokale i Bagn i Sør-Aurdal

Det ble derfor igangsatt arbeid med bestilling av mulighetsstudier for byggene, både knyttet til ny bruk og utforming og teknisk/økonomiske vurderinger. Til dette er vi mottatt tilskuddsmidler både fra Husbanken og Klimasats (klimagassregnskap). Arbeidet omfatter digitale møter, befaringer og prosessarbeid i kommunene med innbyggermedvirkning for å lande boligkonsept og løsninger. Mulighetsstudiene ble framlagt med utstilling og presentasjon hver kommune i februar/mars 2024.

Det har vært åpne prosesser og mange diskusjoner om ny bruk av byggene, både om boligtyper og boformer, eierskap og driftsutfordringer knyttet til økonomi og betalingsevne. For Folldal og Rendalen har det også vært riktig å bruke deler av byggene til hhv. frivillighetssentral og aktivitetssenter. Dette er nærmere beskrevet for hvert bygg.

Fylkeskommunens rolle og merverdi av samarbeid

Leilighetsprosjektet inngår i satsingen Boligutvikling i distriktene i Innlandet - Valdres og Nord-Østerdal (2022-2024). Satsingen er del av handlingsprogrammet for Regional plan for det inkluderende Innlandet, og er et samarbeid mellom fylkeskommunen, Husbanken og Statsforvalteren. Hensikten er inspirasjon og læring på tvers av kommunegrenser, og å utvikle aktuelle prosjekt sammen.

De tre kommunene har brukt egne dedikerte personer og ressurser i de lokale prosessene. I små kommuner er imidlertid disse personene «mange-sylere» med svært store ansvarspenn, og de har i ulik grad hatt kapasitet og kompetanse til å arbeide med prosjektet.

Innlandet fylkeskommune har hatt prosjektledelsen med ansvar for koordinering, avtaler og samarbeid med konsulenter. Dette har avlastet kommunene og gitt mulighet for støtte til veiledning og underveis både enkeltvis og i fellesskap. Boligutvikling er et sentralt tema i fylkeskommunens tverrfaglige veilederrolle som samfunnsutvikler. Resultatene fra klimagassrapporten er dessuten kunnskap som tilføres Innlandet fylkeskommunes prosjekt

<https://innlandetfylke.no/tjenester/kulturarv/kulturarv-og-klima/bevar-bygg-bevar-klima/>.

Fylkeskommunen har benyttet egne rammeavtaler med byggetekniske konsulenter og klimagassregnskap. Disse rapportene ligger vedlagt. Arkitektene, som har hatt hovedansvaret for arbeidet, fikk prosjektet gjennom Husbanken. Sol-Is arkitekter hadde fått tilskudd til å utvikle en veileder for arbeid i kommuner med «funksjonstømte bygg». De trengte tre case, og de hadde vi i Innlandet.

Konsulenter har vært:

- Prosjektansvarlig: Sol-Is arkitekter v/ Oda Solberg og Mari Isdahl
- Teknisk tilstandsrapport og dialogpartner (statikk/brann mv.): WSP v/Joacim Slotten
- Klimagassrapport: AFRY v/Simen Hansen

Prosesser i kommunene

Det var planlagt å kjøre prosesser innledningsvis i alle de tre kommunene, felles og hver for seg, for å uteske hvilke beboere, boligtyper og boformer kommunene ønsket. Dette skulle ligge til grunn for bestilling av mulighetsstudiene. Men det viste seg å være vanskelig, for det ble kun teoretiske øvelser. «Vi trenger jo alt». Men folk våkner når det blir snakk om riving. Mye følelser og minner er knyttet til tidligere tiders bruk av skole eller aldershjem. Det er emosjonelle verdier heller enn verneverdier. Og lokale verdier i distriktskommuner knyttet til forvaltning og nøysomhet, tilsier at det må være ressurser i disse solide gamle byggene. I Rendalen ble det sagt at de fleste har besteforeldre eller foreldre som har blitt gamle på det sykehjemmet og har en minner derfra. Dessuten ble det bygget på 60-tallet og var en stor satsing. I tillegg var det mange private bidro inn for å gjøre dette til et fint sted. Det var en tid med optimisme og fremtidstro på 60-tallet.

Sol-Is har vært dedikerte, prosessorienterte arkitekter som har utfordret på boligkonsept samtidig som de har illustrert og visualisert ulike muligheter og leilighetstyper i byggene. De har også vist til aktuelle løsninger og eksempler fra andre steder med

- ulike fellesløsninger (oppholdsrom, gjesterom, kjøkken/spiseplass)
- fleksibilitet i rominndeling (skillevegg på skinne for endret behov for soverom)
- selvbyggerkonsept («skallkonsept», ettroms hvor tekniske løsninger er ferdig)



Dialogmøte i Folldal

Samtidig har arkitektene hatt løpende dialog med byggetekniske konsulenter for å sjekke ut løsninger, særlig knyttet til statikk og brann. Dette har gjort det mulig å få til gode diskusjoner og lande lokalt tilpassede løsninger. Prosjektets tidlige forsøk på å enes om lokale boligkonsept forut for mulighetsstudiene, kunne dermed landes som en integrert del av utviklingsprosessene. Samtidig har

det vært viktig å se disse leilighetsprosjektene inn i kommunenes helhetlige boligforsyning, og som sentrale i videreutviklingen av kommunesentrene.

Prosessene med hver kommune fra høsten 2022 har vært slik:

- September - Digitalt oppstartsmøte
- Oktober - Befaring, verdiverksted og lokale møter
- November - Midtveismøte og koordineringsmøter med rådgivere
- Desember - Innsjekkmøte (endelig valg av boligkonsept for mulighetsstudie)
- Januar - Møte med klimagassberegning
- Februar - Formøte
 - Presentasjon og utstilling lokalt
 - Rapport og evaluering

Resultater

Fordeler ved institusjonsbygg er at det ofte brede er korridorer som gjør det lett å tilrettelegge for leiligheter, selv om de er gamle og bygningsdeler må byttes ut. De har ofte strengere krav til brann og rømningsveier. Samtidig er det gjerne fellesrom fra før som kanskje kan utnyttes igjen. Ofte har de gjentakende funksjoner med mange soverom eller klasserom på rekke og rad. Det gjør det mulig å repetere løsninger som gjør det rimeligere å bygge. For skolebygget er det også den fordel at det er høyt under taket og mye lys inn fra vinduene. Det gir litt rom både til etterisolering, innsetting av ventilasjonssystem og selvfølgelig god boligkvalitet.

Både for Verket skole og BAS er det foreslått noen fellesrom kun for beboere. Disse kan nås innvendig gjennom en korridor, og er adskilt fra aktivitetssenter eller frivilligsentral. Ettersom begge har andre aktivitetsrom med god plass, er dette fellesrommet stedet for hverdagsmøtene. For 60-årsdagen kan du heller leie deg inn på det offentlige lokalet. Ved å åpne byggene opp for aktiviteter gjøres byggene samtidig tilgjengelig for alle innbyggerne igjen, ikke bare den lille gruppen som skal bo der. I begge prosjekter er det separate innganger for boliger og frivillighet eller friskliv slik at man ikke kommer for nær. Dette handler samtidig om å utnytte byggenes egnethet for ulike bruk.

Mulighetsstudiene som Sol-Is arkitekter presenterte for kommunene inneholdt tegninger og beskrivelser. Disse er lagt til grunn for nærmere beskrivelsene av de enkelte byggene som følger. komplette illustrasjoner ligger vedlagt sammen med tekniske rapporter og klimagassregnskap.



*Dialog om leiligheter
i det gamle for-
samlingslokalet i
Sør-Aurdal*

Folldal – Verket borettslag og frivillighetssentral

Gamle Verket skole er et solid betong- og trebygg på over 2500m² over to plan med hovedetasje og underetasje. Bygget er fra 1960 og påbygget i 1967 og 1983. Det har stått tomt siden 2009 da den nye skolen stod ferdig. Den kommunale tomte er på 16 daa, og ligger sørvendt med flott utsikt sentralt i Folldal sentrum. Kommunen ønsker å tilrettelegg for flere boliger på tomte som også kan være en del av et framtidig borettslag.



Boligtyper og fleksibilitet

Kommunen har ønsket seg boliger på Verket for mange ulike målgrupper. Bygget er også stort nok til å romme flere forskjellige typer boliger. Den minste boligen er en ett-roms på kun 35 m² og den største er på 117 m² og har tre soverom. De fleste boligene har derimot et stort soverom, og det er foreslått 3 tre-roms i tillegg.

Kommunen har gjennom spørreundersøkelse funnet ut at også eldre ønsker seg minimum 90 kvadratmeter for å flytte fra eneboligen sin. Tatt i betraktning lave boligpriser ved salg av nåværende bolig, er det antakelig urealistisk for mange å ha råd til en så stor bolig. Det er derfor foreslått flest boliger mellom 55 og 60 m² som er mulig å løse universelt utformet innenfor en klasseromsenhet. Mulighetsstudien viser en rekke ulike løsninger for denne minste leiligheten. Det er alt fra en bolig som kan møte Husbankens krav til heldøgns omsorg dersom det skulle være nødvendig, en som kvalifiserer som livsløpsbolig, og flere ulike varianter med blant annet med walk-in closet.

I mulighetsstudiet er det vist en variant av selvbygging som kalles skallkonsept. Dette gir beboer muligheten til å utforme sin egen planløsning og å spare litt penger på å gjøre innredningen selv. Konseptet innebærer at leiligheten inneholder alt i minstekrav til TEK 17 og leveres som en stor ett-

roms leilighet. Dette betyr at bad, minikjøkken og oppholdsrom må være på plass. Alle installasjoner som krever ansvarsrett, må være på plass. Dette gjelder brann- og lydskiller mot naboileiligheter og gangen, men også midlertidige installasjoner for å sikre riktig terskelhøyde for tilgjengelig boenhet.



Store åpne rom med godt lysinnfall og stor takøyde gir mange muligheter.

Beboer kan selv bygge innvendige vegger, overflater og fast innredning. Det er noe penger å spare på dette, særlig hvis man kjøper brukt og er kreativ på materialbruk. Men det er først og fremst en måte å kunne være med på å utforme en leilighet utenom standarden. Det er selvfølgelig lov til å bruke profesjonelle håndverkere, men finne på planløsning selv. Beboer har selv ansvar for å følge Teknisk forskrift, og det kan være lurt å ha en prosess som sørger for en kvalitetssikring av beboerens ideer. Det kan også være lurt å ha en frist for ferdigstilling slik at de andre beboerne vet når byggestøyen skal opphøre.

Inngrep og økonomi

Det er vanskelig å gi en presis kostnadskalkyle på dette detaljeringsnivået. De tekniske rådgiverne har derfor lagt en flat pris per kvadratmeter for oppgradering til dagens standard slik bygget er i dag. Den tar altså ikke inn over seg bruksendring eller forskjell på ulike løsninger som er mer eller mindre kostbare. Av erfaring vet vi at store bad er dyrt å bygge, det samme gjelder tilrettelegging for velferdsteknologi, men å bygge med mulighet for å kunne møte Husbankens krav er også det som gjør prosjektet mest realistisk mulig å gjennomføre ettersom det er mulig med tilskudd, ikke bare lån.

Det synes altså ikke på regnestykket, men det er gjort noen grep som likevel kan være kostnadsbesparende. I stor utstrekning er det prosjektert med mulighet for å beholde dagens

bæring. Og i stor grad er de eksisterende skilleveggene mellom klasserommene også beholdt, men vist med flere alternative størrelser hvor noen klasserom slås sammen. Grad av inngrep avhenger litt av hvilke leilighetssammensetninger man ønsker å gå videre med.



Fasade mot sør på nye Verket borettslag og Folldal frivillighetssentral.

Mulighetsstudiet har tatt utgangspunkt i å beholde så mye som mulig, også takkonstruksjonen. Foreløpig vurdering er at Verket bør tilpasses nye funksjoner innenfor dagens rammer så langt det går, og at det da i teorien kan være mer økonomisk gjennomførbart, og enklere brannteknisk. På denne måten kan bygget, som mange har et forhold til, beholde deler av sin opprinnelige karakter, men utvikles med tidsriktige tilpasninger og tilføyelser.

Det er likevel store deler av bygningsmassen som må skiftes ut for å møte dagens energikrav. Gitt Verkets størrelse, er det håp om å kunne beholde noen elementer i fasaden, men påse at isolasjon og mulige kuldebroer utbedres med etterisolering. Etterisoleringen synes fornuftig å gjøre delvis innvendig og delvis utvendig. På denne måten kan en sikre at hovedformen og uttrykket til Verket forblir. Der det må skiftes vinduer er det ønskelig med kopier av de eksisterende, ettersom de er en stor del av det helhetlige uttrykket vi anser som verdt å beholde.

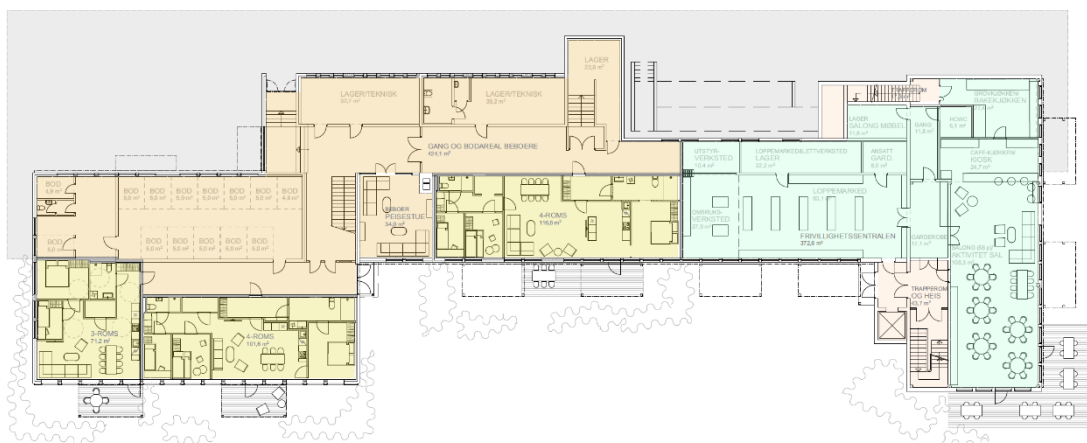
Boform

Av erfaring vet vi at det er ulike hindringer for å flytte i leilighet fra hus. For noen er det at man ikke kan ta med hobbyen sin, for andre er det den store sommerfesten i hagen. Og for noen handler det om å ikke kunne ha besøk overnattende i ekstra soverom. Alle disse tre hindringene blir kompensert for i mulighetsstudiet for Verket, i tillegg til at det legges opp til rikelig med bodplass.

Ved å ha gjesterommet felles, ha en stue for kun beboere til hverdagsmøter og nærheten til frivilligsentralen med store arealer til utlån og utleie, kan 55 m² er en god størrelse for single eller par. Det er i tillegg god lagringsplass inne i boenheten, felles boder i kjellerarealet, og en egen sportsbod ute tilknyttet carport. Sammen med store muligheter for aktiviteter i frivilligsentralen kan dette muliggjøre at folk som er vant til store hus klarer å bo på mindre arealer i leilighet.



Øvre etasje med 13 ulike leiligheter (fra 1 til 4 rom, - hvor av 4 kan være selvbygger)



Underetasje med 5 leiligheter (fellesstue, boder/lager for beboere) og Frivillighetens hus

Disposisjonsform

Boligene er tenkt organisert i borettslag. Dette sikrer i stor grad at leilighetene blir bebodd av beboerne selv, og borettslagsloven gir også anledning til å ta opp felles lån som fellesgjeld. Kommunen kan også, hvis den vil, sikre seg rett til inntil 30% av boligene ved å vedtektsfeste dette. Kommunen kan også sikre seg veto for vedtektsendringer, og for eksempel innføre prisregulering, sikre seg tilbakekjøpsrett eller plikt som gjør risikoen mindre for den enkelte boligkjøper. Borettslagsloven har et tydelig lovverk og er en kjent disposisjonsform, men er ikke så vanlig i distriktskommuner. Det bør gjøres et godt opplysningsarbeid for innbyggerne slik at det blir ufarliggjort.

Det er en rekke ting som har behov for avklaring. Dette gjelder de to gjesteleilighetene og hvem som har ansvar og rett på å leie ut disse. Det gjelder særlig frivilligsentralen og hvordan den skal inngå i et borettslag, eller eventuelt som en næringsseksjon i et sameie. Dette finnes det løsninger på, men krever juristkompetanse for å få det riktig, og for gode anbefalinger. Vi anbefaler at dette blir en del av forprosjektet, og at man søker om midler til hjelp fra en jurist.

Husbanken

Leilighetene skal i hovedsak verken være til vanskeligstilte eller omsorgsboliger, og er derfor ikke tilskuddsberettiget gjennom noen av Husbankens tilskuddsordninger i dag. Man kan derimot få lån til både kommuner, private og enkeltpersoner. Ettersom det er uklart hvordan og hvem som skal gjennomføre prosjektet henviser vi kun til Husbanken sine sider hvor alle de ulike ordningene er forklart.

Kommuner kan søke lån i kommunalbanken eller lån til utleieboliger i Husbanken. For distriktskommuner kan Husbanken strekke seg lenger og gi lån selv om markedsverdi ved ferdigstillelse er lavere enn prosjektkostnadene ved oppføring/ oppgradering. Lånet begrenses normalt til 85% av prosjektkostnadene. Når kommunen er låntaker, kan lånet utgjøre inntil 100 prosent av de prosjektkostnadene Husbanken godkjenner.

Dersom kommunen velger å gå for noen leiligheter for heldøgns omsorg (HDO), er det muligheter for betydelig støtte. Dersom det viser seg at de som ønsker seg til Verket i all hovedsak er eldre anbefaler vi at en andel av leiligheten tilpasses HDO. Det er alltid noen som har vedtak om omsorgstjenester som kvalifiserer for en slik bolig. Samtidig er det alltid utfordringer med å tilpasse eldre bygningsmasse til dagens krav. I dette tilfellet er det også ekstra strenge krav dersom man ønsker finansiering via tilskudd fra Husbanken. Det er viktig å ta tidlig kontakt med Husbanken for dialog om prosjektet.

Investeringsstilskudd øker sterkt muligheten for at prosjektet skal være realiserbart, og senker kostnadene for beboer. Heldøgns omsorg betyr at beboer kan ha behov for helsehjelp også på natten, men det trenger ikke være regelmessig, det kan være mer eller mindre behov i perioder. At boligene blir tilrettelagt for heldøgns omsorg innebærer også at kommunen må tinglyse bruk av bygningen til dette formålet i 30 år, slik at man sikrer at beboerne som flytter inn har et kommunalt vedtak om omsorgsbehov. For omsorgsbolig kan man få tilskudd til 45 % av anleggskostnadene med 1 700 000 kr (2024). Maksimal anleggskostnad per enhet kan være 3 778 000 (2024). Tilskuddsatsene oppdateres årlig. Fellesarealer og dagsenter kan få opptil 55 % av anleggskostnadene i tilskudd. Det stilles høyere krav til utførelse og blant annet universell utforming enn teknisk forskrift.

Boligene skal utformes i tråd med veiledere og tilrettelegge for teknologiske hjelpemidler. For at kommunene skal kvalifisere til tilskudd, krever husbanken at man har en nøye og oppdatert vurdering av kommunens behov. I tillegg er det et plankrav som innebærer:

- Oppdatert kunnskapsgrunnlag
- Beskrivelse av dagens bo- og tjenestetilbud
- Beskrivelse av brukermedvirkning
- Beskrivelse av hvordan investeringer og drift er ivarettatt i vedtatt årsbudsjett/ økonomiplan
- Foreta helhetlige behovsvurderinger

Dersom Husbanken innfører tilskudd til Trygghetsboliger er dette ideelt for Verket, i alle fall deler av boligene.

Anbefalinger til videre prosess.

Ettersom man ikke vet tiltakshaver og gjennomføringsmodell kreves det at man begynner neste fase med å se på mulige utviklingsmodeller.

En mulighet er at kommunen driver prosjektet fremover i ett steg til, og at man selger med vilkår om at kjøper gjennomfører det konseptet som er tegnet ut i forprosjektet. Fordelen med det er at

kommunen som vet godt innbyggernes behov sitter i førersetet i en fase til. Ulempen er at det kan bli vanskeligere å finne kjøpere som kan gjennomføre byggeprosjektet.

En annen mulighet er at man først jobber med å finne ut hvem som skal bygge ut og om det eventuelt er et samarbeid med kommunen, før den som skal gjennomføre byggeprosjektet er med på fase 2 når forprosjektet tegnes ut.

En tredje mulighet er at kommunen står som tiltakshaver på byggeprosjektet selv, men oppretter et borettslag og selger boenhetene, og dermed avhender boligene når de står klare.

Hva bør utforskes i neste fase?

Dersom kommunen bestemmer seg for å gå videre og søke Husbankmidler til et forprosjekt, kan følgende være ting å legge vekt på, og som samtidig innebærer en utvikling og Innovasjon for Husbanken:

Medvirkning

- Medvirkningsprosess med interesserte innbyggere. Hvilke målgrupper er interessert? Er det andre enn eldre?
- En medvirkningsprosess for å definere ønskene til innredning av fellesrommet til den første beboergruppen. Og strategi for en innkjøringsfase ved innflytting for å skape et godt fellesskap fra starten av.

Husbanken og virkemidler

- Prosjektet egner seg også som pilot for Trygghetsboliger, dersom det er et virkemiddel som blir innført neste år.
- Pilotere en tilskuddsordning for HDO boliger hvor noen beboere har vedtak mens andre ikke. Kan 50 % av leilighetene være for folk med vedtak om omsorgstjenester, mens alle boligene er tilrettelagt for dette? Tilskuddet er ikke knyttet til enkeltleilighet med til en andel av borettslaget.
- Et annet forslag er en rammelånsordning, hvor rammelånet er tilsvarende tilskuddbeløpet for HDO. Rammelånet er rentefritt hvis en kvalifisert beboer bor i leiligheten, mens rentene løper dersom det bor en beboer uten vedtak.
- Kan en frivilligsentral få samme funksjon og mulighet til støtte som et dagaktivitetssenter, eventuelt noen av arealene komme innenfor denne kategorien? Hvordan kan man eventuelt samarbeide om drift? Kan Frivilligsentralen få tilskudd til forprosjekt som en del av pakken som blir tilbudt disse boligene?

Helhetlig stedsutvikling

- En samarbeidsprosess med en utbygger eller entreprenør som tar ansvar for prosjektet. Kommunen kan selge prosjektet til en aktør eller se på andre innovative utviklingsmodeller for samarbeid.
- Hvordan planlegge for en utvidelse med byggefelt i skolegården og tomtene rundt?

Juridisk

- Hvor mye kan og bør kommunen beholde av andel leiligheter? Skal man ha tilbakekjøpsplikt- eller rett? Hvor stor kan og bør kommunen sin involvering være?
- Innovasjon på en god prosess for selvbyggere, med veiledning og avtaleverk.
- Utforske disposisjonsform med bygg som både har boliger i borettslag og en frivilligsentral. Her trenger vi å leie inn juristkompetanse som kan lage en god skreddersydd løsning.

Arkitektur

- Utforske hvordan institusjonsbygg sine brede korridorer og gangløsninger kan bli et supplement til den enkeltes leiligheter. Hva er potensialet for fellesskap i korridorer ved å se på arkitektoniske løsninger innenfor brannkrav.
- Stor overføringsverdi, da klasserom ofte har lik størrelse over hele landet.
- Husbankens krav til boliger for heldøgns omsorg, og hvilke krav som vanskelig lar seg tilpasse til rehabilitering av denne typen bygg. Kan man lage mindre bad som ikke bryter bærekonstruksjonen, men som likevel er godt nok? Se på fleksible løsninger som kan tilpasse en leilighet til HDO, men prioritere stue og bokvalitet dersom det ikke er behov for pleieseng.

Rendalen – Bergset aktivitetssenter og seniorfellesskap (BAS)

Det gamle Bergset alders og sykehjem ligger i kommunesenteret. Dette er et betongbygg m/bindingsverk som ble bygget i 1965, påbygd i 1991 og som har stått tomt siden 2016. Bygget er 1173m² BTA fordelt på hovedetasje og underetasje. Tomta er på 6 daa, østvendt og eid av Opplysningsvesenets Fond. Kommunen ønsker at dette prosjektet skal samvirke med flere boliger i sentrum i et helhetlig boligkonsept for framtida.



Boligtyper og fleksibilitet

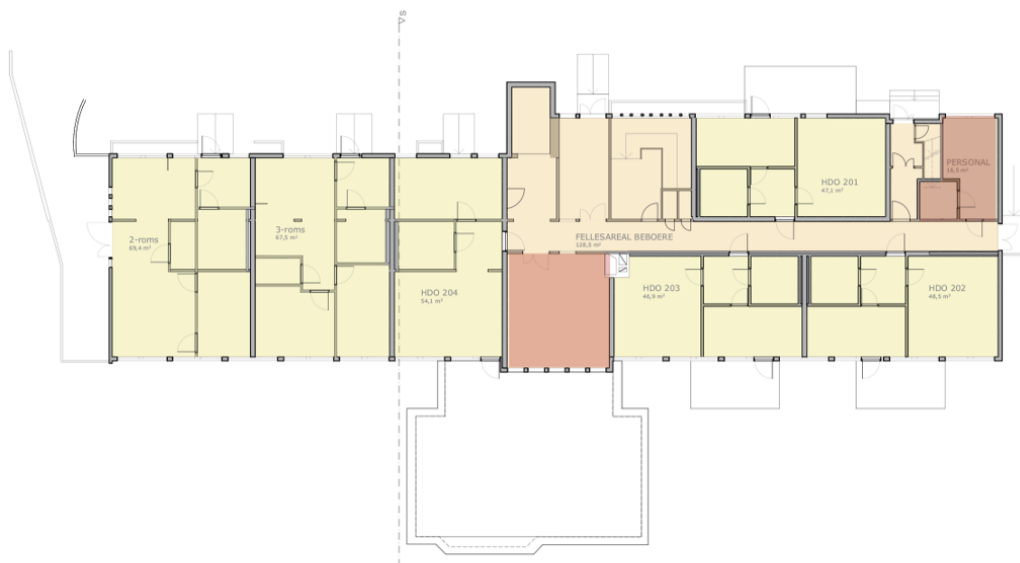
I begynnelsen av prosjektet var det to muligheter kommunen ville utforske. Det første var et aldersblandet boligprosjekt, og det andre var et prosjekt for den målgruppen hvor kommunen hadde det største behovet, nemlig seniorer. Det er flere grunner til at det er nyttig å tilrettelegge for seniorer nærme sentrum. Det er mange eldre i Rendalen som bor i lite hensiktsmessige boliger ute i distriktene. Kommunen bruker mye ressurser på at hjemmetjenesten skal kjøre for å gi omsorgstjenester til de som har behov for det. Det er også en mulighet for den enkelte og klare seg lengre i en egen leilighet, dersom den er tilrettelagt og nær servicefunksjoner. Et sentralt beliggende seniorfellesskap blir derfor en gevinst både samfunnsmessig, og for den enkelte.



*Bergset
aktivitets-
senter og
senior-
bofellesskap*

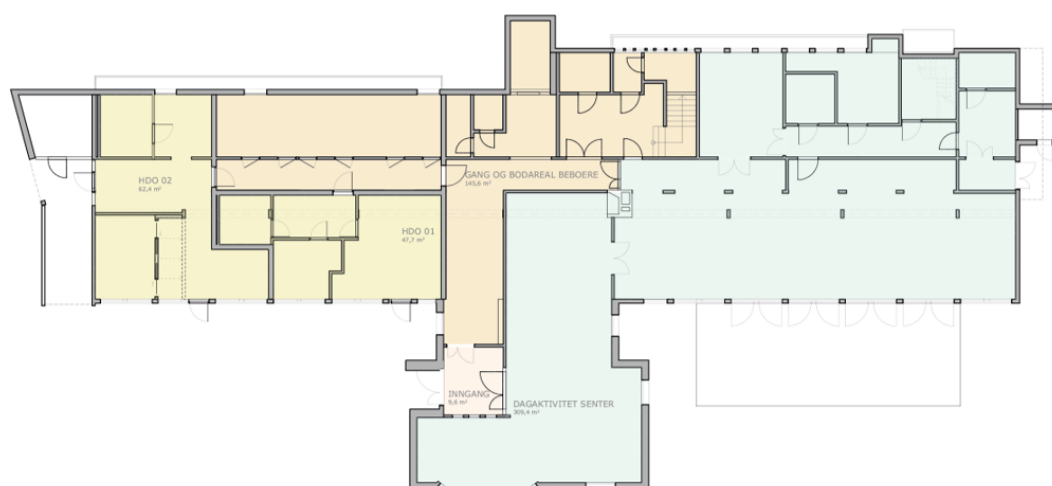
Tidlige romlige analyser viste at antallet leiligheter som fikk plass i den eksisterende bygningen var begrenset. Ettersom underetasjen er delvis nedgravd i terreng, er det mange mørke arealer i bakkant. I nordsiden vil det også bli skyggefulle utearealer på grunn av det lille påbygget med inngangsparti som stikker ut, i tillegg til at bygningen er dypere på denne siden. Dette arealet egnet seg derfor kanskje bedre som fellarealer enn som boliger. Da kan man utnytte større rom som får lys fra en side, med støttearealer i bakkant.

I nordre del i overetasje var det en dybde som tilsier mulighet for ensidige leiligheter og midtkorridor. I den sørlige delen av bygget er det ikke like dypt, og det er mest hensiktsmessig med gjennomgående leiligheter for en god planløsning. Det er derfor foreslått en kombinasjon med seks leiligheter med direkte inngang fra heis og korridor, og to litt større leiligheter som er gjennomgående, med inngang fra oversiden av bygget mot vest. Leilighetene med direkte inngang fra fasade kommer seg lett inn i fellesrom i ny inngang fra øvre plan. Men dette gir også en fleksibilitet dersom leilighetene skulle benyttes av noen som ikke har like stort behov for å være en del av fellesskapet som for eksempel yngre med funksjonsnedsettelse, som vil bo mer selvstendig. Disse leilighetene har også muligheter for to store soverom, og egner seg derfor også for en liten familie. Det er vist et eksempel på en gjennomlyst leilighet og et eksempel med to soverom.



Øverste etasje med to ordinære leiligheter og fire tilrettelagt for heldøgns omsorg

Både de gjennomgående og de ensidige leilighetene har blitt knudd for å kunne kvalifisere som leiligheter for heldøgns omsorg og dermed være tilskuddsberettiget gjennom Husbanken. Dette tilsier det strengeste kravet til universell utforming, med store bad og plass til seng i pleiestilling. Dersom Husbanken får lov til å gi tilskudd til konseptet Trygghetsboliger innen dette prosjektet skal bygges, kan man vurdere en enklere, mer elegant og kompakt planløsning. Det er da ikke behov for så store bad, og badene kan være rimeligere å bygge og mer tilpasset eksisterende bygg. Trygghetsboliger har krav til livsløpsstandard, noe som blant annet er krav om innvendig bod, må da tegnes om. Fordelingen av korridorer, typer og størrelser mener synes likevel å være en optimal løsning, gitt byggets beskaffenhet.



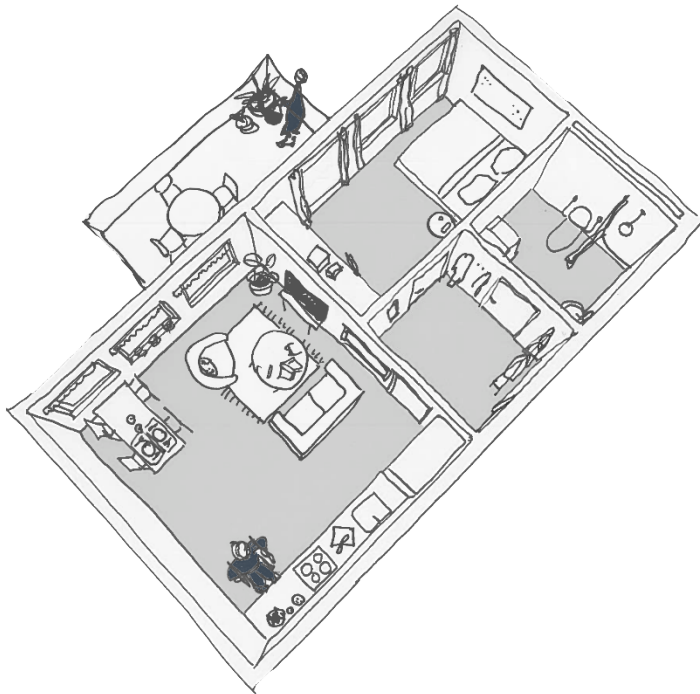
I underetasjen har vi vist to boliger som har fleksibel løsning med skyvevegg i skinner i taket. Dette muliggjør valg mellom romsligere stue og oppholdsrom eller seng i pleiestilling, eventuelt

parsengsrom. Dette er en innovasjon som blant annet finnes i OBOS living lab, men som kan utforskes videre for muligheter for fleksibilitet mellom pleieseng og gode oppholdsrom.

Inngrep og økonomi

Det er vanskelig å gi en presis kostnadskalkyle på dette detaljeringsnivået, og rådgiverne har derfor lagt en flat pris per kvadratmeter. Den tar altså ikke inn over seg forskjell på ulike løsninger som er mer eller mindre kostbare. Av erfaring vet vi at store bad er dyrt å bygge, det samme gjelder tilrettelegging for velferdsteknologi, men å bygge for Husbankens krav er også det som gjør prosjektet mest realistisk mulig å gjennomføre ettersom det er mulig med tilskudd, ikke bare lån. Det synes altså ikke på regnestykket, men vi har gjort noen grep som vi likevel tror kan være kostnadsbesparende:

Det er forsøkt, i den utstrekningen det er mulig, å beholde dagens bæring. Det er noen unntak der det er ikke mulig med Husbankens krav til størrelse på bad for heldøgns omsorg, og noen steder hvor det bør bli større spenn for i det hele tatt å få til rom med dagens krav.



Eksempel på to-roms leilighet på 47 m2 med balkong i øverste etasje

I mulighetsstudiet er utgangspunktet å forsøke å beholde det en kan, også takkonstruksjonen. Den kan ha behov for ytterligere forsterking, da den ikke møter dagens krav. Dersom det i senere undersøkelser viser seg å være nødvendig å bytte hele taket, kan man vurdere å bygge på en etasje. Foreløpige vurdering er imidlertid at Bergset bør tilpasses nye funksjoner innenfor dagens rammer så langt det går. Dette bør i teorien være mer økonomisk gjennomførbart, og enklere brannteknisk. På denne måten vil bygget, som flere har et forhold til, beholde deler av sin opprinnelige karakter, men med tidsriktige tilpasninger og tilføyelser. Med mange arealer rundt BAS som kan bebygges, er det mulig å tenke seg at det er mer økonomisk.

Det er likevel store deler av bygningsmassen som må skiftes ut. Dette gjelder vinduer og sannsynligvis størstedelen av fasaden. Dette gir anledning til å utvide vinduene og slippe inn mer lys, og åpne dører direkte ut til bakkeplan. Det gir også en anledning til å etterisolere utvendig og sikre en mye mer kostnadseffektiv driftsfase med mindre energibruk.

Boform

Bergset seniorfellesskap er foreslått med to nivåer av fellesrom: fellesrom som kun beboerne har tilgang til, og fellesrom i Dag- og aktivitetssenteret. Beboerne har felles kjøkken med spiseplass og direkte utgang til felles takterrasse i overetasjen. De har også et gjesterom på deling, som også kan fungere som personalrom om det er behov for overnattende personale, i tillegg til flotte fellesarealer ute og i trapperom. Dette suppleres av funksjonene i dag- og aktivitetssenteret som skal driftes av kommunen. Men vi ser for oss muligheter til sambruk av dagsenteret for beboerne også.

Det er kun vindfanget som er felles for dag- og aktivitetssentret og beboerne. Dag- og aktivitetssentret starter i påbygget som stikker ut midt i underetasjen. Her kommer man inn til en pult eller resepsjonsdisk hvor kommunens ansatte kan ha sine saker. Det er også en garderobe rett innenfor døren og en salong med dagens aviser. Peisen beholdes hvis mulig og innredes til en liten salong foran. Gjennom to dobbeltdører som kan settes åpne er det bord for felles måltider eller aktiviteter. Innenfor, mot bakveggen, er det også et medium stort produksjonskjøkken. Hvis mulig kan man gjenbruke deler av storkjøkkenet i dagens øvre etasje, fra tiden som sykehjem. I nordre del av underetasjen ligger det en liten aktivitetssal som skal brukes av frisklivssentralen. Gjennom en foldevegg kan aktivitetssalen åpnes opp og slås sammen med spisesalen. Aktivitetssalen kan også nås fra nordgavlen, noe som muliggjør at flere grupper kan bruke fellesarealer samtidig uforstyrret. Både spisesalen og aktivitetssalen har store dører som kan slås opp mot uteområde.

Disposisjonsform

Bygningen ligger på en festet tomt som er eid av opplysningsvesenets fond. Festeavtalen gjelder til 2040. Rendalen kommune ønsker å rehabilitere bygningsmassen og leie ut i egen regi, både leiligheter og dag og aktivitetssenter. Dette gjør at man har fleksibilitet over tid på å endre konsepter etter kommunens behov. Det gjør også at eldre som for eksempel bor i en kårbolig eller en annen bolig som ikke har særlig stor markedsverdi, kan flytte inn.

Rendalen er en liten kommune, og har derfor ikke organisert et eget foretak for utleie av boliger, men administrer det direkte. Rendalen kommune skiller mellom vanlige kommunale boliger og omsorgsboliger, hvor Helse har ansvar for saksbehandlingen av det man tidligere kalte Aldersboliger. De fleste som får en slik bolig har et kommunalt vedtak om omsorgstjenester. Dersom det blir boliger for heldøgns omsorg på BAS er det naturlig at Helse også styrer tildelingen av disse boligene.

Administrasjonen behandler søknader om øvrige kommunale boliger løpende av enhet Plan/næring/drift (PND). Det er ikke noen kriterier for å få kommunal bolig, slik som øvre inntektsgrense. Dersom det er en søker til en bolig har de som regel fått den, og dersom det er flere søkere er det behovsprøvd. For tiden er det svært stort press på de kommunale boligene på grunn av mange flyktninger. Dersom det blir mulighet for Trygghetsboliger på BAS når man er klar for å bygge, kan man vurdere om det er PND som skal saksbehandle disse, eller om det er Helse.

Ved etablering av trygghetsboligkonseptet er det en fordel å ikke tildele til de som har mest omsorgsbehov, men en blanding av alder og førlighet, og fylle på med nye "yngre" ved rotasjon av leilighetene. Da blir fellesskapet mest vitalt og selvstendig, og det blir et reelt alternativ for eldre som vil nærmere sentrum, men som ikke har omsorgsbehov eller vedtak ved innflytting.

Ved at kommunen beholder kontroll på aktivitetssenteret og bruke det selv i egen regi, kan man lett regulere åpningstider og bruk av aktiviteter, dersom det skulle oppstå konflikter med sambruk og sameksistens med boligene.

Husbanken

Leilighetene er fullverdige boliger med alle funksjoner og med leiekontrakter, og ikke institusjon. Både boligene, fellesrommene og dag- og aktivitetssentret er tegnet og planlagt med tanke på en målgruppe med behov for heldøgns omsorg som kvalifiserer for tilskudd fra Husbanken. Prosjektet

inneholder både noen selvstendige boliger over 55 m², og flere mindre boliger med små kjøkken, som suppleres av et felles kjøkken og spiserom i overetasjen.

Det er alltid utfordringer med å tilpasse eldre bygningsmasse til dagens krav. I dette tilfellet er det også ekstra strenge krav dersom man ønsker finansiering via tilskudd fra Husbanken.

Investeringsstilskudd øker sterkt muligheten for at prosjektet skal være realiserbart, og senker kostnadene for beboer. Heldøgns omsorg betyr at beboer kan ha behov for helsehjelp også på natten, men det trenger ikke være regelmessig, det kan være mer eller mindre behov i perioder. At boligene blir tilrettelagt for heldøgns omsorg innebærer også at kommunen må tinglyse bruk av bygningen til dette formålet i 30 år, slik at man sikrer at beboerne som flytter inn har et kommunalt vedtak om omsorgsbehov. For omsorgsbolig kan man få tilskudd til 45 % av anleggskostnadene med 1 595 000 kr (2023). Maksimal anleggskostnad per enhet kan være 3 544 000 (2023). Fellesarealer og dagsenter kan få opptil 55 % av anleggskostnadene i tilskudd. Det stilles høyere krav til utførelse og blant annet universell utforming enn teknisk forskrift.

Boligene skal utformes i tråd med veiledere og tilrettelegge for teknologiske hjelpemidler. For at kommunene skal kvalifisere til tilskudd, krever husbanken at man har en nøye og oppdatert vurdering av kommunens behov. I tillegg er det et plankrav som innebærer:

- Oppdatert kunnskapsgrunnlag
- Beskrivelse av dagens bo- og tjenestetilbud
- Beskrivelse av brukermedvirkning
- Beskrivelse av hvordan investeringer og drift er ivarettatt i vedtatt årsbudsjett/økonomiplan
- Foreta helhetlige behovsvurderinger

Hva bør utforskes i neste fase?

Dersom kommunen bestemmer seg for å gå videre og søke Husbankmidler til et forprosjekt, kan følgende være ting å legge vekt på, og som samtidig innebærer en utvikling og Innovasjon for Husbanken.

- Husbankens krav til boliger for heldøgns omsorg, og hvilke krav som vanskelig lar seg tilpasse til rehabilitering av denne typen bygg. Kan man lage mindre bad som ikke bryter bærekonstruksjonen, men som likevel er godt nok?
- Dersom det blir livsløpsboliger, se på andre typer oppbevaring som ikke krever et samlet bodareal på 3 m², men smarte og romslige integrerte oppbevaringsløsninger.
- Tre av de minste leilighetene har en løsning med pleieseng i stua ved behov. Kan vi se på en videreutvikling av en skyvevegg-løsning angitt i den ene leiligheten, slik at stuen kan krympe ved behov for pleie stilling, men prioriteres som bokvalitet når det ikke er behov. Er det andre fleksible løsninger man kan utforske?
- En medvirkningsprosess for å definere ønskene til innredning av fellesrommet til den første beboergruppen. Og strategi for en innkjøringsfase ved innflytting for å skape et godt fellesskap fra starten av.
- Dagaktivitetssenter i en liten kommune. Hvordan kan dette stedet bli et sted for hele bygda, og likevel være tilskuddsberettiget? Hva må den inneholde og hvor er grensene? Hvem kan drifte og samarbeide om drift?
- Se prosjektet i sammenheng med stedsutvikling for Bergset sentrum og hva som bør løses på BAS og hva som kan komme på andre arealer i nærheten

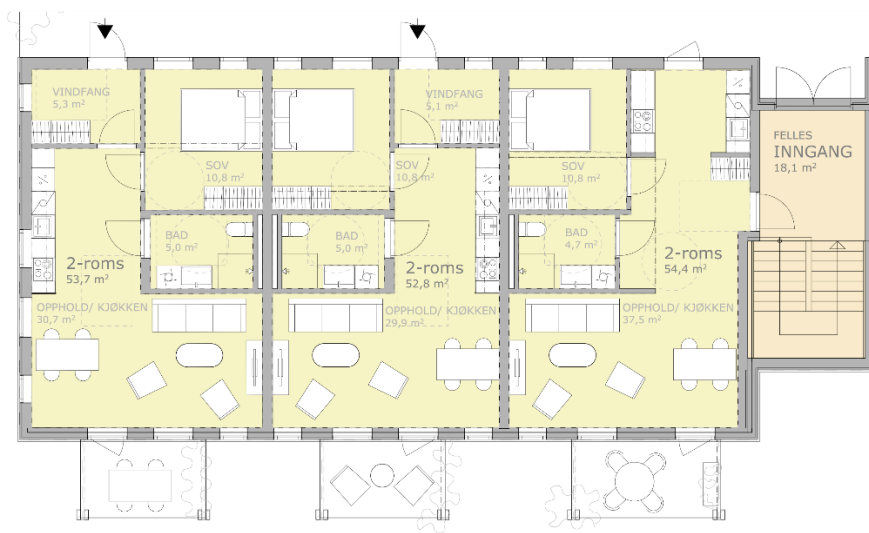
Sør-Aurdal – Fjellvik rekrutteringsboliger

Fjellvik ble bygd som menighetshus i 1983, før kommunen kjøpte bygget i 2003 og bygde det om til tre små leiligheter i underetasjen og introserter for flyktninger i overetasjen. I dag er introserteret nedlagt, og kun en av leilighetene er per i dag bebodd. Det er ofte utskiftninger av beboere i leilighetene, og bygget bærer preg av stor slitasje både utvendig og innvendig. Fjellvik ligger i gamle Bagn sentrum på en bratt og sørvendt tomt på 1157 m². Kommunen håper opprusting med nye leiligheter kan gi en ny giv og aktivitet til denne delen av sentrum. Kommunen har hele tiden vært tydelig på at det er behov for moderne leiligheter til kommunal utleie for nye medarbeidere og midlertidig ansatte.

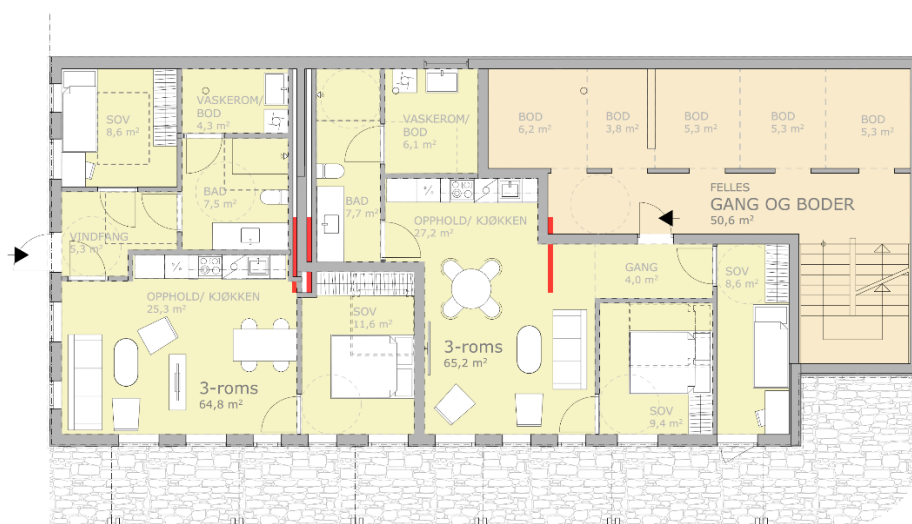


Boligtyper og fleksibilitet

I starten av prosjektperioden ønsket kommunen å ha en variasjon av størrelser og boligtyper. Det ble sett på blant annet på en større leiligheter hvor flere kunne dele, og duplex leilighet over to etasjer. Fort ble det klart hvor få boliger dette hadde blitt, og prioritet ble heller og få på plass flest mulig boliger. Betongdekker med forspent armering gjorde det også vanskelig å få til bolig over to etasjer. Derfor ble det avgjort å tegne ut tre boliger med ett soverom i overetasjen og to boliger med to soverom i underetasjen. Disse boligene kan egne seg for en til tre personer i hver husholdning, noe som er tilstrekkelig for målgruppen dette gjelder.



Øverste etasje med 3 to-toms leiligheter – sørvendte balkonger



Underetasje med to 3-roms leiligheter og boder – opprustet uteareal

Adkomst til leilighetene er fra fasaden i nord og vest, og to leiligheter har adkomst fra innvendig gang og trapp. Det er ikke prioritert noen felles funksjoner utover felles bodanlegg der hvor det ikke er tilgang til dagslys i dag. Men gode utearealer kan være et felles samlingspunkt, i alle fall om sommeren.

Kommunen vurderer at man ved å ha boliger til disposisjon for arbeidstagere, vikarer og andre som har lyst til å prøvebo i kommunen, løses en utfordring med å rekruttere arbeidstagere. Ettersom det er vanskelig å få kjøpt bolig uten nettverk i kommunen, kan det å bo i Fjellvik også løse situasjonen for de som vil «prøvebo» og finne annen bolig på sikt.

Parkering var en stor utfordring, men kommunen har ervervet et areal ovenfor huset som kan opparbeides til parkeringsplasser og avfallshåndtering.



Forslag til en opprustet fasade med terrasser og mulige takoppbygg/hems i øverste etasje

Inngrep og økonomi

Det er vanskelig å gi en presis kostnadskalkyle på dette detaljeringsnivået, og rådgiverne har derfor lagt en flat pris per kvadratmeter. Den tar altså ikke inn over seg forskjell på ulike løsninger som er mer eller mindre kostbare. Den forenklete kalkylen tar heller ikke hensyn til ombygging og bruksendring, kun bygget slik det er i dag oppgradert.

Det synes altså ikke på regnestykket, men det er gjort noen grep som vi likevel tror kan være kostnadsbesparende:

Det forsøkt å beholde dagens bæring i både dekker og avstivende skiver og takstoler, med unntak av takoppløftene som man eventuelt kan sløyfe dersom det blir vanskelig og kostbart. Samtidig er det foreslått enkle balkonger med bæring på stolper, slik at man ikke trenger innfesting i dekkene.

Det er likevel store deler av bygningsmassen som må skiftes ut. Dette gjelder vinduer i størstedelen av fasaden. Dette gir anledning til å utvide vinduene og slippe inn mer lys, og åpne dører direkte ut til bakkeplan. Det gir også en anledning til å etterisolere utvendig for en mye mer kostnadseffektiv driftsfase og mindre energibruk.

Disposisjonsform

Sør-Aurdal kommune har per i dag 87 disponible utleieenheter. Av disse er 70 omsorgsboliger og 6 av disse er eneboliger. Øvrige enheter er leiligheter i rekkehus eller leilighetsbygg. I kommunen skjer salg av eiendom ofte gjennom private nettverk. Det kan derfor være vanskelig å finne egnet bolig for de som har fått jobb i kommunen, men som mangler et nettverk. På det private markedet er det også lett å få tak i et billig hus. Det er stort sett større og eldre eneboliger som legges ut for salg, mens det er mangel på tilbud om mindre leiligheter og rekkehus. Vi ser derfor et behov for rekrutteringsboliger, forbeholdt de som har fått seg jobb i kommunen, eller de som ønsker å prøvebo før de bestemmer seg for å flytte til kommunen permanent. Slik kan det å etablere rekrutteringsboliger i Fjellvik løse situasjonen for de som ønsker å bli kjent med kommunen før en finner et mer permanent sted å bo i kommunen.

Kommunen ønsker å fortsette å eie Fjellvik og leie ut leilighetene. Disse kriteriene må ikke komme på tvers av lovgivning om likestilling og diskriminering, men yrke er ikke en av de nevnte kriteriene for diskriminering og kan sannsynligvis være et kriterium. Kommunen må også følge husleieloven, som

sier at minste tid for inngåelse av avtale er tre år. Det er også en potensiell interessekonflikt dersom disse boligene blir vesentlig bedre stand enn andre kommunale boliger. En god dialog med beboerne av Fjellvik i dag vil også være nødvendig.

Husbanken

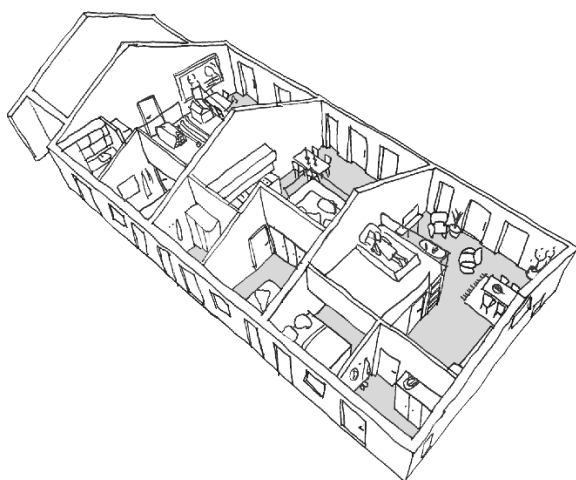
Leilighetene skal verken være til vanskeligstilte eller omsorgsboliger, og er derfor ikke tilskuddsberettiget gjennom noen av husbankens tilskuddsordninger i dag. Utbyggere kan få lån til boligkvalitet for miljøvennlige boliger. Disse boligene må enten møte tre av fem miljøkriterier, være Svanemerket eller ha BREEAM-NOR sertifikat.

Kommuner kan søke lån i kommunalbanken eller lån til utleieboliger i Husbanken. For distriktskommuner kan Husbanken strekke seg lenger og gi lån selv om markedsverdi ved ferdigstillelse er lavere enn prosjektkostnadene ved oppføring/ oppgradering. For utbyggere og privatpersoner begrenses lånet normalt til 85% av prosjektkostnadene. Når kommunen er låntaker, kan lånet utgjøre inntil 100 prosent av de prosjektkostnadene Husbanken godkjenner.

Hva bør utforskes i neste fase?

Dersom kommunen bestemmer seg for å gå videre og søke Husbankmidler til et forprosjekt, kan følgende være ting å legge vekt på, og som samtidig innebærer en utvikling og Innovasjon for Husbanken.

- Prosjektet er delvis en ombygging av eksisterende bolig og delvis en bruksendring. Husbankens regelverk er enten lån til oppgradering av eksisterende bolig, eller lån til oppføring av nye boliger. Husbanken kan utfordres på krav som er vanskelige å oppfylle i eksisterende bygningsmasse.
- Se prosjektet i sammenheng med stedsutvikling for gamle Bagn sentrum og potensialet for andre bygninger eller tomter her. Det er særlig interessant med sveitservillaen på nabotomten, som en del av et tun. Men det avhenger av tilstanden om den skal betraktes som mulig å redde. Samarbeide med Mitt Sør-Aurdal og lys i gamle hus prosjektet.
- Finne eksempler på unntak av lovverk eller god praksis for utleie i kortere perioder. Hvordan kan kommunen planlegge for vikarer og ha god dekning av utleie på en bolig dersom man alltid må inngå 3 års kontrakter? Finnes det noen unntak?
- Det ligger også innovasjonspotensial i å se på distriktskommunenes boligbehov for andre grupper enn vanskeligstilte eller omsorgstrengende, men i distriktene hvor boligmarkedet likevel skiller seg fra situasjonen i byer. Der er man gjerne økonomisk vanskeligstilt, men i distriktene kan det være vanskelig å finne egnet husvære i det hele tatt, uavhengig av personlig situasjon og økonomi. Er man da vanskeligstilt på boligmarkedet? Dette er en problemstilling for mange små kommuner, og det hadde vært interessant å jobbe med Husbanken om hvilke fremtidige ordninger som kunne ratt til å løse det.



*Tre to-roms
leiligheter i øverste
etasje med god
takhøyde*

Sluttkommentar

Kommunene er alle svært godt fornøyd med de modningsprosessene som dialogen knyttet til mulighetsstudiene har gitt. Det har gitt økt bevisstheten om egne behov og mulighetene i byggene. Alle ønsker å gå videre med forprosjektfase for å få et bedre bilde av kostnader, driftsform og muligheter for medfinansiering fra Husbanken. Dette vil uansett være store løft, og det blir viktig at tilfanget av nye leiligheter gir en god fleksibilitet for framtida for ulike behov og beboergrupper i lokalsamfunnet. Her kan det være naturlig å utfordre Husbanken på økt fleksibilitet i lån- og tilkuddsordninger.

Vi har hatt dyktige, samarbeidsorienterte og lydhøre konsulenter som fortjener ros for arbeidet. Samtidig ser vi verdien av samarbeidet mellom de tre kommunene og fylkeskommunen med koordinering, dialog og inspirasjon, og særlig knyttet til felles bestilling av konsulentoppdrag. Og det var utvilsomt et lykketreff at Sol-Is arkitekter fikk Husbank-tilskudd til utvikling av veileder for kommunene. Dedikerte konsulenter leverer erfaringsvis ekstra.

Vedlegg

Sol-Is arkitekter: *Mulighetsstudier (tegningsplansjer) for Verket, BAS og Fjellvik*

WSP: *Tilstandsrapporter og premissnotat brannprosjektering for de tre byggene*

AFRY: *Klimagassregnskap, Leiligheter i gamle institusjonsbygg*