



Øystre Slidre kommune  
- rein naturglede!

01.07.2025

# Transformasjon av gamle Øystre Slidre sjukeheim

Sluttrapport: Bustadtiltak i distrikta



Figur 1: Forslag til nytt uttrykk på den austvendte fasaden til den gamle sjukeheimen på Heggenes.  
Illustrasjon: Asplan Viak

Mottakar av tilskot:

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE, 2024 - 2025



# TRANSFORMASJON OG VIDARE BRUK AV INSTITUSJONS- LOKALA TIL GAMLE ØYSTRE SLIDRE SJUKEHEIM

## Innhald

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| SAMANDRAG.....                                 | 2  |
| INTRODUKSJON .....                             | 3  |
| <i>Bakgrunn</i> .....                          | 3  |
| PROSJEKTSKILDRING .....                        | 4  |
| <i>Forankring</i> .....                        | 4  |
| <i>Mål med prosjektet</i> .....                | 4  |
| <i>Prosess</i> .....                           | 5  |
| <i>Medverking og lokal forankring</i> .....    | 5  |
| <i>Resultat frå studien</i> .....              | 7  |
| MÅLOPPNÅING, REFLEKSJONAR OG ERFARING .....    | 9  |
| <i>Ringverknadar og overføringsverdi</i> ..... | 10 |
| <i>Utfordringar og tips</i> .....              | 11 |
| VEGEN VIDARE .....                             | 12 |
| <i>Avsluttande refleksjon</i> .....            | 12 |
| VEDLEGG 1: PROSJEKTRKESKAP .....               | 14 |
| VEDLEGG 2: MOGLEGHEITSSTUDIE .....             | 15 |





## Samandrag

I 2024 fekk Øystre Slidre kommune støtte frå Husbanken til å gjennomføre ein moglegheitsstudie for den tidlegare sjukeheimen på Heggenes. Bygget har i stor grad stått tomt sidan det nye helsetunet vart teke i bruk i 2021. Kommunen ynskjer å gje bygningen nytt liv gjennom transformasjon og ombruk, som samstundes vil kunne styrke Heggenes som kommunesenter ved å skape meir liv og aktivitet i området.

Prosjektet er forankra i ynsket om å take vare på eksisterande bygningsmasse, styrke lokal identitet og møte kommunen sitt behov for fleire bustader og møteplassar. På oppdrag frå kommunen har Asplan Viak utarbeidd studien, som presenterer fire ulike forslag til korleis bygget kan nyttast. Det endelege forslaget går ut på å omforma bygget til ein kombinasjon av bueiningar og møteplassar – både for dei som bur der og for resten av lokalsamfunnet.

Studien svarar på kommunen sitt behov for fleire bustader og uformelle møteplassar på Heggenes, og byggjer vidare på innsikt frå tidlegare kartleggingar og analysar. Prosjektet presenterer eit konkret forslag til transformasjon av bygget, og målet er at transformasjonen av den gamle sjukeheimen kan fungera som ein katalysator for vidare utvikling i området.



*"Bo sammen på Øvre Moen" 5. mai 2025*



Figur 2: Asplan Viak sitt forslag til situasjonsplan for området. Illustrasjon: Asplan Viak

# Introduksjon

## Bakgrunn

Øystre Slidre kommune er ein kommune i vekst. Bustad- og sentrumsutvikling er eit høgt prioritert utviklingsområde, og eit overordna mål er å vere ein god bu- og besøkskommune både for heiltids- og deltidsinnbyggjarar.

Heggenes er eitt av to sentrumsområde i utvikling i kommunen. Heggenes skal vere eit sentrum der folk kan trivst, med tilbod om allsidig aktivitet og med dei tenestene innbyggjarane treng. Vi ynskjer å utvikle gode butilhøve, møteplassar og aktivitetstilbod i sentrum, som vil styrke Heggenes som kommunesenter.

I 2021 tok kommunen i bruk det nye helsetunet i sentrum av Heggenes, som medførte at den gamle sjukeheimen på Øvre Moen, rett nord for sentrum, vart ståande tom. Kommunen har vore i ein vurderingsfase for kva vi skal gjere med eigedomen. I dag inneheld bygget mellom anna sykkellager og lager for kle, og Frivilligsentralen har hatt gjenbruksbutikk i delar av bygget.

Dette var bakgrunnen for at kommunen i 2024 søkte Husbanken om tilskot til bustadutvikling i distriktskommunar, for å lage ein moglegheitsstudie om den vidare bruken av institusjonslokala til den gamle sjukeheimen.

Bakgrunnen for moglegheitsstudien er mellom anna ynskjer om:

- *Å fylle tomme lokale og/eller erstatte utdaterte bygg*
- *Å sikra sosial, miljømessig og økonomisk berekraft i områdeutvikling*
- *Å utvikle sentrumsområdet på Heggenes i tråd med kommuneplanen sin arealdel*
- *Å utvikle sentrum til ein betre plass*
- *Å leggje til rette for attraktive og tilgjengelege bustadområde for heile befolkninga*
- *Å auke tilgangen til eigna bustader*

Tomme bygg bidreg i liten grad til utvikling, og det har vore ynskeleg å sjå på nye løysingar for vidare bruk av den eksisterande bygningsmassen. Den sentrumsnære plasseringa av sjukeheimen gjer det til eit attraktivt område for ny aktivitet, og på sikt er det ynskeleg at prosjektet kan fungera som ein katalysator for den vidare utviklinga av Heggenes sentrum. Transformasjonen av den gamle sjukeheimen er eit forsøk på å gje liv til tomme bygg, som det finst fleire av i kommunen.

Ombruk av eksisterande bygg og bygningsmateriale er ledd i ei meir berekraftig utvikling, men ombruk er også viktig for stadidentitet. Gamle bygg har ofte hatt ein viktig rolle i lokalsamfunnet, som møteplass, arbeidsplass, eller som husly. Ved å sjå på nye løysingar for den gamle sjukeheimen sikrar vi bygget si historie, og at bygget si rolle i og for lokalsamfunnet vert vareteke.

# Prosjektskildding

## Forankring

Bakgrunnen for prosjektet har vore eit behov for å sjå på alternativ for nye bustader og bustadkonsept i eksisterande bygningsmasse, og vidare å sjå på korleis transformasjon av ein tidlegare sjukeheim, eit bygg som frå utsida ikkje har vore det mest attraktive, kan skape liv og føre til auka attraktivitet i kommunesenteret.

Sjukeheimen på Heggenes er frå 1969, med eit påbygg frå 1985. Bygningsmassen ser ut til å halde seg godt, men sjukeheimen ber preg av at det ikkje har vore gjort større endringar og oppussingar av bygget, og av å ha vore utan tilsyn i lengre tid.

Det er gjort kartleggingar av bustadbehov i kommunen og det er gjennomført moglegheitsstudiar for Heggenes-området tidlegare, som har vore særleg retta mot utviklinga av Heggenes som kommunesenter.

- I 2016 laga Asplan Viak ein temaplan for utvikling av sentrum, som inkluderte ein vurdering av plassering av eit nytt omsorgssenter.
- I 2020 kom Norconsult med ein strategisk plan for utvikling av tettstadane Heggenes og Tingvang. Studien peikte mellom anna på fire prioriterte tema: Utvikling av friområdet Furustrand, bruk av eksisterande bygningar og etablering av nye bygningar, torget og samspelet mellom Helsetunet – Torget – Coop, og identitet. Transformasjon og gjenbruk av Øystre Slidre sjukeheim varetek særleg tema to og fire.
- I 2020 vart det gjennomført ei tilstandsvurdering av Øystre Slidre sjukeheim og aldersbustader av JH Bygg & Prosjektering AS. Tilstandsvurderinga inneheld mellom anna vurdering av teknisk tilstand på bygningsmassen med omsyn til m.a. alder, slitasje og vedlikehaldsbehov, utfordringar og avgrensingar ved bygget ved ei eventuell ombygging, og ei enkel vurdering ut frå krav i TEK17 og Arbeidsplassforskrifta. Det krevst ei istandsetjing både ute og inne, og vurderinga syner at romma er små, og bør utvidast om dei skal nyttast til t.d. leilegheiter.
- I 2022 gjennomførte kommunen ein innbyggjarkartlegging retta mot behova i marknaden i høve bustad og sentrumsutvikling. Innbyggjarkartlegginga syner at det er behov for sentrumsnære, lettstelte bueiningar som er mindre enn einbustader og som er enkle å tilpasse til både eldre og yngre aldersgrupper, at det er ynskje om moglegheiter for aktivitetar og naturopplevingar i nærleik av bustaden, og at det er tilgang på servicetenester i eller i tilknytning til bustaden.

Å nytte den tomme bygningsmassen som sjukeheimen i dag utgjør til dette, vil kunne svare ut funna frå kartlegginga og støtte opp om tema som har kome fram i tidlegare moglegheitsstudiar.

## Mål med prosjektet

Transformasjonen av den gamle sjukeheimen er eit ledd i satsinga på sentrumsutvikling og styrking av kommunesenteret Heggenes.

Målet med prosjektet har vore å få innspel til korleis den eksisterande bygningsmassen kan transformerast og nyttast på nye måtar, og korleis ny bruk av eit gammalt bygg kan gje positive verknader for resten av området. Eit delmål har vore å sjå på overføringsverdien frå dette prosjektet til andre liknande tomme bygg i kommunen.

## Prosess

Øystre Slidre kommune fekk eit tilskot til bustadtiltak i distrikta frå Husbanken våren 2024, og hausten 2024 starta prosessen med innhenting av tilbod til gjennomføring av ein moglegheitsstudie. Tilbodsutlysinga vart lagt ut på heimesida til kommunen i november. Førespurnad om utarbeiding av moglegheitsstudien vart i tillegg sendt direkte til fire aktuelle leverandørar.

Tilskotet frå Husbanken er nytta til prosjektleiing og løn til prosjektleiar hjå kommunen, til kjøp av kompetanse til gjennomføring av moglegheitsstudien, og til samarbeid med andre aktørar og innbyggjarar, inkludert utgifter til medverkingsverkstaden. Prosjektrekneskap er lagt ved i vedlegg 1.

Vi har ynskt å sjå på kva potensial som ligg i bygningsmassen, og korleis bygget kan transformerast for å skape meir liv og gjere området meir attraktivt. I tilbodsutlysinga la vi vekt på at moglegheitsstudien skulle innehalde idear om korleis bygningsmassen kan nyttast vidare, korleis ny bruk kan fungere som katalysator for vidare områdeutvikling, og korleis prosjektet kan inspirere og gje innspel til kva andre tomme bygg i kommunen kan verte nytta til. Det vart òg lagt vekt på at tilbodet skulle innehalde idéskisse (med forslag til tiltak), forslag til vidare prosess og estimert framdriftsplan.

Vi fekk inn totalt fire tilbod. To av tilboda skilte seg ut med gode skildringar av prosess, idear og tiltak, og kommunen valde å gje prosjektet til Asplan Viak. Tilbodet la vekt på utvikling av ulike scenario for framtidig bruk, og inkluderte gode skildringar av tidsplan og prosess. Resultatet av prosjektet, moglegheitsstudien for transformasjon og vidare bruk av institusjonslokala til gamle Øystre Slidre sjukeheim, er lagt ved som Vedlegg 2: Moglegheitsstudie.

For å kunne bidra med lokal kunnskap og syne til behov og ynskjer, samt sikre forankring hjå lokalbefolkninga, har det vore viktig for kommunen å vere aktive inn i prosessen frå start. Det har vore kontinuerleg dialog via både fysiske og digitale møter (teams) mellom arkitektane i Asplan Viak og arbeidsgruppa hjå kommunen, og arkitektane har hatt relativt stort spelerom i utforminga av studien.

## Medverking og lokal forankring

Det har vore viktig å få innspel frå innbyggjarar og lokalbefolkninga for å sikre lokal forankring. Vi har ynskt å ha ein god innbyggjardialog med fastbuande, eldre og yngre, og vi har forsøkt å kome i kontakt med nye tilflyttarar.



Gjennom medverking og prat med innbyggjarar i og kring Heggenes, har det kome fram fleire historier frå folk som har jobba på og i tilknytning til sjukeheimen. Forteljingane og historiene skildrar eit bygg som har vore viktig for mange, og som har vore grunnlag for drift og arbeid.

I mars inviterte vi innbyggjarar og næringsaktørar til medverkings- og idéverkstad på kommunehuset. Målet var å hente inn idear og innspel til moglege nye funksjonar i tilknytning til sjukeheimen, og høyre om ynskjer og behov hjå dei lokale. Medverkingsverkstaden vart varsla om på kommunen si heimeside, i avisa Valdres (både på papir og digitalt), det vart lagt ut informasjon på Facebook, hengt opp plakatar med informasjon, og nokre aktørar vart også direkte kontakta anten per telefon eller e-post. Verkstaden var ein suksess, sjølv om tal frammøtte var lågare enn arbeidsgruppa hadde håpa på.

Det å få kontakt med lokalbefolkninga og å nå ut til folk har vore ei av dei aller største utfordringane i prosjektet. Vi skulle gjerne fått endå fleire innspel, og ei endå breiare støtte i lokalbefolkninga, men det var vanskeleg å få folk til å møte opp og svare på utsendte skjema. I etterkant av verkstaden har fleire kome med sine idear direkte til prosjektleiar. Vi har forsøkt så godt som mogleg å integrere desse ideane i moglegheitsstudien. Fleire av dei som møtte opp på verkstaden, og dei som i for- og etterkant av møtet har ringt inn med sine idear, har sjølv eit personleg forhold til bygget, mellom anna som nabo eller tidlegare tilsett på sjukeheimen.

Prosjektet har vore retningsgjevande for å sjå kva tiltak som skal til for å få folk til å ville bu på Heggenes. Mellom anna kom det fram ynskjer om fleire sentrale bustader som ikkje krev for mykje vedlikehald, som inkluderer fellesrom og har moglegheiter for felles aktivitetar. Det vart peika på at det er få gode møteplassar på Heggenes, og at dette er noko som gjer at det er mindre attraktivt å bu på Heggenes, i alle fall om man ynskjer ein kvardag med aktivitet kring seg. Løysingar med bueiningar der det er lagt til rette for større og mindre plassar for formelle og uformelle møter, vart difor høgt vektlagt. Det gjaldt og moglegheita for å setje av areal til kommersielle tilbod som kafé, bar eller liknande i bygget.



Foto 1: I mars arrangerte vi medverkingsverkstad for å få innspel til sjukeheimen si framtid. Foto: Haakon Haanes, Asplan Viak



Foto 2: Det kom fram mange gode idear og diskusjonar om framtidig aktivitet i det gamle bygget. Foto: Haakon Haanes, Asplan Viak

## Resultat frå studien

Det er behov for å sjå på moglegheiter for å transformera bygget utan at det vert for kostbart. Det kan koste mykje å totalrenovere dei gamle institusjonslokala til ein slik standard og kvalitet at det svarar til kvaliteten på eit nybygg. Det hadde difor vore interessant å utfordre standardløysingar og tekniske krav for å gjere bygget godt å bu i, med god kvalitet, men med litt lågare standard og andre krav enn det som er kravet for heilt nye bueiningar.

Basert på funn frå medverkinga har Asplan Viak utarbeidd fire moglege scenario for utvikling av den gamle sjukeheimen:

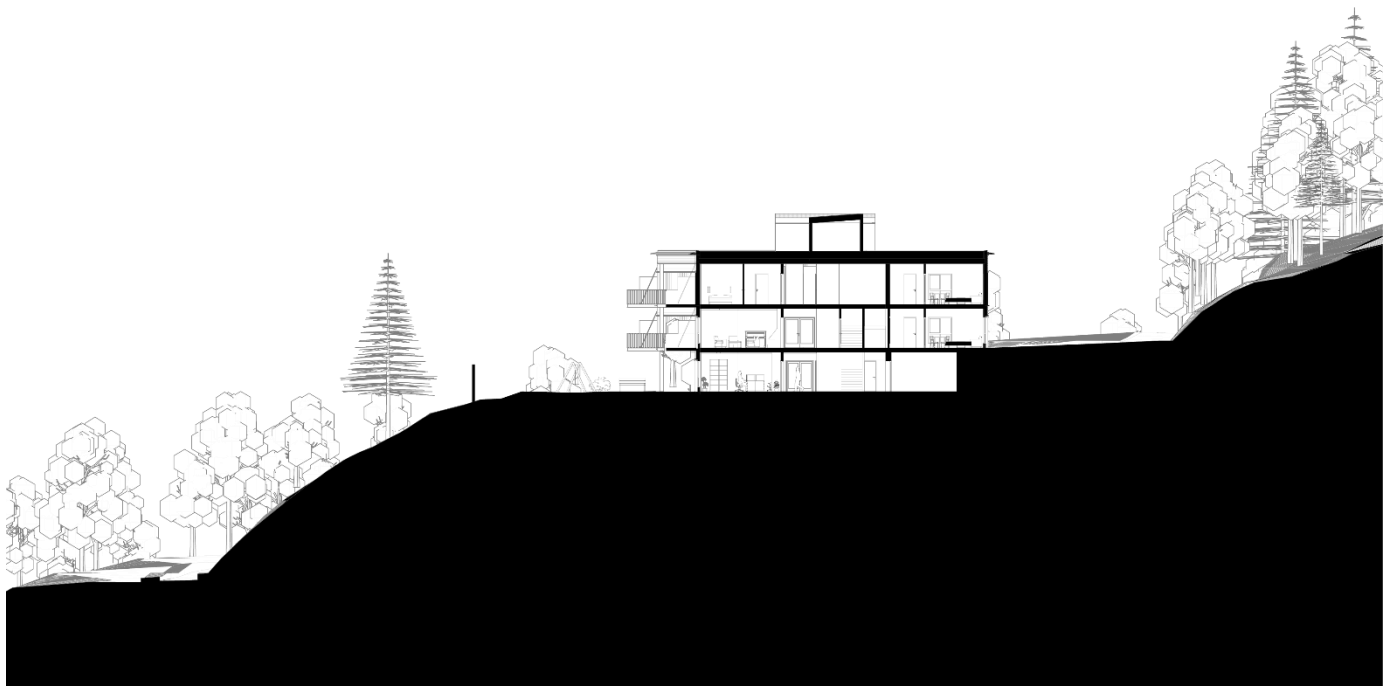
- Scenario 1: Bustader og møteplass for unge tilflyttarar
- Scenario 2: Bufellesskap
- Scenario 3: Bufellesskap med møteplass for lokalsamfunnet
- Scenario 4: Bustader og helsehus

I samband med prosjektleiar i kommunen vart det fastsett å gå vidare med eit av scenarioa: Scenario 3.



Figur 3: Forslag til korleis bygningsmassen kan nyttast som bufellesskap og møteplass. Illustrasjon: Asplan Viak

Figur 4: Snitt av bygningsmassen, som syner forslag til aktivitet og romløyising i scenario 3. Illustrasjon: Asplan Viak



Fasade Sør 1:300



Fasade Nord 1:300



Figur 5: Det nye arkitektoniske uttrykket legg vekt på tilpassing til lokal byggjeskikk. Illustrasjon: Asplan Viak

Scenario 3 syner korleis ei omforming av bygningsmassen til bufellesskap kan kombinerast med ein møteplass for lokalsamfunnet. Det er eit fleksibelt og realistisk scenario, og inneheld ei vidareutvikling av ideane i scenario 1 og 2. Scenarioet svarar ut behovet for fleire bueiningar samstundes som det legg til rette for nye møteplassar og utvikling av aktivitetar og tilbod i kort avstand til sentrum.

Scenario 3 vart vidare oversett til prosjektet: «Bu saman på Øvre Moen», eit bufellesskap med 23 moderne leilegheiter, der bebuarar har tilgang på hobbyrom, verkstad, kjøkken, aktivitetsrom, vaskeri og gjesteleilegheit. I underetasjen vert det lagt til rette for utvikling av ein ny møteplass, som t.d. ein generasjonskafé eller ein bar som heile lokalsamfunnet kan nytte.

Arkitektane har kome med forslag til nytt arkitektonisk uttrykk, med høgare vindaug, balkongar tilknytt leilegheitene, eit nytt og forbetra uteområde kring heile bygget, og der fasaden vert kledd om med ståande, raudmalt låvepanel for at ny kledning skal vere meir tilpassa lokal byggjeskikk.

Scenario 4, med ein kombinasjon av samlokalisering av helsetenester og nokre bueiningar i toppetasjen, var eit svært aktuelt scenario og svarar ut ei reell problemstilling i kommunen. Ei samlokalisering av helsetenestene krev store areal, og krev meir spesialisert kompetanse på utvikling av helsehus. Det vart difor bestemt å ikkje gå vidare med dette alternativet i denne omgang. Scenario 4 ville ikkje ha svara ut behovet for fleire og varierte bueiningar og møteplassar.

#### Scenario 4: Boliger og helsehus



Figur 6: Scenario 4 svarar ut ei reell problemstilling i kommunen. Illustrasjon: Asplan Viak



## Måloppnåing, refleksjonar og erfaring

Målet med studien har vore å få forslag til løysingar for ny bruk av den gamle sjukeheimen. Asplan Viak sin leveranse svarar ut dei måla vi sette oss i starten av prosjektet, og leverer fleire forslag til potensiell ny bruk. Det inkluderer ei meir detaljert skildring av eitt av alternativa, som vi saman kom fram til at var den løysinga som best ville svare ut det vi etterspurde: Kombinasjonen av bueiningar og uformelle møteplassar møter kommunen sitt bustadbehov og kan fremje sosialt fellesskap i lokalsamfunnet. Moglegheitsstudien syner konkrete løysingsforslag til programmering av areala innandørs og utandørs, og legg vekt på å skape ein betre samanheng mellom ute og inne.

Det har vore eit godt samarbeid mellom konsulentane og kommunen, og i tillegg har Avisa Valdres vore med og spreidd budskapet om planane for transformasjon av bygget. Særleg viktig har det vore å sikra lokal forankring og at innspela frå medverkjingsverkstaden vart teke med i sluttleveransen. Innspela har i stor grad vore førande for prosjektleveransen. Det har ikkje vore mogleg å gå vidare med og skissere ut alle idear og alternativ som har vorte presentert undervegs i prosessen. Nokre av alternativa, som både er realistiske og gode, har difor ikkje fått plass i moglegheitsstudien.



*Foto 3: Prosjektgruppa på synfaring, dokumentert av journalist Even Dessau i Avisa Valdres. Frå venstre: Julie Grindborg (AV), Haakon Haanes (AV), Sebastian Østlie (AV), Idunn Skjerdingsstad (ØSK) og Martin Sjursen (ØSK). Foto: Even Dessau/Avisa Valdres*



Eit av desse alternativa var å flytte legekontoret og helsestasjonen frå sentrum og inn i dei gamle institusjonslokala (jamfør scenario 4). Flyttinga av helsetenestene er ein pågåande diskusjon. Lokala som er nytta til dette føremålet i dag er for små og i dårleg stand, og det vert diskutert om tenestene skal flytte inn i heilt nye lokale i forlenging av helsetunet, eller om dei skal relokalisere til anna eksisterande bygningsmasse i kommunen på midlertidig eller permanent basis. Det var her dei tomme lokala til sjukeheimen kom med i diskusjonen. Det vart sett på om det var mogleg å gjere om delar av bygget til helsehus og delar til leilegheiter, men då vart det lite plass igjen til leilegheiter. Innspelet kom dessverre litt for seint i prosessen, og grunna mangel på kompetanse knytt til utforming av helsebygg, vart ikkje dette alternativet teikna vidare ut i denne studien. Forslaget om å flytte dei aktuelle helsetenestene inn i dei gamle sjukeheimslokala er eit realistisk alternativ for framtidig bruk, og vil samstundes frigje areal i sentrum. Alternativet vil difor gjerast greie for i ein seinare studie.

Tidsplanen undervegs har vore optimistisk. Vi kom noko seint i gong med prosessen kring innhenting av tilbod, som har ført til at vi har hatt eit ganske tett skjema fram mot levering av moglegheitsstudien i starten av mai. I samtale med Husbanken fekk kommunen utvida frist for levering av sluttrapporten til fyrste juli, som la til rette for at moglegheitsstudien vart endå betre innarbeidd og forankra i sluttrapporten.

## Ringverknadar og overføringsverdi

I arbeidet med moglegheitsstudien har vi tileigna oss ny kunnskap om ombruk og korleis transformasjon av bygg kan påverke og vere ein pådrivar for utvikling andre stader. Vi har fått ny kunnskap om kva innbyggjarane ynsker for Heggenes, mellom anna knytt til ynsket om fleire møteplassar. Det har kome fram idear til framtidig bruk av andre tomme bygg, og det har vorte skapt ei interesse og nysgjerrigheit kring framtida til Heggenes som kommunesenter, og til sjukeheimen si framtid meir spesifikt: Ei endring av sjukeheimen vil føre til endring andre stader.

Det er ikkje mogleg å sjå på utviklinga av sjukeheimen utan å sjå det i forhold til andre tomme bygg i kommunen. Eit av delmåla med studien har vore å sjå på overføringsverdien til andre liknande bygg. Under medverkingsverkstaden kom det opp idear om korleis det gamle ysteriet, som ligg endå nærare sentrum av Heggenes, kan nyttast, og korleis meir aktivitet her vil støtte opp om aktivitetane i sjukeheimslokala.

Heggenes manglar gode møteplassar. Ei vidareutvikling av bueiningar i sjukeheimen, samstundes som til dømes det gamle ysteriet vert gjort om til tilbod for kulturell og sosial samhandling, kunne ha vore ein moglegheit som både ville støtta opp om utvikling av fleire bueiningar og om nye møteplassar og fellesskap i lokalsamfunnet.

Vidareutviklinga av Heggenes krev at vi ikkje ser bygningar kvar for seg, men set dei i samheng og ser på potensialet for ulike aktivitetar og funksjonar i ulike bygg, som vil støtte opp om dei andre tilboda. Ei trinnvis utvikling av området med fokus på tomme bygg og ny aktivitet kan vere eit skritt i riktig retning, og som denne moglegheitsstudien er med på å støtte opp om.

Kompetansen og kunnskapen vi har fått og utvikla i dette prosjektet kjem vi til å take med oss vidare, og nytte til vidare arbeid med bu- og sentrumsutvikling, både på Heggenes og andre stader i kommunen.

## Utfordringar og tips

Ver tydeleg frå start. Tydeleg kommunikasjon og informasjonsflyt er nøkkelen til eit godt prosjekt. Det gjeld i prosjektgruppa, mellom oppdragsleder og konsulent, og ut mot lokalbefolkninga. Korleis prosjektet vert formidla i forkant, undervegs og i etterkant av arbeidet har stor innverking på kor vellukka prosjektet vert og kan verte i framtida.

Ha ei liste og/eller ei oversikt klar på førehand med dei måla som er ynskjelege at skal svarast ut i tilboda, så det vert ei enkel sak å samanlikne tilbod. Lag ei referansegruppe tidleg, så avgjersler og vurderingar kan diskuterast i lag med andre. Referansegruppa er mykje verdt i vurdering av innkomne tilbod, og sørgjer for at prosjektleiar ikkje vert sitjande aleine med alle avgjersler. Referansegruppa kan gjerne vere samansett av tilsette frå ulike avdelingar med ulike fagbakgrunnar. Prosessen vert både ryddigare og meir hyggeleg med ei utvida gruppe ein kan diskutera med!

Tydelege krav til leveranse og innhald gjer tilbodsinnhentinga enklare, og kan skilje dei gode frå dei ekstra gode tilboda. Samarbeidet mellom kommunen og konsulentane har vore bra, men i ettertid ser vi at kommunen som oppdragsledar burde vore enda tydelegare på kva vi ville at moglegheitsstudien skulle inkludere. Moglegheitsstudien skal nyttast som grunnlag for vidare prosess og avklaring for kva vi skal gjere med sjukeheimen, og kommunikasjon av forventning (forventningsavklaring) er noko vi kunne ha formidla tydelegare. Det gjeld t.d. eit ynskje om fleire enkle skisser og figurar som er visuelle og lette å lese, og som kan vere med på å skape interesse for prosjektet. Overføringsverdien til tilsvarande prosjekt kan vere enklare å vise gjennom visualiseringar enn tekst, og visuelle framsyningar kan gjere det lettare å formidle prosjektet til eit publikum som ikkje har kjennskap til prosjektet frå tidlegare.

Når det gjeld lokal forankring, har det vore vanskeleg å få folk i snakk og å få folk til å møte opp på medverkingsverkstaden. Vi er nøgd med resultatet frå verkstaden, men skulle gjerne ha sett og høyrte frå endå fleire folk. Eit konkret tips er å take direkte kontakt med innbyggjarar som bur i nærleik av prosjektet, for å sikre at nokon med kjennskap til området og bygningsmassen faktisk møter opp.

## Vegen vidare

Målet med studien har vore å få innspel til reelle alternativ for korleis sjukeheimen kan transformerast, og korleis ny bruk og aktivitet i bygget kan føre til eit områdeløft og auka aktivitet på Heggenes. Ny aktivitet i den gamle sjukeheimen vil påverke aktiviteten i andre bygg, som t.d. om helsetenestene vert lokalisert i sjukeheimen, som vil frigje areal i sentrum som vidare kan nyttast til andre føremål, eller at ny aktivitet i ysteri-bygget komplementerer aktiviteten i sjukeheimen.

Asplan Viak har kome med eit kostnadsoverslag som tilseier at omforminga av bygningsmassen til bueiningar og møteplass kan kome til å koste mellom 55 og 80 millionar NOK. Det må difor kome ei avklaring om finansiering og vidare eigarskap av bygningsmassen, om det er kommunen eller det private som skal ta rekninga og finansiere det framtidige prosjektet.

Den gamle sjukeheimen si framtid er eit prioritert arbeidsområde, og oppfølginga av prosjektet er viktig. Det er ynskjeleg å få avklart framtidig bruk innan utgangen av 2025, som del av arbeidet med økonomiplanen for 2026-2029.

Det er særleg tre alternativ vi skal vurdere og avklare framover, og som vert trekt fram som reelle løysingar:

1. Bueiningar og møteplassar, tilsvarande scenario 3
2. Nytt helsehus med bueiningar i toppetasjen, tilsvarande scenario 4
3. Leggje prosjektet og moglegheitsstudien ut for sal i marknaden og overlate til ein eventuell kjøpar å avgjere den vidare bruken av eigedomen

Kommunestyret vedtek økonomiplanen i desember 2025. Når dette er gjort, og framtida til sjukeheimen vert avklart, skal vi lage ein gjennomføringsplan for det valte alternativet.

Moglegheitsstudien er starten på ein prosess, og studien er berre fyrste steg i prosessen med å omforma det gamle institusjonsbygget. Det er mange moglegheiter, mange potensielle løysingar, og det vert spennande å sjå kva resultat vi til slutt endar opp med – og kva for slags lys og aktivitet som igjen vil skine frå vindauga i bygget.

## Avsluttande refleksjon

Transformasjon og ombruk av bygningsmasse er med på å sikra ei meir berekraftig framtid og samfunnsutvikling. Transformasjon av bygg er viktig i eit klima- og ombruksperspektiv, og kan koplast opp mot lokalhistorie og identitet. Sjukeheimen har ein identitetsskapande verdi, det har vore arbeidsplass for mange og ligg svært synleg til i landskapet.

Å gje lys og liv attende til tomme bygg kan vere med på å skape meir aktivitet og engasjement kring ein stad. Arbeidet med transformasjonen av den gamle sjukeheimen på Heggenes kan vere eit fyrste skritt mot å sjå heilskapleg på korleis endring og utvikling av eitt bygg kan påverke resten av lokalsamfunnet.



*Foto 4 og 5: Sjukeheimen ligg ovanfor sentrum, med utsikt over Heggefjorden. Plasseringa i landskapet gjer det til eit synleg bygg i miljøet. Foto: Haakon Haanes/Asplan Viak*





## Vedlegg 1: Prosjektrekneskap

### Kostnader

| PROSJEKT 15212 - Transformasjon av den gamle sjukeheimen |                                          |                   |                 |                   |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| Konto                                                    | Navn                                     | Regnskap 2025     | Regnskap 2024   | SUM               |
| 10199                                                    | Lønn utanom lønssyst - flytting, korr t  | 70 395,72         |                 |                   |
| 11151                                                    | Beverting møter og kurs                  | 462,89            |                 |                   |
| 11400                                                    | Annonsar                                 | 6 638,00          |                 |                   |
| 12700                                                    | Andre tenester (konsulent,tolk,logped, j | 400 000,00        | 3 325,00        |                   |
| 14290                                                    | Meirverdiavgift - kompensasjonsord.      | 101 659,50        | 831,25          |                   |
| 17290                                                    | Refusjon mva drift                       | - 101 659,50      | - 831,25        |                   |
|                                                          | <b>Sum Konto</b>                         | <b>477 496,61</b> | <b>3 325,00</b> | <b>480 821,61</b> |

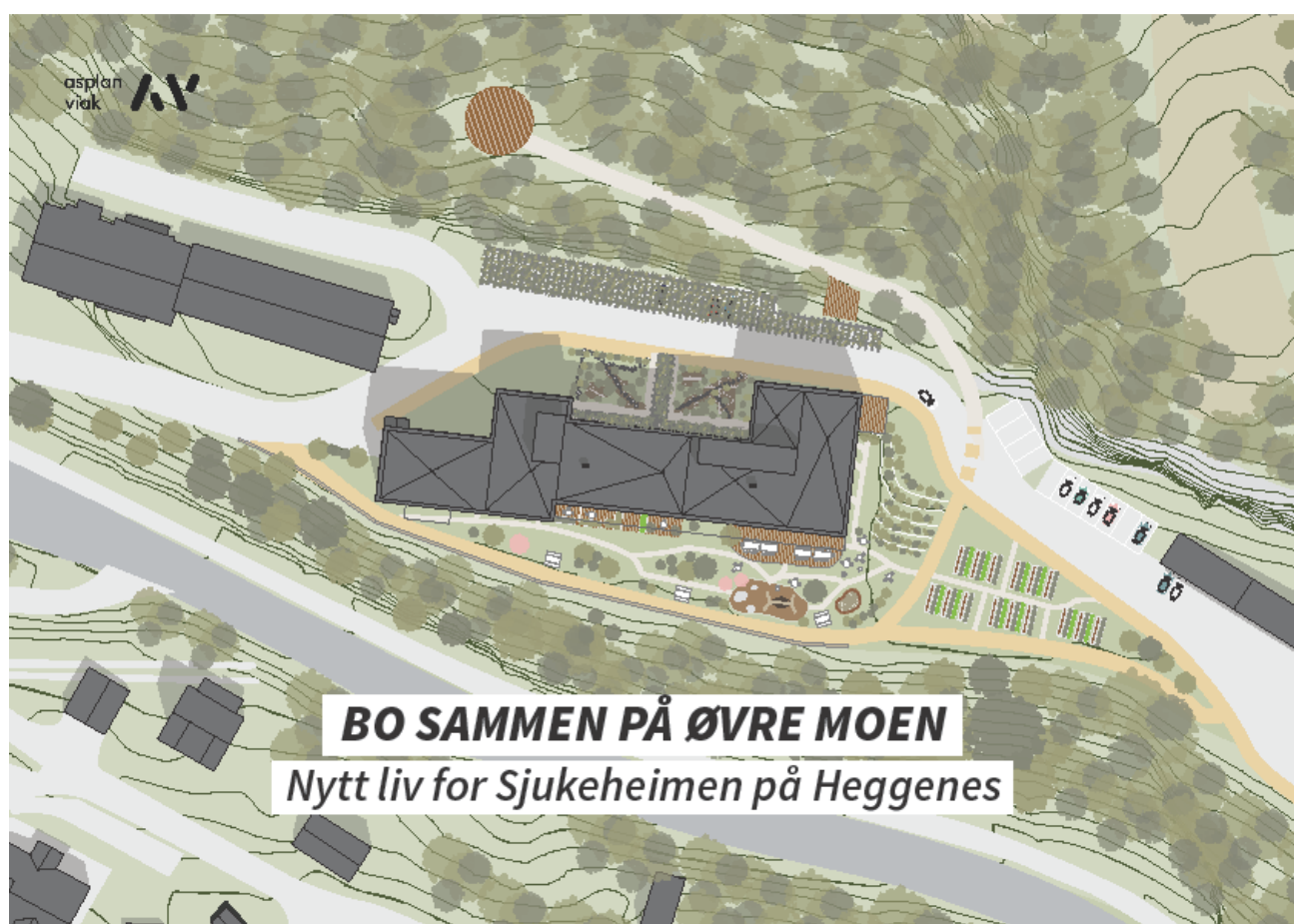
### Finansiering

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Tilskot frå Husbanken   | 500 000,-           |
| Totale utgifter         | 480 821,61,-        |
| <b>Sum finansiering</b> | <b>480 821,61,-</b> |

Signatur prosjektleiar,

*Idunn Saltnes Skjerdingsstad*

## Vedlegg 2: Moglegheitsstudie



asplan  
viak



**BO SAMMEN PÅ ØVRE MOEN**  
*Nytt liv for Sjukeheimen på Heggnes*

# INNHold

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| <b>FORORD</b>           | <b>s. 3</b>  |
| <b>DAGENS SITUASJON</b> | <b>s. 4</b>  |
| <b>MEDVIRKNING</b>      | <b>s. 14</b> |
| <b>SCENARIOER</b>       | <b>s. 19</b> |
| <b>SKISSEPROSJEKT</b>   | <b>s. 21</b> |
| <b>VEIEN VIDERE</b>     | <b>s. 36</b> |





**FOTO 1:**

Prosjektgruppen besøker  
Heggenes sentrum (foto: Haakon  
Haanes)

## Forord

Om man vil at flere skal bo og arbeide i distriktene, trenger man boliger, arbeidsplasser og tilbud som gjør at folk trives. For de som velger å bo utenfor byer og tettsteder er det ofte muligheten til å leve et aktivt og sosialt liv, med tettere fellesskap, som trekker. Det er imidlertid utfordrende å få til nye prosjekter på steder der eiendomsprisene er lave, og høye kostnader til materialer og arbeid derfor ikke alltid svarer seg. Om man skal skape ny aktivitet i distriktene, er det derfor viktig å bruke bygningsmassen som allerede finnes smartere, og finne nye bruksområder for bygninger som ikke lenger fyller sin funksjon. Det er ikke bare miljøvennlig, men kan også bli billigere enn å bygge nytt.

I denne mulighetsstudien har vi undersøkt hvordan de fraflyttede institusjonslokalene til Øystre Slidre sykehjem kan fylles med nytt liv og innhold, som kan være attraktivt for eksisterende beboere og mulige tilflyttere. Basert på tidligere og ny medvirkning med lokalsamfunnet, har vi avdekket noen scenarioer som vi mener kan være realistiske og bidra til et boligtilbud som gjør at flere velger å bli boende og flytte til Heggenes. Deretter har vi utarbeidet et skisseprosjekt for ett av scenarioene, som vi har kalt “Bo sammen på Øvre Moen”.

Målet er at denne mulighetsstudien kan videreutvikles til et reelt prosjekt, slik at det kan bli en katalysator for videre områdeutvikling og om mulig kan overføres til andre tilsvarende prosjekter i kommunen. Men for å få til dette er mulighetsstudien nødt til å være begynnelsen på en prosess, som vi håper kommunen vil fortsette.

Fra liknende prosjekter vet vi at det kreves et engasjement over tid, med involvering av fremtidige interessenter, beboere og drivere, for å få det til å fungere. I mulighetsstudien kan vi bare vise konturene av hva dette kan bli. Men har man tålmodigheten og engasjementet, har vi tro på at man får til noe utenom det vanlige på Heggenes.

**Asplan Viak, ved Julie Grindborg, Sebastian Østlie og Haakon Haanes har gjennomført mulighetsstudien for Øystre Slidre kommune. Mulighetsstudien er finansiert ved hjelp av tilskudd fra Husbanken, øremerket boligtiltak i distriktskommuner. Kommunens kontaktperson har vært Idunn Saltnes Skjerdingsstad.**

FOTO 2:

På befaring i fellesstue, som i dag brukes til lagring  
(foto: Haakon Haanes)

# DAGENS SITUASJON

**Øystre Slidre sykehjem ble nedlagt da det nye helsetunet åpnet i 2021. Siden da har bygget stått tomt, i påvente av ny bruk. Det fremstår velholdt og uten alvorlige feil, men er modent for rehabilitering.**

## Øystre Slidre sykehjem

I 1958 kjøpte kommunen Øvre Moen på Heggnes, der Røde kors drev et rekonvalenshjem, for å bruke som "hvilehjem". Etter den nye brannloven kom i 1963, var ikke lenger bygget i tråd med kravene, og det ble besluttet å bygge et nybygg. Øystre Slidre sykehjem stod ferdig i 1969, bygget i tråd med den nye sykehjemslovens krav. I 1985 ble det oppført et nytt tilbygg i samme stil inntil eksisterende bygg.

Etter tilbygget stod ferdig er det ikke gjort større oppgraderinger av bygget. Bygget har et fotavtrykk (bebygd areal) på i underkant av 1000 kvadratmeter.

Før sykehjemmet ble nedlagt i 2021 bestod det av 38 døgnplasser. I første etasje har det vært felles stue, spisesal, storkjøkken og kontorer. Resten av

første og hele andre etasje har bestått av beboernes rom, utstyrt med eget toalett, servant og garderobe, samt avdelingenes fellesrom. Det er en balkong utenfor spisesalen i første etasje og en overbygd veranda i andre etasje.

I underetasjen har vaktmesters avdeling vært, samt personalrom, kapell og stellerom, renholdsrom, medisinerom, kontoravdeling, garderober for ansatte, dusj, HC-toalett, laboratorium, tekniske rom, arbeidsrom m.m.

Det er to heiser i bygget, som ble ombygget i 2007 og 2011, og to trappekjerner. I tillegg er det en trapp helt vest i bygget mellom første og andre etasje. Ut fra andre etasje er det en gangbro over til en uteplass i åssiden bak bygget. På taket er det to takoppbygg og ventilasjonsaggregater.







### Byggets tilstand

JH Bygg utarbeidet i 2020 en grundig tilstandsrapport for bygget. Det vises til rapporten for detaljert beskrivelse av byggets tilstand. Generelt vurderes bygget å ha holdt seg godt, men er modent for rehabilitering. Det er ikke kjente utfordringer knyttet til drenering, setning, lekkasjer eller liknende, og bygget er fundamentert på fjell. Gangbroen ut fra andre etasje er i svært dårlig stand, og bør rives ifølge rapporten.

Bærende konstruksjon er en søyle-dekkekonstruksjon i plasstøpt betong, med takhøyde på 2,7 m. Det er lavere enn det som man skal ha om man skal ha standard ventilasjonsanlegg og nedsunket himling,

Klimaskallet følger naturligvis ikke dagens energikrav. Deler av bygget har

150 mm isolerte bindingsverksvegger mellom søyler og dekker. Innvendig er de kledd med stående panel og gips, utvendig med rødmalte stålplater og panel. Øvrige yttervegger er innvendig isolert betongmur med 200 mm pusset Leca utvendig. Gulvet er støpt på grunn, isolert med 150 mm utstøpt leca som randisolering. Yttertaket er betongdekket isolert 200-250 mm med oppforet, luftet flatt sperretak med fall til taksluk. Deler av taket har blitt tvedlikeholdt med ny membranduk, men det skal ikke ha vært problemer med lekkasjer.

Bærende innervegger er i plasstøpt betong. Delevegger er i pusset Leca. Innevendige overflater er vinylgulv og malte, strielagte vegger og malte himlinger. Enkelte vegger er panelkledd. Fellesrom og korridorer har PVC-belegg



### FOTO 3-4:

Dagens adkomst fra øst og inngangspartiet  
(foto: Haakon Haanes)

fra byggeår. Flere steder er det også nedsenket himling med tynnplateprofiler.

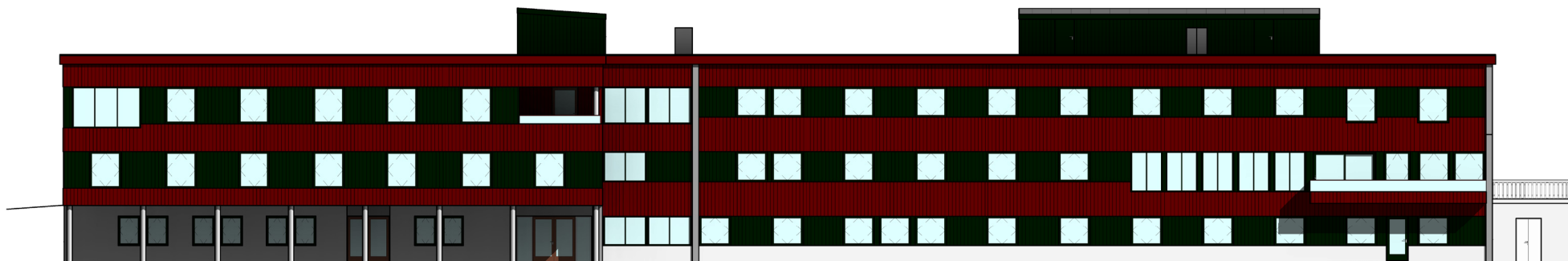
Vinduene ble skiftet i alle beboerrom da tilbygget ble bygget i 1985, men enkelte koblede vinduer fra byggeåret er der fortsatt.

Det er branndører mellom avdelingene i bygget, men ikke mot trapperom. Dørene til beboerrommene ser heller ikke forskriftsmessige ut. Brannsikkerhet må ettergås.

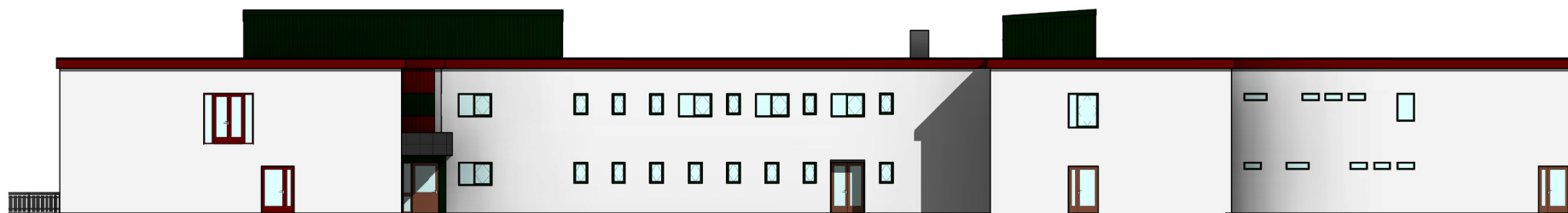
Bygget har balansert ventilasjon med elektrisk varmebatteri i aggregatene, men ikke kjøling. Anlegget er fra 1985. Elektriske panelovner og varmekabler brukes til oppvarming. Det er to piper i bygget, det ene er i bruk til peis, den andre er ikke i bruk. Det er også en utvendig pipe som bør rives.

Etter man sluttet å bruke bygget som

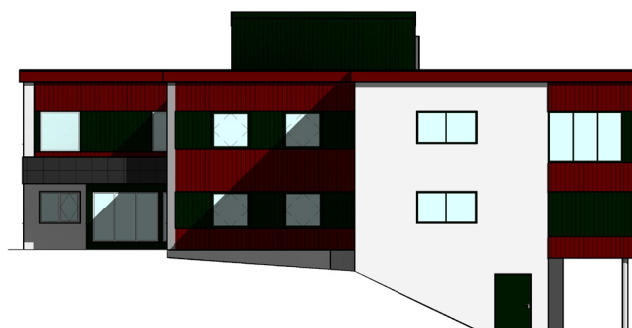
sykehjem i 2021, har deler av bygget vært brukt midlertidig til lager og liknende, men mesteparten står tomt og avstengt. Bygningstypen er "Sykehjem" og næringsgruppen "Off. adm. og forsvar, og trygdeordninger underlagt off. forvaltning." Om bygget skal brukes til noe annet må det bruksendres. Kommunen har anledning til å vurdere hvilken standard som er tilstrekkelig for ønsket bruk. Slik det fremgår av Plan- og bygingsloven § 31-4: "Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø."



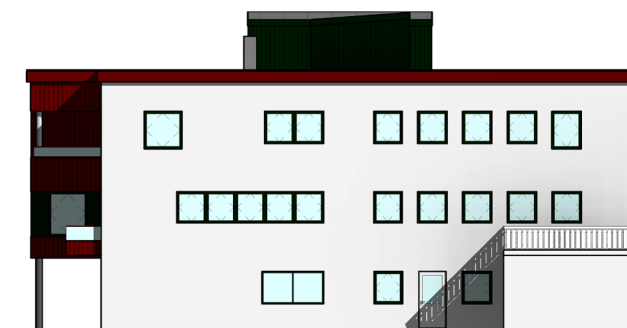
Fasade Sør  
1 : 100



Fasade Nord  
1 : 100



Fasade Vest  
1 : 100



Fasade Øst  
1 : 100

# **JH Bygg & Prosjektering AS**



Tlf: 90 16 65 73  
post@jonhaugen.no

|                                         |                             |                     |                       |           |
|-----------------------------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------|-----------|
| Oppdragsgiver:<br>Øystre Slidre kommune |                             |                     |                       |           |
| Prosjekt:<br>Øystre Slidre Sjukeheim    |                             |                     | Prosjektår:<br>2020.1 |           |
| Fagprosjekt:<br>Skisseprosjekt          |                             |                     |                       |           |
| Fagprosjekt:<br>Fasader EKSISTERENDE    |                             |                     |                       |           |
|                                         |                             |                     |                       |           |
| Dato:<br>11.01.2021                     | Tegnet av:<br>JH            | Forberedt av:<br>JH | Format:<br>A1         | Rev. dato |
| Målestokk:<br>1:100                     | Fagprosjekt:<br>A.65.00.005 |                     |                       | Rev.      |



FOTO 4-5:

Balkonger og uteområder mot sør (foto: Haakon Haanes)







**FOTO 6-9:**

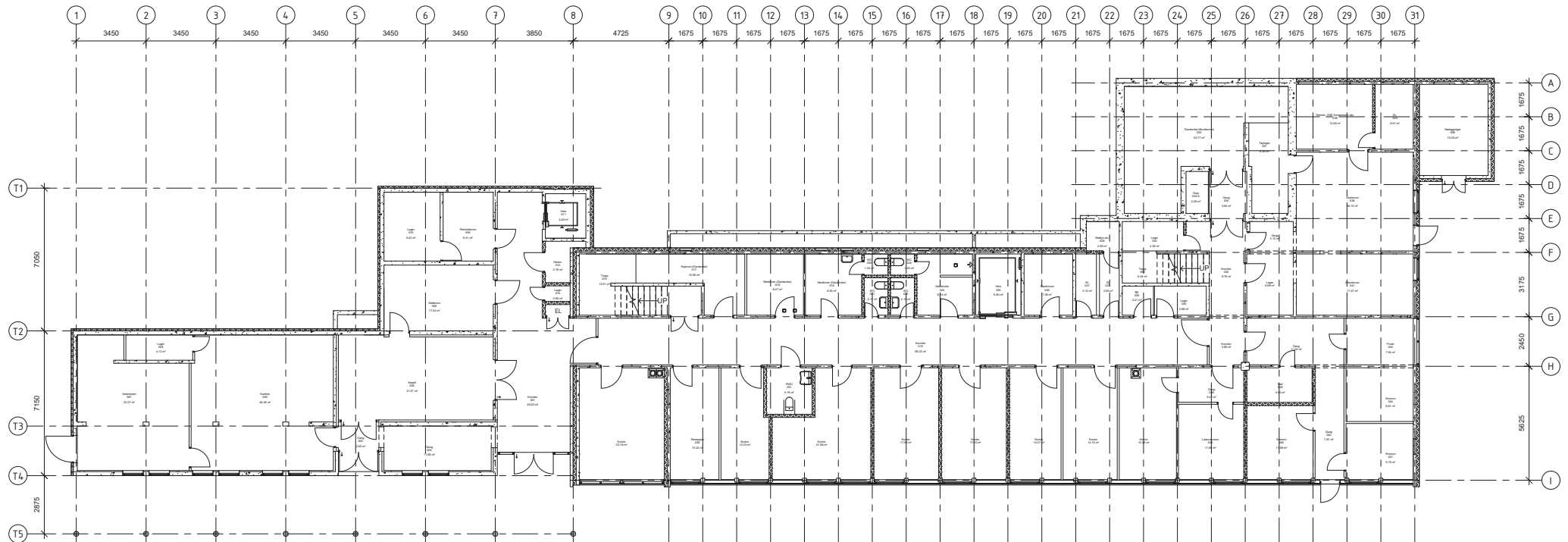
I første etasje er det bl.a. boliger med bad, felles stue, felleskjøkken og korridor (foto: Haakon Haanes)











Underetasje  
1:100

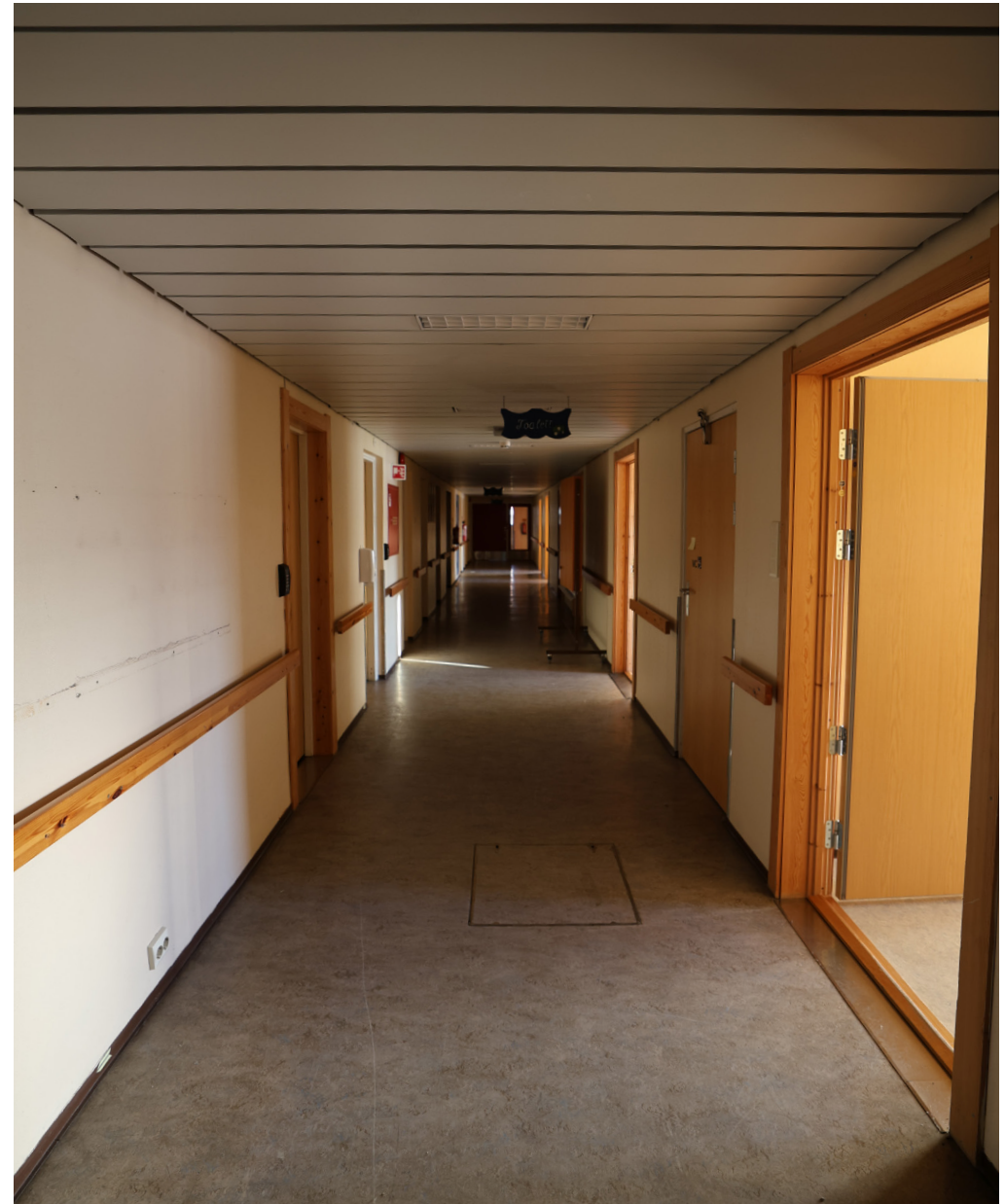
**JH Bygg & Prosjektering AS**



Tlf: 90 16 65 73  
post@jonhaugen.no

|                                                  |                          |                      |                         |      |
|--------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------------|------|
| Oppdragsnavn<br>Øystre Slidre kommune            |                          |                      |                         |      |
| Prosjekt<br>Øystre Slidre Sjukeheim              |                          |                      | Prosjekt nr.:<br>2020.1 |      |
| Tegningsnavn<br>Skisseprosjekt                   |                          |                      |                         |      |
| Tegningsinnhold<br>Plan underetasje EKSISTERENDE |                          |                      |                         |      |
| Dato<br>10.01.2021                               | Tegnet av<br>JH          | Kontrollert av<br>A1 | Rev. dato               |      |
| Skisse<br>1:100                                  | Tegningen<br>A.65.00.001 |                      |                         | Rev. |







# MEDVIRKNING

**For å få innspill til hva det gamle sykehjemmet kan brukes til, og utarbeide et realistisk skisseprosjekt, er det gjort en gjennomgang av eksisterende kunnskap og gjennomført ny medvirkning.**

## Litteraturgjennomgang

I forkant av medvirkningen ble det gjort en gjennomgang av tilgjengelig kunnskap, inkludert følgende rapporter:

- *Innbyggjarundersøking (Øystre Slidre kommune 2022)*
- *Moglegheitsstudie. Strategisk plan for utvikling av tettstadane Heggenes og Tingvang (Norconsult 2020)*
- *Heggenes. Sentrumsplan med mulighetsanalyse for plassering av omsorgssenter (Asplan Viak 2016)*

Relevante funn fra innbyggerundersøkelsen fra 2022 er at, selv om de fleste respondentene ønsker å bo i en enebolig, er det flere som ønsker å bo i

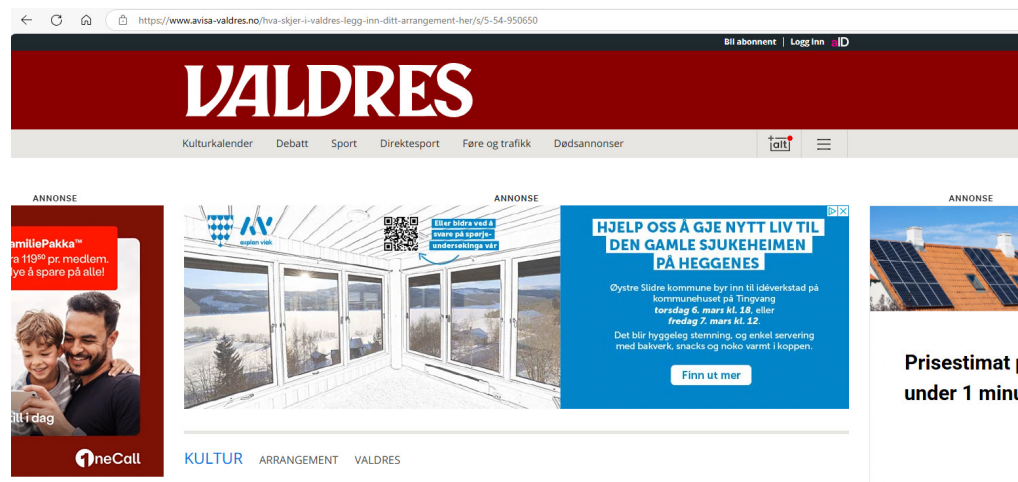
mindre livsløpsboliger med tjenester og fellesareal enn det som finnes av tilbud i kommunen i dag. Nærhet til natur, butikker, servicetilbud og mulighet til å leve et aktivt liv er viktig.

I *Strategisk plan for utvikling av tettstedene Heggenes og Tingvang* (2020) ble det gjennomført medvirkning to kvelder med 23 deltakere, i tillegg til en idédugnad med ungdomsrådet. Her kommer det fram at ny bruk av eksisterende bygninger kan være positivt for utviklingen av området. En idé om å bruke det gamle sykehjemmet til billig korttidsovernatting eller leiligheter dukker opp. Det er et ønske om å knytte bygget mer til sentrum, og få til en vinterhage. Tiltaket er imidlertid ikke av



#### FIFUR 1:

Skjerm bilde fra Avisa Valdres med annonse for idéverksted og spørreundersøkelse



de høyest prioriterte. Oppgradering av Furustrand og sentrumsområdet ved Coop/Helsetunet, bedre forhold for myke trafikanter, og ny bruk av Ysteriet er vurdert som viktigere.

På fremtidsverkstedet som ble arrangert i 2016 kom det fram at mange ønsker seg et tydeligere sentrum på Heggnes og flere møteplasser, som kafé, pub, lekeplass eller liknende. Dette er i tråd med funnene fra senere medvirkning.

#### Aktørkartlegging

Det er gjennomført en enkel aktørkartlegging i forkant av rekruttering til medvirkningen. De viktigste aktørene å samle informasjon fra ble vurdert å være:

- Valdresinger og andre med interesse for Valdres

- Lokale innbyggere og besøkende på Heggnes
- Nylige tilflyttere til Valdres
- Mulige tilflyttere til Valdres
- Seniorer og eldre (65+)
- Aleneboere, med eller uten barn
- Bosatte flyktninger
- Lokale iverksettere og drivere av kommersielle tilbud og møteplasser
- Drivere av ikke-kommersielle tilbud (frivillige)

Rekrutteringen ga best respons fra Valdresinger, inkludert innbyggere på Heggnes og nylige tilflyttere, hvorav seniorer og eldre og drivere av ikke-kommersielle tilbud er best representert. Mange av informantene arbeider også i kommunen, i tillegg til å være beboer eller driver av ikke-kommersielle tilbud.

#### Spørreundersøkelse

Det ble gjennomført en nettbasert spørreundersøkelse, men siden det kun var fire respondenter er resultatene lite relevante. De ser imidlertid ut til å være i tråd med nye funn og tidligere medvirkning. Kvaliteter det settes pris på med Heggnes i dag, er nærhet til naturen, utsikt og turmuligheter, samt nærhet til butikken. Prosjektet kan tilføre mer liv og aktivitet til området. Respondentene ønsker en mindre bolig med et tettere og bedre bomiljø, tilgang på fellesareal, gjerne av den luksuriøse sorten, og lave bokostander. De ønsker seg noe midt i mellom en nøkkelklar bolig og en bolig tilrettelagt for selvbygging, der de har mulighet til å sette litt preg på den selv.

#### Idéverksted på Tingvang

Funn fra idéverkstedet på Tingvang er beskrevet i neste kapittel.

#### Individuelle møter

Det har vært gjennomført møter over nett og telefon med aktører som har meldt sin interesse for å bidra, og ikke har kunnet delta på idéverkstedet. En medarbeider ved Helsetunet har bl.a. gitt innspill på telefon om at det mangler tjenesteboliger for kommunalt ansatte, og det er gjennomført et møte med to ansatte i helse- og omsorg i Øystre Slidre kommune som arbeider med planlegging av nytt helsehus som skal samlokalisere eksisterende helsestasjon, legekantor og fysio- og ergoterapi, og i tillegg ønsker to avlastningsboliger.

# Idéverksted på Tingvang

**Torsdag 6. mars 2025 ble det arrangert et åpent idéverksted på kommunehuset på Tingvang. Målet var å få innspill til hva det gamle sykehjemmet kan brukes til, og hvem som kan være interesserte i å flytte dit.**

## Annonsering

Invitasjon til idéverkstedet ble satt inn i Avisa Valdres, og lagt ut på kommunen og avisas nettsider, samt delt på sosiale medier, som facebookgruppa "Ny i Valdres". Invitasjon ble sendt direkte til næringsaktører og frivillige aktører i nærområdet. Det ble også hengt opp lapper på strategiske plasser, som på butikksenteret og kommunehuset, og lokalavisa skrev en sak om prosjektet.

## Idéverkstedet

Idéverkstedet ble arrangert torsdag 6. mars fra kl 18 til 20.30 og det deltok 14 personer, inkludert to arkitekter fra Asplan Viak og kommunens representant. Deltakerne var Valdresinger fra Heggenes og andre deler av Øystre Slidre, og drivere av ikke-kommersielle tilbud og

møteplasser.

Deltakerne ble først delt inn i to grupper som enten skulle svare på spørsmålet "Hvis hele eller deler av det gamle sykehjemmet på Heggenes skal transformeres til boliger. Hva slags boliger, for hvem og hvorfor?" eller "Hvis hele eller deler av det gamle sykehjemmet på Heggenes skal transformeres til noe annet enn boliger. Hva kan det være og hvorfor?" Etter gruppearbeidet ble funnene diskutert i plenum.

I den neste delen av idéverkstedet ble deltakerne delt i tre nye grupper. Gruppene ble bedt om å tenke på og skrive ned forslag til *scenarier*, mulige fremtider for sykehjemmet, som kunne inkludere både bolig og andre funksjoner. Deretter ble idéverkstedet oppsummert i plenum.

FIGUR 2:

Invitasjon til idéverksted og lenke til spørreundersøkelsen (Asplan Viak)

asplan viak

Eller bidra ved å svare på spørreundersøkelsen vår

**HJELP OSS Å GJE NYTT LIV TIL DEN GAMLE SJUKEHEIMEN PÅ HEGGENES**

No ynskjer kommunen å kome i kontakt med deg med idear og engasjement, eller som er nysgjerrig på om du sjølv ynskjer å bu eller starte noko nytt i den gamle sjukeheimen.

Kommunehuset på Tingvang  
Torsdag 6. mars kl. 18-20.30  
Fredag 7. mars kl 12-14.30

Vi ynskjer å by inn deg til idéverkstad. Det vert arrangert inntil to verkstader, eitt på dagtid og eitt på kveldstid, avhengig av kor mange påmeldte. Det blir hyggeleg stemning, enkel servering med bakverk, snacks og noko varmt i koppen.

Les meir og meld deg på idéverksted ved å peke kamera mot QR-koden

Fungerer ikkje påmeldingslenken over? Meld interessa di til:

**Idunn Skjerdingsstad**, 476 42 386 (ukedagar kl 10-15), idunn.saltnes.skjerdingsstad@oystre-slidre.kommune.no  
Eller møt opp i resepsjonen på kommunehuset på Tingvang



#### FOTO 19:

Presentasjon av oppgavene under idéverkstedet (foto: Haakon Haanes)

Innspillene fra idéverkstedet, presentert på de neste sidene, dannet grunnlaget for scenarioer som skulle vurderes å skisseres i mulighetsstudien.

#### Funn fra medvirkningen

Gjennom idéverkstedet og etterfølgende møter med aktører som ikke fikk deltatt, ble det avdekket en rekke bokonsepter og andre funksjoner som kan være aktuelt i bygget. Bokonseptene som ble avdekket er:

- Rlmelig korttidsleie for de med vikariater eller korte engasjementer i kommunen
- Tjenesteboliger for tilflyttere som skal arbeide i kommunen
- Bofellesskap for de som ønsker seg en lettstelt bolig, en mer sosial hverdag og tilgang på fellesareal som f.eks. storkjøkken og fellesstue, gjesteleiligheter, verksteder, badstue og treningsrom.
- Bofellesskap for seniorer med mulighet for gradvis tilrettelegging

(tilsvarende omsorg+)

- Avlastningsboliger for tilrettelagte tjenester

Av andre funksjoner, pekte følgende seg ut:

- Møteplass for unge voksne eller generasjonsmøteplass, gjerne med mat- eller drikkeservering (restaurant, bar, café), eller kulturtilbud
- Frivilighetssentral
- Helsehus, samlokalisering av legeskontor, daglegevakt, helsestasjon, fysioterapi og ergoterapi
- Kontorfellesskap eller nærkontor
- Fleksible næringslokaler, for f.eks. frisør, fotpleie, treningssenter e.l.
- Barnehage
- Parsellhager

De ulike konseptene og funksjonene som ble avdekket ble deretter satt sammen i noen mulige scenarioer, som er beskrevet nærmere i neste kapittel.







FOTO 20-22:

Idéverkstedet på Tingvang  
(foto: Haakon Haanes)



# SCENARIOER

**Basert på funnene fra medvirkningen ble det utviklet fire mulige scenarioer for utvikling av det gamle sykehjemmet. I samarbeid med kommunen ble det besluttet å gå videre med ett av scenarioene.**

## **Scenario 1: Boliger og møteplass for unge tilflyttere**

Flere deltakere pekte på behovet for boliger og møteplasser for tilflyttere og de som har vikariater eller kortere engasjementer i f.eks. helse- og omsorgssektoren. Mange som søker jobb eller vikariater får ikke tak i egnet bolig på kort sikt, eller trenger en midlertidig bolig til de finner seg noe permanent. Det gjør at kommunen mister mulige arbeidstakere og innflyttere.

Boligene kan variere i standard, fra svært enkle og kompakte boliger for de som trenger korttidsleie, til litt større boliger for de som har et lengre perspektiv. Gode fellesarealer, som felles oppholdsrom og kjøkken kan være en verdi for å skape uformelle møteplasser mellom beboere med begrenset nettverk i kommunen, samt støttefunksjoner for de med mindre boenheter.

Å kombinere rimelig korttidsleie og tjenesteboliger for kommunalt ansatte med en møteplass for tilflyttere kunne vært et interessant scenario å utforske videre. Møteplassen kunne enten vært en generasjonsmøteplass med mat-, drikke og kulturtilbud, eller et mer fleksibelt utleiekonsept, der noen med en god idé kan få mulighet til å realisere den, f.eks. ved å legge opp til rimelig leie. Det kunne også vært mulig å kombinere boligene med et program som allerede fungerer, f.eks. Frivillighetssentralen.

Bedre integrering av tilflyttere i lokalsamfunnet vil kunne bidra til kommunens langsiktige mål om bærekraftig bosetting. En utfordring med scenarioet kan være å finne drivere av møteplassen, og hvor økonomisk realistisk det er.

## **Scenario 2: Bofellesskap**

Et annet bokonsept som flere nevnte var ulike varianter av bofellesskap, der man bor i sin egen leilighet, men har tilgang på mer eller mindre fellesareal. Dette kan være et konsept rettet mot seniorer og andre som ønsker en lettstelt bolig med livsløpsstandard, og i tillegg ser fordelene med å kunne dele plasskrevende eller kostbare ekstrafunksjoner med naboer.

Deltakerne på verkstedet var tydelige på at hver beboer måtte ha tilgang til eget bad og kjøkken, og gjerne en relativt romslig boenhet, i hvert fall for de som er vant til en enebolig.

Aktuelle fellesfunksjoner kunne for eksempel være felles kjøkken og spiserom som kan leies når man har gjester på besøk, gjesteleilighet for overnatting, treningsrom og verksted.

Ulempen med scenarioet er at det trolig vil være mest attraktivt for de som

allerede bor og trives i kommunen, og som vil flytte fra eneboliger eller gårdsbruk til leilighet. Det kan imidlertid bidra til å frigjøre eneboliger og gårdsbruk for tilflyttere. I tillegg vil beboere måtte finansiere fellesarealet, og det er usikkert om det vil kunne være økonomisk realistisk å bytte en lokal enebolig mot en leilighet i det nye bygget. For å lykkes er man derfor avhengig av å ta stilling til hva som skal oppgraderes, og hva som kan beholdes som det er.

## **Scenario 3: Bofellesskap med møteplass for lokalsamfunnet**

Et annet scenario som ble diskutert er muligheten for å kombinere bofellesskap med lokaler for frivillighetssentralen, en generasjonskafé/bar og/eller kulturtilbud, eller annen næring som kan utgjøre en møteplass for lokalsamfunnet. Dette kan være et fleksibelt og økonomisk



realistisk scenario, der lokalene leies ut om det finnes drivere, eller beholdes som fellesareal for beboerne. Ulempene er de samme som i scenario 3.

#### Scenario 4: Boliger og helsehus

Ideen om å ha et midlertidig eller permanent helsehus i bygget kom fra prosjektgruppen for helsehuset. Et nytt helsehus som samlokaliserer helsestasjon, legekantor, daglegevakt, fysio- og ergoterapi er under planlegging i Heggenes sentrum. Om det nye prosjektet blir for kostbart kan det være aktuelt å se på potensialet i det gamle sykehjemmet. I tillegg vil det kunne være behov for en midlertidig lokasjon for funksjonene mens prosjektet planlegges og bygges, de neste 3-5 årene.

Et helsehus kunne vært kombinert med tjenesteboliger og korttidsleie for ansatte i helse- og omsorgssektoren, noe som kunne skapt et bo/arbeidskonsept. Om dette er noe den aktuelle målgruppen faktisk ønsker, er ikke undersøkt.

Det kunne også vært kombinert med et konsept med mer eller mindre tilrettelagte boliger for seniorer, eldre eller andre. Fordeler kunne vært delte funksjoner, som treningsrom og vaskerom og kort vei til funksjonene på helsehuset.

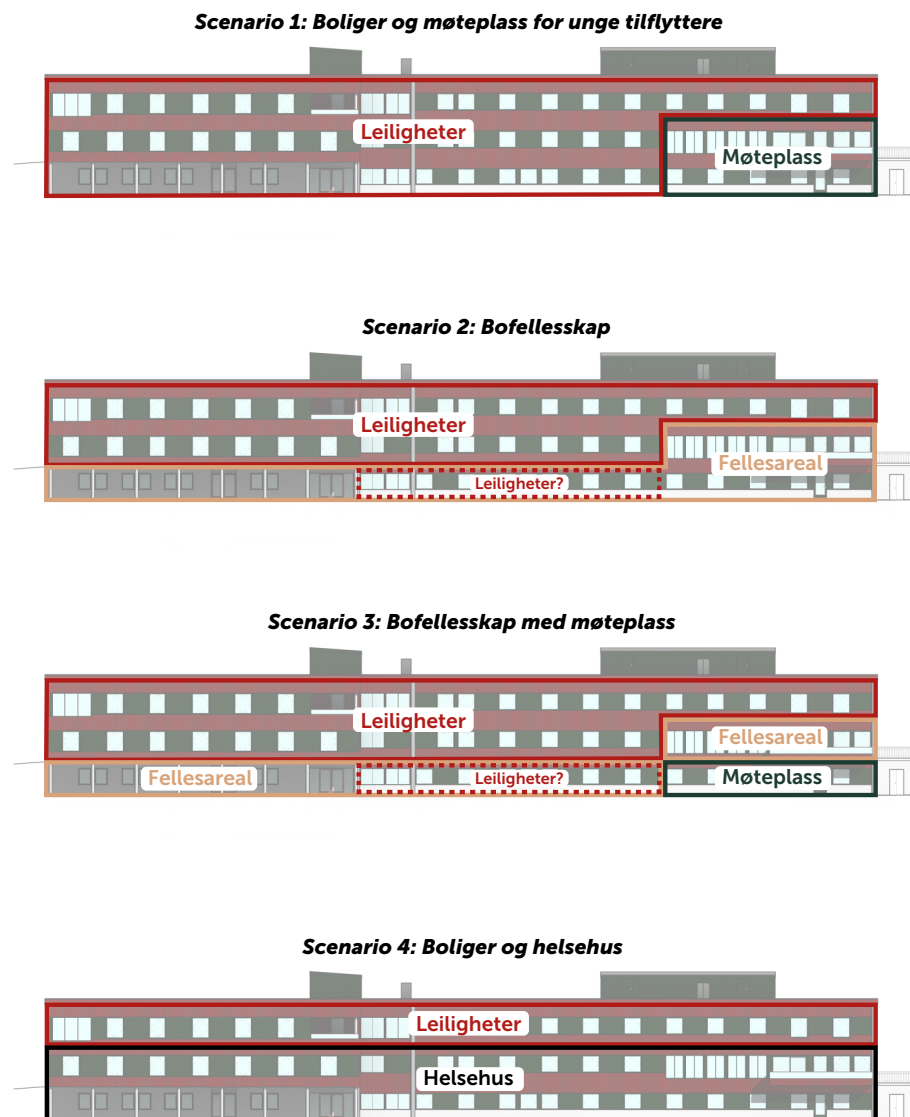
#### Valg av scenarioer

I samarbeid med kommunen ble det bestemt at scenario 3 og 4 var mest aktuelle å utforske videre. Etter nærmere undersøkelser ble også scenario 4 valgt bort. Hovedgrunnen er at Helsehuset trenger mye plass, minst to av tre etasjer ville blitt tatt. Det gir lite plass til boliger. Helsehuset ville også trengt mye uteareal til ambulansetokk og parkering til de ansatte. Litteraturgjennomgangen og medvirkningen avdekket at det er et ønske om et mer variert botilbud og flere møteplasser i Heggenes. Konseptet ville ikke kunne svart ut dette behovet. Det ville heller ikke økt attraktiviteten til Heggenes for mulige tilflyttere eller beboere som vurderer å bosette seg fast i kommunen. Et helsehus i den gamle sjukeheimen er absolutt mulig, men det vil trolig ta beslag på nesten hele bygget og uteområdene.

Dermed er det scenario 3 vi har valgt å skissere nærmere. Bofellesskap med møteplass for lokalsamfunnet, som f.eks. Frivillighetssentralen eller en generasjonskafé er et scenario vi har tro på, og som i tillegg til å skape et mer mangfoldig botilbud, kan bidra til mer liv og aktivitet Heggenes sentrum. Slik kan prosjektet ivareta funnene fra medvirkningen og litteraturstudien.

FIGUR 3-6:

Oversikt over scenarioene (Asplan Viak)



# SKISSEPROSJEKT

**Konseptet vi har valgt å skissere, “Bo sammen på Øvre Moen”, er et bofellesskap på 23 moderne leiligheter, der beboerne har tilgang på hobbyrom, verksted, kjøkken og aktivitetsrom, vaskeri og gjesteleilighet. I underertasjen blir det plass til en generasjonskafé og bar for lokalsamfunnet.**

## Bo sammen på Øvre Moen

Konseptet “Bo sammen på Øvre Moen” gir mulighet til å bo i en fullt utstyrt og moderne leilighet med utsikt over Heggefjorden, samtidig som man har tilgang på fellesarealer, som en romslig fellesstue og -kjøkken der hele slekta kan samles for bursdager eller søndagsmiddag, gjesteleilighet for besøkende, verksted, hobbyrom, treningsrom, vaskeri, parsellhager m.m. I tillegg vil man bo inntil en møteplass for lokalsamfunnet, en kafé, generasjonsbar eller liknende, som gjør det enkelt å treffes og være sammen, både med nye og gamle venner og bekjente.

I kommunen er det mange seniorer

og eldre, og det vil bli stadig flere. Det er et ønske om at mange bor hjemme så lenge som mulig, og da trengs det tilpassede, og ikke minst helsefremmende boliger. Det vil si boliger som tilrettelegger for et aktivt og sosialt liv. Flere kommuner, boligbyggerlag og private eiendomsutviklere ser derfor adersvennlige sosiale boformer som et bidrag til å redusere utfordringene med eldrebølgen. Botilbudet er ikke ment å kun være for eldre, tvert imot ser det ut til å være viktig for bomiljøet at yngre seniorer og gjerne andre aldersgrupper benytter tilbudet, men det gir mulighet til å slippe å flytte når man blir eldre om man ikke ønsker det. Og forhåpentligvis

å holde seg aktiv og frisk så lenge som mulig.

Litteraturgjennomgangen og medvirkningen bekrefter at mange som i dag bor i eneboliger eller på gårdsbruk i kommunen ønsker å flytte til en leilighet. Foruten livsløpsstandard, er det lavere vedlikeholdsbehov og sosiale fellesskap som lokker de fleste. I tillegg er det behov for mindre boliger for tilflyttere og vikarer i kommunen. Muligheten for å bli bedre integrert i lokalsamfunnet gjennom tilgang på fellesareal og en møteplass, vil kunne bidra til at flere velger å bli boende.

Det gamle sykehjemmet på Heggenes egner seg godt til å transformeres til

bofellesskap, med mulighet for gode og varierte fellesarealer. I tillegg er det egnet til å sette av areal til utleie av næringsareal, gjerne til et konsept som kan utnytte nærheten til boligene, som en generasjonskafé/bar eller Frivillighetssentral.

Utfordringen er å skape attraktive boliger, og heve standarden og redusere institusjonspreget til bygget og fellesarealene. Det har vi ønsket å vise at man kan få til uten å bygge tilbygg eller påbygg, eller rive større deler av bygningsmassen. Endringene vil først og fremst handle om fasadeoppgradering og innvendig omorganisering av rom.

## Ny bruk av første etasje

Hovedinngangen til bofellesskapet er flyttet til midt på nordfasaden. Her blir det en lys foajé og fellesareal med utsikt til skyggehagen og den skogkledde åsen i bakkant. Vinduene går ned til gulvet, og det etableres en smal utvendig terrasse på nivå med innvendig overkant gulv, for å skape en følelse av at foajeen flyter over i uteområdet. Det vil være sittegrupper for besøkende og beboere, og plass til å slå av en prat på vei inn eller ut av bygget.

Fra foajeen er det en sømløs overgang til korridoren som fungerer som hovedsirkulasjon mellom boligene og fellesarealet i alle tre etasjene. Her er også hovedtrappen mellom etasjene og heis. Vi har valgt å beholde en midtkorridor som knytter sammen alle rom og trappekjerner, for å bidra til fellesskapsfølelsen og mulighet til uformelle møter mellom beboerne. På vei til og fra boliger, treningsrom, verksted eller fellesvaskeri vil man kunne treffe på naboer og slå av en prat.

I den østre fløyen glir korridoren over i forrommet til beboernes felles oppholdsrom. Her er det et kjøkken, peis, flott utsikt utover fjorden, og god plass til å samles, noe som reduserer plassbehovet i den enkelte bolig. Beboerne kan avgjøre om de vil ha mulighet til å leie lokalet, eller om det

skal være tilgjengelig for alle, eller en kombinasjon.

I østre fløy er det også to leiligheter og en gjesteleilighet som kan leies av beboerne når de har overnattingsgjester. Dermed er det ikke behov for gjesterom i egen leilighet. Det kan også vurderes om det er behov for flere gjesteleiligheter om de er mye i bruk, og det kan forsvares økonomisk.

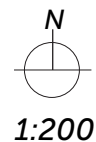
Leilighetene i østfløyen har dårligere solforhold, og vil kunne være litt rimeligere enn de sør- og vestvendte leilighetene, slik at de f.eks. kan egne seg for yngre beboere, tilflyttere eller andre med et mindre langsiktig boligbehov. I østfløyen er det også en trapp mellom etasjene, som gir en mellom boliger og felles oppholdsrom og kjøkken, samt vaskeri og møteplassen i underetasjen.

På nordsiden av bygget er det en liten toromsleilighet på 40 m<sup>2</sup>, som kan være et rimelig alternativ for yngre kjøpere eller tilflyttere som skal bo der midlertidig. Heisen i vestfløyen er erstattet av et teknisk rom.

Langs sørfasaden og i vestfløyen er det tre toromsleiligheter på rundt 45 m<sup>2</sup> og én liten (56 m<sup>2</sup>) og en stor treromsleilighet (70 m<sup>2</sup>). Boligene får egen balkong med svært gode solforhold og fantastisk utsikt.

FIGUR 7:

Plan over ny første etasje (Asplan Viak)







### Ny bruk av andre etasje

I andre etasje finner man de beste leilighetene, med svært gode solforhold og flott utsikt. Fire treromsleiligheter, og tre toromsleiligheter vender mot sør. Størrelsene varierer mellom 40 m<sup>2</sup> og 70 m<sup>2</sup>. Særlig hjørneleilighetene mot sørvest og mot sørøst blir lyse og attraktive. Som i første etasje får alle leilighetene mot sør egen balkong. Én leilighet er vendt mot nord og vest, og to mot øst, og disse vil, som i første etasje, kunne være rimeligere enn de øvrige.

Over foajeen har beboerne et felles treningsrom, og det er også et felles lagerrom i andre etasje.

Det er en trapp ned til første etasje og utgang til det fri helt vest i bygget, slik at alle boligene i andre etasje har rømningsvei i to retninger.

### Ny bruk av underetasjen

For å redusere kostnader vil underetasjen i stor grad brukes til funksjoner som krever mindre omfattende oppgraderinger enn etasjene over. Det foreslås imidlertid å åpne mye opp, noe som innebærer en del riving. Alle funksjonene i underetasjen trenger man ikke nødvendigvis å få på plass med en gang.

Det vil kunne etableres tre tomromsleiligheter på mellom 40-45 m<sup>2</sup>

mot sør. Disse vil kunne få egen forhage og direkte utgang til uteområdet mot sør. Men det foreslås at man ser an dette prosjektet til interessen for leilighetene er avklart.

I østfløyen av undertasjen blir det et næringslokale, som vil kunne fungere utmerket som en møteplass for lokalsamfunnet. Det kan være en god idé å utvikle disse lokalene sammen med en framtidig driver. I bakkant blir det et kjøkken, personalrom og HC-toalett for de ansatte, og et lokale i front som f.eks. kan brukes som en generasjonskafé og bar og/eller som lokale for Frivillighetssentralen. Med store vinduer og utgang mot uteområdet med lekeplass og gode solforhold, er det muligheter for å få til en populær uteservering her i sommerhalvåret. Det er toaletter for besøkende i korridoren.

Vaskerommet som er der i dag beholdes som det er, slik at beboere har mulighet til å vaske og tørke klær i industrimaskinene som står der. Et malingsstrøk eller andre kosmetiske oppgraderinger holder.

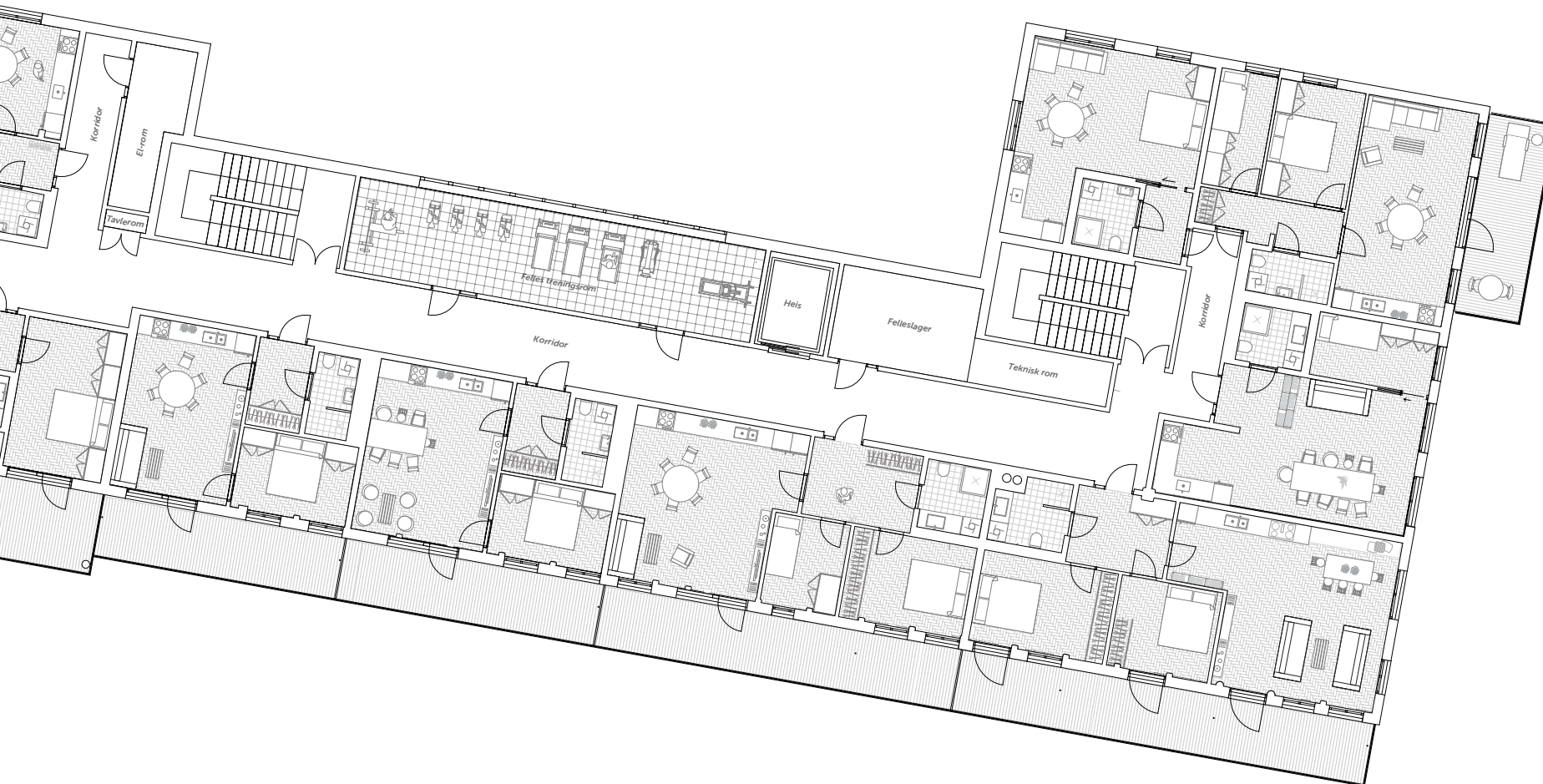
I vest foreslås et hobbyrom og et verksted med store dører direkte ut i det fri. Lokalene kan brukes av beboerne eller leies ut. I bakkant er det plass til boder til alle 23 leilighetene.

FIGUR 8:

Plan over ny andre etasje (Asplan Viak)



1:200





### Nytt arkitektonisk uttrykk

Om bygget skal bli attraktivt for målgruppen er det viktig å redusere det institusjonelle preget. Det er derfor forsøkt å redusere den horisontale virkningen av de brede båndene i fasaden ved å sette inn høyere vinduer. De nye vinduene er selvfølgelig også mer energieffektive og gir bedre lysforhold innendørs. Vinduene settes inn i en ny og bedre isolert yttervegg mot sør, mellom og utenfor de eksisterende bærende betongsøylene.

Bygget foreslås kledd om med stående, rødmalt låvepanel, for å gi et ujalte og hjemlig inntrykk, tilpasset byggeskikken i området. All kledning males i samme farge og legges stående mellom vinduer og liggende over og under. Dette gir en pen og ryddig organisering av fasaden. Underetasjen foreslås med pusset overflate.

Nord-, øst- og vestfasaden som er pusset i dag, foreslås etterisolert og kledd i panel på samme måte som mot sør. Det anses som hensiktsmessig når nye vinduer skal settes inn og veggen og må bearbejdes med nye utsparinger m.m. Det vil i tillegg gjøre at bygget i mindre grad fremstår som det har en bakside, og gir det et mer helhetlig uttrykk.

Fasaden mot sør får, i tillegg til mer glassareal for dagslys og utsikt,

kontinuerlige, men smale balkonger langs hele fasaden. Dette betyr at beboerne får god plass til å sitte ute på sin egen private balkong og nyte utsikten uten at det går på bekostning av daglyset til naboen under.

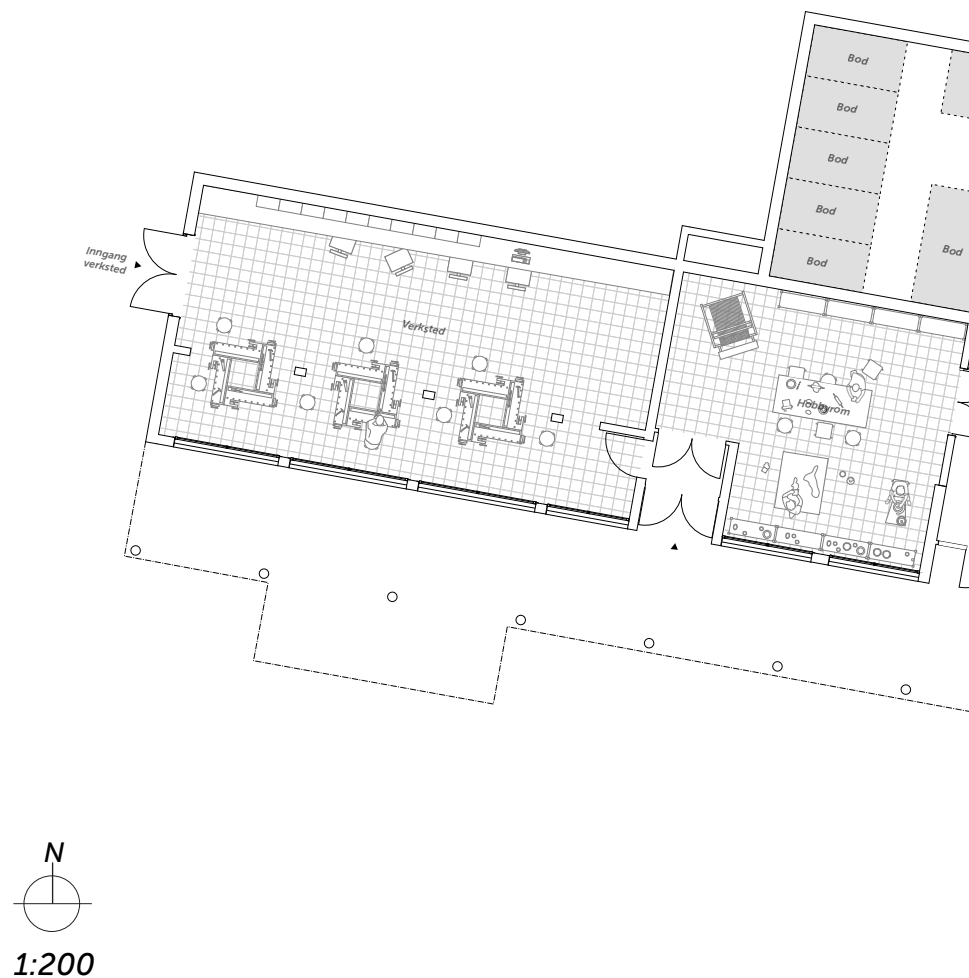
Eksisterende inngangsparti foreslås revet, og erstattet med et nytt inngangsparti med store vinduer midt på bygget. Det blir også store vinduer fra treningsrommet i andre etasje.

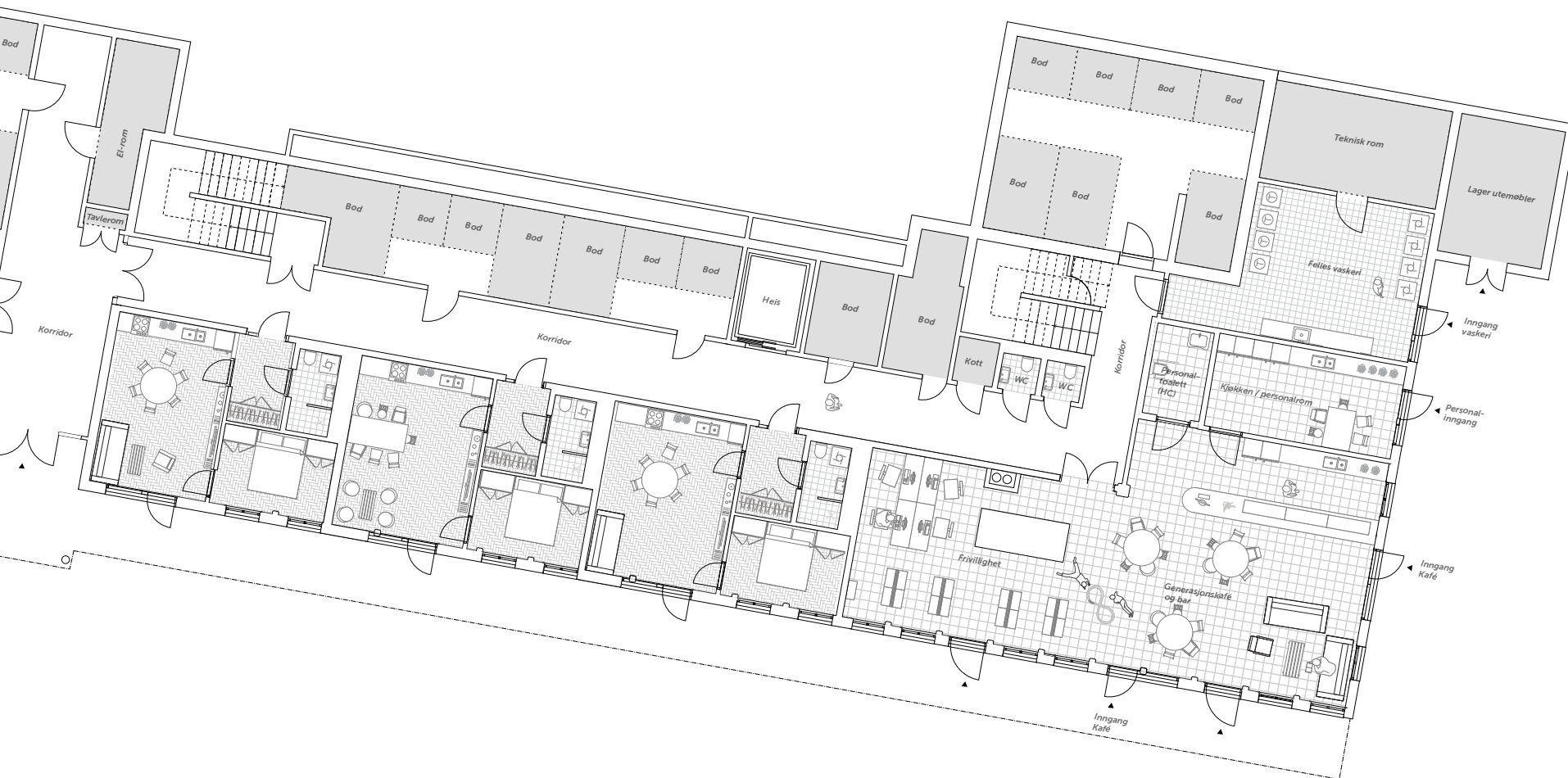
Innvendig er de nye planløsningene utarbeidet med hensyn til eksisterende bærekonstruksjon, og det er kun behov for enkelte stålforsterkninger på utvalgte steder der eksisterende betongvegger skaper store begrensninger i planløsninger. Lecavegger og lettvegger foreslås fjernet i og mellom de nye leilighetene, både på grunn av ugunstig plassering og lydsmitteutfordringer. Det er ellers forsøkt å minimere inngrep i eksisterende bygningsmasse, spesielt bærende konstruksjon, både av økonomiske og miljømessige grunner.

Enkelte steder, som der hvor de nye balkongdørene kommer på sørfasaden, kan det bli utfordringer med søyler som står i veien for foreslått planløsning. Søyler kan fjernes, men det vil innebære en kostnad. Det kan også være en mulighet å gi bygget et mindre regelmessig uttrykk.

FIGUR 9:

Plan over ny underetasje (Asplan Viak)





### Tekniske oppgraderinger

Siden høyden mellom dekkene kun er 2,7 meter, foreslås det at ventilasjonskanaler og kabelføringer ikke skjules bak nedsunket himling. Kanaler og kabelrenner kan lakkeres i himlingsfargen for å redusere det institusjonelle preget, samtidig som romhøyden beholdes. Det foreslås et desentralisert anlegg, med eget aggregat i hver bolig, som gir avtrekk til kjøkken og bad gjennom nedsenket himling i gang. Det kan vurderes minimal lydhimling i leiligheter i underetasjen og førsteetasje avhengig av akustikken og lydtransmisjon i eksisterende dekker.

Bygget er i dag oppvarmet med elektrisitet. Prosjektets skala gjør det hensiktsmessig å undersøke bergvarme som varmekilde. Dette må imidlertid vurderes nærmere med hensyn til investeringskostnaden.

De fleste leiligheter har to rømningsveier ved brann, og i tillegg balkong hvis brannprosjektering skulle dekke behov for å bruke disse i forbindelse med brannredning. Det er også mulig å etablere flere utganger for rømning i korridoren ved behov.

Bygget ser ut til å ha få utfordringer knyttet til bygningsfysikk. Nye yttervegger vil bedre situasjonen. Man vil for eksempel slippe fuktskader på vest og nordfasadene slik man ser i dag. Tak og

fundamentering må vurderes nærmere før man vurderer tiltak.

### Kostnadsoverslag

Asplan Viak har nylig gjennomført et sammenliknbart prosjekt i Gabbrovegen i Bærum, der et sykehjem med 40 sengeplasser har blitt transformert til omsorgsboliger med fellesareal og treningsrom, samt to studentboliger. Fasade og yttervegger har blitt byttet ut, leilighetene har fått separat ventilasjon, strøm og varmtvann og egen uteplass. Gjennomsnittlig kvadratmeterspris landet på 32 000 kr.

Det er trolig en del å spare på å ikke ha samme standard over alt. Hvis man legger sammen bruksarealet i første og andre etasje, som er på 1770 m<sup>2</sup>, blir det i overkant av 55 millioner kroner. Litt over 1000 m<sup>2</sup> er salgbart bruksareal. Det gir en kvadratmeterpris på rundt 55 000 kr, ekskludert tomtkostnad, og innebærer f.eks. at en toromsleilighet på 45 m<sup>2</sup> vil koste omtrent 2,5 millioner kroner, og de største på 70 m<sup>2</sup> vil koste 3,85 millioner kroner å bygge. Om man inkluderer hele underetasjen med tilsvarende standard, blir det rundt 80 millioner kroner totalt. Derfor foreslår vi å kun klargjøre næringslokalet først, og forsøke å holde standarden enkel i underetasjen.

FIGUR 10:

Fasade Øst 1:200



FIGUR 11:

Fasade Vest 1:200





**FIGUR 12:**

Fasade Nord 1:300



**FIGUR 13:**

Fasade Sør 1:300



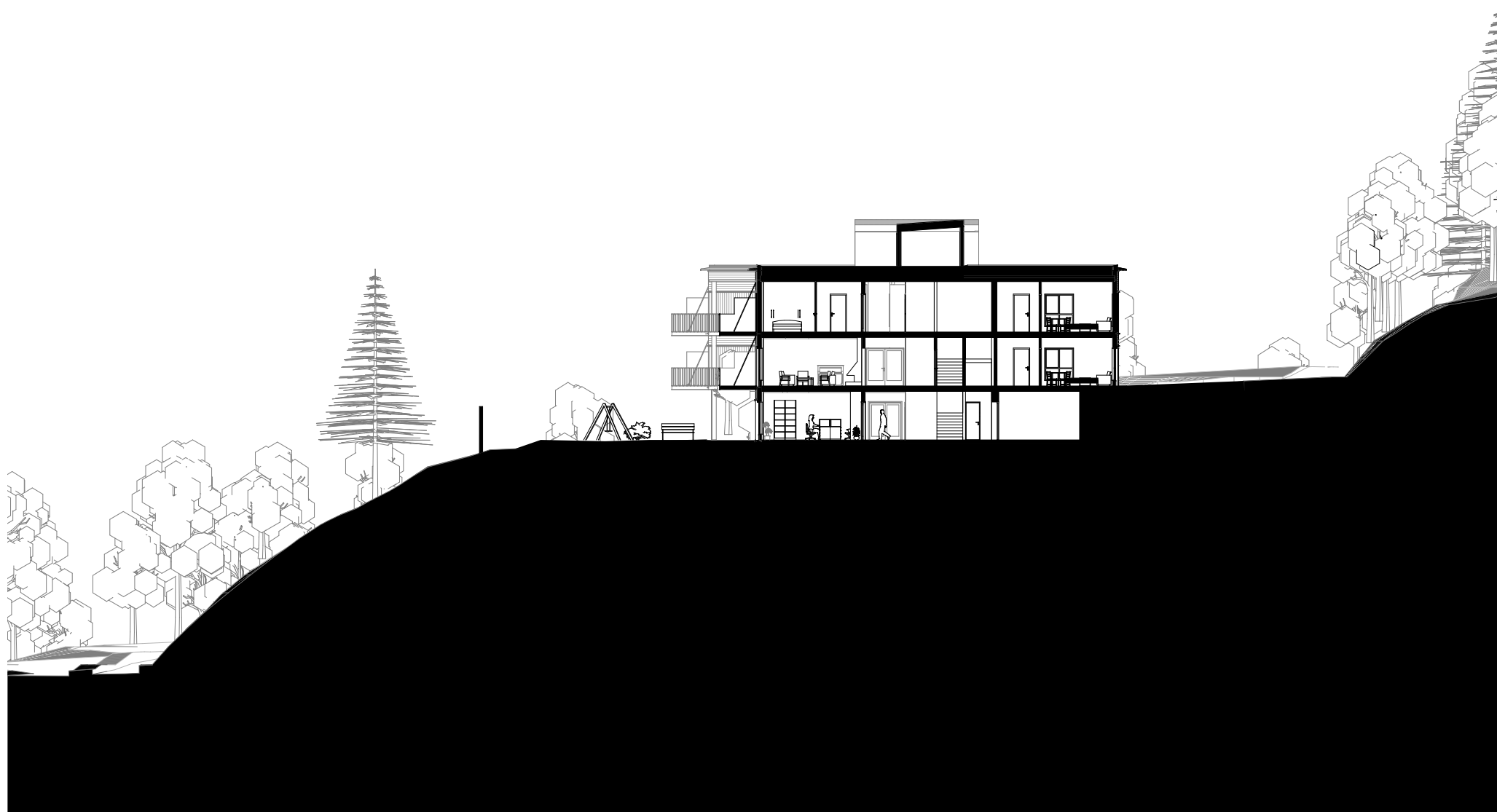
FIGUR 14:

Aksonometri



FIGUR 15:

Snitt A-A 1:300





# Uteområdene

**Uteområdet er foreslått disponert slik at de beste, mest solrike arealene med utsikt mot sør blir mer tilgjengelige for allmennheten, og prosjektets ansikt utad for besøkende.**

## Uteområdene

Langs byggets sørside vil det anlegges en ny gangsti med utsikt mot Heggfjorden, langs et pent utformet plankegjerd som vil fungere som støyskjerm for uteområdet og boligene.

Mot sør foreslår vi at det anlegges en spiselig hage og naturlekeplass, gjerne i forbindelse med uteområdet til næringslokalet, som for eksempel kan brukes til en generasjonskafé eller -bar, med uteområder der beboere og gjester i alle aldre kan kose seg på finværsdager. Inntil bygget blir det forhager til boligene i underetasjen. Balkongene i første og andre etasje vil krage noe over uteområdet, og gi mulighet til å få ly fra regnet.

Eksisterende terrengmur ved østre fasade og noen av parkeringsplassene er

erstattet av et skrånende blomsterbed, for å gi mer lys ned til fasaden i underetasjen mot øst, siden vi tilrettelegger for et attraktivt forsamlingslokale, som en generasjonskafé eller liknende her. Det blir også mulighet til å etablere flere innganger langs østfasaden. Uteområdet lengst mot øst foreslås brukt til parselhager for beboere og andre, eller et annet program som virker inviterende og inkluderende på besøkende.

Broa på baksiden over til terrenget overfor foreslås fjernet fordi adkomsten fra vest er for bratt for nødutrykninger om vinteren. De må kjøre opp fra øst og få tilgang til baksiden av bygget. Den leder heller ikke til et fellesområde lenger, men en privat leilighet. Fjerningen vil også kunne muliggjøre renovasjonsenting vest for brua, nærmere hovedinngangen.

Hovedadkomsten til boligene vil flyttes til midt på nordfasaden. Her blir det store vinduer til inngangspartiet, og det foreslås en gjennomtenkt utforming på uteområdene som bidrar til en god overgang mellom inne og ute. F.eks kan det anlegges en overdekket adkomst med en pergola eller liknende, og en steinhage med skyggeelskende planter utenfor.

## Veg og parkering

Traseen for adkomstvegen er gitt en bredde som muliggjør nødutrykninger og utforming av en veg med riktig bredde for atkomstveger i tråd med N100. To biler kan møtes hvis den ene kjører litt ut på vegskulderen. Snødeponi må løses ved i prosjekteringsfasen. Det foreslås at det prosjekteres et nytt fortau på

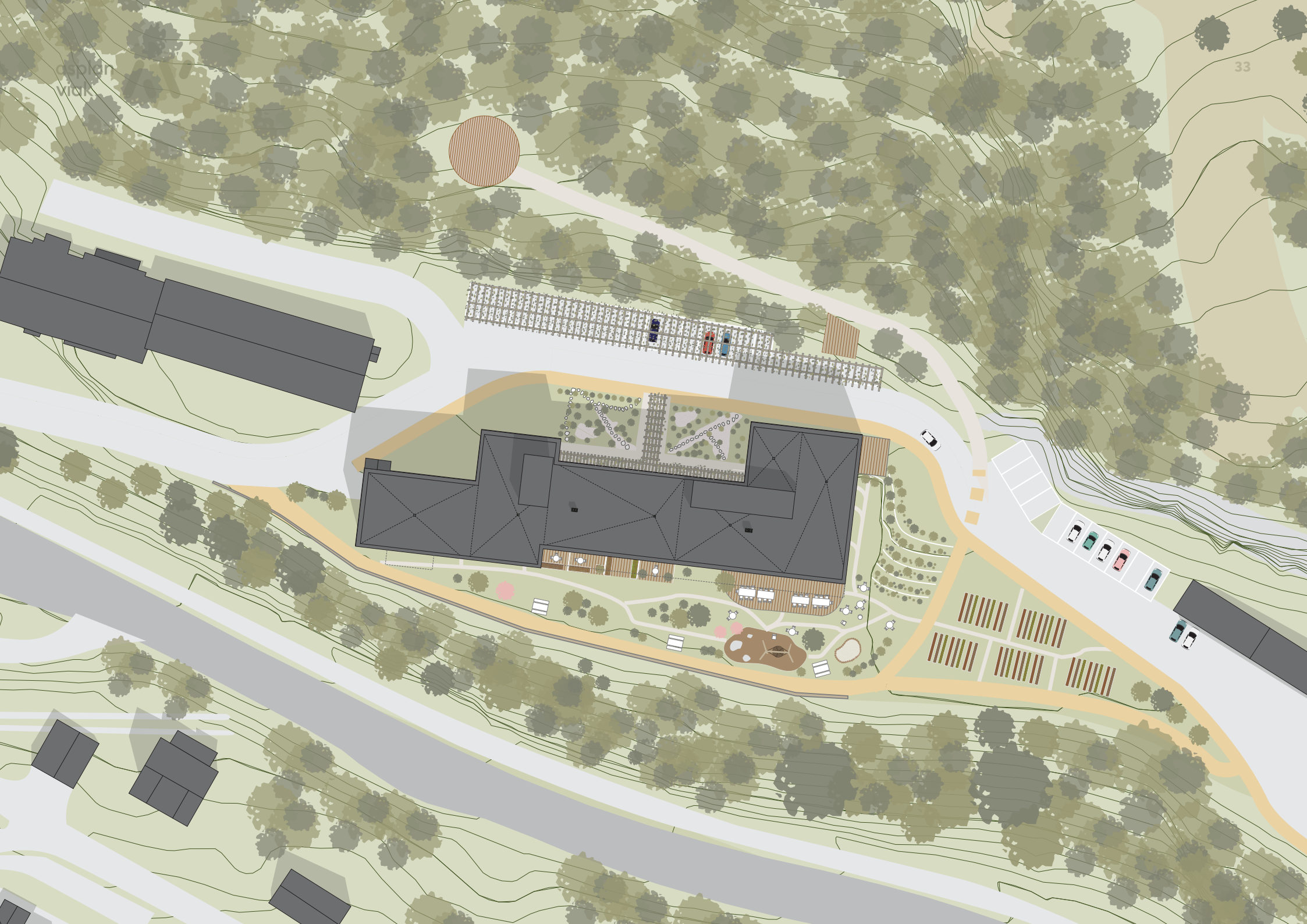
sørsiden av veien, som ideelt sett blir sammenhengende ned til Bygdinvegen, men dette må vurderes nærmere med hensyn til økonomisk gjennomførbarhet og konsept for gangadkomst i området. Oppgraderes vegene, vil det også kunne medføre at folk kjører mindre forsiktig enn i dag.

Parkering er foreslått plassert nord for bygget, som i dag, men kan med fordel overdekkes ved hjelp av en grønn pergola eller liknende, som kan danne en mykere overgang til den skogkledde åsen i overkant. Det foreslås også nye parkeringsplasser rett nord for eksisterende carport øst for eiendommen.

Helt mot vest foreslås det en raust dimensjonert varelevering gjennom store dører inn til verkstedet i underetasjen.

**FIGUR 16:**

Utomhusplan (1:000)  
(Asplan Viak)



aspirin  
vial

33

## Forhold til overordnede krav og planer

Tomten er regulert til boligområde - framtidig i kommuneplanen.

I skisseprosjektet er det dimensjonert én parkeringsplass per boenhet, samt noen gjesteplasser. Dette er ikke i tråd med Kommuneplanens arealdel, der kravet i dag er to plasser per bolig. En ny versjon av kommuneplanen er imidlertid under 2. gangsbehandling der det skal være differensierte krav for leiligheter av ulik størrelse. Her foreslås mange små leiligheter, og det vurderes derfor som hensiktsmessig å utfordre dagens parkeringskrav. Det er ikke usannsynlig at det både vil flytte inn beboere uten egen bil, eller med én bil i dette prosjektet.

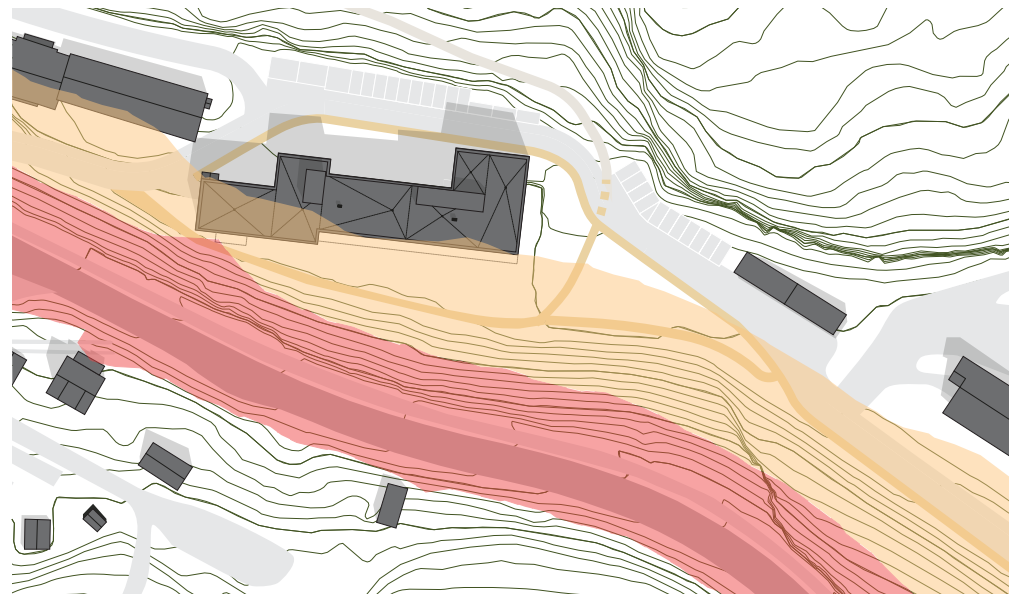
Deler av sør- og vestfasaden ligger innenfor gul støysone. Det er også her det er best sol- og utsiktsforhold, og de fleste boligene er planlagt henvendt mot støyuksatt side. Ifølge dagens kommuneplan innebærer det at det skal iverksettes støyrereduserende tiltak. Ifølge kommuneplanen som er under 2. gangsbehandling skal støyretningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 legges til grunn, og det skal gjennomføres nærmere støyberegninger ved tiltak innenfor gul støysone. Om støyretningslinjene skal ivaretas vil

det sannsynligvis kunne løses med en støyskjerm langs øvre kant av skråningen som kan bli 1,80-2,5 meter høy. Det vil redusere kvaliteten på uteområdet. Det vil muligens være tilstrekkelig med et lavere plankegjerd, som både kan skjerme utearealene og boligene som kun har fasade mot sør og vest. Dette må vurderes nærmere, og med hensyn til prosjektets spesielle forutsetninger.

Det er høyspentledninger i luften i skogen ovenfor bygget, tilhørende Valdres Energiverk AS. Det er ikke tillatt å operere kraner innenfor 30 meter fra høyspentledningen. Avstanden til bygget er tilstrekkelig, men om det skal settes opp kraner på baksiden av bygget mot parkeringen, bør det sjekkes nærmere om man er utenfor faresonen.

I skråningen øst for bygget, der ny parkering er planlagt, har det vært en skredfaresone som ble avdekket i forbindelse med nåværende kommuneplan, og som er markert som en hensynssone i denne planen. Hensynssonen er ikke videreført i forslaget til ny kommuneplan. Skredfare bør uansett vurderes nærmere i prosjekteringsfasen om det skal gjøres terrenngrep i skråningen.

Om eiendommen skal omreguleres må det gjøres en overvannsanalyse



FIGUR 17:

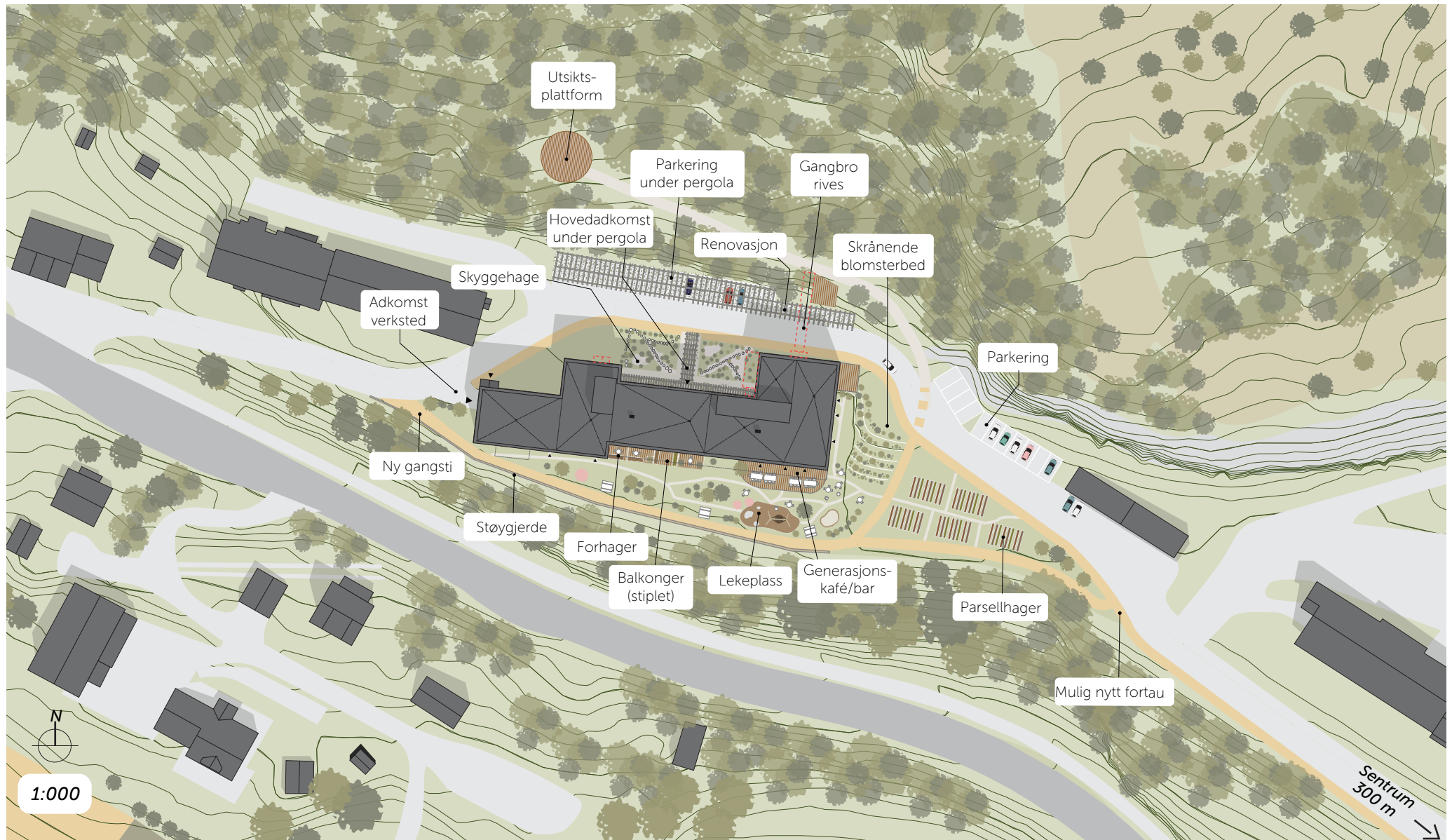
Bygginvegen gir støy som forplanter seg oppover åsen (Asplan Viak)

og plan for håndtering av overvann. Scalgo kart viser at det kommer flere dreneringslinjer ned skråningen bak bygget, som renner ut på parkeringsplassen og deretter mot bygget og rundt i fordypningen på østsiden og videre inn i hagen foran. Det går også dreneringslinjer ned begge vegadkomstene, og det må sannsynligvis etableres overvannshåndtering langs disse hvis det ikke allerede finnes. Med nåværende situasjon kan det hende det blir vann i underetasjen

ved snøsmelting om våren eller store uværshendelser. Et samarbeid mellom fagperson på overvann og en landskapsarkitekt anbefales for å lage gode løsninger for håndtering og utnyttelse av vannressursene i prosjekteringsfasen.

Det må kanskje lages en VA-plan hvis det ikke allerede er tilstrekkelig kapasitet på VA-anlegget for ny bruk av bygget. Det ligger i hensynssone I-410-VA (se punkt 12.1.2 i kommuneplanens bestemmelser).





# VEIEN VIDERE

**Vi anbefaler at kommunen fokusere på det nødvendigste først, utfordrer standardløsninger, og skaper begeistring og eierskap til prosjektet i lokalsamfunnet.**

## Skap eierskap til prosjektet

I mulighetsstudien har vi satt igang en målrettet medvirkning med mulige beboere og drivere, og forsøkt å skape en interesse for prosjektet. Det viktigste for å få til et vellykket sosialt boligprosjekt er at framtidige beboere føler eierskap til det, og bidrar til å gjennomføre det. Det trenger ikke være alle som skal bo der, men blir det engasjert noen ildsjeler eller drivere, som får lov til å bidra å sette sitt eget preg på prosjektet, vil det være mye mer sannsynlig at de gode intensjonene blir virkelighet. For at ikke følelsen av eierskap skal falme, er det viktig å smi mens jernet er varmt og sørge for rask framdrift.

Det hadde selvfølgelig vært ideelt om de som bidrar til å drive prosjektet fram også har reelt eierskap til prosjektet. Det finnes mange gode eksempler fra andre europeiske land på kommuner

som bidrar til å støtte og organisere byggfellesskap, som utvikler kommunale eiendommer uten profesjonelle eiendomsutviklere. Det har vist seg å være et effektivt virkemiddel når den kommersielle boligutviklingen bremser opp eller ikke klarer å tilby boligene som bidrar til å skape bærekraftige og mangfoldige nabolag. Det krever imidlertid at det gjøres en nærmere vurdering av kommunens ressurser og mulighet til å gjennomføre noe slikt. Om andre kommuner ønsker å få til liknende boligprosjekter, kunne det vært en idé å få til en felles organisasjon f.eks på fylkesnivå, for å rådgi og sette opp ikke-kommersielle byggfellesskap i eksisterende kommunale bygg.

Det er også mulig for kommunen å selv utvikle prosjektet i samarbeid med beboergruppen med vilkår for å unngå spekulasjon, tilsvarende det som

gjøres for borettslag for beboere med utviklingshemninger. Det anbefales å undersøke nærmere hvilke verktøy kommunen har til rådighet for å sikre en eierskapsmodell og utvikling i tråd med intensjonene i prosjektet før man går videre med prosjektering og utbygging.

## Gjør det nødvendigste først

Vi foreslår at man organiserer den videre prosessen stegvis. Når noe har fungert en lang stund, vil det sannsynligvis fungere litt til. Det kan være hensiktsmessig å vente med å gjøre andre større endringer i underetasjen enn å klargjøre næringslokalet (forutsatt at man finner en driver). Enkelte rom, som vaskerommet, foreslår vi at beholdes som det er, med maskiner og alt. Vi har vist mulighet for å etablere tre leiligheter i første etasje, men tenker at man kan vente til man ser om det er interesse for alle leilighetene før

man klargjør disse.

Første og andre etasje er godt egnet til å transformeres til boliger som et første steg. Om nødvendig kan hele vestfløyen også transformeres senere enn resten av første og andre etasje, da denne delen krever mer stålförsterkning for å få en fungerende planløsning, noe som vil være kostnadsdrivende.

Uansett vil en ny fasade mot sør og innvendig oppgradering av overflater og teknikk være nødvendig for å gjennomføre prosjektet. Men det er mulig å tenke at enkelte tiltak reduseres i omfang eller eksisterende løsninger kan leve side om side med nye. Fasadene mot øst, nord og vest kan for eksempel males i første omgang. I samarbeid med framtidige beboere anbefales det å vurdere nøye hva som bør gjøres først, og hva man kan vente med.

## Utfordre standardløsninger

Plan- og bygningsloven § 31-4 gir kommunene mulighet til å selv vurdere hvilken standard som er forsvarlig ut fra helse, sikkerhet og miljø på tiltak på eksisterende bygg, og gi unntak fra gjeldende teknisk forskrift om det er hensiktsmessig. Det betyr at det kan være tilstrekkelig med en rehabilitering som ivaretar en forsvarlig standard, det behøver ikke nødvendigvis å oppgraderes til dagens standard. Oppgraderinger koster ikke bare penger, de har også en miljøkostnad. Det er ikke nødvendigvis slik at en omfattende energioppgradering vil svare seg. Nytt av målrettede tiltak, som tetting og taktisk isolering vil kunne gi langt mer effekt for mindre ressursbruk enn å forsøke å oppnå dagens krav. Det samme gjelder omfattende installasjoner i tråd med dagens standard.

Det er også mange andre krav som kan være fordyrende for prosjektet. Det anbefales å gjøre en grundig vurdering av nytten av oppgraderinger i tråd med dagens standard og søke om unntak fra TEK der det er aktuelt i prosjekteringsfasen.

Det er ikke alltid krav, men også ofte standard løsninger som kan være utfordrende for ombruksprosjekter. En gjenganger er etasjehøyder, som enten er for høye, som innebærer at utbygger

ikke får maksimert arealutnyttelsen, eller for lave, som kan være en utfordring for standard installasjoner. Her går det an å utfordre standardløsninger. Vi foreslår for eksempel at ventilasjonskanaler i fellesrom ikke skjules bak nedsunken himling. I boenhetene foreslås desentralisert ventilasjon, og kun nedsenket himling i gangen som gir avtrekk til kjøkken og bad.

## Skap begeistring

Det er ikke alltid lett å se verdien i et slitt gammelt bygg. Vi foreslår å skape begeistring ved å legge ressurser i et arkitektonisk uttrykk som passer den nye bruken. Enkelte ganger kan det handle om å forsterke eller hente tilbake et historisk uttrykk, mens det andre ganger krever at man endrer det nokså radikalt. Vi foreslår at man endrer uttrykket på sykehjemmet for å unngå assosiasjoner til tidligere bruk. Vi har redusert virkningen av de horisontale båndene som preger fasaden i dag ved å sette inn nye, høyere vinduer. Kledningen skiftes også ut med rødmalt panel. I tillegg settes det opp balkonger på sørfasaden. Samlet vil det gi bygget et varmere og mer hjemlig preg enn i dag. Det vil oppfattes som et leilighetsbygg, ikke et sykehjem. Det viktigste for at folk skal få øynene opp for prosjektet er

trolig å oppgradere fasaden mot sør og uteområdene.

## Ta i bruk tomme bygg

Det finnes mange tomme bygg rundt omkring i landet som kunne vært tatt i bruk. Å ombruke det vi har er både mer miljøvennlig enn å bygge nytt, og bidrar til å sikre kontinuitet i omgivelsene våre. Eksisterende bygg, også de uten noen formell kulturminneverdi, har ofte en arkitektonisk kvalitet og egenart, eller en historiefortellende og identitetsskapende verdi som kan bidra til mer attraktive, levende og varierte steder. Hvorfor blir da så mange bygg stående tomme, eller til og med revet, når de kunne vært ombrukt?

Kort fortalt rives de fleste bygg fordi noen vil ha noe nytt. Enkelte bygg rives selvfølgelig fordi de faktisk er i så dårlig stand at de ikke kan ombrukes. Men de fleste rives fordi de har et utseende man forbinder med noe slitt og utdatert, ikke er bygget i tråd med dagens standarder eller står i veien for noe nytt man ønsker seg. Det kan virke dyrt og tungvint å sette dem i stand. Du vet aldri hva du vil møte på av utfordringer og fordyrende løsninger. Jo lenger bygget blir stående ubrukt, desto verre blir situasjonen. Både kosmetisk slitasje og reelle utfordringer kan bygge seg opp.

Samtidig er det lett å forestille seg at nytt er bedre. Nybygg fremstilles gjerne som attraktive, med høy standard, og forutsigbar tidshorisont og prislapp – selv om det ofte er langt fra sannheten.

Det som er synd er at det ofte ligger fordommer og misforståelser bak råd og beslutninger om at et bygg ikke er egnet til ny bruk. Mange tror for eksempel at man må bruke nåtidige standarder når man skal oppgradere eksisterende bygg. Det stemmer ikke. Mange tenker også at bygg som ikke følger dagens standarder er dårligere enn nybygg. Det stemmer ofte heller ikke.

Det som gjerne er riktig, er at om man skal ta i bruk et eksisterende bygg, kreves det en skreddersydd tilnærming, som gjerne innebærer mer tid til planlegging og tilpasninger, og bruk av dyktige fagfolk. Masseproduserte standardløsninger som monteres av ufaglærte arbeidere er ikke nødvendigvis riktig vei å gå. Det er en annen måte å jobbe på for mange aktører i bransjen, og derfor er også mange skeptiske, eller prøver å fremstille det vanskeligere enn det er.

Så den siste anbefalingen er, ta i bruk det gamle sykehjemmet til noe nytt. Ikke gi opp ved første snublestein. Så blir nok resultatet noe lokalsamfunnet i Heggenes kan være stolt av.



