

asplan
viak



BO SAMMEN PÅ ØVRE MOEN
Nytt liv for Sjukeheimen på Heggnes

INNHold

FORORD	s. 3
DAGENS SITUASJON	s. 4
MEDVIRKNING	s. 14
SCENARIOER	s. 19
SKISSEPROSJEKT	s. 21
VEIEN VIDERE	s. 36



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.

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 Heggenes, 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 betongdekke isolert 200-250 mm med oppforet, luftet flatt sperretak med fall til taksluk. Deler av taket ha 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. Innvendige 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)

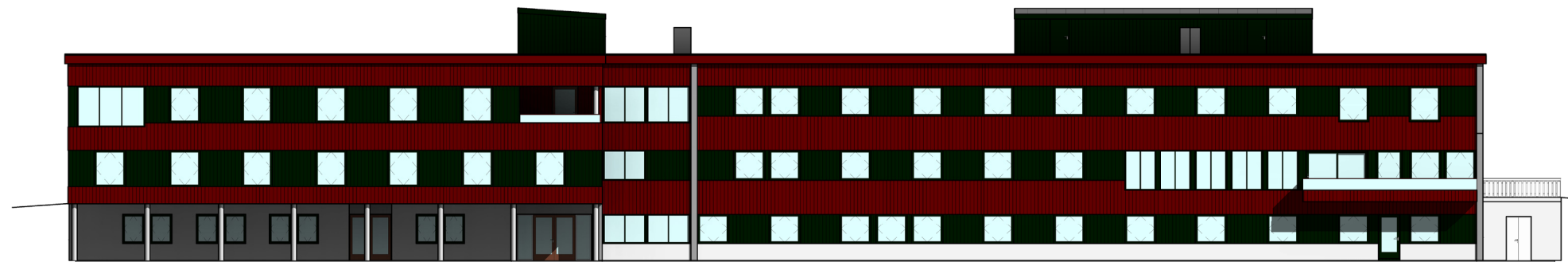
fra byggeår. Flere steder er det også nedsenket himling med tynnplateprofiler. Vinduene ble skiftet i alle beboerrom da tilbygget ble bygget i 1985, men enkelte koblede vinduer fra byggeåret er der fortsatt.

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

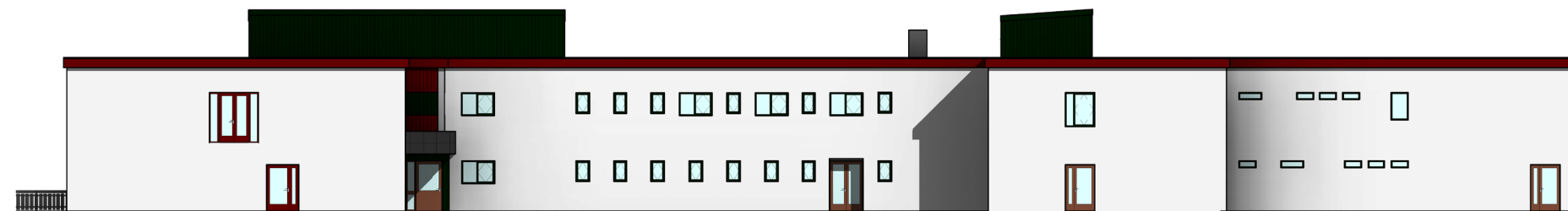
Bygget har balansert ventilasjon med elektrisk varmebatteri i aggregatene, men ikke kjøling. Anlegget er fra 1985. Elektriske panelovner og varmekabler brukes til oppvarming. Det er to piper i bygget, det ene er i bruk til peis, den andre er i kke i bruk. Det er også en utvendig pipe som bør rives.

Etter man sluttet å bruke bygget som

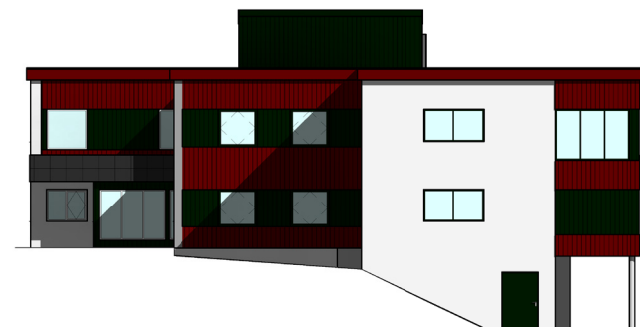
sykehjem i 2021, har deler av bygget vært brukt midlertidig til lager og liknende, men mesteparten står tomt og avstengt. Bygningstypen er “Sykehjem” og næringsgruppen “Off. adm. og forsvar, og trygdeordninger underlagt off. forvaltning.” Om bygget skal brukes til noe annet må det bruksendres. Kommunen 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.”



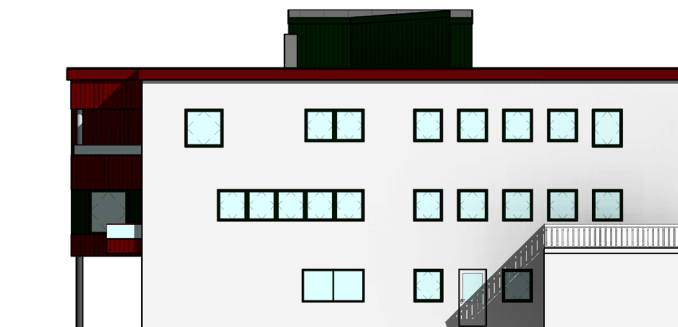
Fasade Sør
1 : 100



Fasade Nord
1 : 100



Fasade Vest
1 : 100



Fasade Øst
1 : 100

JH Bygg & Prosjektering AS

Tlf: 90 16 65 73
post@jonhaugen.no

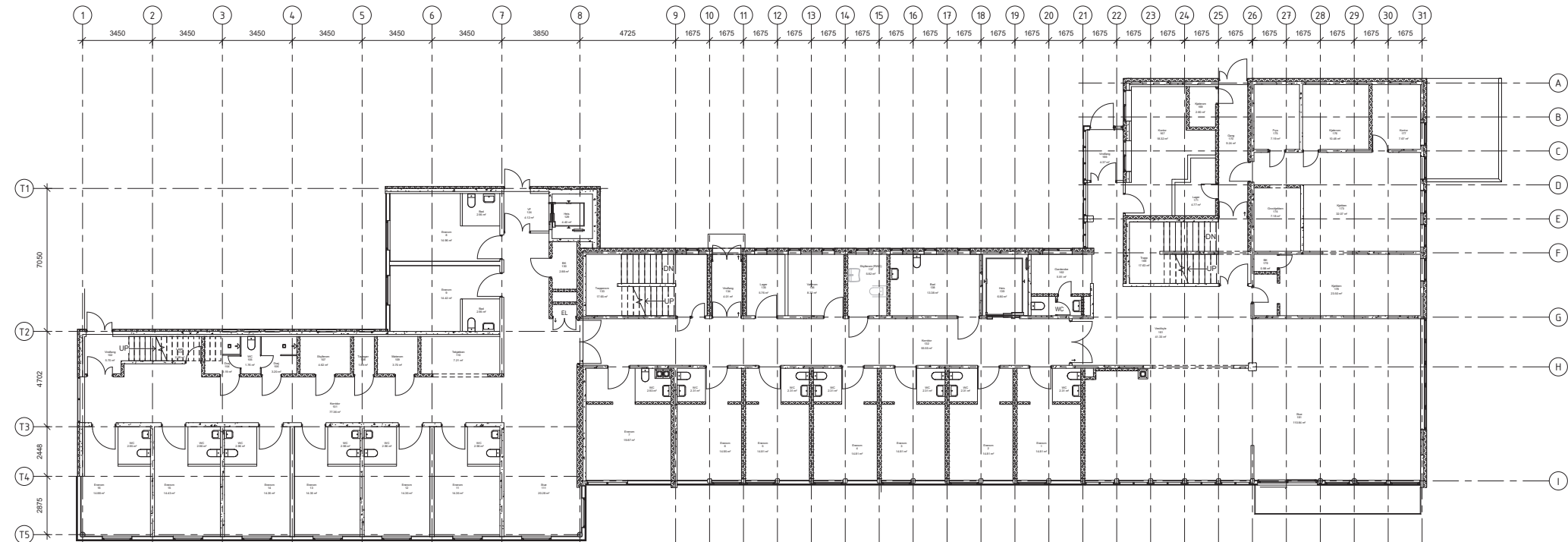
Oppdragsgiver: Øystre Slidre kommune				
Prosjekt: Øystre Slidre Sjukeheim			Prosjektår: 2020.1	
Fagprosjekt: Skisseprosjekt				
Fagprosjekt: Fasader EKSISTERENDE				
Dato:	Forfatter av:	Godkjort av:	Format:	Rev. dato:
11.01.2021	JH		A1	
Skala:	Fagprosjekt:			Rev.:
1:100	A.65.00.005			

asplan
viak



FOTO 4-5:

Balkonger og uteområder mot sør (foto: Haakon Haanes)



Plan 01
1 : 100

FOTO 6-9:

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



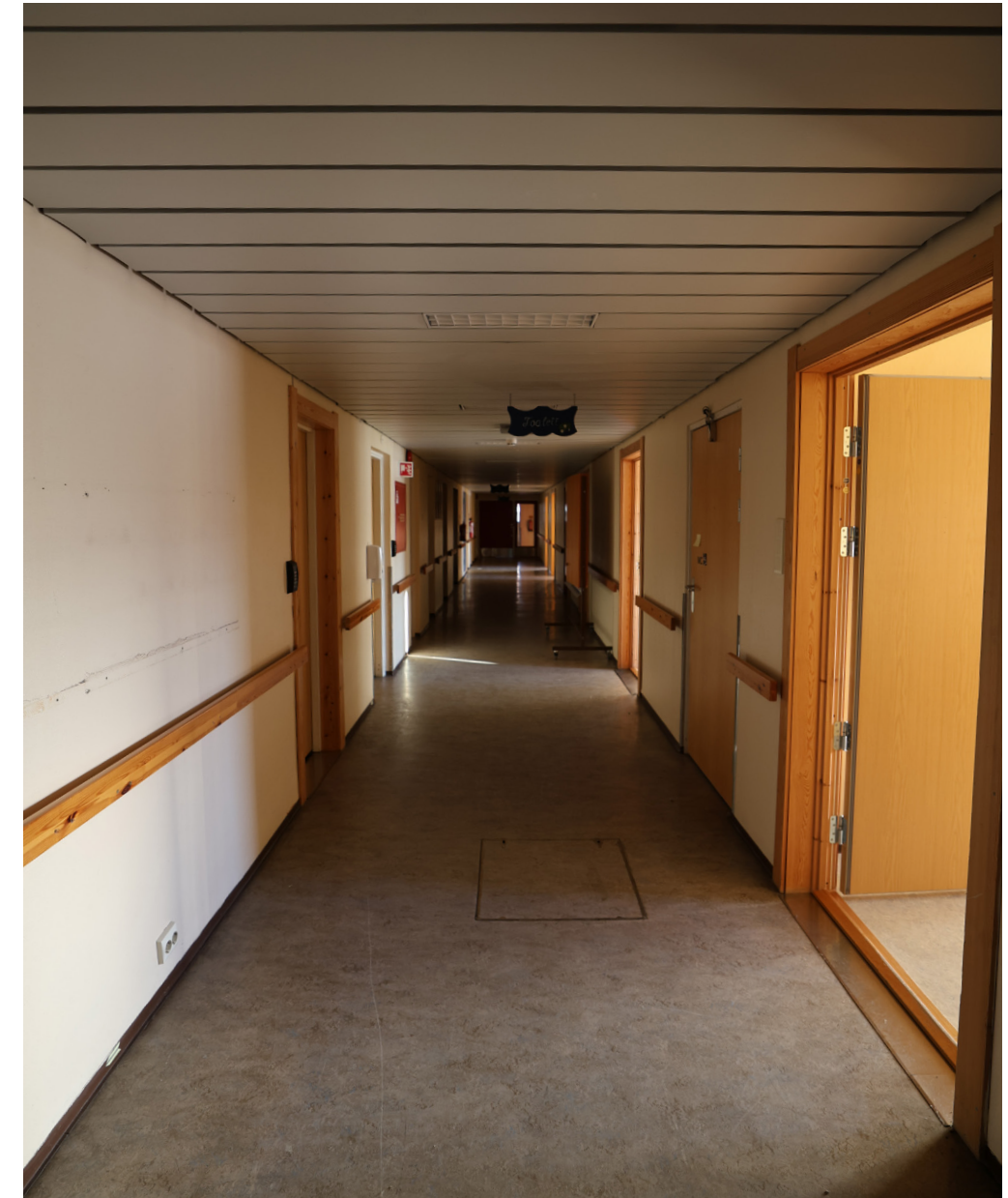


Andre etasje
(foto: Haakon Haanes)





FOTO 15-17:
Underetasjen
(foto: Haakon Haanes)



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)

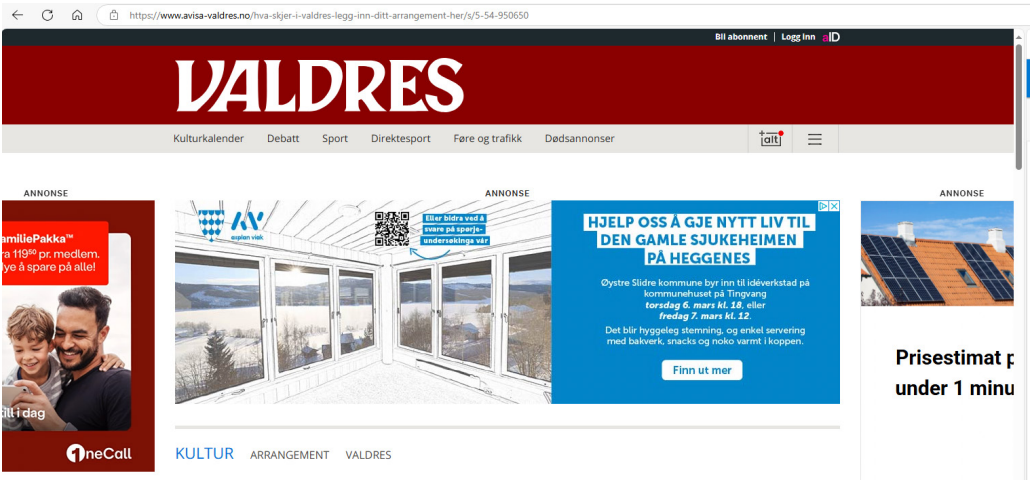
Relevante funn fra innbyggerundersøkelsen fra 2022 er at, selv om de fleste respondentene ønsker å bo i en enebolig, er det flere som ønsker å bo i

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



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 Heggenes 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 Heggenes
- 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 Heggenes 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 Heggenes 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 butikkssenteret 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 *scenarioer*, mulige fremtider for sykehjemmet, som kunne inkludere både bolig og andre funksjoner. Deretter ble ideverkstedet oppsummert i plenum.



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.

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.



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

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

FIGUR 2:

Invitasjon til idéverksted og lenke til spørreundersøkelsen (Asplan Viak)

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:

- Rimelig 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

FOTO 19:

Presentasjon av oppgavene under idéverkstedet (foto: Haakon Haanes)

(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 legekontor, 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.





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, legekontor, 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

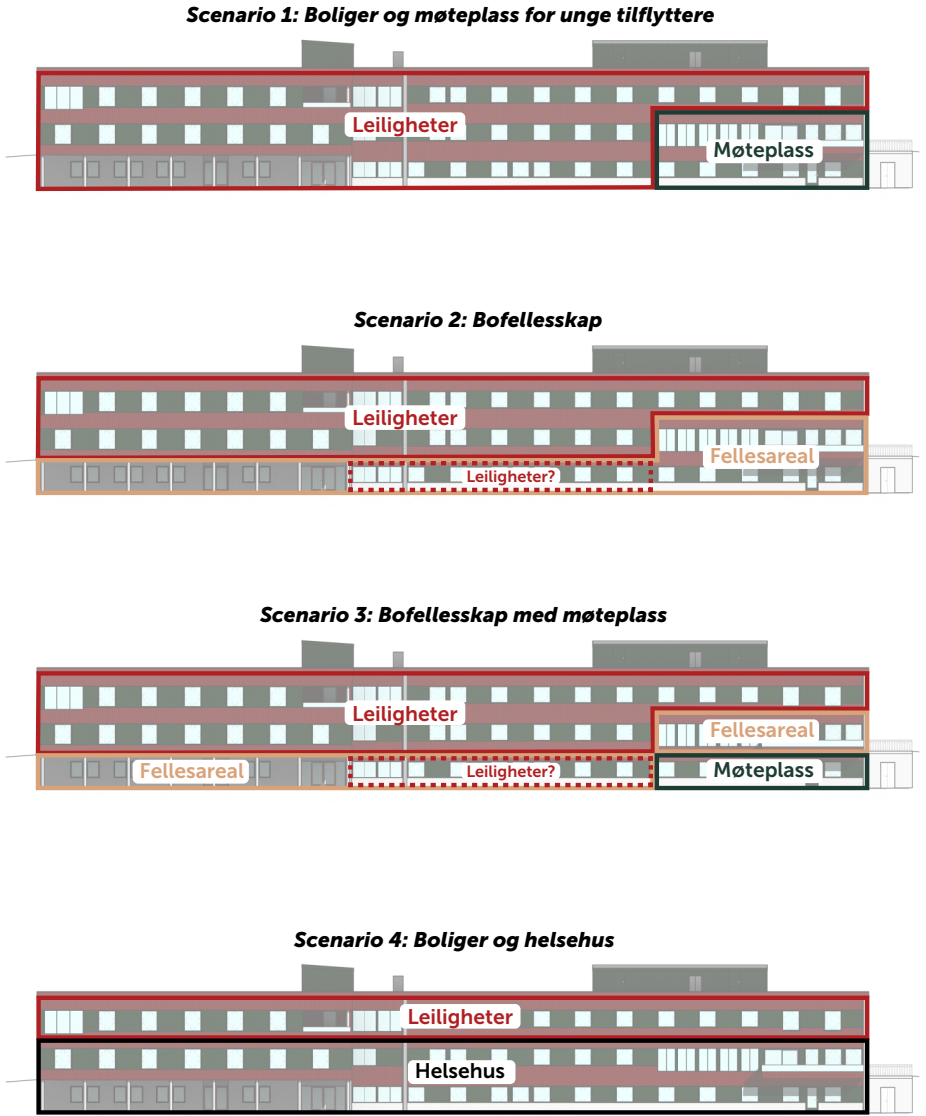
I samarbeid med kommunen ble det bestemt at scenario 3 og 4 var mest aktuelle å utforske videre. Etter nærmere undersøkelser ble også scenario 4 valgt bort. Hovedgrunnen er at Helsehuset trenger mye plass, minst to av tre etasjer ville blitt tatt. Det gir lite plass til boliger. Helsehuset ville også trengt mye uteareal til ambulansemottak og parkering til de ansatte. Litteraturgjennomgangen og medvirkningen avdekker 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 m², 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 m² og én liten (56 m²) og en stor treromsleilighet (70 m²). 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 m² og 70 m². 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 m²

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)



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, rød malt 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 bearbeides 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 lakeres 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 understasjen 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 avdekke 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 m², blir det i overkant av 55 millioner kroner. Litt over 1000 m² er salgbart bruksareal. Det gir en kvadratmeterpris på rundt 55 000 kr, ekskludert tomtekostnad, og innebærer f.eks. at en toromsleilighet på 45 m² vil koste omtrent 2,5 millioner kroner, og de største på 70 m² 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.

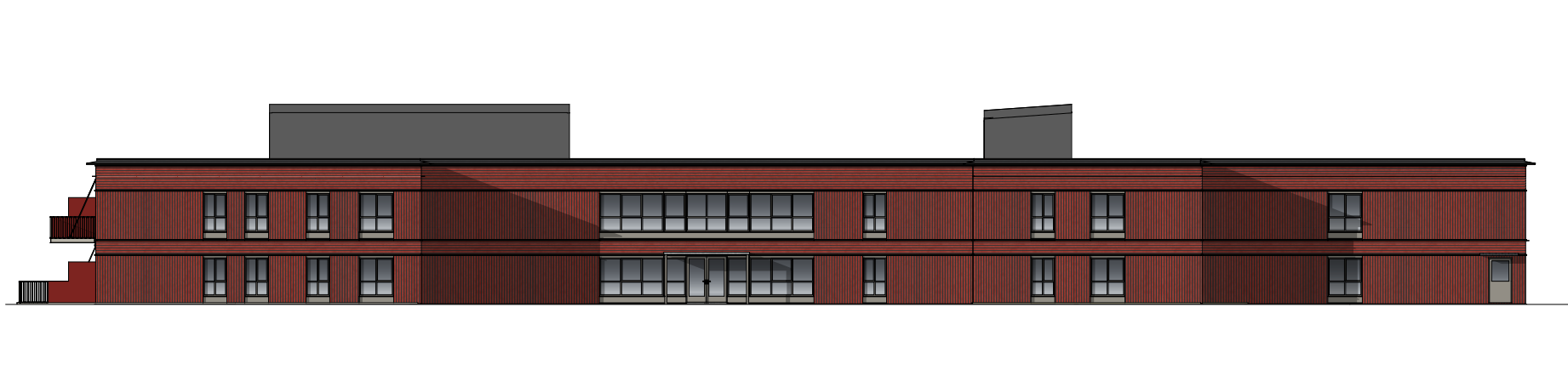
FIGUR 10:
Fasade Øst 1:200



FIGUR 11:
Fasade Vest 1:200



FIGUR 12:
Fasade Nord 1:300



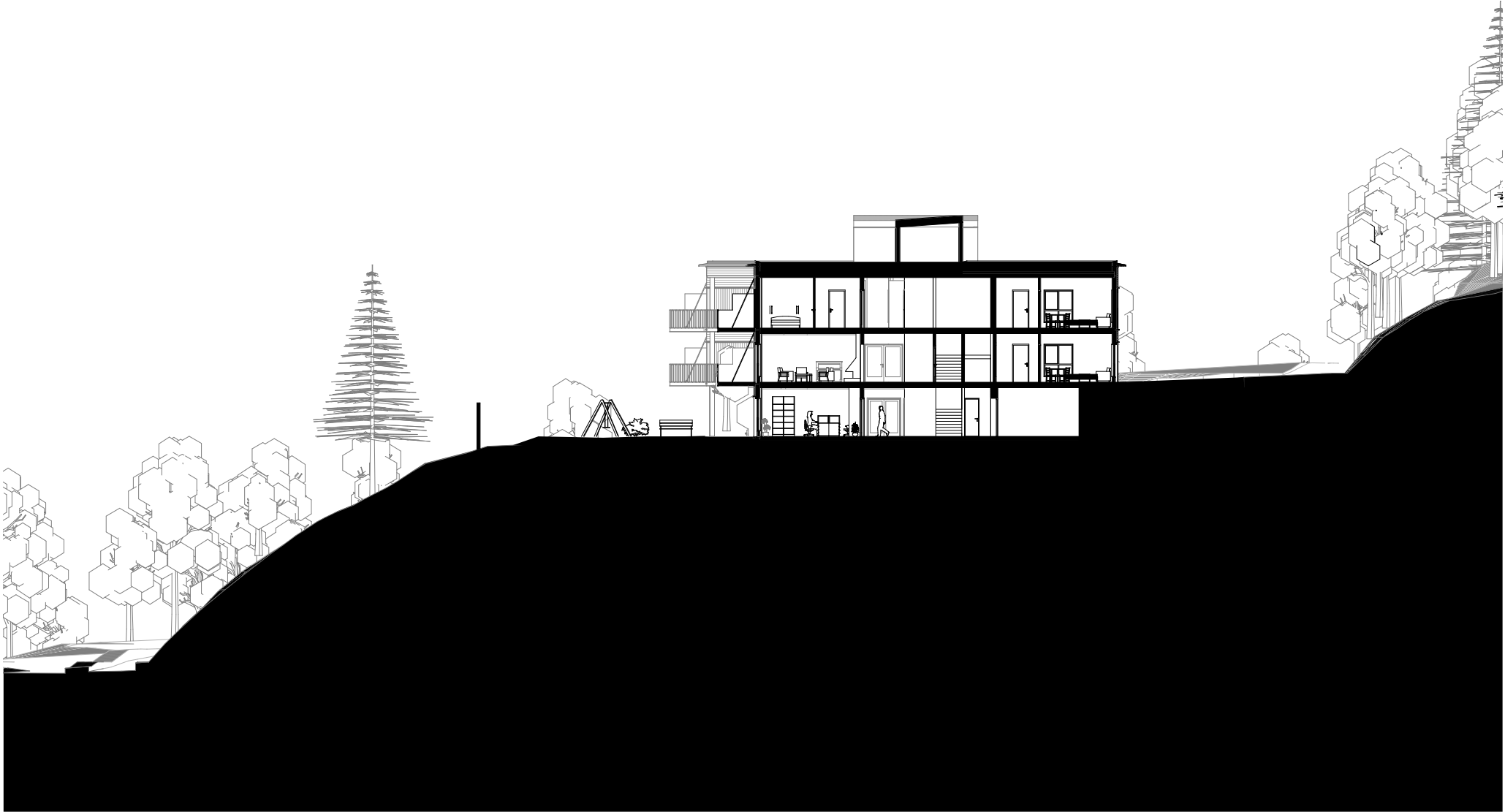
FIGUR 13:
Fasade Sør 1:300



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.

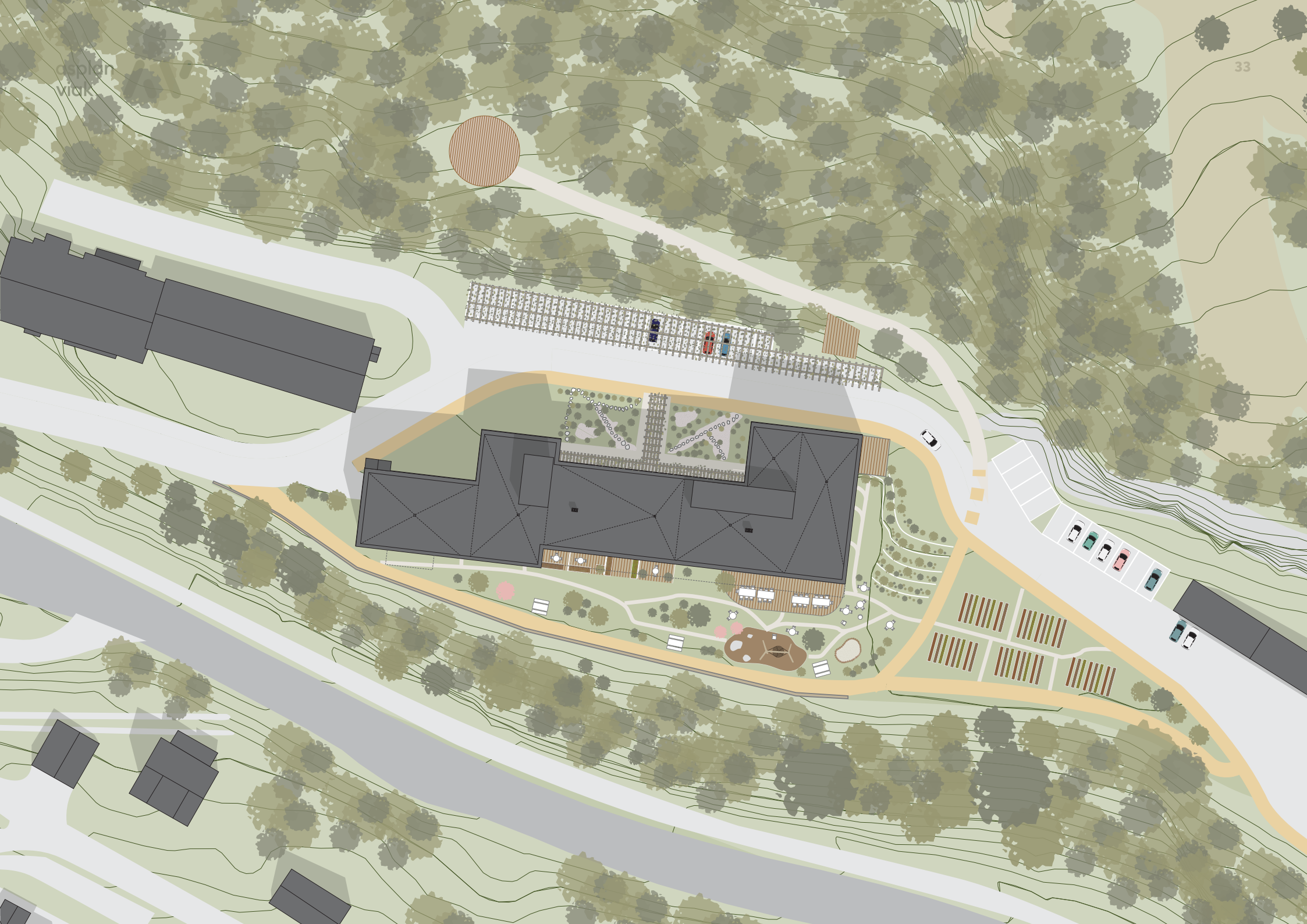
Uteområdene
Langs byggets sørside vil det anlegges en ny gangsti med utsikt mot Heggefjorden, langs et pent utformet plankegjærde som vil fungere som støyskjerm for uteområdet og boligene.
Mot sør foreslår vi at det anlegges en spiselig hage og naturlekeplass, gjerne i forbindelse med uteområdet til næringslokalet, som for eksempel kan brukes til en generasjonskafé eller -bar, med uteområder der beboere og gjester i alle aldre kan kose seg på finverdier. 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 parsellhager 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 leiligh. Fjerningen vil også kunne muliggjøre renovasjonshenting 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)



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.

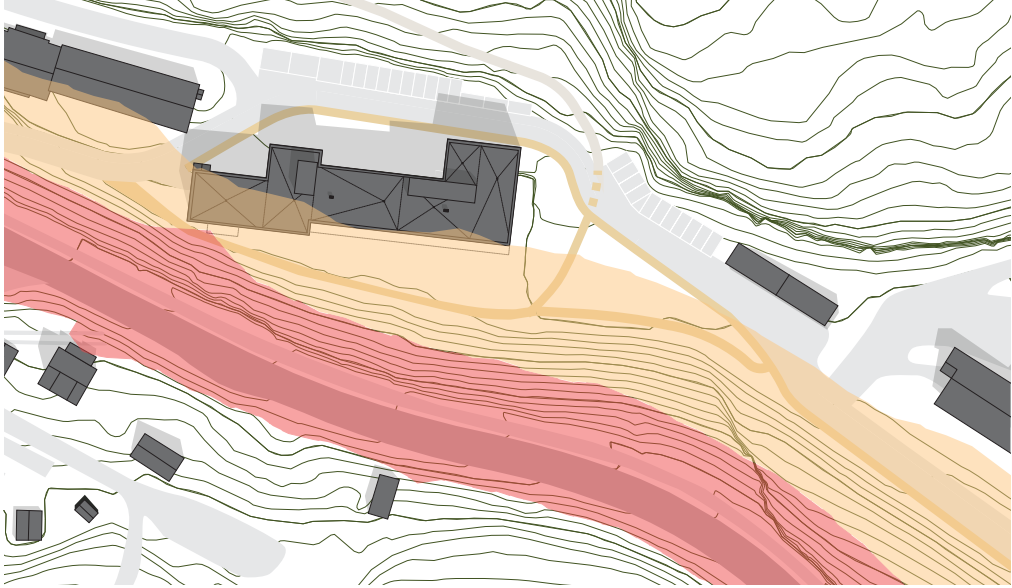
Deler av sør- og vestfasaden ligger innenfor gul støysone. Det er også her det er best sol- og utsiktsforhold, og de fleste boligene er planlagt henvendt mot støyutsatt side. Ifølge dagens kommuneplan innebærer det at det skal iverksettes støyreducerende tiltak. Ifølge kommuneplanen som er under 2. gangsbehandling 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 blir 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 tillat 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 kommeunplan. Skredfare bør uansett vurderes nærmere i prosjekteringsfasen om det skal gjøres terrenginngrep i skråningen.

Om eiendommen skal omreguleres må det gjøres en overvannsanalyse



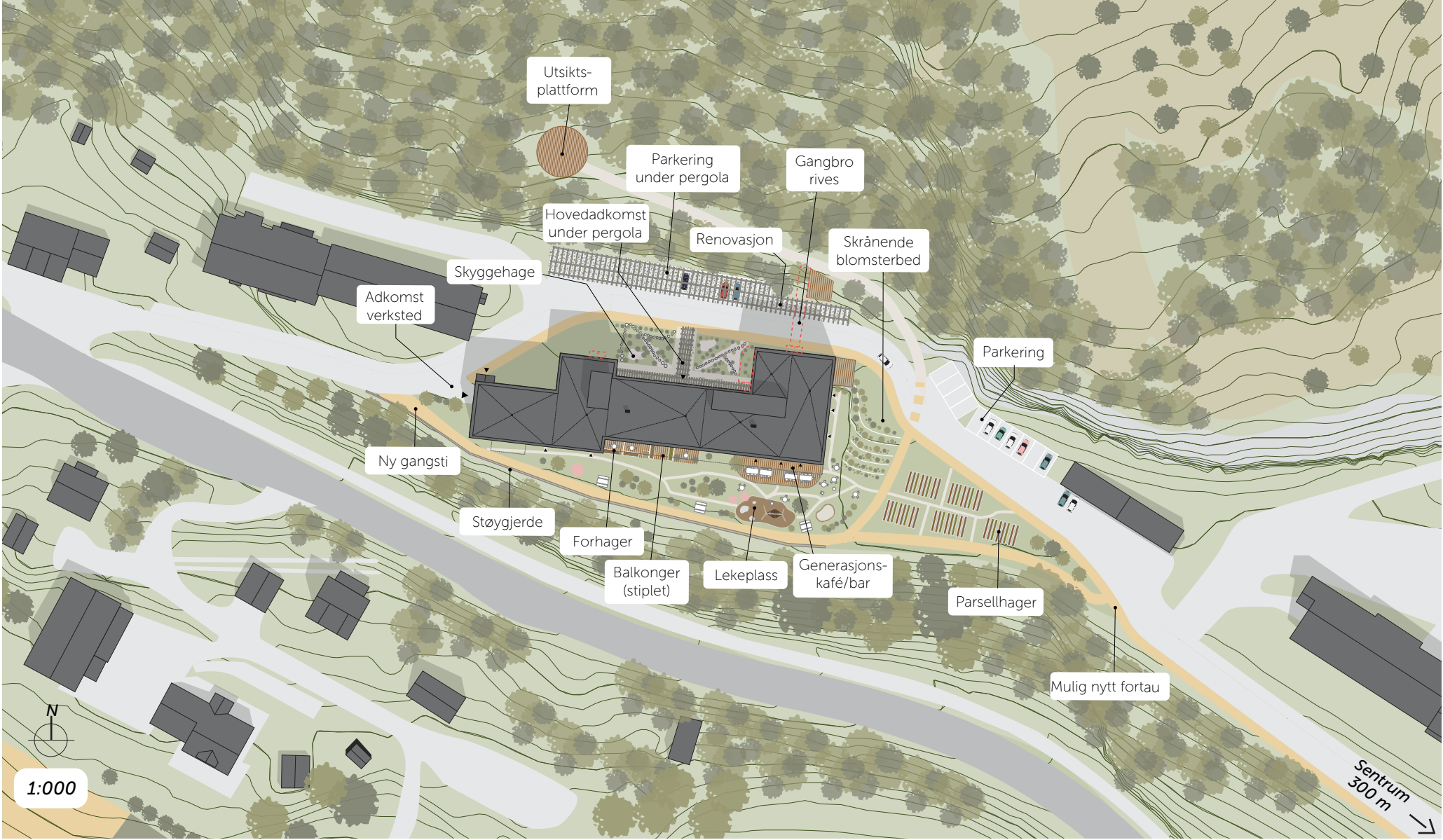
FIGUR 17:
Bygdinvegen gir støy som forplanter seg oppover åsen (Asplan Viak)

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).

FIGUR 18:
Utomhusplan med forklaring
(Asplan Viak)



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 stålforsterkning 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. Nyten 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 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

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 nedsunket 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.

