

Boliger i funksjonstømte bygninger i distriktene

KLP Webinar 29. oktober



Innlandet
fylkeskommune



Folldal
kommune



Sør-Aurdal kommune
— først i Valdres



Rendalen
kommune



Husbanken



Natural State

S O L
— | S
ARKITEKTER

Et funksjonstømt bygg

er et formålsbygg, som ikke lenger tjener sin funksjon, og som står tomt eller er underbrukt.

«For å unngå nedbygging av natur skal vi framover som hovedprinsipp benytte allerede bebyggt areal og ombruke eksisterende bygninger og anlegg. Byer og tettsteder skal utvikles innenfra gjennom fortetting og transformasjon.»

Rom for kvalitet – Nasjonal arkitekturstrategi



Boliger i funksjonstømte bygninger i distriktene

Husbanken

Sol-Is arkitekter
Natural State

Etter mulighetsstudiet har blitt presentert og materialet har blitt overlevert er det opp til eiere av bygget å ta dette videre. Av de tre første mulighetsstudiene fikk alle tre Innlandskommunene midler fra Husbanken til forprosjekt året etter.

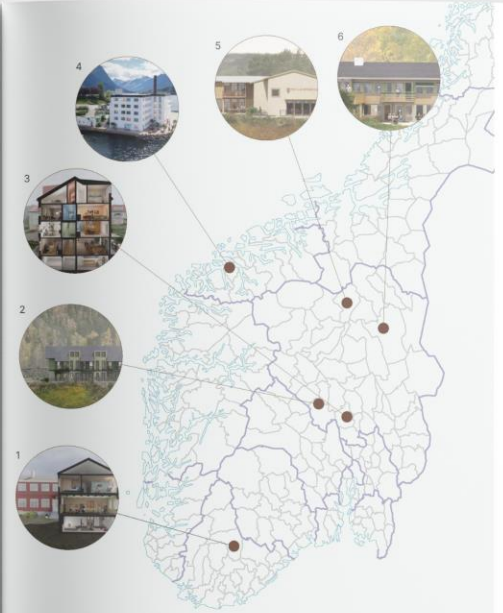
Utvalgte funksjonstømte bygg

Illustrasjonene viser utsnitt av ferdige mulighetsstudier og deres plassering i kartet. Fra nederst til venstre, mot høyre:

- 1) Heradshuset i Bygland
- 2) Fjellvik forsamlingshus
- 3) Hovli sykehjem
- 4) Tynes møbelfabrikk
- 5) Verket skole
- 6) Bergset aiders- og sykehjem

3. Cit. Ues og metode

24



3. Cit. Ues og metode

25



Spare natur og matjord



Bruke eksisterende infrastruktur



Miljøvennlig



Kulturminnevern



Kvaliteter



Arealer for fellesrom

200 000

bygninger står tomme i Norge³

Vi kaster

750 000 tonn

materialer per år på grunn av riving¹

Bygg- og
anleggssektoren
står for

20 %

av avfallsproduksjonen i Norge,
og kun 28,8 % blir gjenvunnet.²
Kravet til EU er 70 %.

Bolig og
infrastruktur
står for

1/3

av Norges
materialfotavtrykk
med 64 millioner tonn⁶

30–40 %

av alle kommunale byggesaker
er på eksisterende byggverk.

4 av 10

byggesaksbehandlere
opplever regelverket som
vanskelig å håndheve⁴

Regjeringen har et mål om

130 000

nye boliger innen 2030

I gjeldende kommuneplaner er det
avsatt 1169,4 km² til bolig.

91 %

av arealreserven er på natur
eller jordbruksareal, kun 6 % er
allerede bebygd areal.⁵

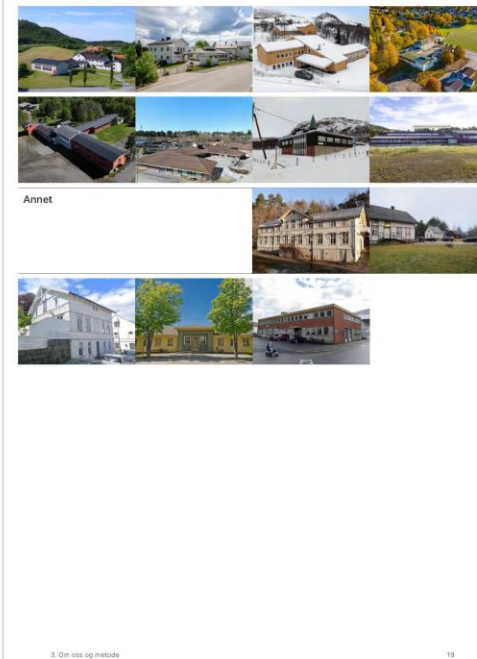
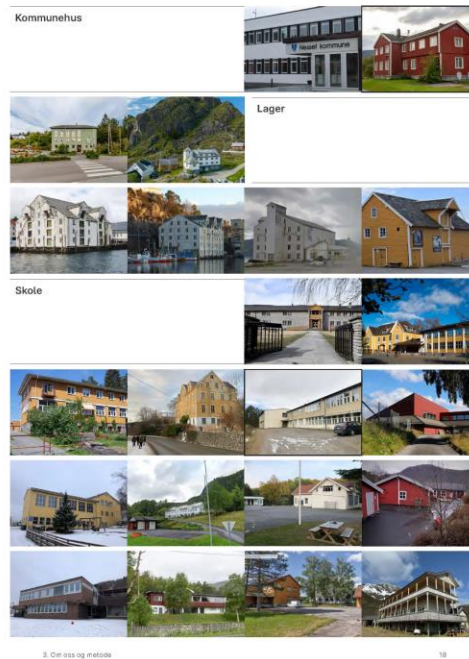
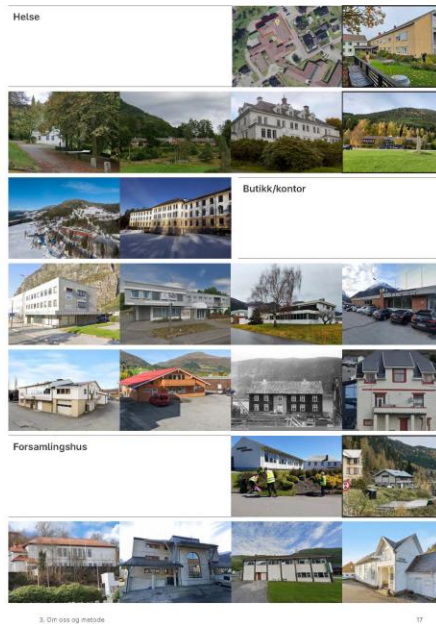
Hvis gjennomsnittlig
boligareal per person går fra

62 til 56,3 m²

kan vi teoretisk sett huse alle i den
eksisterende boligmassen i 2050.

1. Miljødirektoratet
2. Asplan Viak, 2021
3. Fortidsminneforeningen
4. Prop. 64 L (2020–2021)
5. Bjelland og Almås, 2022
6. Circularity gap report (2025)

Kartlegging



Utvalgte bygg

- 1) Heradshuset i Bygland
- 2) Fjellvik forsamlingshus, Sør-Aurdal
- 3) Hovli sykehjem, Søndre Land
- 4) Tynes møbelfabrikk, Sykkylven
- 5) Verket skole, Folldal
- 6) Bergset alders- og sykehjem, Rendalen



Institusjonsbygg mulighetsstudier



Fjellvik forsamlingshus
Sør-Aurdal



Verket skole
Folldal



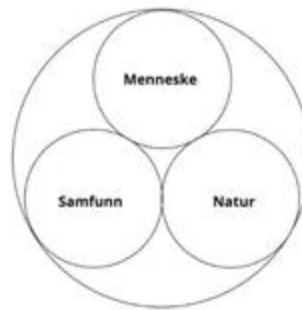
Bergset alders- og sykehjem (BAS)
Rendalen



Prosess

Verdiverksted

Menneske

[illegible]

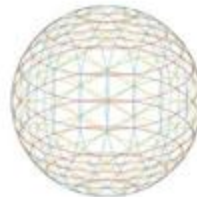
Markedsfære

Natur

[illegible]

Samfunn

Be kind	Be honest	Be brave	Be smart	Be kind	Be honest	Be brave	Be smart	Be kind	Be honest
Be kind	Be honest	Be brave	Be smart	Be kind	Be honest	Be brave	Be smart	Be kind	Be honest
Be kind	Be honest	Be brave	Be smart	Be kind	Be honest	Be brave	Be smart	Be kind	Be honest
Be kind	Be honest	Be brave	Be smart	Be kind	Be honest	Be brave	Be smart	Be kind	Be honest
Be kind	Be honest	Be brave	Be smart	Be kind	Be honest	Be brave	Be smart	Be kind	Be honest



Market systems



Marked

[illegible]

Målgrupper

Verket borettslag og Frivillinghetens hus



Fjellvik rekrutteringsboliger



Bergset aktivitetssenter og seniorfelleskap



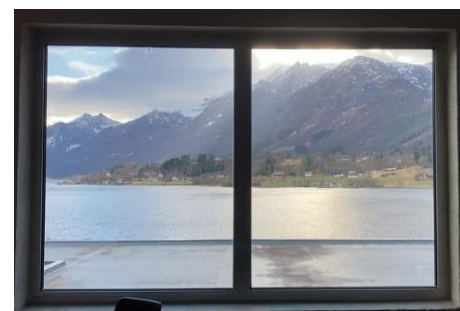




Skattejakt

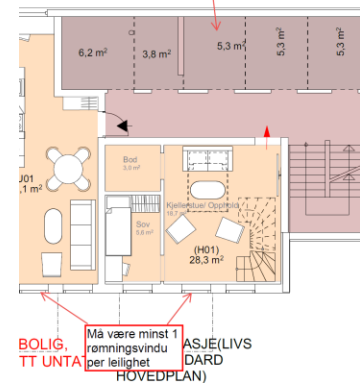
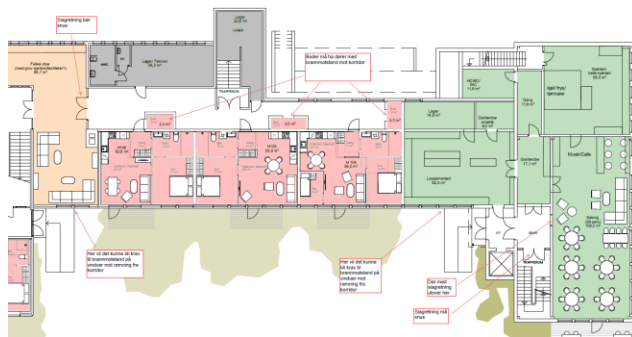
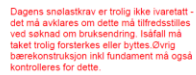
Kvaliteter i eksisterende bygg

- Materialitet
- Uttrykk
- Farger
- Håndtverk
- Identitetsskapende elementer







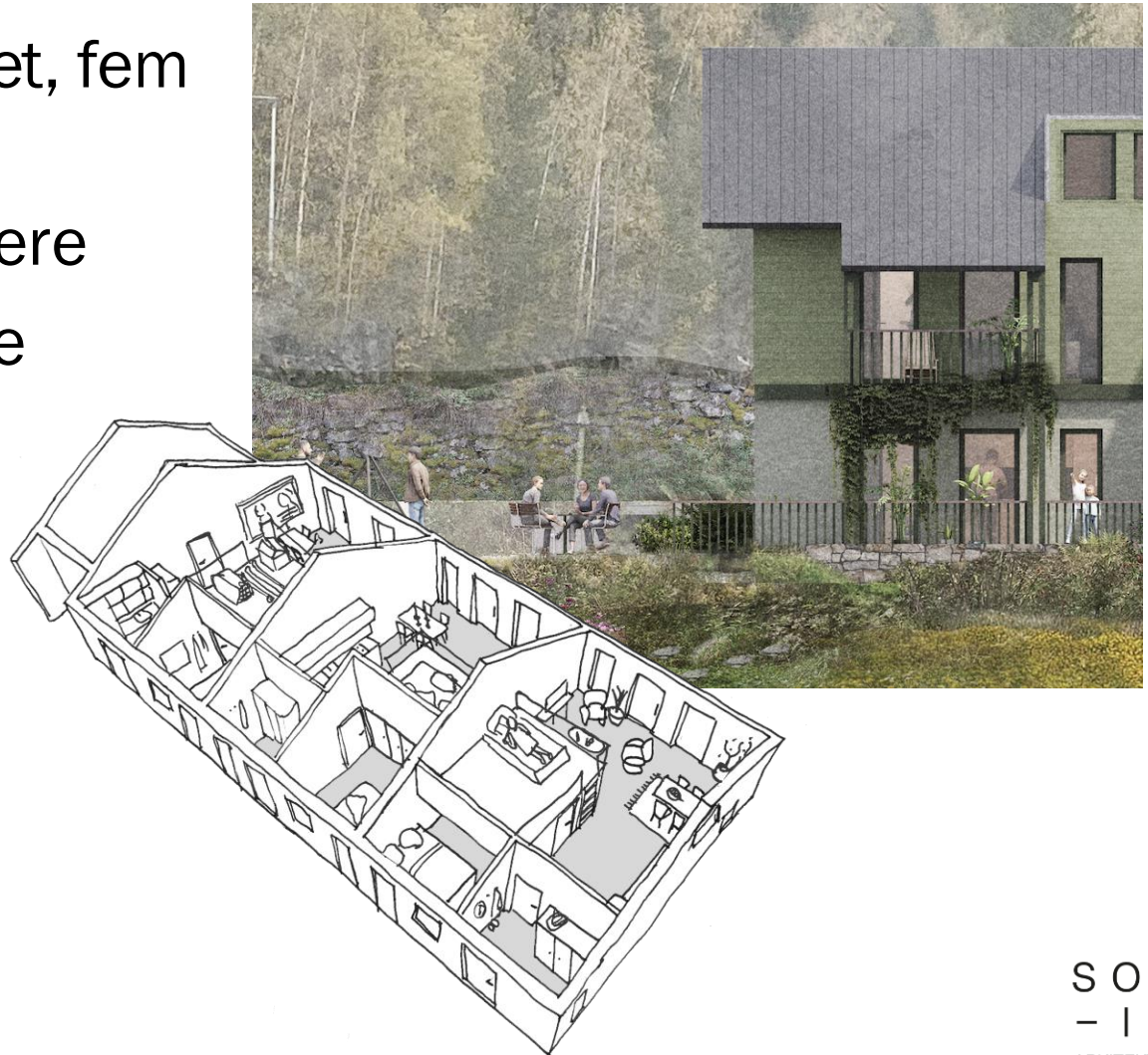
[illegible]



Mulighetsstudiene

Fjellvik rekrutteringsboliger

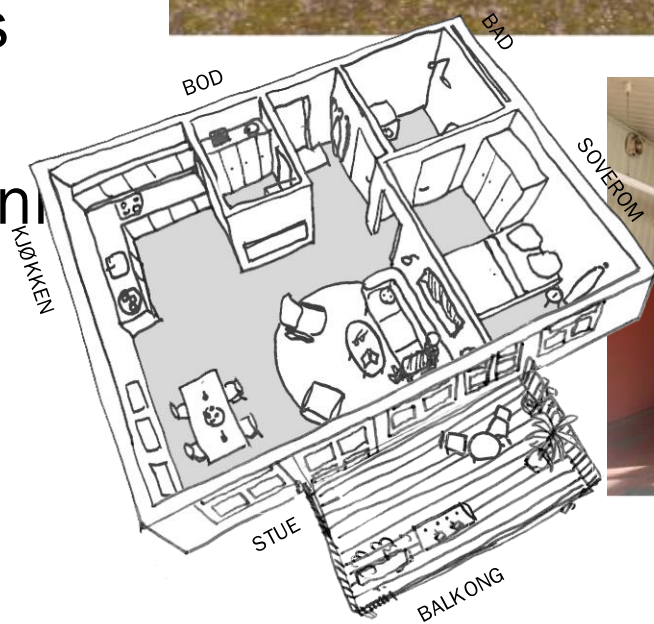
- Det minste bygget, fem leiligheter
- Vikarer, prøveboere
- Felles uteområde



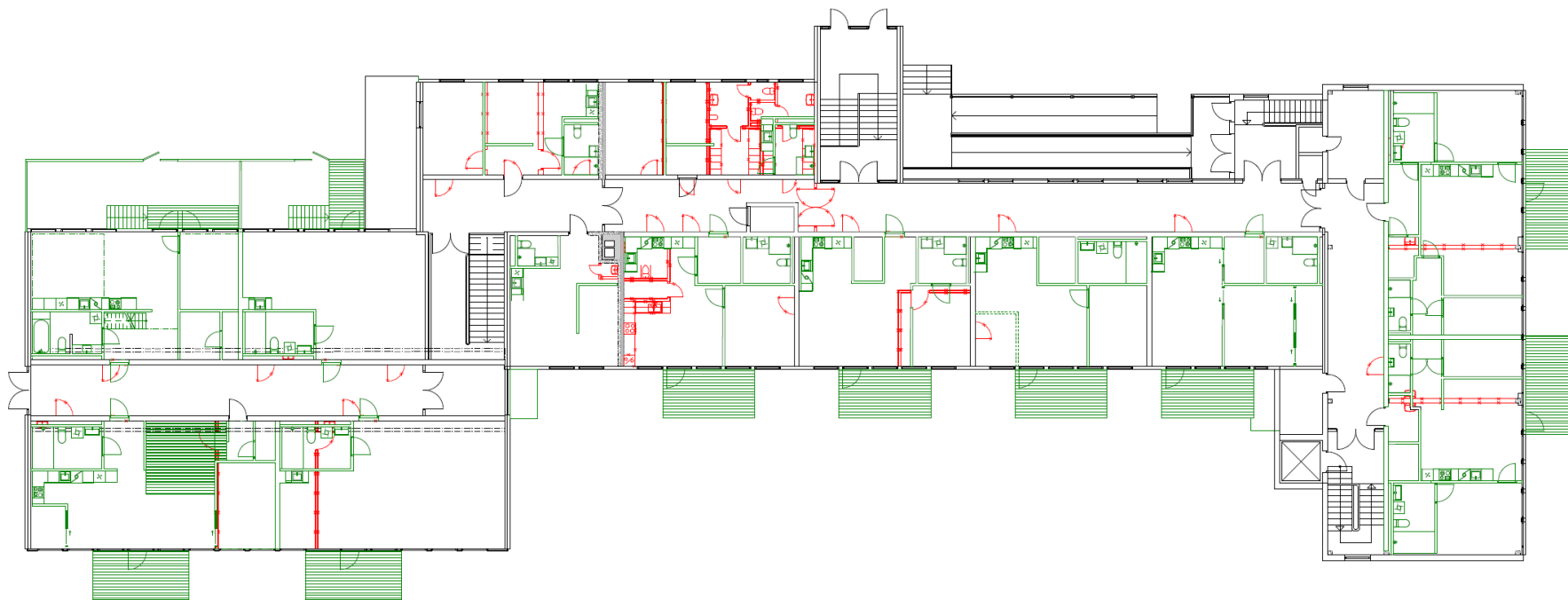


Verket borettslag og Frivilligsentral

- Klasserom er på størrelse med en god to-roms leilighet
- Bygget med høyt under taket og får mye lys
- Blandet beboersammensetning







Bergset aktivitetssenter og seniorfelleskap

- Ønske om Heldøgnsomsorg boliger og forsamlingsrom
- Lite fleksibilitet i bærekonstruksjonen
- Lav takhøyde







Fellesløsninger



Eksempelbilde fra Broen av
Vandkunsten, Birgitte Vosper og Torbjørn
Hansen Kontraframe



Bofellesskap

Egen leilighet med alle funksjoner

Fellesrom i nær tilknytning
Noe samhandling mellom beboerne i dagliglivet

Tøffekriteriet

Hverdagsmøtene, de offentlige arealene utfyller andre behov

Selvbygging



Eksempelbilde fra Tambourgården av Espen Viksjø
for Selvaag

Skallkonsept

"Rå" leilighet

Alle fag har gjort seg ferdig

Selges som stor ett-roms

Innervegger, overflater,

innredning kan beboer

bygge uten ansvarsrett

Noe rimeligere

Eierskap

Fleksible løsninger



Skyvevegg

Testet på Living Lab
Heldøgns omsorg gir tilskudd
men krever stor plass
Større stue med mindre man
trenger seng i pleiestilling
Utfordre Husbanken

OBOS Living Lab eksempel bilde

Etter mulighetsstudiene

Leiligheter i gamle institusjonsbygg

- Ferdig forprosjekt
- Venter på beregning av kalkyle
- Avgjøres politisk om man går videre



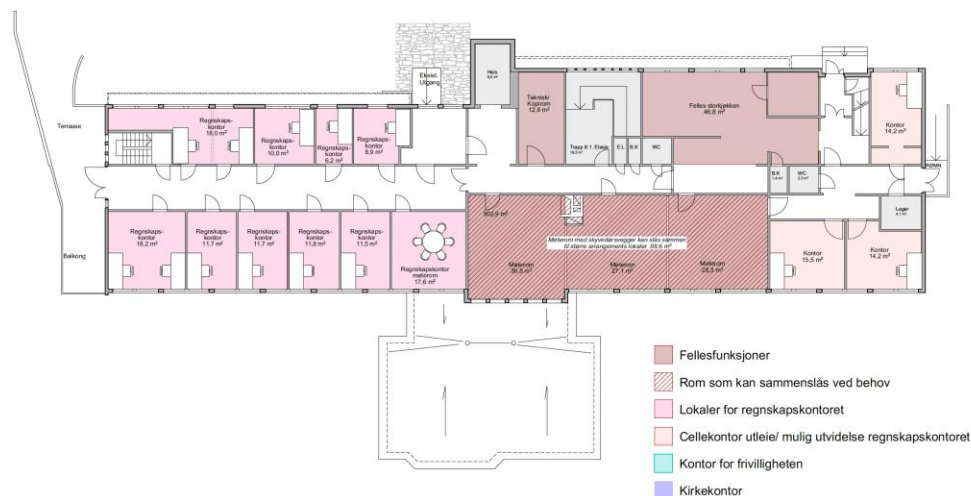
Verket

- Fått støtte til forprosjekt av Husbanken
- Ønsker ikke å eie selv, og gjerne en aktør som kan gjennomføre også



BAS

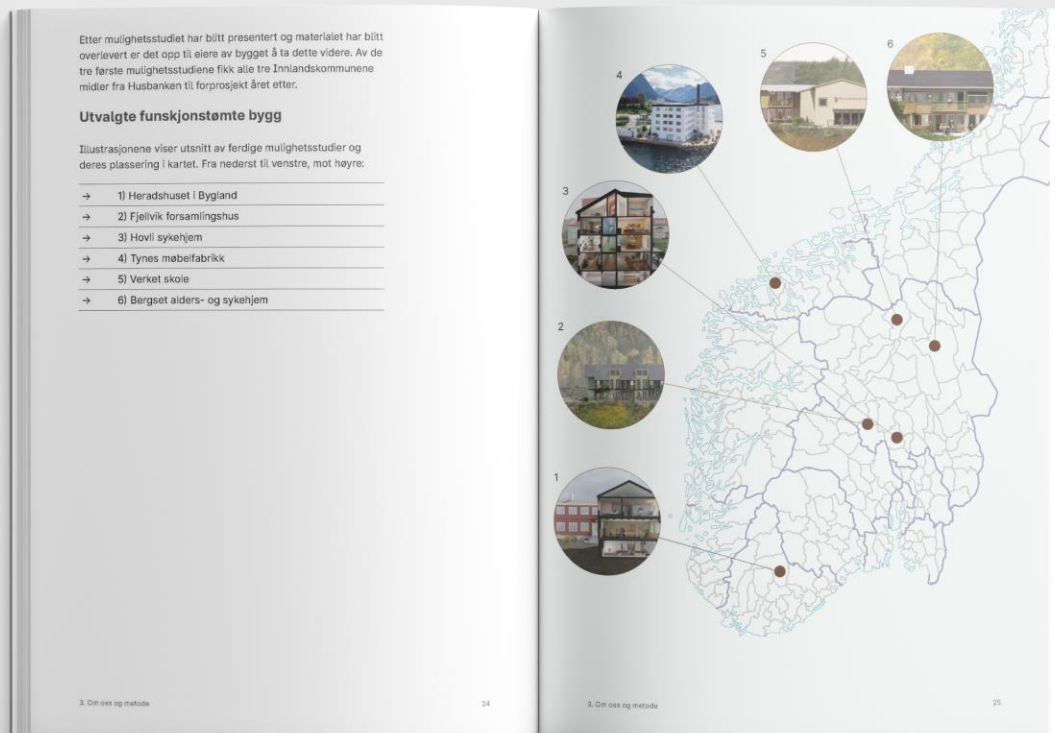
- Går ikke videre med HDO boliger i dette bygget
- Mulighetsstudier av alternativer. F. eks. kontorfellesskap egner seg godt
- Tatt et steg tilbake og jobber med stedsutvikling og boligstrategi for hele kommunen



Veien videre

Boliger i funksjonstømte bygninger i distriktene

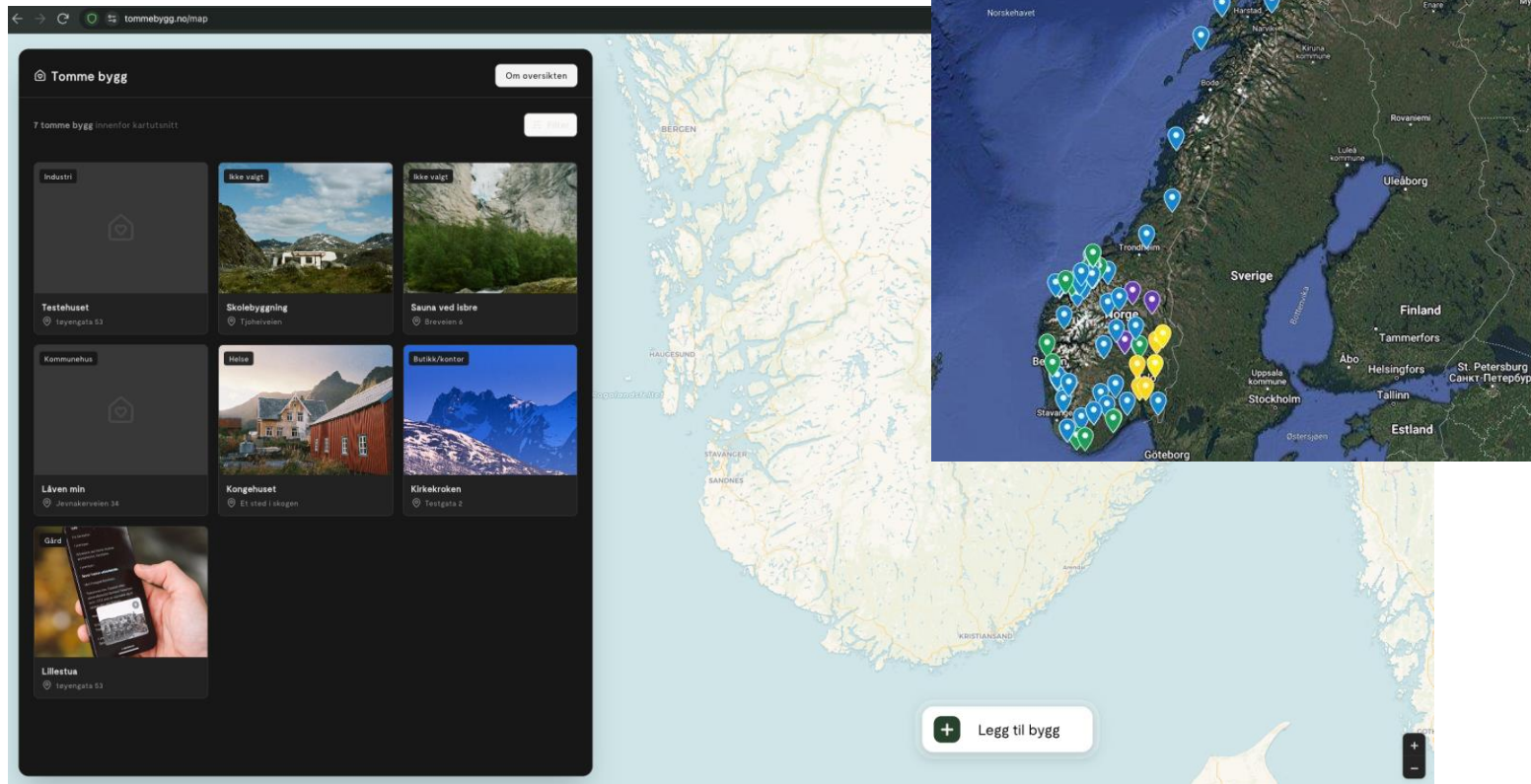
Rapport



Forslag til endringer

- Støtte til tidlig fase prosjektering
- Kunnskapsdeling av «godt nok» løsninger
- Rehab-prosess i kommunal saksbehandling
- Profesjonell byggherre med samfunnsoppdrag
- Husbanklån til rehabilitering
- Økonomiske incentiver for boligtransformasjon
- Differensierte tilskuddsordninger til eldrebolig

Tommebygg.no



Seminar

Fra idé til realisering av
boliger i tomme bygg

Oslo, 11. november

Påmeldingsfrist 3. nov

Se mer:

[Naturalstate.no](https://naturalstate.no)



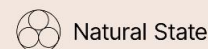
Invitasjon til seminar:

11. november
kl. 08:30 – 17:00

Fra idé til realisering av
boliger i tomme bygg

Lofthallen
St. Halvards gate 33, Oslo

S O L
- I S
ARKITEKTER



S O L
- I S
ARKITEKTER

Sol-Is arkitekter

Post@sol-is.no

+47 93 21 06 39

Instagram: sol_is_arkitekter

Natural State

Admin@naturalstate.no

+47 98 60 07 18

Instagram: newnaturalstate