

Forstudie



Tokke

i samarbeid med

iHØGDE!

# Åmdals Verk skule

-frå skule til aldersvennlege bustadar



Forstudie – Gjenbruk av Åmdals Verk skule

# Forord

Denne forstudien er utarbeidd med økonomisk stønad frå Telemark fylkeskommune. Tilskotet har vore ein avgjerande føresetnad for at Tokke kommune kunne setje i gang arbeidet. Forstudien er eit resultat av samarbeid mellom Tokke kommune og Høgde AS.

Åmdals Verk barnehage har vore ein sentral premissgivar i arbeidet. Nærleiken mellom bygga og den daglege drifta av barnehagen gjer at framtidig bruk av skulebygget ikkje kan vurderast isolert. Styrar Kristine Berthelsen og dei tilsette i Åmdals Verk barnehage har bidrege med viktige innspel om dagens situasjon, behov og omsyn som må takast. Det har vore ein grunnleggjande premiss for forstudien at eventuell ny bruk av bygget ikkje skal skape konflikt eller uheldige konsekvensar for barnehagen, men å undersøkje om det finst løysingar som kan ha positive verknadar for både dei eldre og barnehagen.

Tokke kommune ønskjer å rette ei stor takk til Telemark fylkeskommune, Åmdals Verk barnehagen, foreldre ved Åmdals Verk barnehage og alle andre som har bidrege med innspel gjennom møte og spørjeundersøking. Engasjementet og innspela har bidrege til at kunnskapsgrunnlaget er breiare og betre forankra.

Vi håpar rapporten kan danne eit godt grunnlag for vidare vurderingar av korleis Åmdals Verk skule kan få nytt liv til beste for bygda.

Jenny Fetveit,  
Tokke kommune  
Februar 2026

# Innhold

Forord .....	2
Innhold .....	3
Kolofon .....	4
Samandrag.....	4
<b>Behov.....</b>	<b>5</b>
Bustadkartlegging .....	5
<b>Bakgrunn for forstudien .....</b>	<b>7</b>
Initiativ og formål med forstudien .....	7
Forankring i ATP og regional plan .....	7
Utfordringar og moglegheiter.....	7
Avgrensing og rolleavklaring.....	7
<b>Aldersvennlege bustadar .....</b>	<b>8</b>
Målgruppe .....	8
<b>Åmdals Verk skule .....</b>	<b>9</b>
Teknisk tilstand .....	10
<b>Moglegheitsstudie .....</b>	<b>11</b>
Sambruk med barnehagen .....	12
Transformasjon og kvalitet .....	13
Løysingsforslag for underetasje.....	15
Løysingsforslag for hovudetasje .....	16
Alternativ 1 .....	16
Alternativ 2.....	18
Alternativ 3.....	20
<b>Medverknad.....</b>	<b>22</b>
Involvering av barnehagen .....	22
Hovudfunn frå samtalan:.....	22
Foreldremøte.....	22
Ope informasjonsmøte.....	23
Spørjeundersøking .....	23
Resultat av spørjeundersøkinga .....	23
Oppsummering av medverknadsprosessen .....	25
<b>Tilråding .....</b>	<b>26</b>
Eigarform .....	26
Vegen vidare .....	27
<b>Konklusjon .....</b>	<b>27</b>

# Kolofon

**Prosjekttittel:** Forstudie- Gjenbruk av Åmdals Verk skule

**Dokumenttype:** Forstudie

**Dato:** Februar 2026

**Oppdragsgivar:** Tokke kommune

**Prosjektansvarleg:** Tokke kommune v/ administrasjonen

## Prosjekt- og prosessleiing:

Birgith Reinskås Lunden, Høgde AS

## Faglege bidragsytarar:

Jenny Fetveit, Arkitekt, arealplanleggjar, Tokke kommune

Arvid Moen, kommunalsjef, Tokke kommune

Andreas Brubakk, eigedomsforvaltar, Tokke kommune

Byggmester Inge Aamlid AS, Byggmeister og takstmann

**Finansiering:** Prosjektet er gjennomført med økonomisk støtte frå Telemark fylkeskommune gjennom ordninga for samordna areal- og transportplanlegging (ATP).

**Medverknad:** Rapporten byggjer på medverknad frå Åmdals Verk barnehage, foreldre, lokalsamfunn og deltakarar i informasjonsmøte og spørjeundersøking.

**Avgrensing:** Forstudien er ei utgreiing og gir ikkje grunnlag for investeringsvedtak. Eventuell vidareføring krev politisk handsaming og avklaring av finansiering.

**Illustrasjonar og foto i dokumentet:** Framsidefoto: Jenny Fetveit

**Nøkkelord:** Gjenbruk av eksisterande bygg, aldersvennlege bustadar, forstudie, samordna areal- og transportplanlegging (ATP), fortetting i bygdesentrum, sosial berekraft, generasjonsmøte, medverknadsprosess, kommunal bustadutvikling, grønn omstilling og arealnøytralitet, bulyst, bustadrotasjon og trygge bumiljø.

# Samandrag

Forstudien omfattar ei samla vurdering av om den eksisterande bygningsmassen ved Åmdals Verk skule er eigna for etablering av aldersvennlege bustadar.

Vurderingane byggjer på kartlegging av bustadbehov, analyse av bygget sine kvalitetar og dialog med lokalsamfunnet og barnehagen som næraste nabo. Ei byggteknisk vurdering av bygget er gjennomført som ein del av kunnskapsgrunnlaget.

Forstudien viser at skulebygget har gode føresetnader for ombygging til aldersvennlege bustadar, og at det er dokumentert behov for denne bustadtypen lokalt. Rapporten gir grunnlag for å vurdere vidare arbeid med eit forprosjekt, der økonomiske, tekniske og praktiske forhold kan avklarast nærare.

Dersom kommunen vel å gå vidare, vil neste steg vere eit forprosjekt. Dette vil innebere detaljplanlegging av valt konsept, kostnadsestimering og analyse av investering og finansiering, sett opp mot vurdering av driftskonsekvensar og inntektspotensial. Først gjennom eit slikt arbeid vil kommunen ha eit fullverdig grunnlag for å ta stilling til ei eventuell investering.

Forstudien skal difor lesast som eit strategisk grunnlag for vurderinga av om Tokke kommune bør gå vidare med prosjektet.

# Behov

Bakgrunnen for dette arbeidet er ei tydeleg demografisk utvikling som også gjeld Tokke kommune. Talet på eldre vil auke betydeleg i åra som kjem, samstundes som talet på yngre i yrkesaktiv alder blir lågare. Auka levealder og låg fruktbarheit fører til ei generell aldring i befolkninga. Samtidig flyttar mange unge vaksne til meir sentrale strøk og etablerer seg der, noko som forsterkar aldringa i distrikta samanlikna med sentrale område. I distriktkommunar som Tokke er ein stor del av innbyggjarane allereie relativt gamle, og denne utviklinga vil bli endå meir tydeleg framover.

Utviklinga inneber at det i framtida vil vere færre personar i yrkesaktiv alder til å yte omsorg, samstundes som behovet for støtte og tilrettelegging aukar. Dette gjer det nødvendig å leggje til rette for at fleire kan bu trygt og godt i eigen bustad lengre enn i dag, og at bustadtilbodet i større grad svarar på endra behov gjennom livsløpet.

Tokke kommune har per i dag tilstrekkeleg kapasitet når det gjeld omsorgsbustadar, men det er grunn til å rekne med at kriteria for tildeling av slike bustadar vil bli strengare over tid. Dette reiser spørsmål om kva tilbod som finst for gruppa som er for frisk til å få omsorgsbustad, men som samstundes opplever at dagens bustad ikkje lenger fungerer i kvardagen. For mange handlar dette ikkje om behov for pleie, men om praktiske utfordringar knytte til trapper, vedlikehald, snørydding og tilkomst, som over tid kan bli både fysisk og mentalt belastande. Det er nettopp for denne gruppa det er nødvendig å tenkje nytt. Utan eigna alternativ risikerer ein at folk blir buande i bustadar som ikkje lenger er tilpassa livssituasjonen deira, noko som kan føre til redusert livskvalitet og auka behov for kommunale tenester på sikt.

Ved å leggje til rette for lettstelte, tilgjengelege bustadar kan fleire klare seg sjølve lengre, samstundes som ein avlastar helse- og omsorgstenestene. Ved å planleggje for framtidige bustadbehov i dag, kan kommunen møte den

demografiske utviklinga på ein meir berekraftig måte, sikre gode bumiljø for eldre og leggje til rette for at fleire kan bu trygt, sjølvstendig og lokalt også i framtida.

## Bustadkartlegging

Bustadkartlegging for heile kommunen vart gjennomført vinteren 2025. Undersøkinga hadde som mål å kartleggje bustadbehov, bustadønsker og utfordringar i den eksisterande bustadsituasjonen i kommunen. Totalt deltok 141 personar. Alderssamansetjinga var brei, med eit tyngdepunkt i aldersgruppene 35–64 år.

Ein relativt liten del av respondentane leiger bustad, men blant desse oppgir fleirtalet at det er vanskeleg å finne eigna leigebustad. Leigetakarar rapporterer i større grad enn eigarar om økonomiske barrierar i bustadmarknaden. Dette tyder på at leigemarknaden i kommunen er avgrensa, og at leigebustadar spelar ei viktig rolle for personar som ikkje ønskjer eller har høve til å binde kapital i eigd bustad, særleg i vaksen og seinare livsfase.

Bustadkartlegginga viser at mange i dei vaksne og eldre aldersgruppene vurderer bustadsituasjonen sin i ljøs av framtidige behov. Ein stor del av respondentane bur i einebustad eller gardshus, og mange er usikre på om bustaden deira er eigna for alderdommen. Særleg blir praktiske forhold trekte fram, som trapper ute og inne, fleire etasjar, vedlikehald av bustad og uteområde, samt tilkomst vinterstid. Dette gjeld både for dei som bur i einebustad og for dei som bur på gard.

I aldersgruppa 65 år og eldre er det ein tydeleg preferanse for leilegheit som bustadform. Over halvparten i denne gruppa ønskjer leilegheit, og fleire peikar på behov for lettstelte bustadar med god tilgjenge og mindre ansvar for vedlikehald. Samstundes viser kartlegginga at mange ønskjer å bli

buande i kommunen også dersom dei flyttar, noko som understrekar behovet for eigna alternativ lokalt.

Kartlegginga peikar på at interessa for bustadar med fellesløysingar er størst blant dei som ønskjer leilegheit og meir kompakte bustadar. For desse gruppene kan fellesareal og nærleik til naboar vere eit positivt supplement til eigen bustad, og bidra til tryggleik og sosial kontakt i kvardagen.

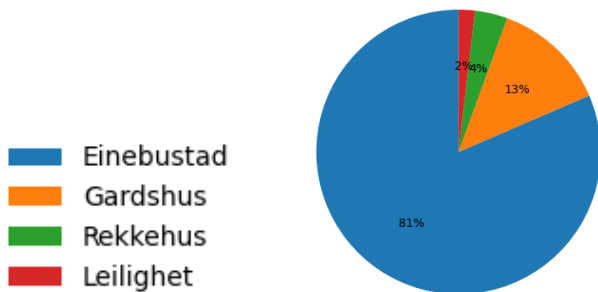
Samla sett understrekar bustadkartlegginga behovet

for fleire lettstelte leilegheiter og leigebustadar retta mot vaksne og eldre aldersgrupper. Slike bustadar kan fungere som eit reelt alternativ til einebustad og gardshus, og leggje til rette for at fleire kan flytte til ein meir tilpassa bustad utan å forlate kommunen.

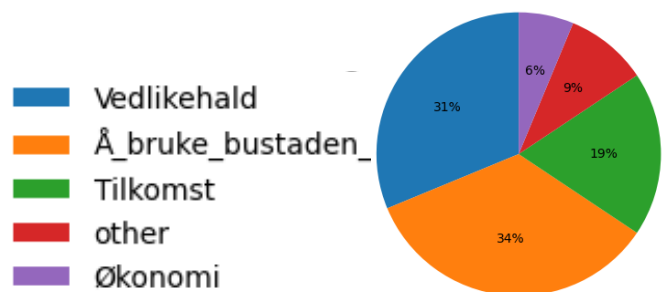
Under følgjer diagram som viser svar frå bustadkartlegginga i 2025, sorterte etter tema og avgrensa til aldersgruppa over 55 år.

## Resultat frå bustadkartlegginga 2025 – aldersgruppa over 55 år:

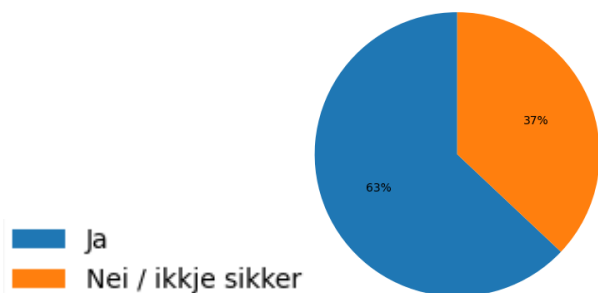
Bustadtype i dag:



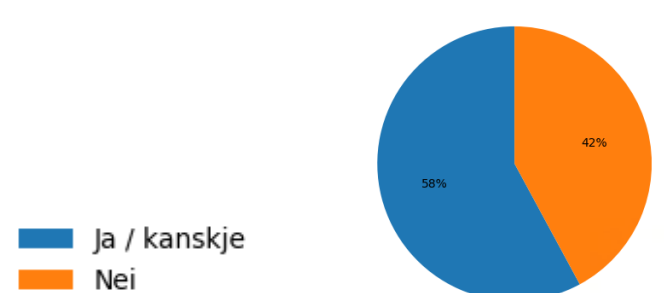
Vurdering av dei største framtidige utfordringane i noverande bustad:



Vurdering av moglegheit for å bli buande i denne bustaden ved endra behov:



Del av dei som ikkje vurderer det mogleg å bli buande ved endra behov, og som vurderer flytting innan fem år:



# Bakgrunn for forstudien

## Initiativ og formål med forstudien

Forstudien er initiert av administrasjonen i Tokke kommune på bakgrunn av moglegheit for å søkje Telemark fylkeskommune om midlar til utgreiing gjennom ordninga for samordna areal- og transportplanlegging (ATP).

Utgangspunktet var eit administrativt behov for å avklare om skulebygget på Åmdals Verk kunne bli nytta framfor å stå unytta og vere ein utgiftspost. Tokke kommune eig skulebygget og har ansvar for drift og vedlikehald, uavhengig av om bygget er i aktiv bruk. Når kommunen uansett må bere desse kostnadene, er det naturleg å vurdere bruksformer som tek høgde for framtidige behov i lokalsamfunnet, og som samstundes bidreg til ei berekraftig utnytting av bygningsmassen.

Forstudien har hatt som formål å undersøkje om det er realistisk og føremålstenleg å transformere skulebygget til aldersvennlege leilegheiter, og om prosjektet har eit tilstrekkeleg fagleg og samfunnsmessig grunnlag til å bli utgreidd vidare.

Dette er ein avklaringsfase – ikkje eit vedtak om investering.

## Forankring i ATP og regional plan

Prosjektet er finansiert gjennom ATP-ordninga i Telemark fylkeskommune. ATP-prinsippet byggjer på samanhengen mellom arealbruk og transport. Ved å konsentrere bustadar i sentrumsnære område med nærleik til tenester og møteplassar, kan ein redusere transportbehov, styrkje lokalsenter, utnytte eksisterande infrastruktur betre og unngå nye naturinngrep.

Åmdals Verk har ein kompakt struktur, og ein kan omtale det som eit 5-minuttssamfunn der butikk, samfunnshus, barnehage og friluftsområde ligg innan kort gangavstand.

Gjenbruk av skulebygget representerer fortetting gjennom transformasjon framfor nybygg på nye areal.

Prosjektet er difor i tråd med handlingsprogram for ATP Telemark 2023–2026, regional plan for samordna areal og transport, og mål om arealnøytralitet og berekraft.

## Utfordringar og moglegheiter

Åmdals Verk har i dag få mindre og tilgjengelege leilegheiter. Bustadmassen er i hovudsak dominert av einebustadar. Samstundes er den tidlegare kommunale aldersbustaden ikkje lenger i offentleg eige.

Eit lokalt tilbod med aldersvennlege leilegheiter kan bidra til at fleire kan bli buande i bygda lengre, auka bustadrotasjon, betre utnytting av eksisterande bustadmasse og styrking av sentrum.

Skulebygget si plassering tett på barnehagen opnar i tillegg for å undersøkje potensialet for sambruk og generasjonsmøte, under føresetnad av at barnehagen sine behov og tryggleik blir ivaretekne.

## Avgrensing og rolleavklaring

Forstudien har ikkje hatt som mål å detaljprosjektere eller kostnadsrekne eit ferdig tiltak. Arbeidet har vore å undersøkje, hente inn kunnskap og gjere vurderingar på om det let seg gjere. Føremålet har vore å få eit betre grunnlag for å vurdere kva ein kan gjenbruka skulebygget til, og samstundes sjå på berekraftige løysingar for å møte framtidig bustadmangel.

Politisk forankring vil skje gjennom presentasjon av denne forstudien og drøfting om kommunen skal gå vidare med forprosjekt eller ikkje.

# Aldersvennlege bustadar

Aldersvennlege bustadar er ikkje det same som omsorgsbustadar. Omsorgsbustadar er ein del av helse- og omsorgstilbodet og er knytte til kommunal oppfølging. Aldersvennlege bustadar har derimot ikkje tilknytning til helse- og omsorgstenester, men er utforma med løysingar som gjer bustadane funksjonelle, trygge og gode å bu i gjennom ulike livsfasar. Målet er at bustaden skal fungere godt også når behova endrar seg, slik at ein kan bli buande lengre i eigen heim.

Slike bustadar kan vere aktuelle for mange, også for personar utan særlege helseutfordringar. For dei som bur i einebustad eller på gard, kan kvardagen bli meir krevjande med åra. Trapper ute og inne, fleire etasjar, vedlikehald av hus og uteområde, samt snørydding og strøing vinterstid, kan etter kvart opplevast som tungt. Ei meir lettstelt leilegheit utan trapper, og med mindre ansvar for vedlikehald, kan då gi ein enklare og tryggare kvardag.

Bustadforma kan vere særleg aktuell når livssituasjonen endrar seg, til dømes dersom ein ektefelle fell frå. Når ein står att åleine, kan ansvaret for ein stor bustad bli vanskeleg å handtere, både praktisk og mentalt. Ei mindre og meir tilgjengeleg leilegheit kan då gi auka tryggleik og ein meir overkomeleg kvardag, samstundes som ein bevarer sjølvstende. Nærleik til naboar og moglegheit for fellesskap kan bidra positivt gjennom sosial kontakt, oversikt i kvardagen og ei kjensle av tryggleik, og samstundes vere med på å førebyggje einsemd.

Samla sett er aldersvennlege bustadar ei bustadløysing som kan bidra til at fleire kan bu trygt, godt og sjølvstendig.

Det fleire forhold som må takast omsyn til for at bustadane skal fungere godt i kvardagen. Dette handlar både om praktiske løysingar, byggtekniske krav og kvalitetar som gjer bustadane gode å bu i.

Gjeldande regelverk stiller fleire krav som må oppfyllest for alle bustadar, mellom anna krav til

rømming, dagslys, romstorleik og lydforhold. Det er også krav om to oppvarmingskjelder. Teknisk forskrift skil vidare mellom ulike nivå av tilgjengelegheit for bustadar. Universell utforming er det mest omfattande nivået, medan trinnfri bueining er mindre omfattande, men sikrar likevel at bustadar er eigna for personar med redusert mobilitet. Det er dette kravet som gjeld for aldersvennlege bustadar. Leilegheitene må difor utformast innanfor desse rammene, med trinnfri tilkomst og romstorleikar og løysingar som fungerer for personar med nedsett funksjonsevne, også når det er behov for hjelpemiddel.

I tillegg er det viktig å sikre gode bustadkvalitetar som bidreg til trivsel og funksjon i kvardagen. Dette omfattar mellom anna gode solforhold, avgrensa innsyn og tydelege skilje mellom private og felles soner. For at bustadane skal fungere godt som aldersvennlege, må avstandar til renovasjon og parkering vere lett tilgjengelege, og parkeringsløysinga fungere godt også vinterstid.

## Målgruppe

Målgruppa for bustadane er eldre som ønskjer å bli buande på Åmdals Verk også når bustadbehova endrar seg, og som i hovudsak klarer seg sjølve i kvardagen. Bustadane kan vere særleg aktuelle for einslege, til dømes etter bortfall av ektefelle.

Mange i kommunen bur i einebustadar som over tid kan bli lite eigna å bu i, mellom anna på grunn av trapper, vedlikehald, lokalisering og tilkomst. Endringar i livssituasjon og fysisk kapasitet kan gjere slike bustadar krevjande i kvardagen.

Bustadane er ikkje retta mot personar med behov for omfattande helse- og omsorgstenester.

# Åmdals Verk skule

Skulebygget på Åmdals Verk ligg sentralt i bygda, med nærleik til daglegvarebutikk, busshaldeplass, idrettsplass, treningssenter og samfunnshus. I nærområdet finst det også gode rekreasjonsområde.

Skulebygget og barnehagen inngår i same bygningskropp. Skulen var i drift frå 1950 fram til nedlegginga i 2022. Barnehagen driv vidare, er i vekst og har tilstrekkeleg areal til både vidare auke i barnetalet og ei mogleg framtidig SFO-ordning.

Nedlegginga av skulen har utløyst eit engasjement i lokalsamfunnet for å finne nye og varige bruksformer for bygget. Det har vore fleire idear knytte til alternativ bruk, mellom anna lokale for vaksenopplæring, som møteplass, aktivitetstilbod for ungdom, hyblar for skuleungdom, arbeidsplassar

eller overnatting for turistar. Deler av dette kom fram gjennom medverknadsarbeidet i dette forstudiet.

Åmdals Verk har allereie eit samfunnshus med fleire fellesfunksjonar. Dersom skulebygget også blir nytta til samlingslokale, kan dette svekkje bruken av eksisterande tilbod. Ny bruk av skulebygget bør difor tilføre bygda noko nytt, heller enn å duplisera funksjonar som alt finst.

Det tidlegare kommunale alderspensjonatet på Åmdals Verk er seld. Som følgje av dette finst det i dag ikkje kommunale bustadar for denne målgruppa i området. Dette gjer behovet for alternative bustadløysingar for eldre meir aktuelt, særleg for dei som ønskjer å bli buande på Åmdals Verk også når bustadbehova endrar seg.



Åmdals Verk skule (raud bygning) og Åmdals Verk barnehage (gul bygning) sett frå Skulevegen. Bilete: Google street view

## Teknisk tilstand

Det er gjennomført ei byggteknisk vurdering av bygget som grunnlag for vidare planlegging og prosjektering. Bygget frå om lag 1950 er i relativt god teknisk stand sett i forhold til alder, og blir vurdert som godt eigna for ombygging til leilegheiter.

Dei fleste bygningsdelane har tilstandsgrad 1 eller 2, noko som indikerer normal slitasje, aldersteikn og behov for vedlikehald eller oppfølging over tid. Ytterveggar, takkonstruksjon, loft og etasjeskilje fungerer i hovudsak tilfredsstillande, men er prega av bygget sin alder. Taket har hatt tidlegare lekkasjar som no ser ut til å vere stoppa, men jamleg tilsyn blir tilrådd. Ytterkledninga er gamal og manglar moderne lufting, men framstår i hovudsak som frisk. Ved eventuell etterisolering blir det tilrådd å gjere dette utvendig.

Rapporten identifiserer tre bygningsdelar med tilstandsgrad 3, som representerar dei mest alvorlege avvika. Dette gjeld fyrst og fremst drenering og forhold rundt grunnmur. Terrenget har uheldig fall mot bygget, og det er målt fukt i delar av kjellarmuren, noko som tyder på sviktande drenering. Det er behov for å grave opp rundt delar av bygget, etablere ny drenering og montere utvendig fuktsikring. Grunnmuren har også riss i overflata, men desse er ikkje vurderte som strukturelle og har ikkje påverka bygget si bereevne. Rissa gir likevel auka risiko for fuktinntrenging, og det blir difor tilrådd utvendig tetting og behandling med pustande overflate. Vidare har to vindauger i kjellaren utvikla røteskadar, medan dei øvrige vindauga er frå byggjeår og har låg isolasjonsverdi og avgrensa brukseigenskapar.

Innvendig er golv og overflater prega av slitasje og ujamnheiter, særleg i samband med tilfarargolv og understøtting. Dette bør rettast opp ved ombygging. Bad og toalettrom i kjellaren held ikkje moderne våtromsstandard og manglar membran,

men blir vurderte som brukbare slik dei står i dag, gitt avgrensa bruk. Tekniske installasjonar som ventilasjon, VVS og elektrisk anlegg er i hovudsak gamle, delvis fråkopla eller utan dokumentasjon, og må reknast som utgåtte ved vidare bruk. Rapporten legg til grunn at nye tekniske anlegg bør prosjekterast i samband med ei eventuell ombygging.

Samla sett konkluderer rapporten med at Åmdals Verk skule er eit solid bygg med gode føresetnader for ombruk, men at det er nødvendig med investeringar, særleg knytt til fukt, drenering, vindauger og tekniske anlegg.

For detaljert informasjon om bygget sin tekniske tilstand blir det vist til tilstandsrapport utarbeidd av Aamlid.

EIERSKIFTERAPPORT™

Åmdals verk skule  
Skulevegen 13  
3870 Åmdals Verk

www.mstr.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall	TG
0	TG 0 Ingen avvik
0	TG 1 Ingen vesentlige avvik
9	TG 2 Vesentlige avvik
3	TG 3 Store eller alvorlige avvik
0	TG iu Ikke undersøkt

Utført av:  
Takstmann  
**Inge Aamlid**  
Dato: 07/12/2025

Prærien 64  
Fyresdal 3870  
97684167  
inge.aamlid@gmail.com

Byggmester Inge Aamlid AS

BMTF

FAGMANN  
GARANTI

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste side(n) i denne rapporten. Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

1/18

Framsida rapport - Byggmester Inge Aamlid AS

# Moglegheitsstudie

Åmdals Verk skule

-frå skule til aldersvennlege bustadar

# Moglegheitsstudie

## Sambruk med barnehagen

Nærleiken til barnehagen gir gode høve til møte mellom generasjonar og kan gi positive kvardagsopplevingar for både bebuarar og barn. For bebuarane kan dette bidra til sosial kontakt, liv og variasjon i kvardagen, medan barna får møte ulike vaksne rollemodellar og oppleve eit levande nærmiljø.

Barnehagen har store uteareal som i praksis ikkje blir nytta fullt ut på grunn av behov for oversikt over barna og utgått leikeutstyr. Barnehagen difor foreslått å dele uteareal mot Skulevegen med dei eventuelle bustadane.

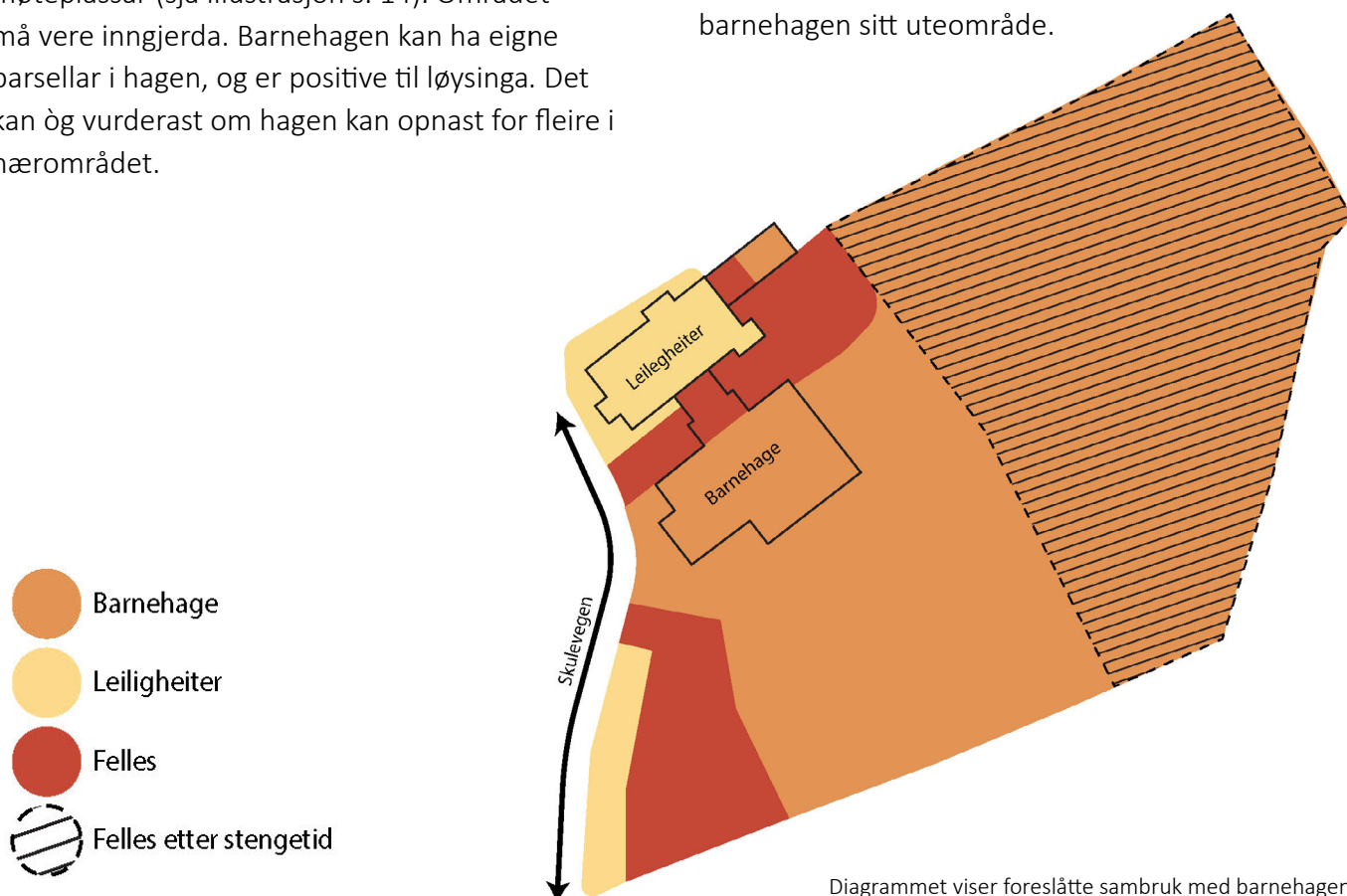
For delar av dette arealet er det foreslått overdekt parkering for bustadane, renovasjonsområde og hente- og bringesone for barnehagen. Storparten av området er foreslått nytta som felles sambrukshage med tilrettelegging for dyrking og uformelle møteplassar (sjå illustrasjon s. 14). Området må vere inngjerda. Barnehagen kan ha egne parsellar i hagen, og er positive til løysinga. Det kan òg vurderast om hagen kan opnast for fleire i nærområdet.

Renovasjon blir i dag tømnd éin gong i veka, og renovasjonsbilen snur på nordsida av skulebygget. Det kan vere aktuelt å vurdere om Skulevegen vegen bør knytast til Barstadvegen for å styrkje trafikktryggleiken i området. Ei slik vurdering må gjerast grundig for å sjå kva ulemper og fordelar ein eventuell får av eit nytt trafikkmønster.

På austsida av bygget er det foreslått felles bakhage som legg til rette for tettare kontakt og samspel mellom eldre og barnehageborna. Barnehagen har også kaninar og høns her. Sambruket opnar for at bebuarar kan ha tilsyn til dyra i feriar og i helger.

Når barnehagen er stengd, kan bebuarane nytte heile barnehagen sitt uteområde, med stiar, bålplass og gapahuk.

Det er foreslått ei stikopling mellom samfunnshuset og butikken. Stien vil gå langs elva aust for barnehagen sine gjerde, og det bør bli undersøkt om det er mogleg å utforme ei trygg kopling til stinettet i barnehagen sitt uteområde.



Diagrammet viser foreslåtte sambruk med barnehagen.

## Transformasjon og kvalitet

Transformasjon og bruksendring av eksisterande bygg krev tilpassing til bygningen sine tekniske og romlege rammes, samstundes som ein byggjer vidare på eksisterande kvalitetar.

Dei mest førande omsyna ved slik transformasjon er eksisterande berekonstruksjonar, fasaderetningar, etasjehøgder, vindusplassering og plassering av pipeløp. Vidare stiller byggt teknisk forskrift krav til dagslys i opphaldsrom og rømingvegar, samt krav om alternativ oppvarmingskjelde i alle bueningar. For å sikre gjennomførlegheit er samordning av VA-føringar og rasjonell arealdisponering òg avgjerande for val av løysingar.

Samla sett påverkar desse rammene leilegheitsfordeling, intern planløysing og plassering av rom i bueningane, inkludert plassering av balkongar og våtrom, samt moglegheitene for effektive gangmønster og god arealutnytting, og dermed den samla bustadkvaliteten.

Samstundes kan eksisterande bygg romme kvalitetar, som til dømes stor romhøgde, som det ofte er vanskeleg å prioritere i nybygg som følgje av kostnads- og nyttevurderingar. Desse romlege eigenskapane er sentrale for bustadkvalitet og viktig å ta vare på i ein eventuell transformasjon.

Bustadkvalitet handlar om dei fysiske, romlege og funksjonelle eigenskapane ved sjølve bustaden og tilhøyrande støttefunksjonar. Dette omfattar korleis bustaden er utforma, kor godt romma fungerer i bruk, og i kva grad bustaden gir gode lys-, luft- og romforhold.

Høg bustadkvalitet inneber at bustaden har ei planløysing som er lett å bruke, med tenlege romstorleikar og gode møbleringsmoglegheiter

Dagslysforhold, utsyn og orientering har stor betydning for bustadkvalitet. Bustadar med fasade

mot fleire himmelretningar gir betre lys gjennom dagen, moglegheit for gjennomlufting og meir varierte romopplevingar. Tilgang til privat uteareal, som balkong, er òg ein viktig del av bustadkvaliteten.

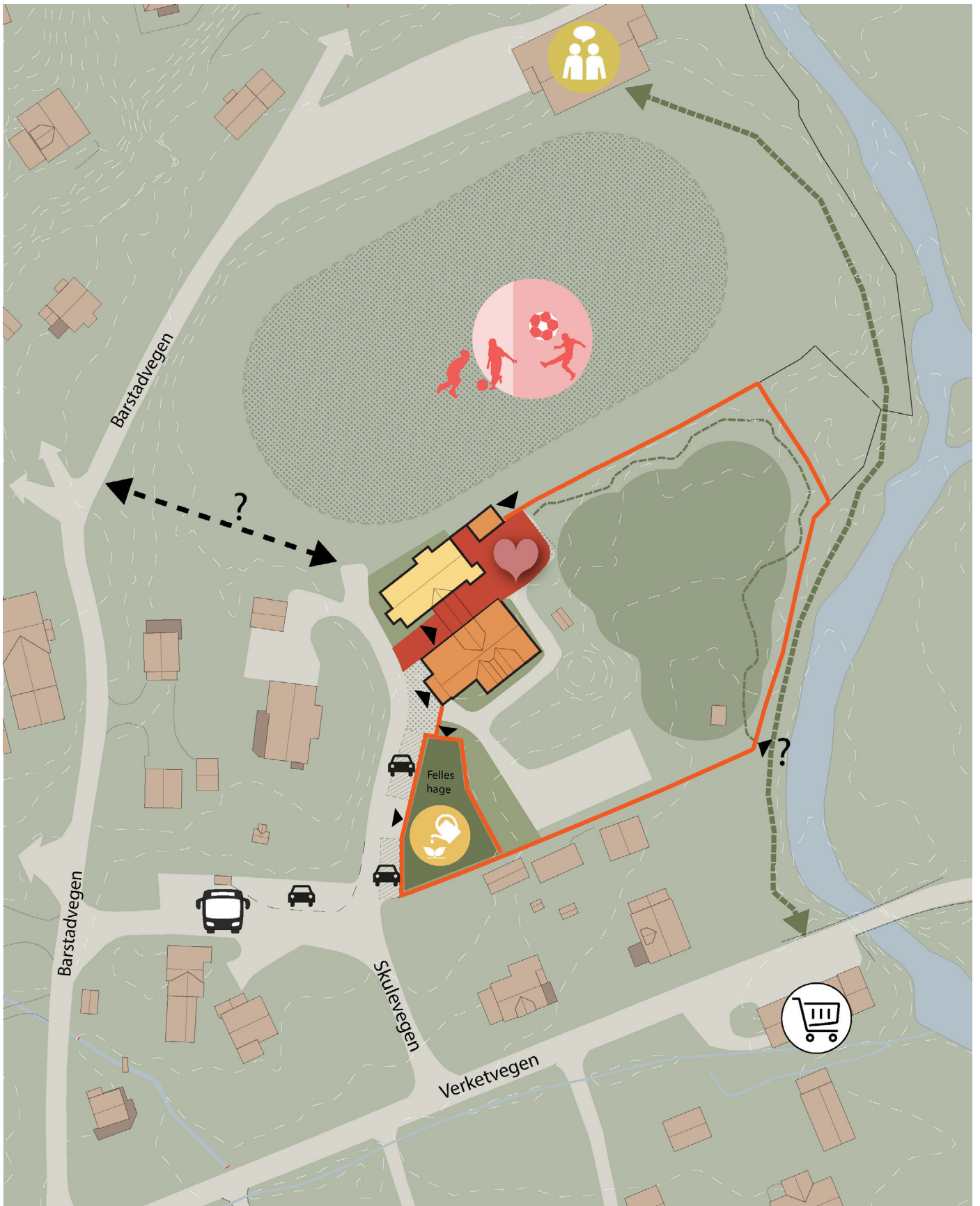
I tillegg til kvalitetar ved sjølve bustaden er bumiljø eit sentralt omgrep. Dette omfattar korleis bustad, uteareal og nærmiljø til saman legg til rette for trivsel, privatliv, fellesskap og opplevd tryggleik. Både tilgang til felles areal og møteplassar, og eit tydeleg skilje mellom felles og private areal, er viktig for trivsel og bidreg til gode bumiljø.

Med utgangspunkt i desse prinsippa er det gjort konkrete val i prosjektet.

Utforminga er også ei samla respons på dei førande tekniske, romlege og funksjonelle rammene. Det er lagt vekt på å utnytte bygget sine romlege kvalitetar som stor romhøgde, gode vindusopningar gjennom funksjonell leilegheitsfordeling og rasjonell planløysing i leilegheitene.

Bustadar i underetasjen er valt bort av omsyn til bustadkvalitet, mellom anna knytt til innsyn, dagslys og rømmingsveg. I staden foreslår prosjektet felles opphaldsrom og felles gjesteavdeling for bustadane, som legg til rette for sosialt samvær og fellesskap. Felles bakgard og fellesteg gir rom for opphald, dyrking og sosialt samvær, og bidreg til å styrkje naboskap, fellesskap og samspel med barnehagen.

Prosjektet foreslår overdekt parkering, av- og pålessingssone nær inngangen og overdekt renovasjonsløysing med kort gangavstand. Inngangar og tilkomst til lagrings- og fellesareal er plasserte i tilknytning til eksisterande heis for å sikre enkel og funksjonell bruk. Snørydding er ivareteken gjennom eksisterande kommunal vinterdrift i tilknytning til barnehagen.



Illustrasjonen viser foreslått plassering av funksjonar og samanhengar.

# Løysingsforslag for underetasje

I prosjektarbeidet er det vurdert løysingar med både to og tre leilegheiter i hovudetasjen, samt moglegheit for bustad i underetasjen. Sjølv om bustad i underetasjen er teknisk mogleg, er det konkludert med at løysinga gir for låg bustadkvalitet til å vere føremålstenleg. Underetasjen er delvis nedsenka i terrenget, noko som gir utfordringar knytt til lysinnslepp, utsyn og rømmingsveg.

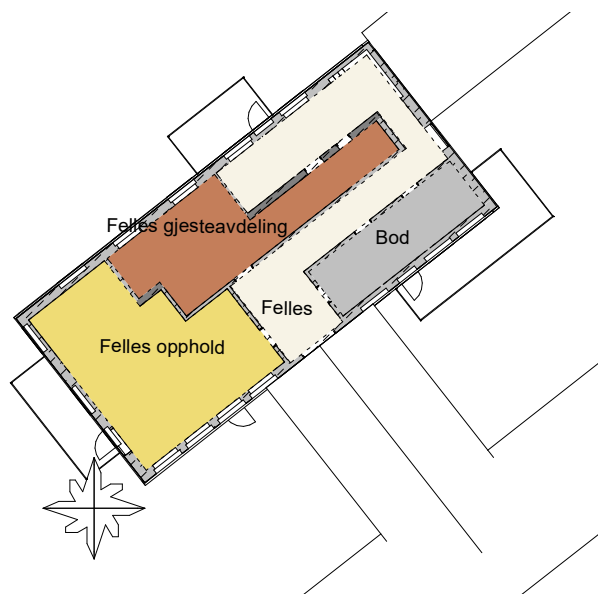
På bakgrunn av desse vurderingane er underetasjen foreslått nytta til fellesfunksjonar for bustadane. I tillegg til teknisk rom er det lagt opp til private boder med tilkomst via både trapp og heis.

Vidare er det etablert ei felles gjesteavdeling med to soverom og eige bad. Denne løysinga gjer det mogleg å ta imot overnattingsgjester sjølv om leilegheitene berre har eitt soverom. Ei slik felles gjesteløysing er godt utprøvd i fleire bustadprosjekt og har vist seg å fungere godt i bruk.

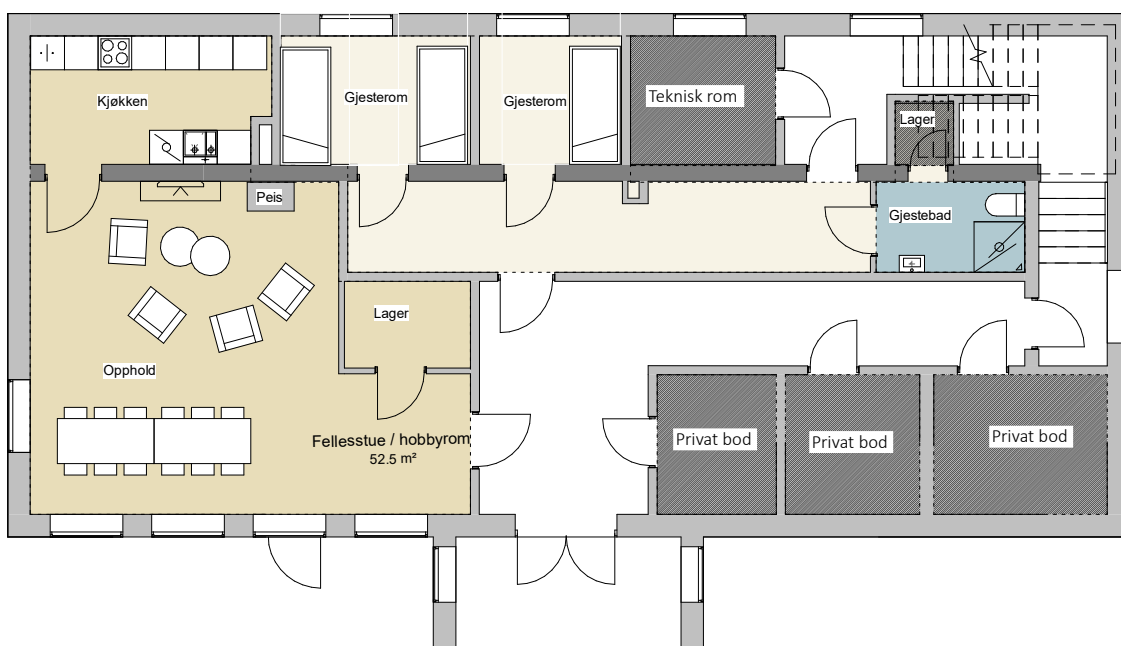
Underetasjen rommar òg felles stue- og opphaldsrom med kjøkken, som gir rom for både

kvardagsleg bruk og meir organiserte aktivitetar.

Her kan ein sjå på TV saman, treffe naboar og venner, feire bursdagar eller invitere barnehageborn til juleverkstad eller andre felles arrangement.



Diagrammet viser plassering av ulike funksjonar i underetasjen.



Foreslått planløysing for underetasje.

# Løysingsforslag for hovudetasje

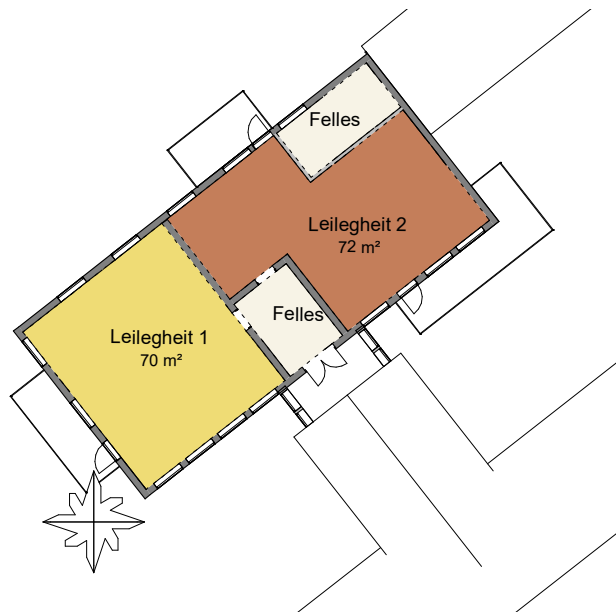
## Alternativ 1

Alternativ 1 er ei løysingar med både to fullverdige leilegheiter på om lag 70 m<sup>2</sup> gir gode og romslege bustadar, med gjennomlys og gode planløysingar. Begge leilegheitene har plass til dobbeltseng, får tilgang til både eldstad som alternativ oppvarmingskjelde og balkong med gode solforhold, noko som bidreg til høg bustadkvalitet og gode bukvilkar for den enkelte bebuar.

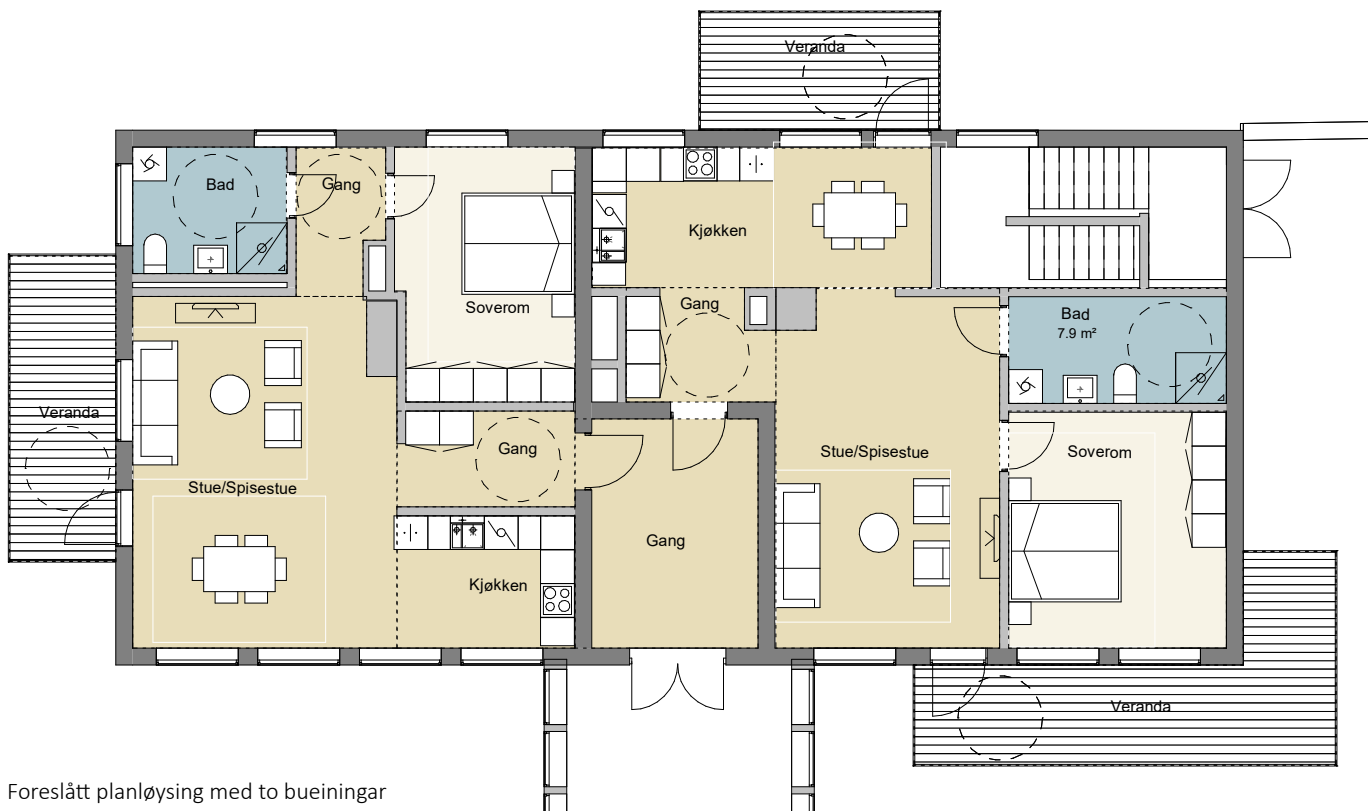
Med færre bebuarar blir det òg mindre naboskap og lågare sannsynleg bruk av fellesareala i underetasjen. Dette kan redusere den sosiale gevinsten prosjektet elles kan gi, mellom anna knytt til fellesskap, førebygging av einsemd og oppleving av tryggleik i kvardagen. Færre naboar gir òg mindre sosialt nærvær, noko som kan opplevast som mindre trygt for enkelte bebuarar.

Samla sett gir løysinga med to leilegheiter høg kvalitet for kvar enkelt bustad, men svakare effekt

når det gjeld fellesskap, sosial berekraft og utnytting av fellesareal, samanlikna med ei løysing med fleire leilegheiter.



Diagrammet viser leilegheitsfordeling for alternativ med to bueingar i hovudetasjen.



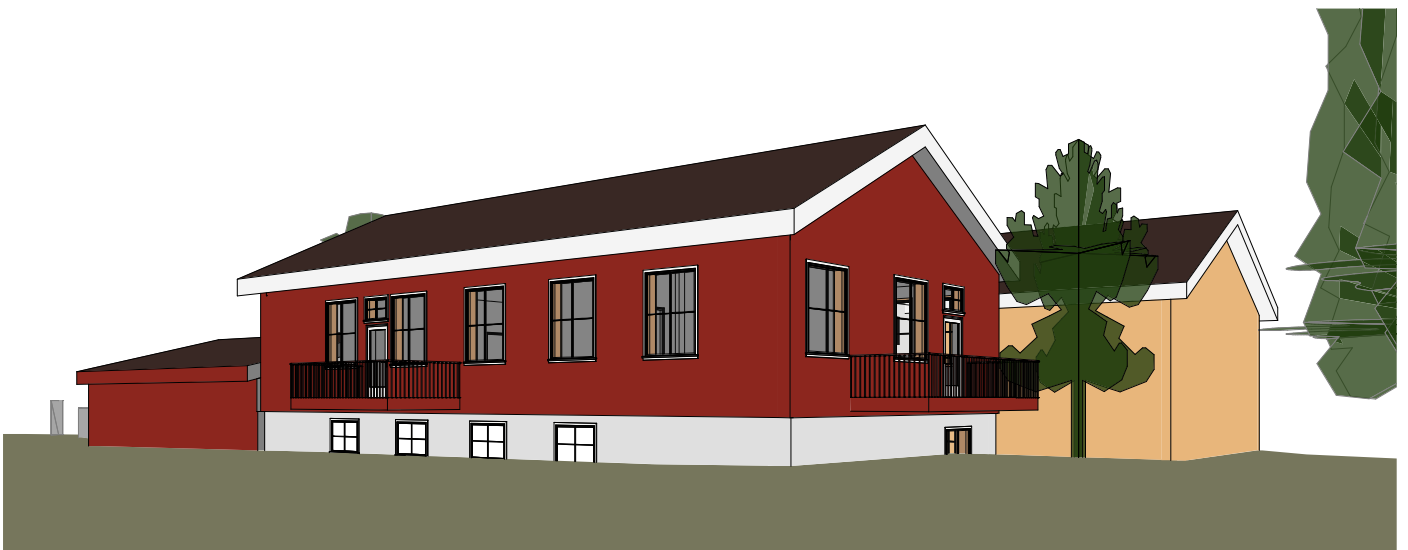
Foreslått planløysing med to bueingar



Illustrasjon- sett frå Skulevegen



Illustrasjon- sett frå felles bakgard



Illustrasjon- sett frå idrettsplassen

# Løysingsforslag for hovudetasje

## Alternativ 2

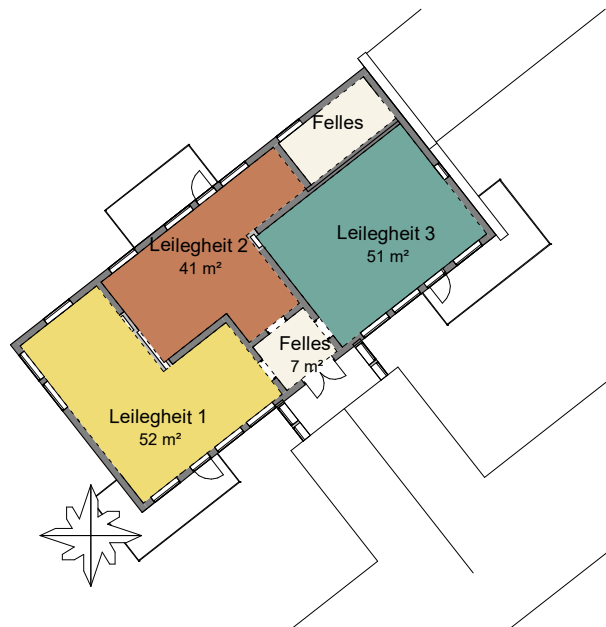
Løysinga omfattar tre arealeffektive og fullverdige leilegheiter på om lag 40–50 m<sup>2</sup>. To av leilegheitene har plass til dobbeltseng, medan den tredje er tilpassa enkelt seng.

I denne løysinga er kravet om alternativ oppvarming løyst ved at kvar leilegheit har eigen eldstad. Eksisterande piper legg føringar for plassering av eldstad og har påverka plassering av leilegheitene og gjør at ei leilegheit berre har fasade mot nordvest, sjølv om det er vurdert som ei mindre ønskt løysing.

Alle leilegheitene har eigen balkong, noko som bidreg til god bustadkvalitet trass i mindre areal.

Samanlikna med alternativet med to leilegheiter gir denne løysinga mindre privat areal per bustad, men fleire bebuarar kan bidra til auka sosial tryggleik, og aktiv bruk av fellesareala.

Løysinga gir samla sett ein god balanse mellom privat bustadkvalitet og fellesskap, men kvaliteten til ei ein sided leilegheit er litt lågare enn i alternativ 1.



Diagrammet viser leilegheitsfordeling for alternativ med tre bueingar i hovudetasjen.



Foreslått planløysing med tre bueingar



Illustrasjon- sett frå Skulevegen



Illustrasjon- sett frå felles bakgard



Illustrasjon- sett frå idrettsplassen

# Løysingsforslag for hovudetasje

## Alternativ 3

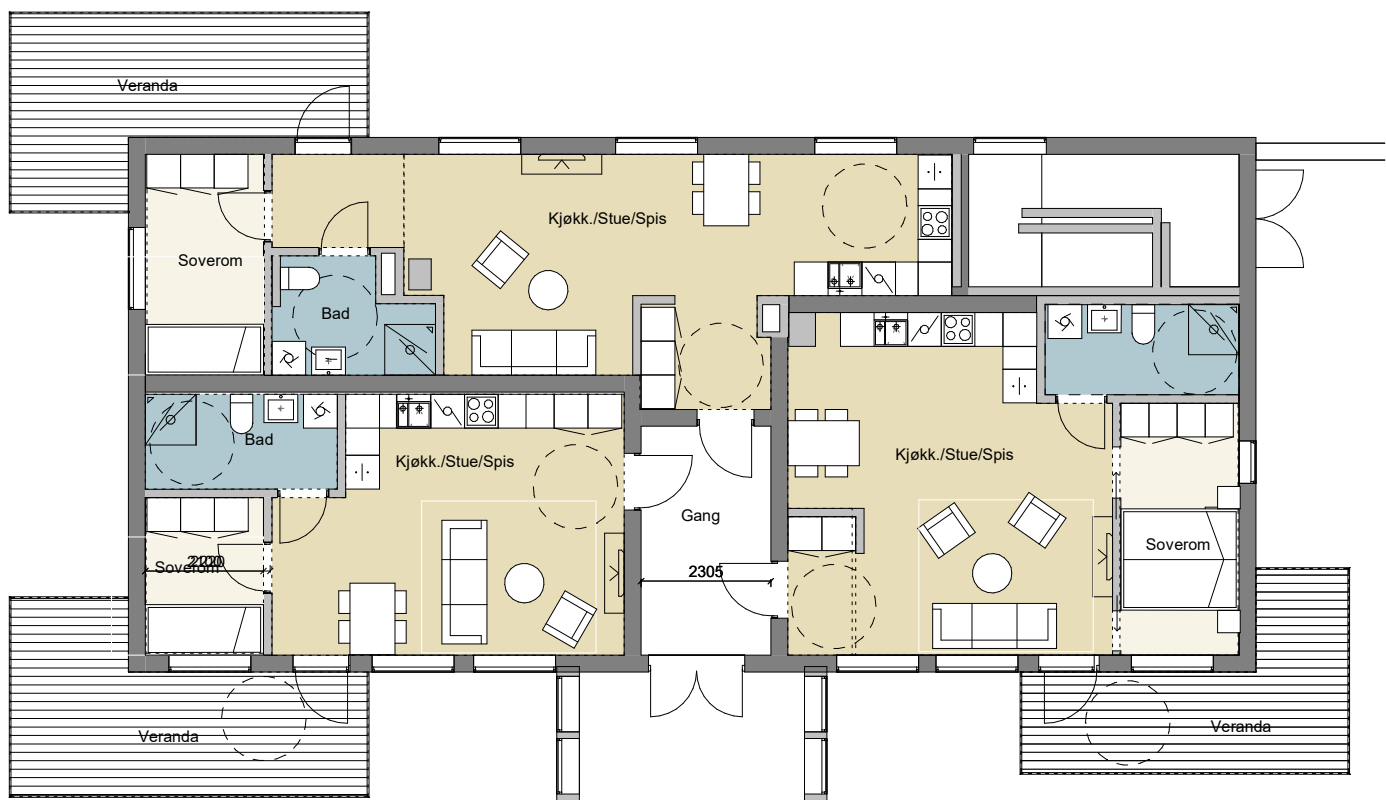
Løysinga omfattar tre arealeffektive og fullverdige bustadar på om lag 40–50 m<sup>2</sup>. To av leilegheitene har plass til dobbeltseng, medan den tredje er tilpassa enkeltseng.

Alle leilegheitene har balkong med gode solforhold og to av leilegheitene har i tillegg eldstad.

I denne løysinga er kravet om alternativ oppvarming løyst gjennom eit sentralvarmeanlegg. Det gir større fleksibilitet i utforming og inndeling av leilegheitene, fordi eksisterande piper ikkje legg faste føringar. På denne måten kan ein unngå ei leilegheit med einseitig fasade mot nordvest, og alle leilegheitene har fasade mot to himmelretningar, noko som gir betre dagslysforhold, gjennomlys, moglegheit for gjennomlufting og meir varierte romopplevingar.



Diagrammet viser leilegheitsfordeling for alternativ med tre bueingar i hovudetasjen.



Foreslått planløysing med tre bueingar



Illustrasjon- sett frå Skulevegen



Illustrasjon- sett frå felles bakgard



Illustrasjon- sett frå idrettsplassen

# Medverknad

Medverknad har vore ein sentral del av forstudien, og har gått føre seg i perioden desember 2025 til februar 2026.

Målet har vore å sikre lokal forankring, hente inn kunnskap frå dei som blir direkte påverka av ei eventuell bruksendring av skulebygget, og avklare premisser for eit eventuelt vidare arbeid.

Det har særleg vore viktig å involvere barnehagen som næraste nabo og dagleg brukar av området, gje foreldre og lokalsamfunnet høve til å stille spørsmål og kome med innspel, avklare tryggleik, sambruk og praktiske forhold i ein tidleg fase. Målet har vore å sikre open og lik informasjon om kva forstudien omfattar.

## Involvering av barnehagen

Barnehagen har vore ein sentral premissgivar i arbeidet. Prosjektleiari og arkitekt gjennomførte møte og synfaring med styrar Kristine Berthelsen og tilsett i barnehagen, 20. november 2025. I tillegg vart prosjektet presentert av styrar internt for barnehagetilsette i forkant av møtet.

## Hovudfunn frå samtalanene:

**Generell haldning:** Barnehagen er gjennomgåande positive til tanken om aldersvennlege leilegheiter og ser verdi i generasjonsmøte. Det blir peika på at eldre kan vere ein ressurs, særleg knytt til sosial kontakt og eventuelt ansvar for dyrehald i helger og feriar.

**Dyrehald og uteområde:** Det er viktig for barnehagen å vidareføre dagens dyrehald (høner og kaninar). Det er ønske om oppgradering av uthus som tilhaldstad for dyr.

Leikeskogen mot elva er eit mykje brukt område og må takast vare på.

Barnehagen opnar opp for å dele utearealet, mellom anna mot Skulevegen.

**Felles kjøkkenhage / sansehage:** Barnehagen har interesse for utvikling av ein felles kjøkkenhage/ sansehage i samarbeid med evt. framtidige bebuarar. Dette blir sett på som ein mogleg arena for samspel og viktig læring mellom generasjonar

**Tryggleik og innsyn:** Spørsmål om innsyn frå leilegheiter mot barnehagen sitt uteområde vart løfta. Dette er undersøkt vidare opp mot regelverk og personvern. Eit viktig prinsipp i vidare planlegging har vore tydeleg skilje mellom private og offentlege soner.

**Parkering og logistikk:** Dagens parkeringsløyising ved busslomma fungerer, men det vart drøfta mogleg forbetring. Barnehagen er open for justering av gjerde dersom det gjev betre trafikktryggleik.

Barnehagen har vore tydelege på at ei eventuell utvikling ikkje må skape uheldige konsekvensar for drifta, men at dei ser fleire moglegheiter dersom løysinga blir godt planlagt.

## Foreldremøte

Prosjektet vart presentert på foreldremøte 15. januar 2026.

Formålet var å informere om kva forstudien inneber, avklare at dette er ei utgreiingsfase og ikkje noko som er politisk vedtatt, og gje foreldra moglegheit til å stille spørsmål før ope folkemøte.

Innspela frå foreldra dreia seg særleg om tryggleik og skjerming av uteområde, trafikk og parkering, innsyn og privatliv, og korleis sambruk konkret skal bli organisert.

Det vart opplevd som positivt at barnehagen vart involvert på eit tidleg tidspunkt i prosessen.

## Ope informasjonsmøte

Det vart halde ope informasjonsmøte på Åmdals Verk 29. januar 2026. Møtet omfatta fleire utviklingsprosjekt som skjer på og nær Åmdals Verk i desse dagar, og forstudien var eit av temaa.

Møtet samla underkant av 50 deltakarar og synte eit tydeleg engasjement for utviklinga av bygda.

Her vart bakgrunnen for forstudien presentert, moglege konsept skildra på overordna nivå, og prosess og vidare framdrift gjennomgått. Samtidig vart det lansert ei spørjeundersøking i samband med forstudien.

Innspela frå salen handla mellom anna om behovet for fleire bustadtypar i bygda, eigarform (leige vs. sal), korleis ein kan sikre heilårsbusetnad, økonomisk gjennomførbarheit, og samspel mellom bustadar og eksisterande fellesskap. Det vart også peika på ulemper ved at tidlegare aldersbustadar har blitt selde til private.

## Spørjeundersøking

Det vart lansert ei spørjeundersøking i etterkant av informasjonsmøtet 29. januar 2026, med svarfrist 20. februar 2026.

Målet var å kartleggje interesse for aldersvennlege bustadar, undersøkje preferansar knytt til storleik, eigarform og fellesløyser, og hente inn synspunkt frå innbyggjarar i ulike aldersgrupper.

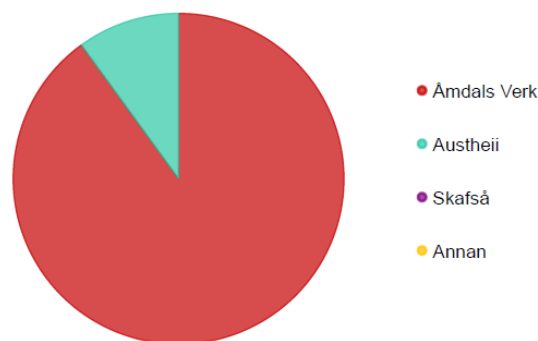
For å sikre brei deltaking vart det lagt til rette for fleire måtar å svare på, mellom anna digital deltaking via nettlenkje, papirskjema tilgjengeleg på informasjonsmøtet og i etterkant fram til svarfristen, samt undersøkingsurne plassert på butikken på Åmdals Verk i same periode. Det vart også sendt varsel via Digipost til aktuelle innbyggjarar.

Denne kombinasjonen av digitale og fysiske løysingar

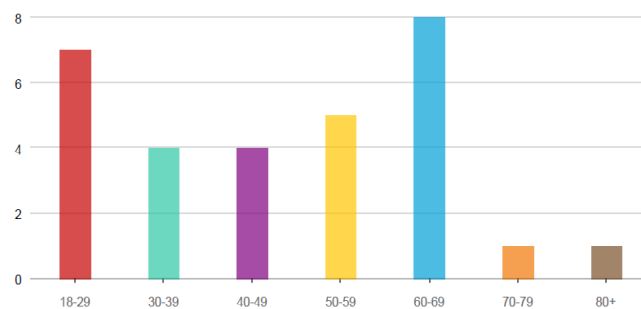
vart valt for å gjere undersøkinga tilgjengeleg for flest mogleg, uavhengig av digital kompetanse eller bruk av elektroniske løysingar.

## Resultat av spørjeundersøkinga

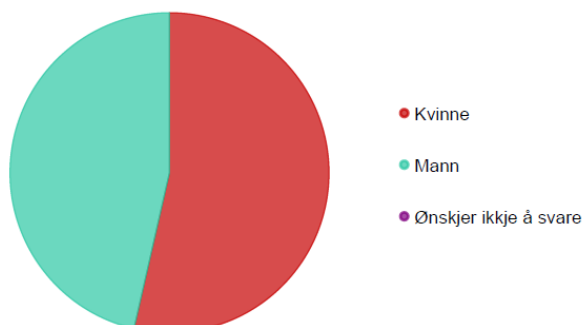
Undersøkinga fekk 30 svar. Dei fleste respondentane bur i Åmdals Verk (90 %), medan 10 % bur på Austheii.



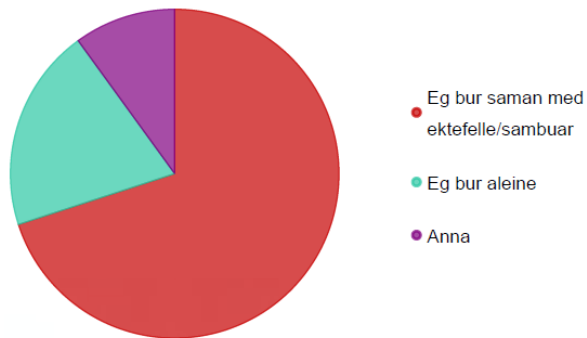
Aldersfordelinga var brei, men med tyngdepunkt i aldersgruppene 50–69 år. Størst var gruppa 60–69 år (27 %), etterfølgt av 18–29 år (23 %)



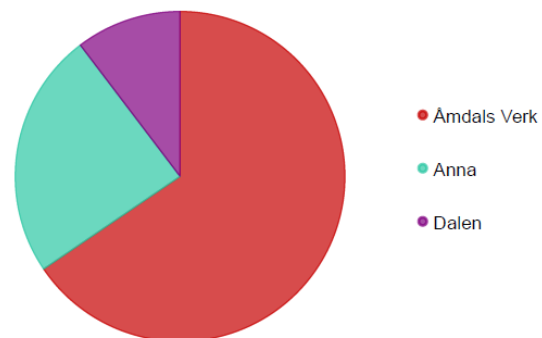
Fordelinga mellom kjønn var jamn, med 50 % kvinner og 43 % menn.



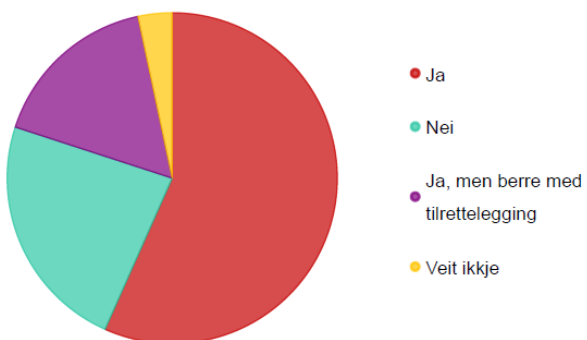
Blant respondentane bur dei fleste saman med ektefelle eller sambuar (70 %), medan 20 % bur aleine.



På spørsmål om kvar dei ønskjer å bu dersom dei må byte bustad, svara dei fleste at dei ønskjer å bli buande i Åmdals Verk (63 %), medan 10 % ønskjer å bu på Dalen.



Over halvparten (57 %) av desse trur dei kan bli buande i noverande bustad, medan 17 % trur dei kan bli buande med tilrettelegging. Samtidig svara 23 % at dei ikkje trur dei kan bli buande dersom helsa blir dårlegare. Svara fordelte seg på fleire aldersgrupper:



Leilegheitene er foreslått med felles gjesterom og felles opphaldsrom med kjøkken. På spørsmål om bruk av dette, svara ein tredel (33 %) at dei trur dei ville brukt både gjesterom og opphaldsrom, medan 30 % trur dei ville brukt ein av delane.



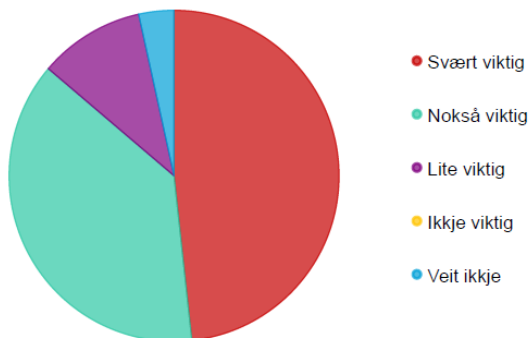
Mange er usikre på framtidig bustadbehov (43 %), medan 33 % ikkje trur dei vil ha behov for å flytte. Berre eit mindretal ser for seg å kjøpe eller leige ny bustad. Svara fordelte seg på fleire aldersgrupper, med ei viss overvekt i alderen 50–69 år:



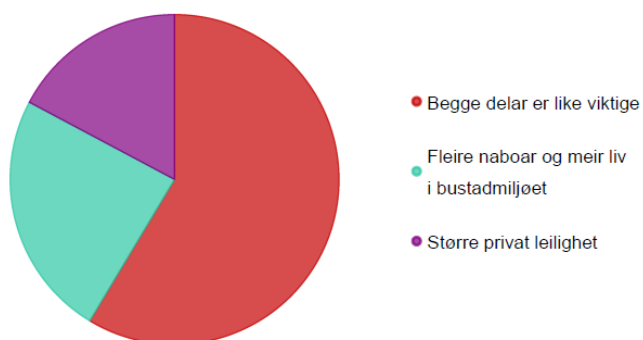
For dei fleste er parkeringsplass under tak viktig, og heile 63 % svara at det er svært viktig. Dette viser at praktiske løysingar er sentrale.



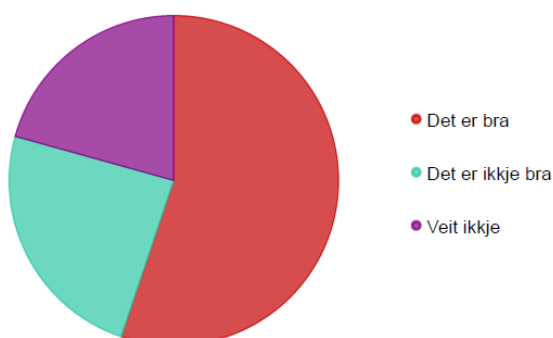
Dei fleste meiner det er viktig å bu i eit bustadmiljø med fleire naboar, med 47 % som svara svært viktig og 37 % nokså viktig. Dette viser at sosialt fellesskap og tryggleik er viktig for mange.



På spørsmål om kva som er viktigast, privat bustad eller sosialt fellesskap, svara over halvparten (57 %) at begge delar er like viktige, medan fleire prioriterte sosialt fellesskap framfor større privat bustad. Dette viser at mange ønskjer ein balanse mellom privatliv og nærleik til andre.



Fleirtalet (53 %) meiner det er bra med leilegheiter plassert nær barnehagen, medan 23 % meiner det ikkje er bra. Dette viser ei overvekt av positive haldningar, men også noko skepsis. Dei negative svara var ikkje knytte til éi bestemt aldersgruppe.



På spørsmål om skulebygget bør brukast til noko anna enn bustadar, viser svara eit delt syn. Fleire meiner det er ein god idé å nytte bygget til bustadar, særleg for eldre. Samtidig ønskjer nokre at bygget skal nyttast til andre formål, som møteplass, aktivitetstilbod for ungdom, hyblar for skuleungdom, arbeidsplassar eller overnatting for turistar.

I dei øvrige innspela kjem det fram både støtte og enkelte bekymringar. Fleire uttrykkjer at dette er eit positivt tiltak, medan nokre peikar på trafikktryggleik som viktig omsyn i vidare planlegging.

Samla sett tyder svara på brei støtte til å ta skulebygget i bruk, og viser eit tydeleg ønske om bustadar som gjer det mogleg å bli buande i Åmdals Verk i framtida. Parkering og trafikktryggleik er viktige tema i den vidare planlegginga.

## Oppsummering av medverknadsprosessen

Medverknadsarbeidet har vore breitt og målretta, med særleg vekt på barnehagen som nærmaste aktør. Prosessen viser ein positiv grunnhaldning til å vurdere ny bruk av skulebygget, samstundes som det er tydelege krav til tryggleik og skjerming.

Det kjem også fram interesse for sambruk og generasjonsmøte, og behov for vidare avklaringar knytt til trafikk og eigarform. Vidare viser prosessen eit tydeleg ønske om bustadar som gjer det mogleg å bli buande i Åmdals Verk i alderdomen.

Medverknadsprosessen har gjeve eit viktig kunnskapsgrunnlag for dei faglege vurderingane som ligg til grunn for tilrådingane i denne rapporten.

# Tilråding

På bakgrunn av samla vurderingar blir det tilrådd å vidareføre ei løysing med tre leilegheiter og sentralvarmeanlegg. Denne løysinga gir fleire naboar og større sosialt nærvær, noko som bidreg til auka tryggleik i kvardagen og betre føresetnader for fellesskap. Med fleire bebuarar er det òg større sannsyn for aktiv og jamn bruk av fellesareala, både inne og ute, slik prosjektet er meint å leggje til rette for.

Løysinga med tre leilegheiter gir samstundes betre samsvar mellom investering og nytte, ved at fleire bustadar kan delast på dei same kostnadene. Dette gir eit meir effektivt økonomisk grep og eit bustadtilbod som når fleire, samanlikna med løysingar med færre og større leilegheiter.

Vidare gir sentralvarmeanlegg større fleksibilitet i planløysingane og høgare samla bustadkvalitet, mellom anna gjennom betre lysforhold og fasade mot fleire retningar for alle leilegheitene.

## Eigarform

Eigarform er eit sentralt tema i prosjektet. Bustadane ligg tett på barnehagen, og det er lagt til rette for sosial samhandling og møte mellom generasjonar. Dette stiller særlege krav til føreseielegheit, tryggleik og langsiktig bruk. For kommunen er det derfor viktig å ha kontroll med kven som bur i bustadane og korleis dei blir nytta over tid.

Kommunalt eigarskap er den einaste eigarforma som reelt gir slik kontroll. Gjennom kommunalt eigarskap kan bustadane disponerast i tråd med formålet og sikrast som heilårsbustadar for definerte målgrupper. Dette gir større tryggleik for at prosjektet fungerer som tenkt, både sosialt og funksjonelt, og er samstundes vurdert som den mest teknisk gjennomførbare løysinga gitt bygget sitt utgangspunkt.

Ved sal vil ordinære reglar for nedsett

konsesjonsgrense gjelde (buplikt). Over tid inneber dette ein reell risiko for at enkelte leilegheiter blir ståande tomme, mellom anna som følgje av fritak frå buplikt. I små prosjekt er dette særleg uheldig, då tomme bustadar svekkjer føresetnadene for fellesskap, tryggleik og bruk av fellesareal. Risikoen blir forsterka av at marknaden for denne typen leilegheiter er smal, samstundes som attraktiviteten som fritidsbustad kan vere høg.

Tokke kommune si bustadkartlegging frå 2025 viser eit tydeleg behov for fleire leigebustadar, særleg mindre leilegheiter. Dette underbyggjer vurderinga av kommunalt eigarskap som ei føremålstenleg løysing for å møte dokumenterte behov og sikre aktiv og langsiktig bruk av bustadane.

Leigebustadar gir betre økonomisk tilgjenge til bustad for fleire, særleg for dei med avgrensa eigenkapital. Samstundes legg modellen til rette for betre bustadrotasjon, ved at fleire kan flytte til ein meir eigna bustad utan å vere avhengige av å finansiere kjøp av ny bustad. Dette er særleg relevant for personar som sel eigen bustad, men som ikkje får tilstrekkeleg kapital til å kjøpe ein ny bustad som dekkjer behova deira. Leige kan då vere eit reelt og tilgjengeleg alternativ. Dette kan frigjere større bustadar for andre grupper og bidra til betre utnytting av den eksisterande bustadmassen.

Vidare gir leigemodellen fleksibilitet over tid, mellom anna ved at bustadar raskt kan disponerast på nytt dersom bebuarar får behov for andre bustadløysingar. Samla sett bidreg dette til stabile bustadmiljø, høgare bruk av fellesareal og eit meir robust og sosialt berekraftig bumiljø, til fordel både for bebuarane og kommunen.

Det blir tilrådd at leilegheitene blir etablerte som kommunale leigebustadar da dette gir kommunen naudsynt kontroll med bruk av bustadane over tid, sikrar heilårsbusetnad og legg best til rette for at prosjektet fungerer i tråd med formålet, både

sosialt, funksjonelt og i samspel med nærliggande barnehage.

## Vegen vidare

Vegen vidare i prosjektet vil vere å arbeide vidare med både økonomiske, tekniske og trafikale avklaringar. Det er behov for å kartleggje aktuelle støtte- og tilskotsordningar, avklare finansieringsløyningar og utarbeide eit meir presist overslag over leigenivå. Vidare må det bli vurdert om det er mogleg å fastsetje ein leigepris som både er økonomisk berekraftig for kommunen og reelt tilgjengeleg for målgruppene. Dette inneber òg å vurdere kor attraktiv leigeprisen vil vere i marknaden, sett opp mot bustadkvalitet og lokalisering.

Samtidig er det nødvendig å gå djupare inn i dei tekniske løysingane og prosjektere desse meir detaljert. Dette omfattar mellom anna vurderingar knytte til konstruksjon, krav til isolasjon, ventilasjon, brann-og rømming og andre relevante tekniske føringar som følgjer av gjeldande regelverk og bygget sitt eksisterande utgangspunkt.

Vidare må det arbeidast vidare med trafikksikre løysingar og trafikkmønster i området, særleg med tanke på nærleik til barnehage og sambruk av uteareal. Dette vil vere ein viktig del av den vidare planlegginga for å sikre trygge og gode løysingar for både bebuarar, barn og andre brukarar av området.

## Konklusjon

Forstudien viser at skulebygget på Åmdals Verk har gode føresetnader for ombygging til aldersvennlege bustadar. Bygget er teknisk eigna for transformasjon, og naudsynt oppgradering vil i hovudsak vere knytt til drenering, tekniske anlegg og tilpassing til gjeldande krav for bustadar.

Kartlegging av bustadbehov og gjennomført medverknad viser eit tydeleg behov for fleire lettstelte og tilgjengelege leigebustadar i lokalsamfunnet, særleg retta mot eldre som ønskjer å bli buande i bygda. Det er brei støtte til å ta skulebygget i bruk til bustadføremål, så lenge omsyn til barnehagen, trafikktryggleik og gode bumiljø blir teke i vare.

Av dei vurderte alternativa framstår ei løysing med tre leilegheiter og sentralvarmeanlegg som den mest føremålstenlege. Denne løysinga gir ein god balanse mellom bustadkvalitet, økonomisk berekraft og sosial funksjon, og legg til rette for aktiv bruk av både private og felles areal.

**Samla sett vurderer forstudien at ombygging av skulebygget til aldersvennlege bustadar er eit realistisk, fagleg forsvarleg og samfunnsmessig formålstenleg tiltak.**

**Forstudien gir eit tilstrekkeleg grunnlag for å tilrå at Tokke kommune går vidare med eit forprosjekt for å avklare økonomi, finansiering og endeleg utforming av prosjektet.**

**Husbanken kan vere ein aktuell aktør å gå i dialog med for å drøfte finansiering av eit forprosjekt og hovudprosjekt.**

**Forstudie**



**Tokke**

i samarbeid med

**iHØGDE!**