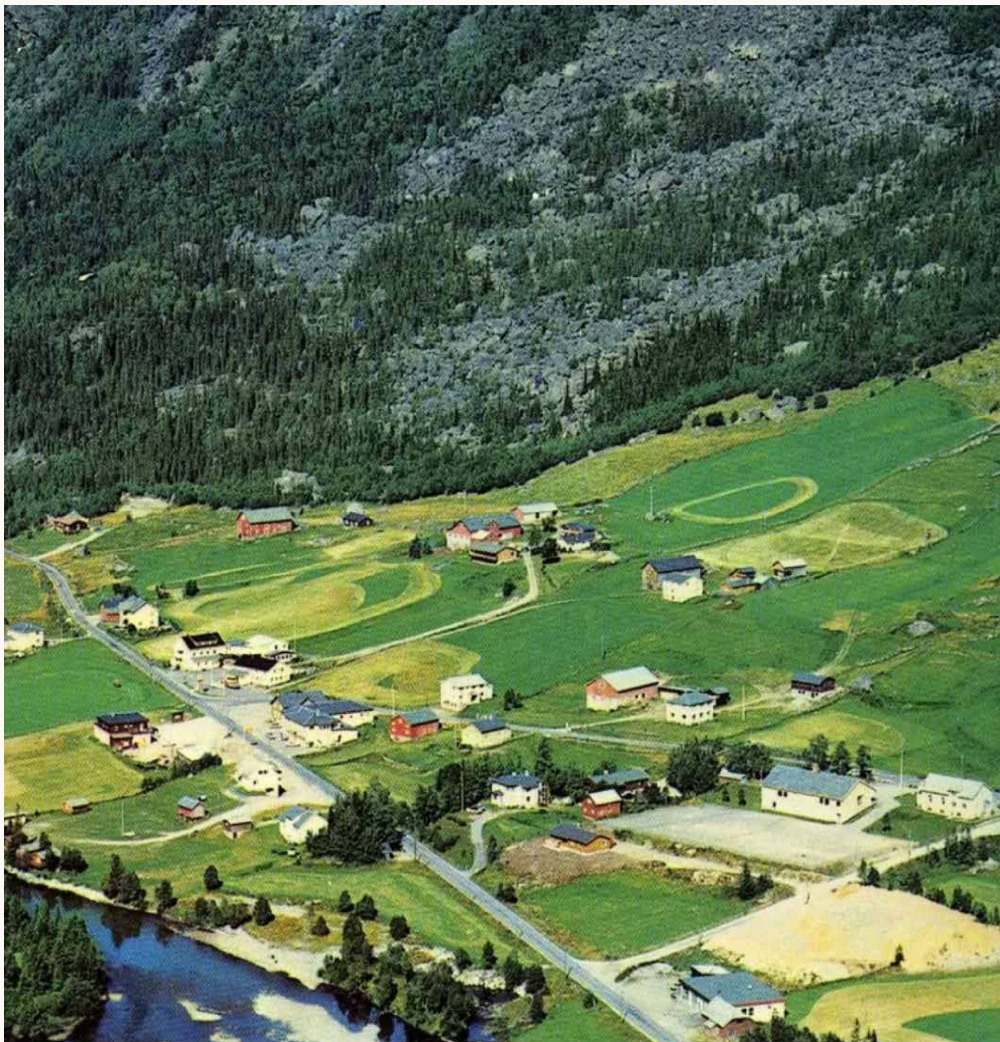


ULSÅK

Transformasjonsanalyse av Ulsåk oppvekstsenter



Innhold

- 01 Intro til transformasjonsanalysen
 - 1.1 Innsikt
- 02 Analyse
 - 2.1 Bygg SWOT
 - 2.2 Vurderte programme
 - 2.3 Transformasjonsanalyse
- 03 Mulighetsstudie
 - 3.1 Ombrukskonsept
- 04 Veien videre
- 05 Vedlegg

INTRODUKSJON

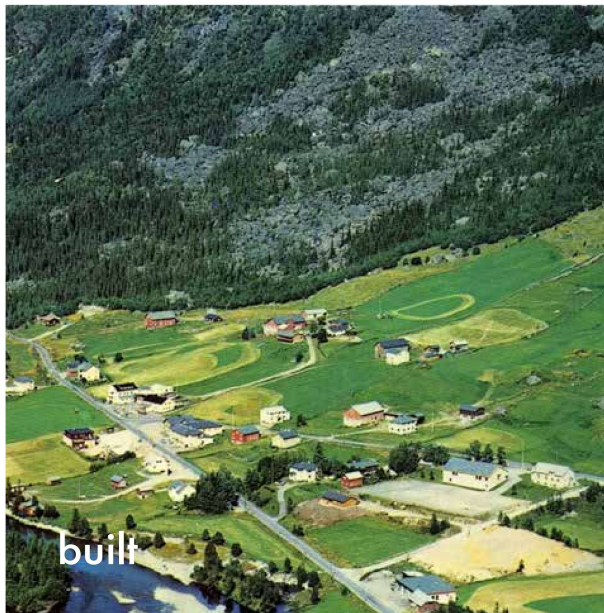
ULSÅK SKOLE
HEMSEDAL



Husbanken

Fra skole til omsorgsboliger
Transformasjonsanalyse

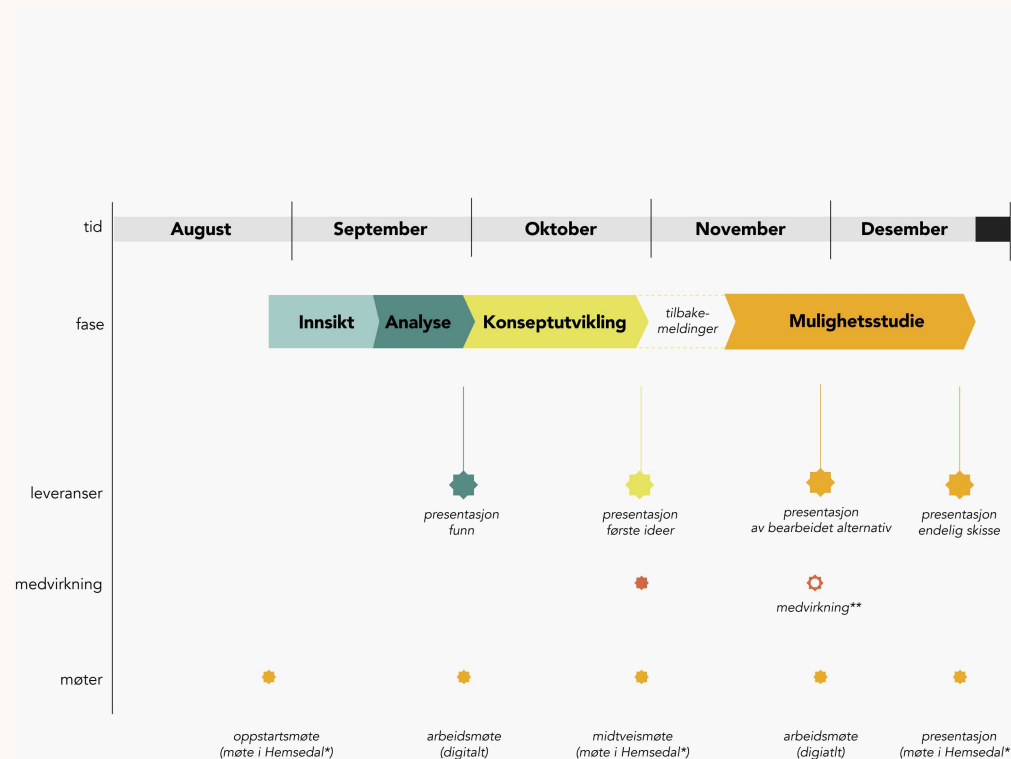
Revisjon 1 - 09. mai 2025



Transformasjonsanalyse

Transformasjonsanalysen av gamle Ulsåk skole utføres i samarbeid med Husbanken. Hemsedal kommune søkte om midler til analysen våren 2025 og engasjerte Built arkitekter til oppdraget.

Mulighetsstudiet vurderer det eksisterende bygget og potensiale til å transformere det til boliger. Prosjektet fokuserer på areal- og kostnadseffektive boliger og sosiale boformer. Omsorgsbolig, boliger for førstegangsetablerere og livløpsleiligheter vurderes i prosjektet.



Estimert ressursbruk i prosjektperioden

I fremdriftsplanen legger vi til grunn en ressursbruk på litt under én person i de periodene der prosjektarbeid er angitt, totalt 3,5 måneder. Dette tilsvarer et snitt på 130 timer per måned, som samlet utgjør ca. 450 timer over prosjektperioden.

*Reise og opphold ihht. Statens reiseregulativ

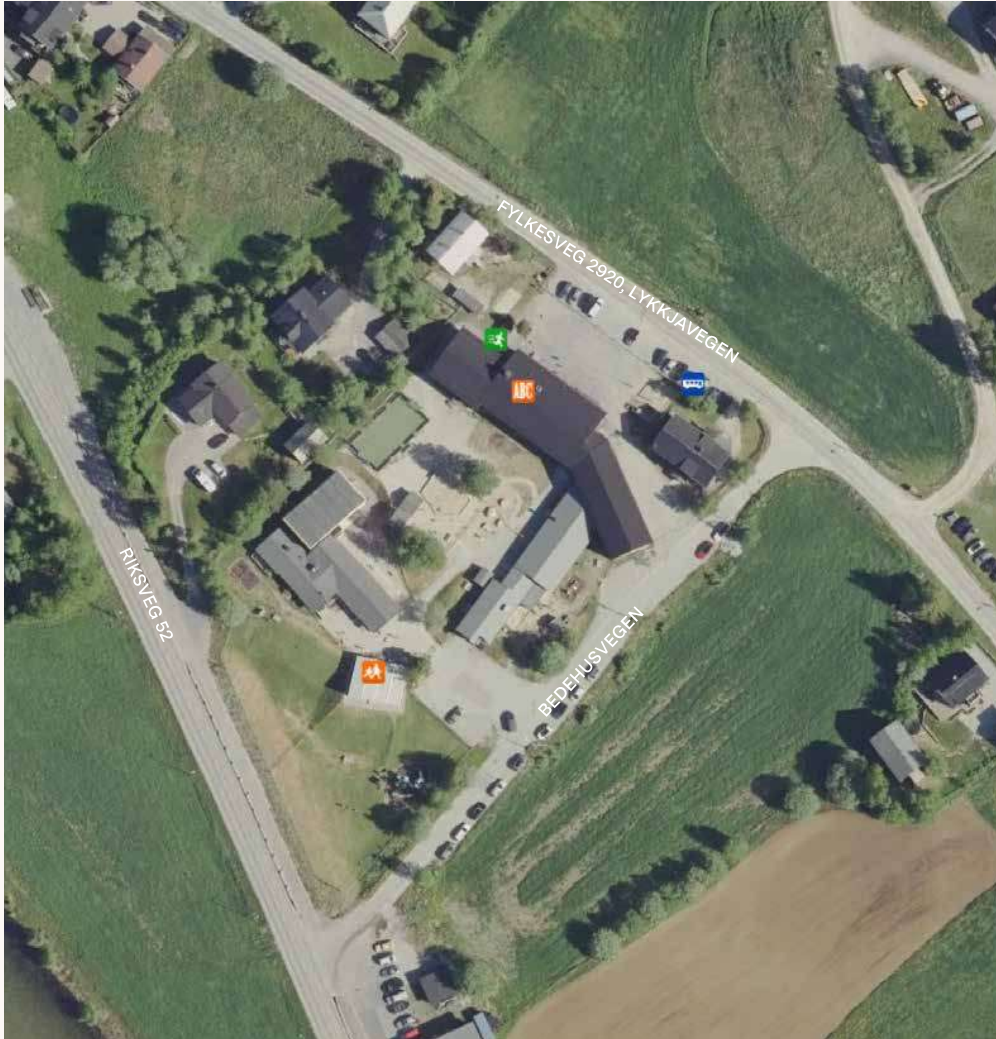
**Om støtte

Fremdrift

Prosjektet pågår høsten 2025 med oppstart i slutten av august og endelig leveranse før jul samme år.

Mulighetsstudiet deles opp i fire faser - innsiktsfase med oppstartsmøte og befaring, analyse av eksisterende bygg og området, konseptutvikling med utvikling av tre alternative transformasjonsstrategier, medvirkningsfase og til slutt et mulighetsstudie.

INNSIKT



Beliggenhet

Gamle Ulså skole ligger mellom fylkesveg 2920, Lykkjavegen og riksveg 52 langs Bedehusvegen. Den gamle skolen ligger sentralt på Ulså og ca 3,5 km langs Hemsedalsvegen fra Hemsedal sentrum og administrasjonssenteret Trøim.

Fra høsten 2023 opphørte skoledrifta ved Ulså skole, og ble flyttet til Hemsedal skole. Skolebygget på Ulså brukes i dag som midlertidige lokaler for barnehagen før den flytter inn i nytt barnehagebygg sør på skoletomta i 2027. Ulså skole vil da være funksjonstømt og trenger nytt liv og ny bruk. Transformasjonsanalysen vurderer byggets potensiale for ombruk og transformasjon til nytt program.

Den gamle skolen og barnehagen er bygget trinnvis rundt et stort inntun.



Bebyggelsen

Oppvekstsenteret er bygget trinnvis og består av mange ulike bygg med forskjellige funksjoner. Byggene har blitt brukt som skole, barnehage, lekestue, gymsal, menighetshus på privat tomt, og midlertidige løsninger for de ulike programmene.

Tomta heller mot syd med flott utsikt over fjellene og Hemsila som renner gjennom Hemsedal. Tomta er dyp og uteområdene mellom byggene oppleves generøse og solfylte.



Skolebygget (1960)
BUILT



Skolebygget fra nord



Inntunet mellom byggene
BUILT



Tømmerhuset



Menighetshuset
BUILT



Gymsalen (1994)



Tunet brukes som lekeplass for barnehagen
BUILT



Klasserom, skolebygget (1960)
BUILT



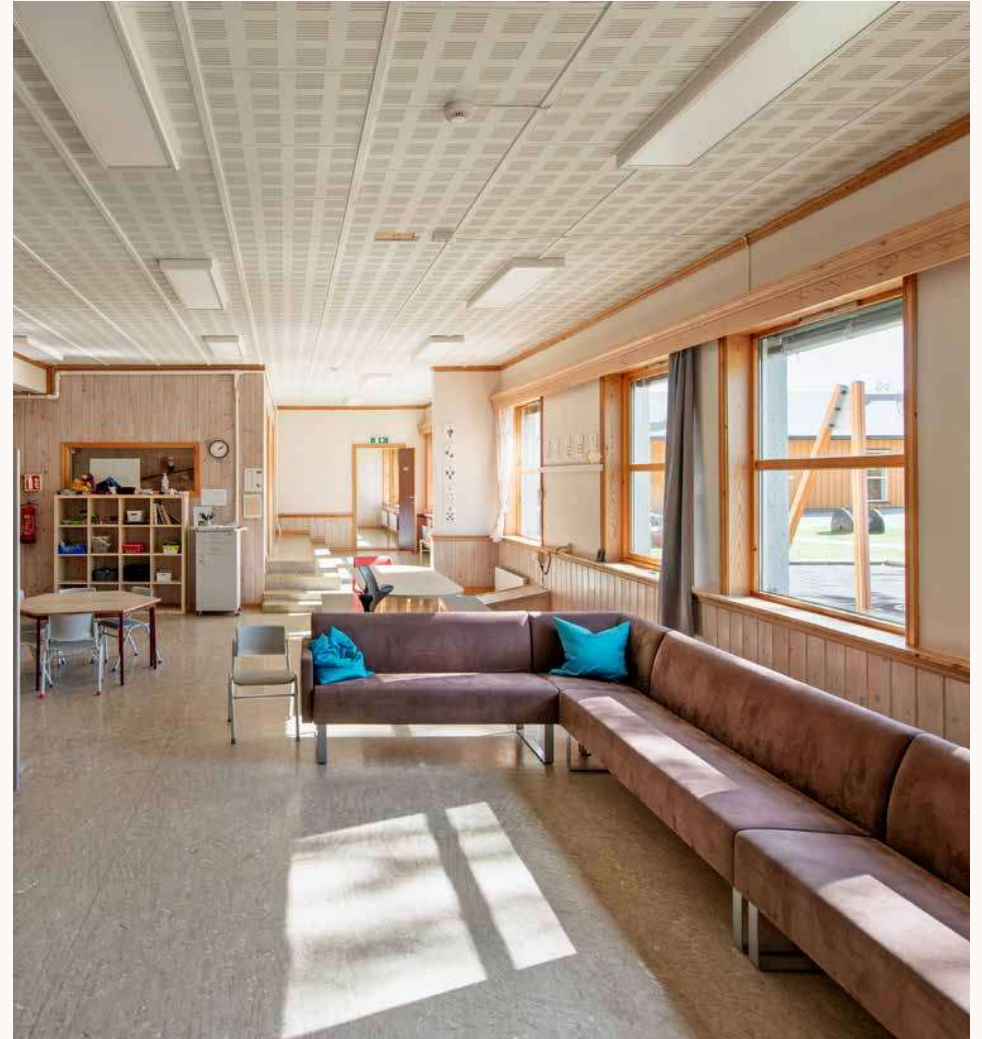
Klasserom, påbygg skolen (1983)



Klasserom, påbygg skolen (1983)
BUILT



Sløydsal i underetasjen, skolebygg (1983)



Gammel gymsal i underetasje skolebygg (1960)
BUILT



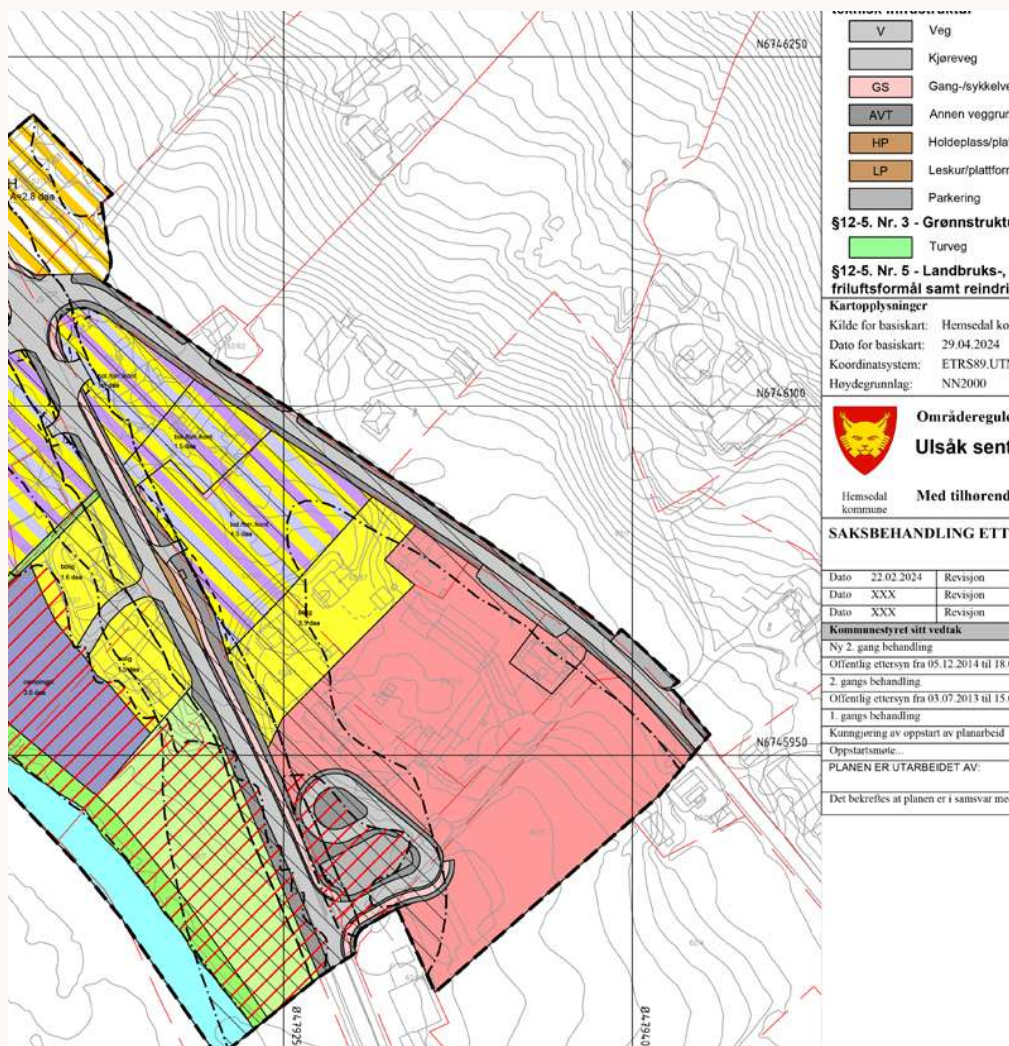
Gymsalen (1994)



Gymsalen (1994)
BUILT



Moelven-brakke sør på tomte, midlertidig barnehage
BUILT



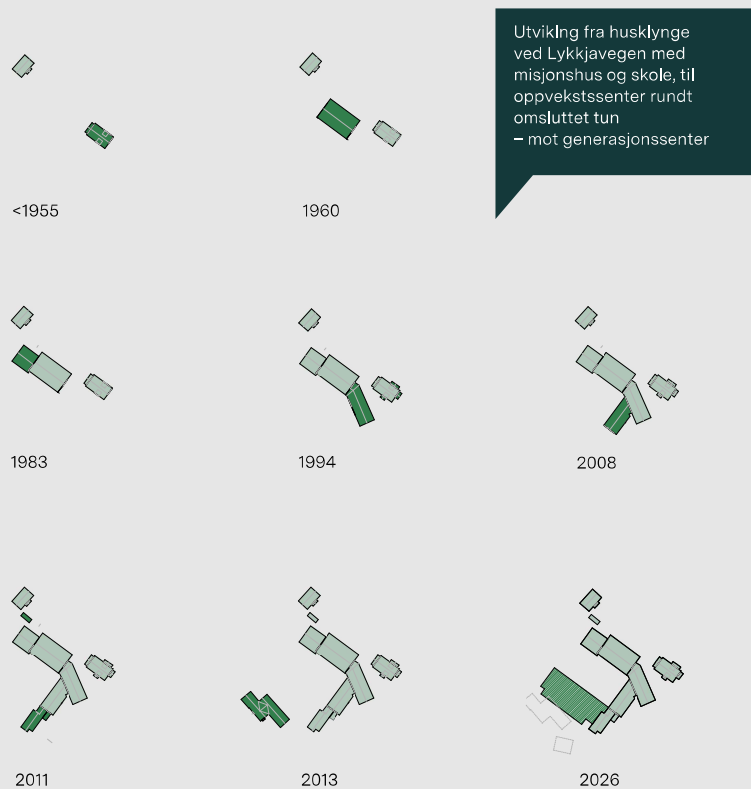
Overordnede føringer

Gjeldende plan for området er "Områderegulering for Ulså sentrum", PlanID: 2012004.

Tomta er regulert til "Offentlig formål". Tømmerhuset, menighetshuset, den gamle skolen og barnehagen samt jordet øst for skoletomta er regulert til offentlig formål. Jordet øst for tomta eies av annen grunneier, men har vært ansett som en arealreserve for skoleformål under gjeldende regulering.

Parallelt med transformasjonsanalysen er det høsten 2025 påstartet en planprosess for området regulert til offentlig formål hvor ny barnehage, ny bruk for skolebygget og formål på resten av tomta vil reguleres.

ANALYSE



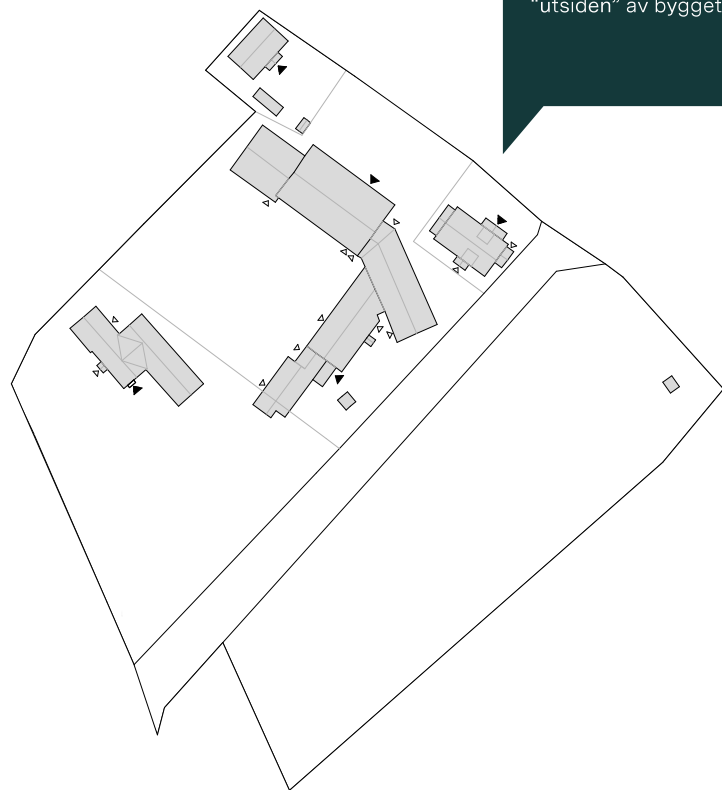
Analyse av anlegget

Skoleanlegget har utviklet seg fra husklynge langs Lykkjavegen med misjonshus og skole til et oppvekstsenter rundt et felles tun. I 2026 ferdigstilles ny barnehage på tomte.

Det første huset på tomte var tømmerstua og menighetshuset. I 1960 ble det opprinnelige skolebygget bygget og senere utvidet i 1983. I 1994 ble gymsalen lagt til. Barnehagen ble påbegynt i 2008, utvidet i 2011 og 2013. I løpet av 2027 ferdigstilles ny barnehage på tomte.

Oppvekstsenteret har blitt utviklet trinnvis som en sammenhengende bygningsmasse rundt et flott inntun. De ulike programmene på tomte har forholdt seg til hverandre og interne forbindelser er opprettholdt i bygningsmassen.

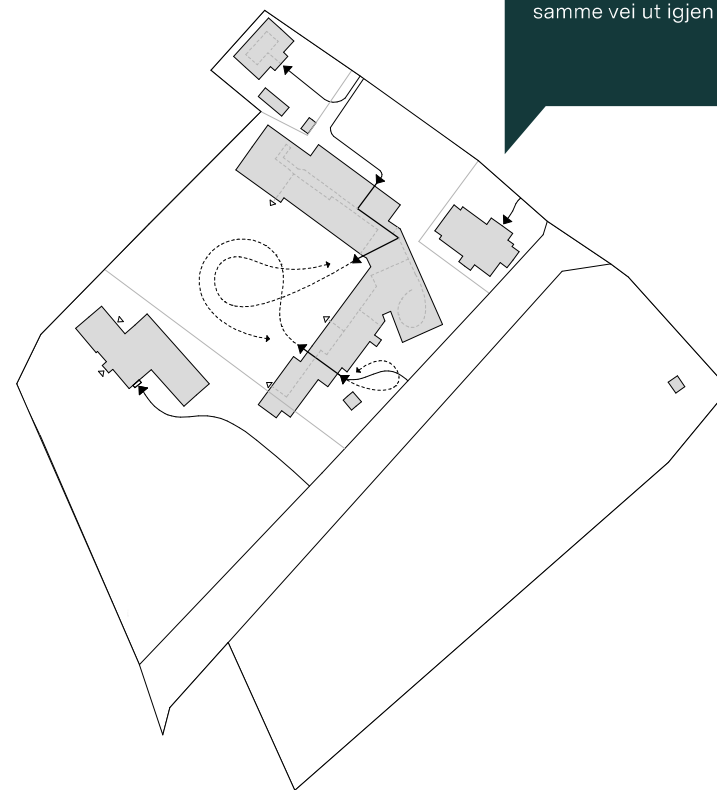
Innganger



Hovedinnganger
fra nord og øst fra
“utsiden” av bygget

- Hovedinngang
- ▷ Annen inngang

Flyt



Hovedflyt i bygget er fra
utsiden, inn i tunet, og
samme vei ut igjen



Henvendelse

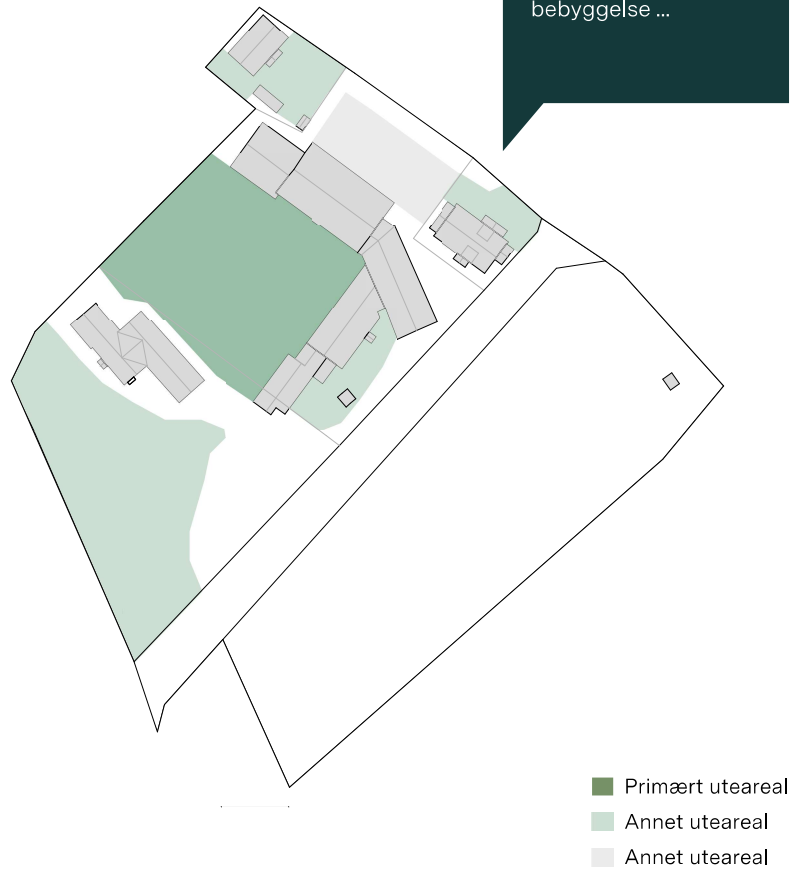
Lukket skall mot nord,
mer porøst mot indre
gårdsrom. Tydelig
innside og utside



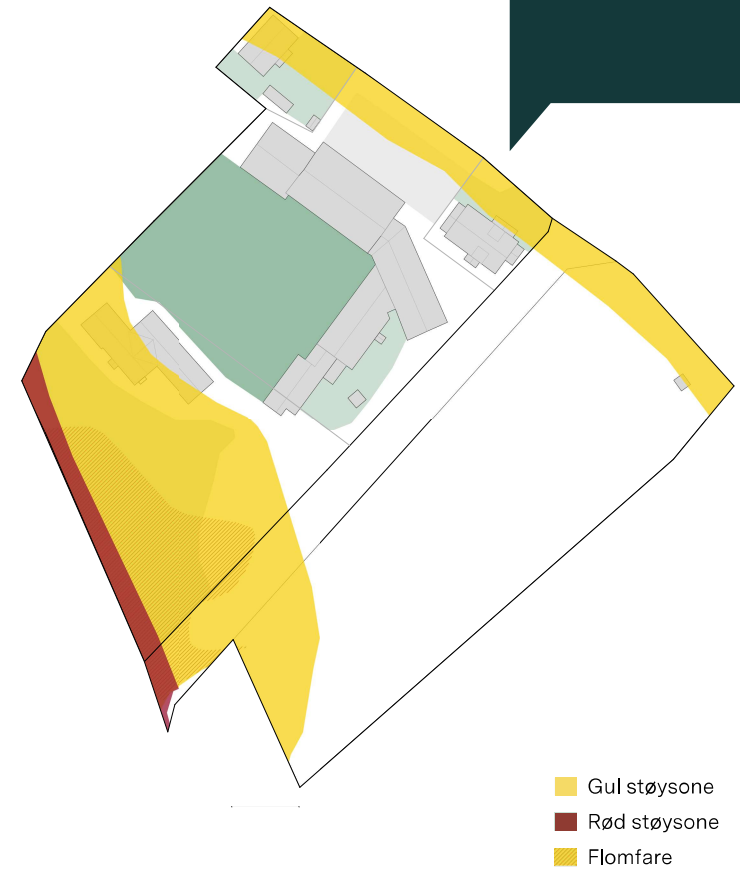
— Lukket fasade
— Åpen fasade

BUILT

Uterom



Støysone, flomfare...



Definerte uterom

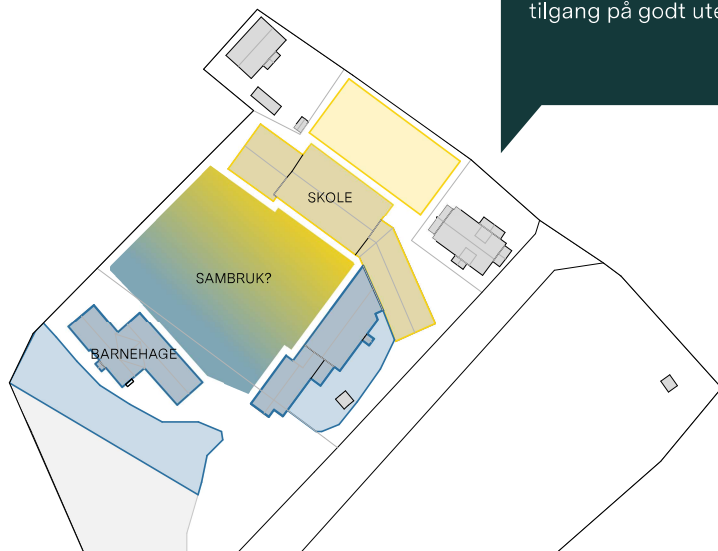


Organisering av tomta

Den eksisterende bygningsmassen er organisert rundt et felles inntun. Den dype sørvendte tomta er gradvis utbygget rundt tunet som rammes inn av bygningskroppen. Tunet er romslig og har gode dagslysforhold. Tunet fungerer som et organiserende element på tomta og fasadene henvender seg mot gårdsrommet heller enn gatene rundt.

Oppvekstsenter

Ved å sambruke tunet får flest mulig brukere tilgang på godt uteareal



Oppvekstsenter

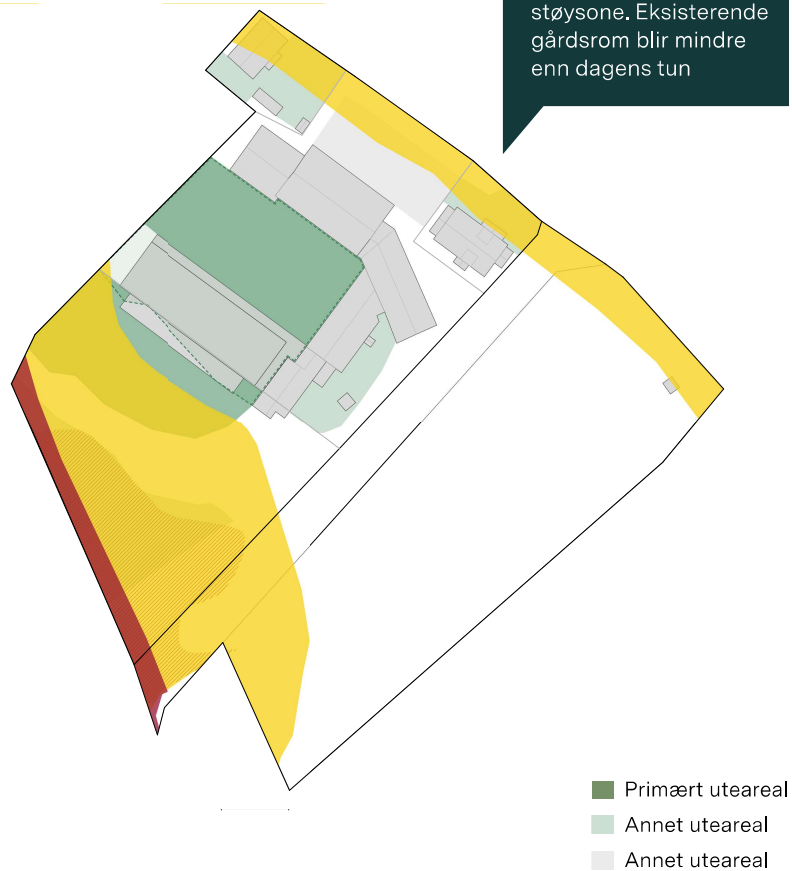
Siden 1988 var barnehagen og barneskolen i Hemsedal samlokalisert på tomte. De brukte ulike deler av bygningsmassen og benyttet begge det felles inntunet.

"Erfaringane med oppvekstsenter, der barnehage, SFO og 1.-4. årstrinn er samla og med gode overganger til barne og ungdomsskule, har sterk forankring i lokalmiljøet", fra artikkelen i Hemsedal kommunes publisasjon fra desember 2013. Anlegget har spilt en sentral brikke i nærmiljøet og har lagt grunnlag for sambruk og synergi på tvers av institusjonene.

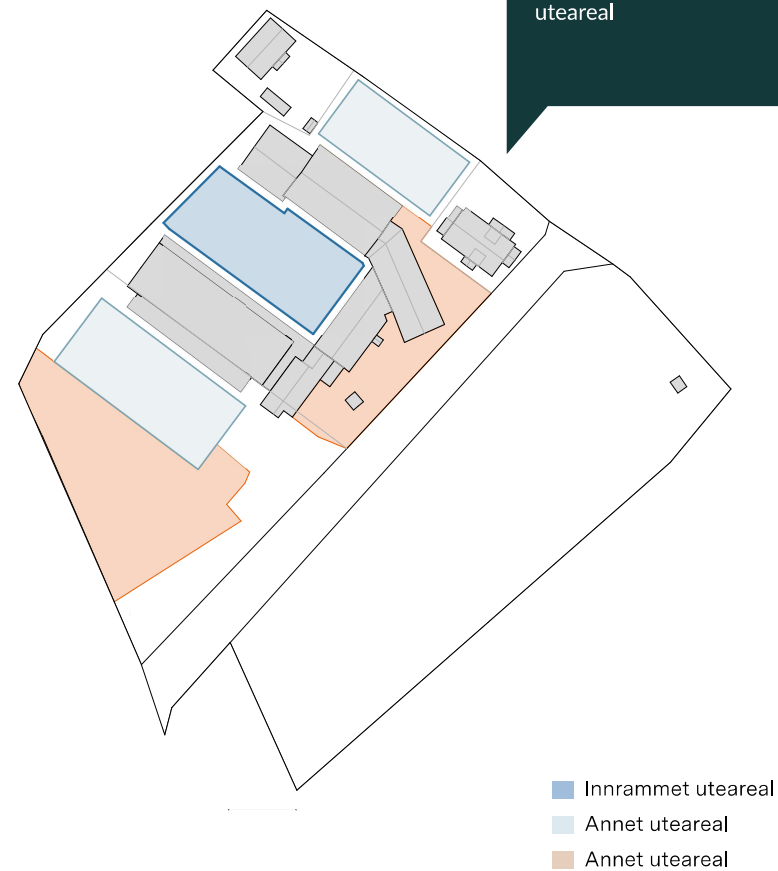
Det ligger stort potensiale i videreføring av et blandet program på tomte, hvor gode felles- og utearealer skaper merverdi for samtlige brukere.

- Skolebygg uteareal
- Barnehage uteareal

Uterom



Støysone, flomfare...



Programmering



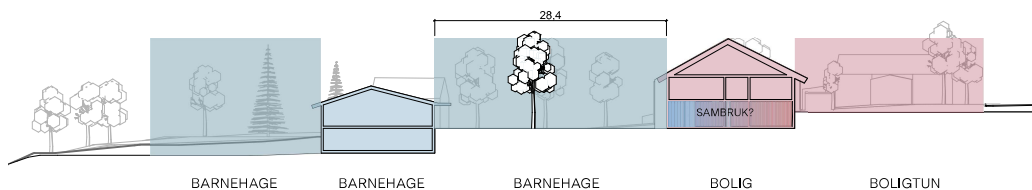
Ny programmering på tomte

Den nye barnehagen bygges inntil eksisterende bygningskropp og deler utearealet på tomte i tre. En organisering av tomte med boligtnun mot nord og uteareal til barnehagen på inntunet og sør for anlegget.

Adkomst organiseres etter samme prinsipp med adkomst til boligene fra fylkesvegen i nord og adkomst til barnehagen fra riksvegen og Bedehusvegen øst for anlegget.

Programmering

Underetasjen av eksisterende skolenbygg kan bli en buffer mellom bolig og barnehage



- Bolig med uteareal
- Barnehage med uteareal

Ny programmering på tomta

De tre uteområdene ligger på rekke i helning mot sør. Selv om boligtunet er nordvendt har det ganske gode solforhold grunnet tomtas sørvendte helning og lite overskygging av byggene rundt.

Det er viktig å løse grensesnittet mellom det gamle skolebyggets underetasje og barnehagens uteareal. Underetasjen møter terreng mot nord med små vinduer høyt på veggen. Etasjen henvender seg mot inntunet med vinduer og utgang rettet sør. En "buffersone" langs skolebyggets fasade er nødvendig for å opprettholde en avstand mellom nytt program og barnehagens uteareal.

BYGG-SWOT

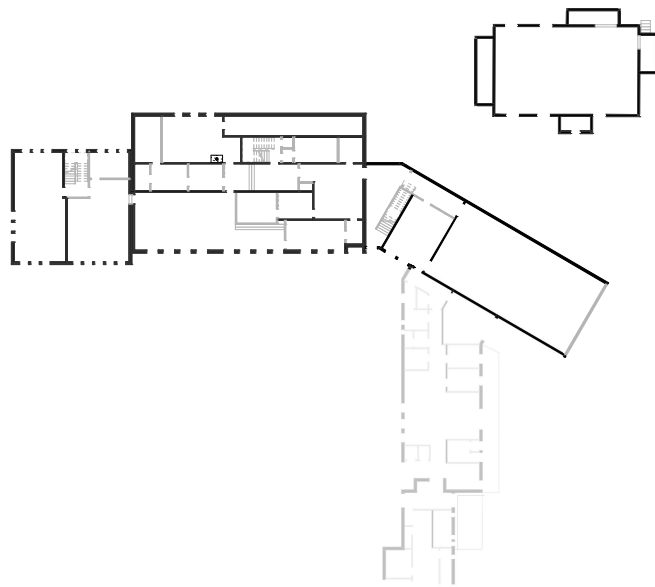
Karbonfotavtrykk



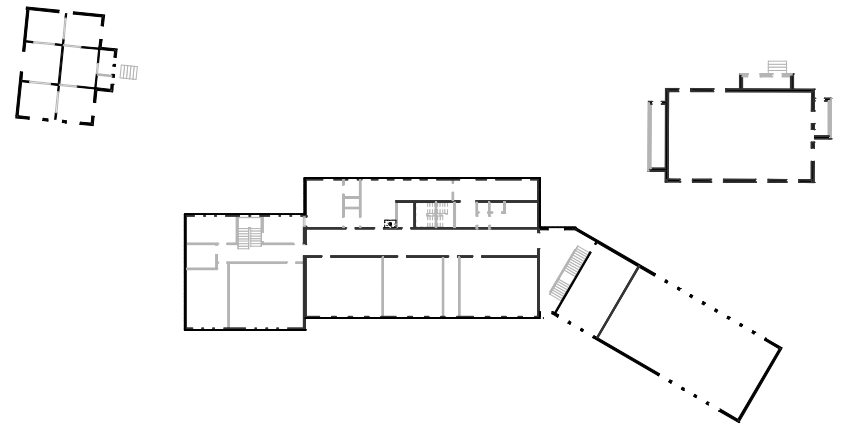
Karbonfotavtrykk

Diagrammet for karbonfotavtrykket viser en kartlegging av det eksisterende byggets fordeling av karbon. Dette er bundet karbon som allerede er investert i bygget. Ved å rive og erstatte deler av bygget, økes investert karbon på tomta og påvirker det samlede karbonfotavtrykket. Det er derfor viktig å vurdere nøye hvilke bygningsdeler som kan gjenbrukes og har verdi for videre bruk. Bygningsdelene av betong, særlig underetasjen på det originale skolebygget og påbygget fra 80-tallet, utgjør en stor del av det samlede karbonfotavtrykket på tomta.

Bæring



— Bærende
- - - Ikke bærende

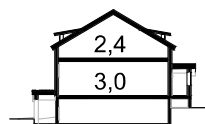


— Bærende
- - - Ikke bærende

BUILT



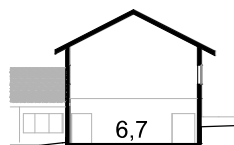
Originalt skolebygg A



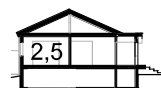
Menighetshus D



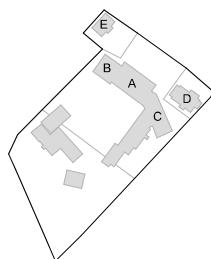
Påbygg skolebygg B



Gymsal A



Tømmerhus E

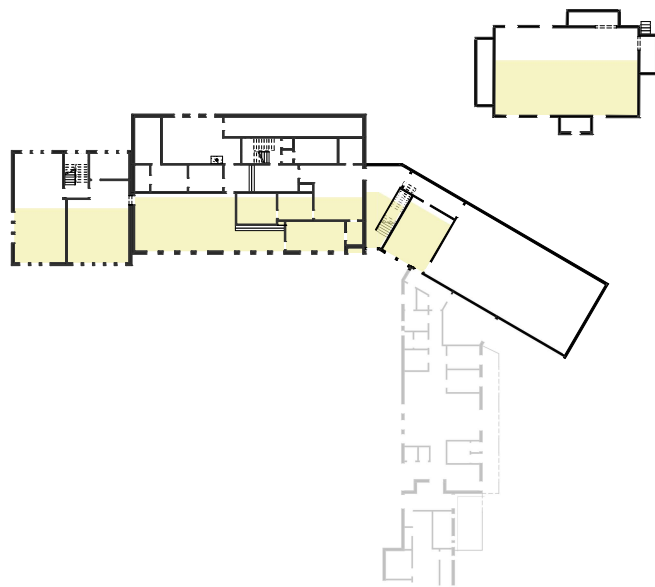


Romhøyder

Bygg A og B har gode romhøyder som egner seg godt til transformasjon til bolig eller annet program. Menighetshuset D og tømmerhuset E er av mindre skala og mindre fleksible i bruk. Gymsalen er et unikt rom på tomta og svært fleksibelt i bruk. Den generøse romhøyden på 6,7m tillater å dele rommet i høyden ved bruk av mezzanin eller tribune.

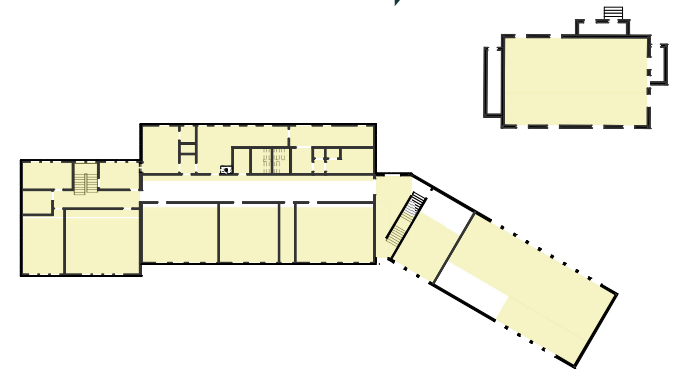
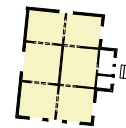
Dagslys

Mørke arealer mot
terreng på nordside i
underetasje



Dagslyssone (6m)

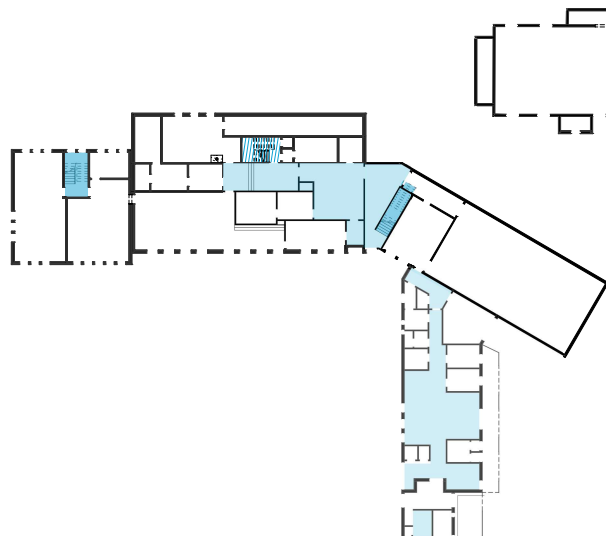
Gode dagslysforhold i
skolebyggets overetasje.
De nordvendte arealene
har mulighet for tosidige
enheter.



Dagslyssone (6m)

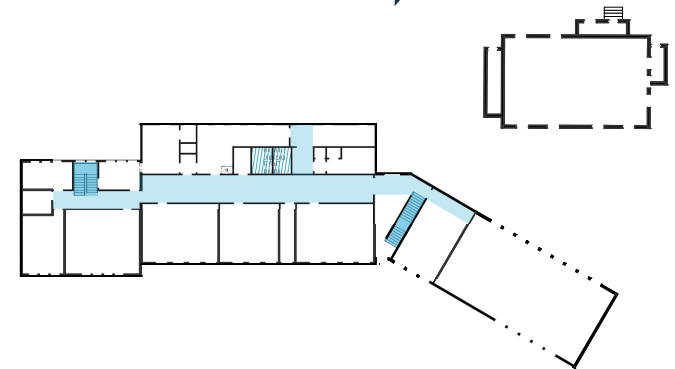
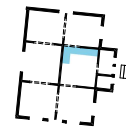
Sirkulasjon

Det originale skolebygget og påbygget fra 80-tallet er bygget trinnvis og planlagt hver for seg

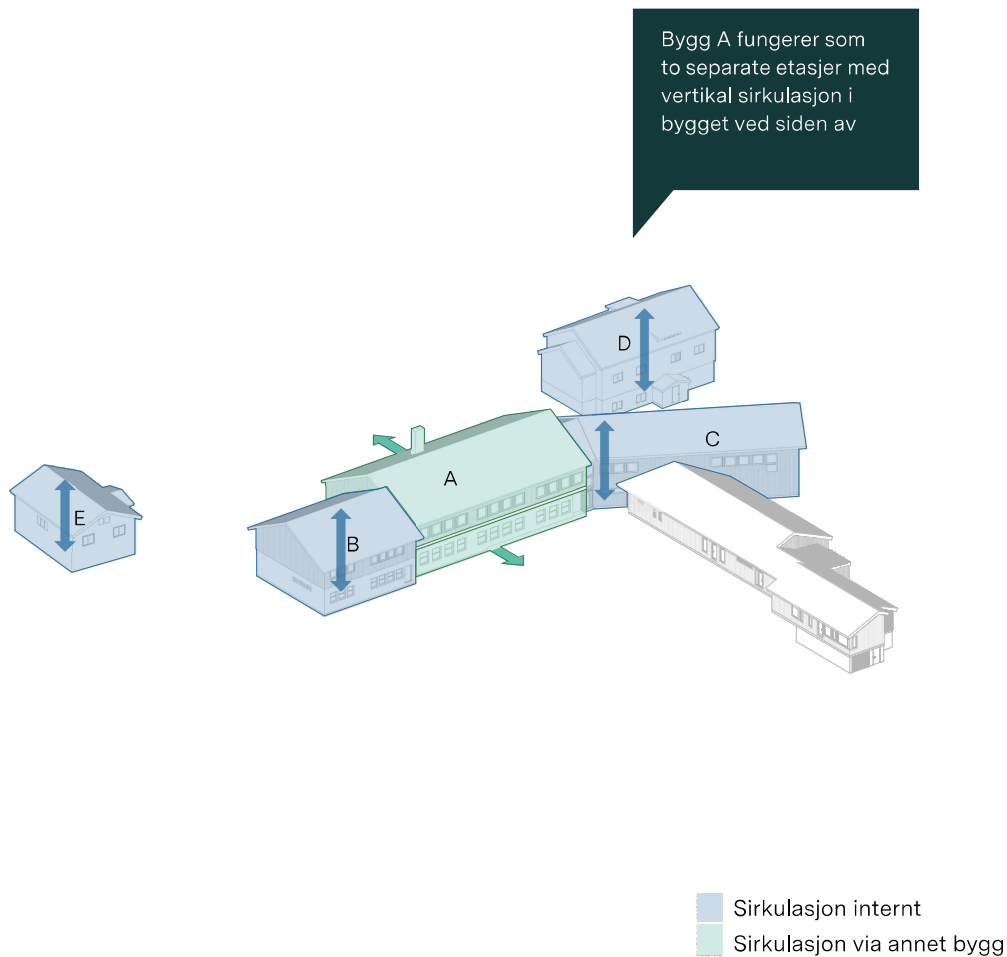


■ Vertikal sirkulasjon
■ Horisontal sirkulasjon

Sentral midtkorridor deler den dype planen på midten



■ Vertikal sirkulasjon
■ Horisontal sirkulasjon

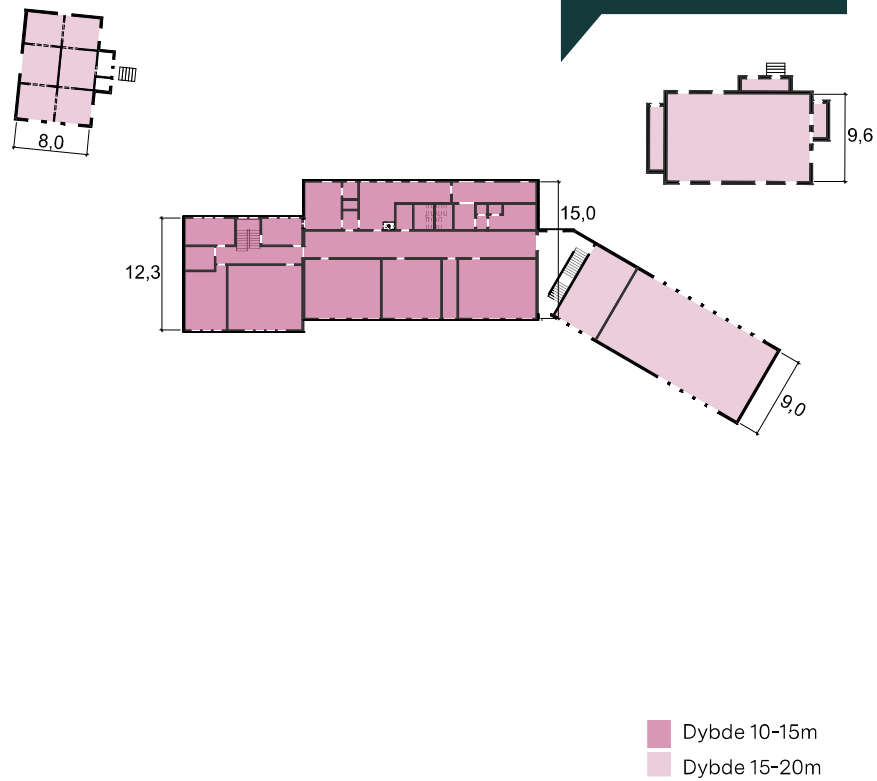


Selvstendige brikker

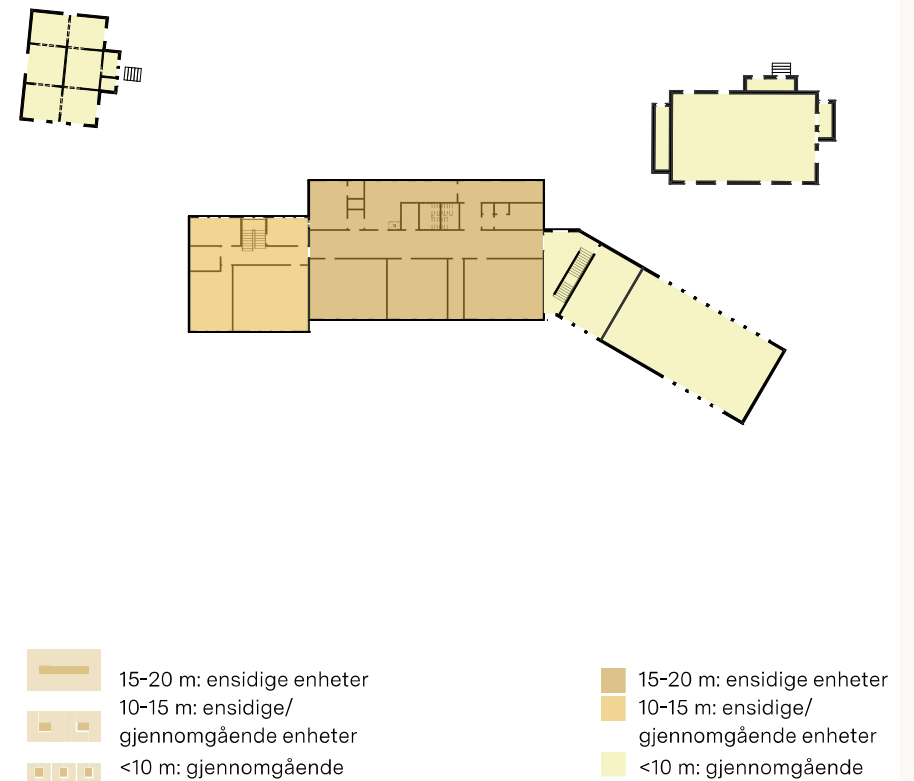
Bygget er bygget trinnvis og de ulike byggene fungerer som selvstendige brikker. Dette gjør transformasjon og megling mellom ulike programmer på tomte lettere. Bygg B, C, D og E har selvstendig sirkulasjon hvor man kan bevege seg vertikalt innenfor bygget.

Bygg A har en original trapp som er murt igjen og ikke lenger fungerende. Bygget bruker derfor bygg B og C for vertikal sirkulasjon. Det kan derfor være naturlig å bruke de to etasjene i bygg A som to separate formål da de også henvender seg i hver sin retning.

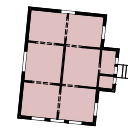
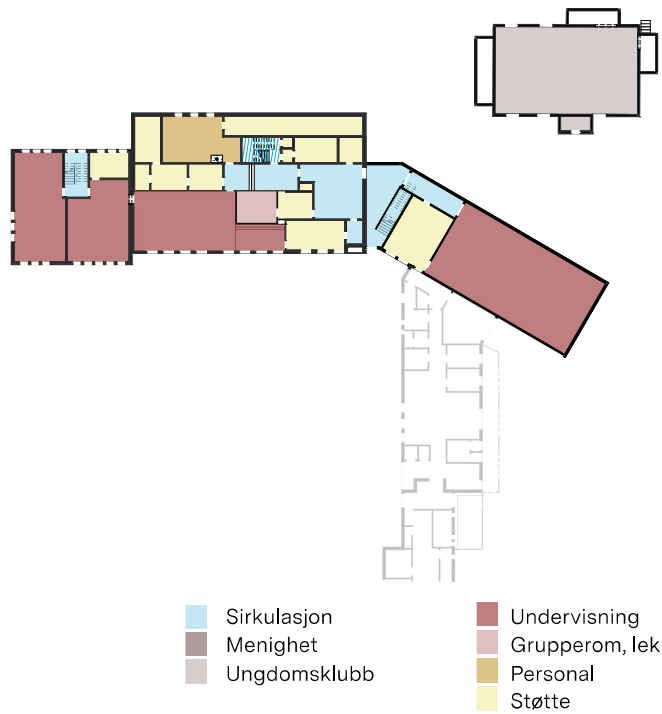
Bygningsdybde



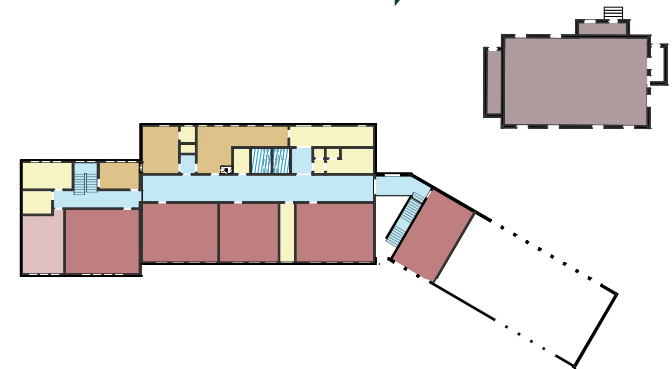
Egnethet boligtransformasjon



Opprinnelig bruk

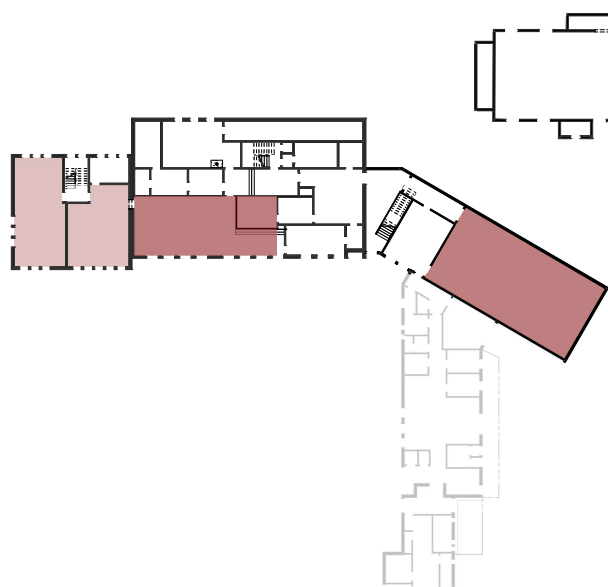


Undervisningsrommene
er store rom med gode
dagslysforhold og utsyn



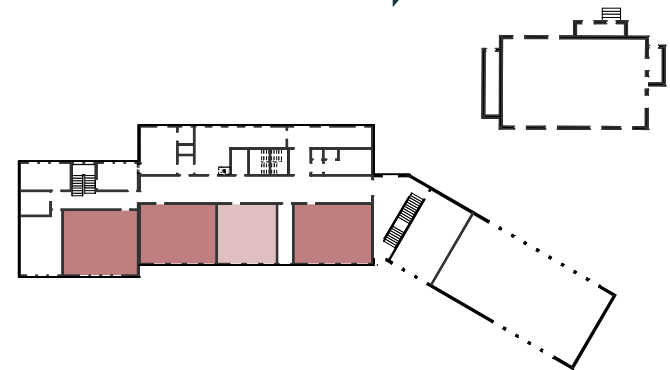
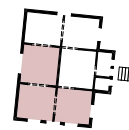
Romkvalitet

Gymsalen er en unik
romtype på tomte



■ Særlig romlig kvalitet
■ Romlig kvalitet

Undervisningsrommene
peker seg ut som med
særlig romlig kvalitet



■ Særlig romlig kvalitet
■ Romlig kvalitet

Interne	Styrker - Romhøyder - gir fleksibilitet i utvikling - Gode proporsjoner - Helning mot syd, terrassert tomt - Uavhengige brikker bygget trinnvis gir fleksibilitet - Unike programmer - Tidsdybde - Gode solforhold og utsikt - Unike romkvaliteter	Svakheter - Orientering øst/ vest. - Nærhet til barnehagens uteområde - Nordvendt uteområde til bolig - Tilgjengelighet - Tilgang til underetasje - Barrierevirkning ved sammenhengende bygg - Dagslysforhold i underetasje	Eksterne
	Muligheter - Mulighet for sambruk og synergi - Tett med kommunale tjenester - God parkeringsdekning - Overordnet planprosess, mulighet for forankret og helhetlig plan med sammensatt program og forbindelser på tvers - Menighetstomta - Jordet øst for bygget som mulig utviklingstomt - Kommunen som samarbeidspartner	Fallgruver - Barnehageprosjekt, planprosess og transformasjonsanalyse parallelt. Setter føringer for hverandre. - Tap av stedsidentitet ved endring - Sammensatt trafikkbilde tilrettelagt for biltrafikk, ny utvikling medfører økt trafikk - Få forbindelser for myke trafikanter - Marked for nye boliger, bygges det for mange boliger i området?	

Bygg-swot

SWOT-analysen (strength, weakness, opportunity, threat) viser prosjektets interne styrker og svakheter og eksterne muligheter og fallgruver.

Byggets styrker er gode dagslysforhold, romhøyder, fleksibel konstruksjon og unike romkvaliteter. Svakheterne er adgang og dagslysforhold i underetasje, nordvendt uteområde og tett forhold med barnehagens uteområde.

Det ligger stort potensiale i den pågående planprosessen til å få til et unikt prosjekt med god bokvalitet. Det blir viktig å løse den overordnede planen for trafikk, parkering og myke trafikanter i kommunens videre arbeid.

VURDERTE PROGRAMMER



Eksisterende og nye programmer

Mulighetstudiet vurderer i hovedsak transformasjon til bolig. Det er også flere programmer på tomte i dag som kan videreføres. Potensiale for synergi og sambruk er stort og kan gjøre tomte til et samlingspunkt for nabolaget.

Nye programmer som vurderes i analysen:

- Aldersvennlige boformer/ leiligheter med fellesareal
- Bolig for førstegangsetablerere
- Enheter til utleie til yrkesgrupper som kommunen trenger
- Omsorgsbolig (utgått etter innspill fra helse)

Eksisterende programmer som kan videreføres:

- Gymsal
- Fellesarealer, flerbruksarealer
- Ungdomsklubb (KUL)

Lån og tilskudd til boligprosjekter i distriktskommuner

Husbanken kan bidra til å finansiere boligprosjekter i distriktene. Både lån og tilskudd er aktuelle finansieringsmuligheter for utbyggere og kommuner som ønsker å realisere boligprosjekter og styrke lokale boligmarkeder.

Inntil en milliard kroner av Husbankens låneramme prioriteres til lån til utleieboliger og lån til boligkvalitet i distriktskommuner i sentralitetsklasse 5 og 6 i SSBs sentralitetsindeks.

Mulighetene er mange for både private aktører og kommuner som ønsker å utvikle og styrke boligmarkedet i distriktene. Her kan du lese om våre aktuelle låne- og tilskuddordninger.

Lån til oppføring eller oppgradering av boliger

Husbanken kan gi lån til oppføring av miljøvennlige boliger og livsløpsboliger. Kommuner som bygger for utleie, kan også søke om lån direkte fra Husbanken.

Er du privat utbygger og vil bygge for videresalg, kan du søke om tilsagn for et lån som boligkjøperen overtar. Husbanken kan gi lån på inntil 85 prosent av prosjektkostnaden for boligen, selv om panteverdien er lavere. Den som kjøper boligen må ha tilstrekkelig betjeningsevne for å kunne overta lånet.

Utdrag fra husbankens nettsider om støtte til boligprosjekter i distriktene.

Boligtyper

Kommunen eier i dag skolebygget, tømmerhuset, barnehagen og tomte rundt. Menighetshuset eies av Normisjon, men det er avtalt at menighetshuset kan inngå i mulighetsstudiet mot at kommunen erstatter arealet som eksklusivt disponeres av ungdomsklubben KUL.

Målsetningen for mulighetsstudien er å undersøke potensialet for transformasjon til bolig. Aldersvennlige "livsløpsboliger" er særlig interessant da mange eldre i Hemsedal er ved god helse og bor i store eneboliger. En mer sosial, lettstelt og nedskalert boform vil være attraktivt på boligmarkedet i Ulså og Hemsedal. Likeledes er det stor etterspørsel etter rimelige boliger for tilflyttere og førstegangsetablerere. Kommunen har også behov for enkle boliger som kan leies til yrkesgrupper som virkelig trengs.

Kommunen ønsker gjennom prosjektet å samarbeide med private aktører for å øke tilgangen på slike boliger på boligmarkedet. Mulige samarbeidsavtaler mellom kommunen og private aktører er et viktig tema for å tilrettelegge for slik utvikling.

"4.2 Kollektive buformer kan bidra til å løyse flere av samfunnets utfordringer. Ei buform der ein delar funksjoner, areal og hushaldning i ulik grad, bidreg til å bruke mindre areal og ressursar. (...) Einsemd er peikt på som ei vaksande utfordring i eit moderne samfunn, særleg blant unge og eldre. Marginale bustdasmaknadar og spredt bebyggelse der einebustaden eller eldresenteret er einaste valgmoglegheit, er ikkje ei berekraftig buform."

Utdrag fra Moglegheitsstudie - grunnlag for Boligpolitisk Plan 2024-2030, kapittel 4.2 Kollektive buformar.

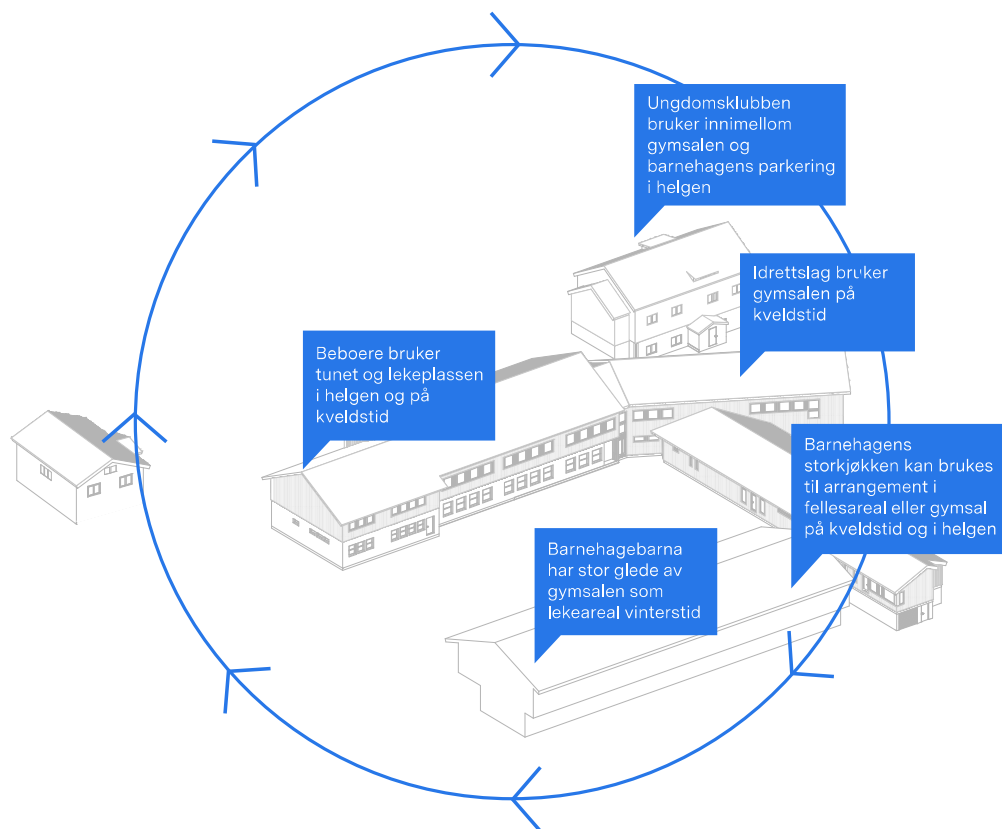
Sosiale boformer

Bustadspolitisk plan for Hemsedal 2024-2030 har vært førende for vurderte boligtyper. Boligplanen viser til en homogen boligmasse med store eneboliger og små husholdninger. Mindre enheter, mer sosiale boformer og eie-/ leieløsninger tilpasset "vanlige inntekter" er sentrale mål.

Mulighetsstudiet "Den smarte fjellbygda Trøym" (2022) viser til et bredt medvirkningsgrunnlag blant lokale. Gjennomgående temaer er nettopp sosiale møteplasser for unge og eldre, mindre og rimeligere leiligheter og forbindelser for fotgjengere.

Tranformasjonsanalysen har referert til flere gode eksempler på blandet boligsammensetning, deleløsninger og fellesareal samt sammensatt programmering av eksisterende bygg. Særlig Vindmøllebakken i Stavanger (2020) tegnet av Helen og Hard, Saltbrygga i Larvik (2021) av Pushak arkitekter og Futurebuilt prosjektet Nedre Sem Låve i Asker av Holar arkitekter er gode eksempler på tematikken.

BUILT



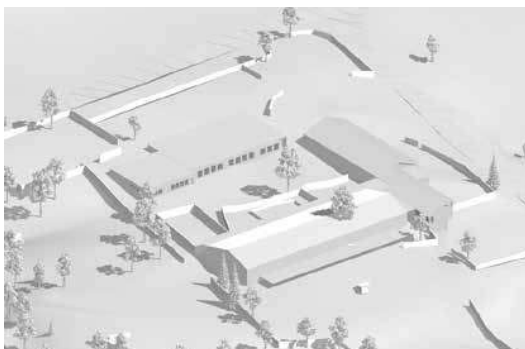
Finmasket grensesnitt

Det er mange aktører som bruker og har brukt arealene på tomte. Barnehagen, i midlertidige og permanente lokaler, menighetshuset og ungdomsklubben KUL, barneskolen brukte skolebygget, gymsalen og uteområdet, gymsalen brukes av idrettslag, barnehagen og av ungdomsklubben. Det er god kultur for sambruk og synergi, noe som må ivaretas i videre prosjekt.

Kommunen, barnehagen, menighetshuset og det nye boligprosjekt kan sammen dra nytte av det samlede arealet på tomte. Nærværet av mange aktører på tomte gir en romslighet i programmeringen av transformasjonsprosjektet. Kanskje er det for eksempel rom for større fellesarealer hvis både beboere, naboer og barnehagebarn kan ha glede av dem?

Det går an å se for seg forskjellige driftsmodeller for fellesarealer med både kommunen, barnehagen, boligprosjektet og ungdomsklubben.

TRANSFORMASJONSANALYSEN



Transformasjonsstrategier

Alternativ A - Bevar "alt"

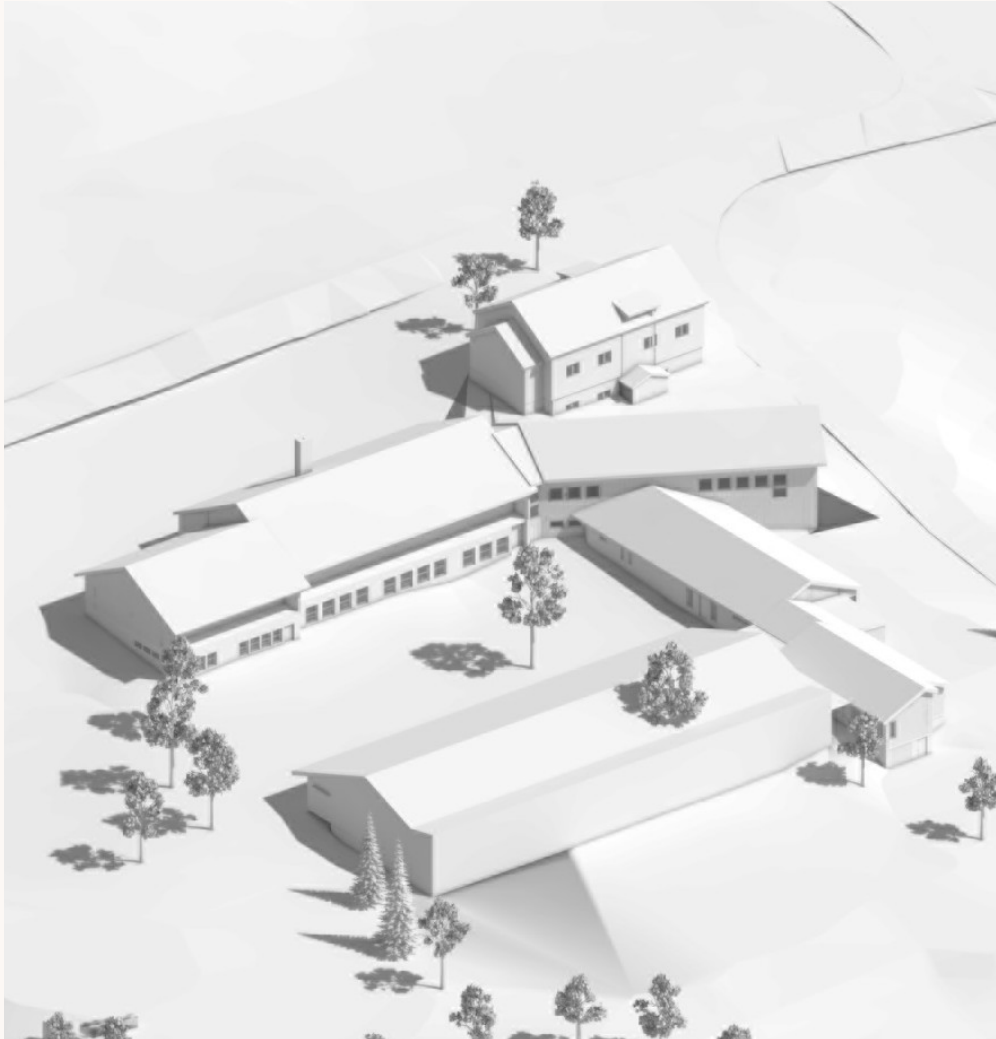
Bygge bolig innenfor eksisterende byggets klimaskall. Bevare bærende konstruksjoner, vegger, tak, såle og overflater i så stor grad som mulig.

Alternativ B - Bevaring og påbygg

Bygge boliger på betongsokkel. Rive plan 1 på skolebygg og bygge to etasjer nye leiligheter over. Opprettholde bærelinjer mot kjeller.

Alternativ C - Bevar, optimalisert boligprosjekt

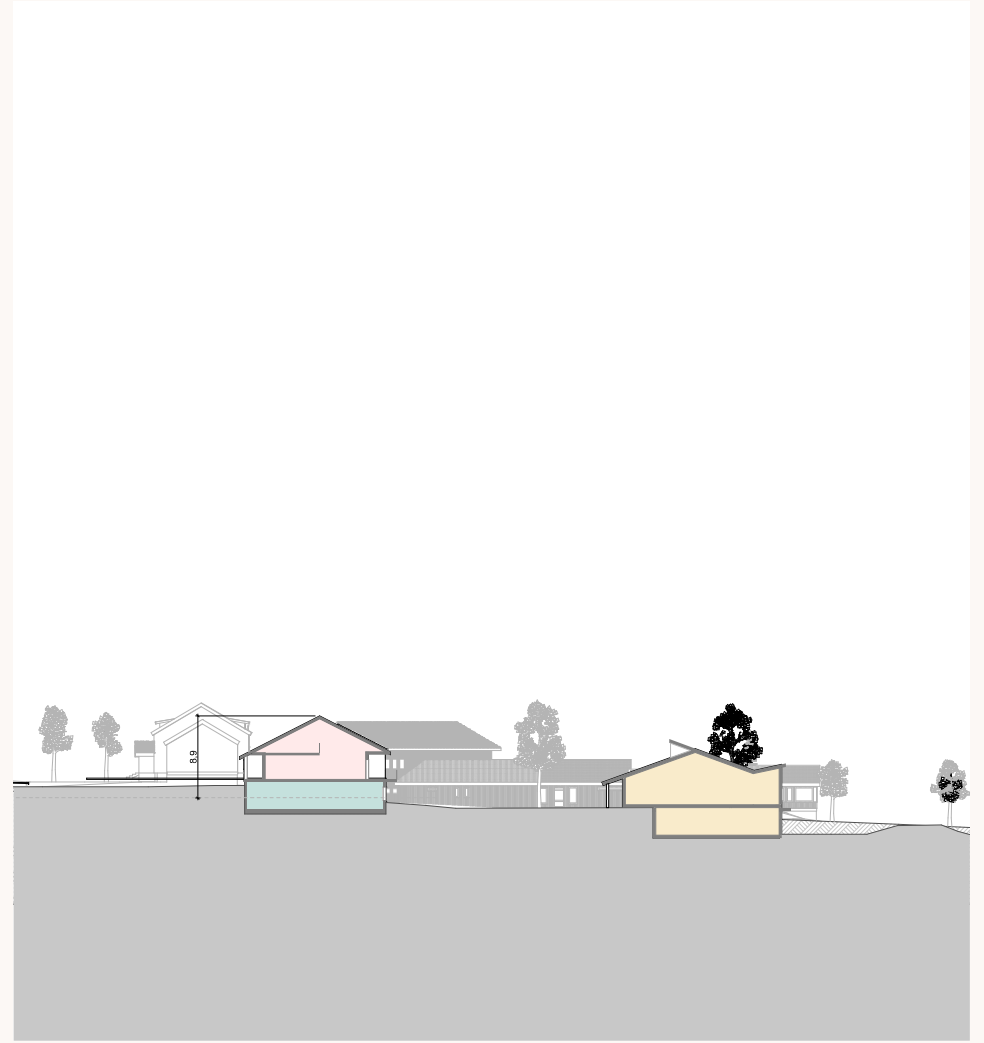
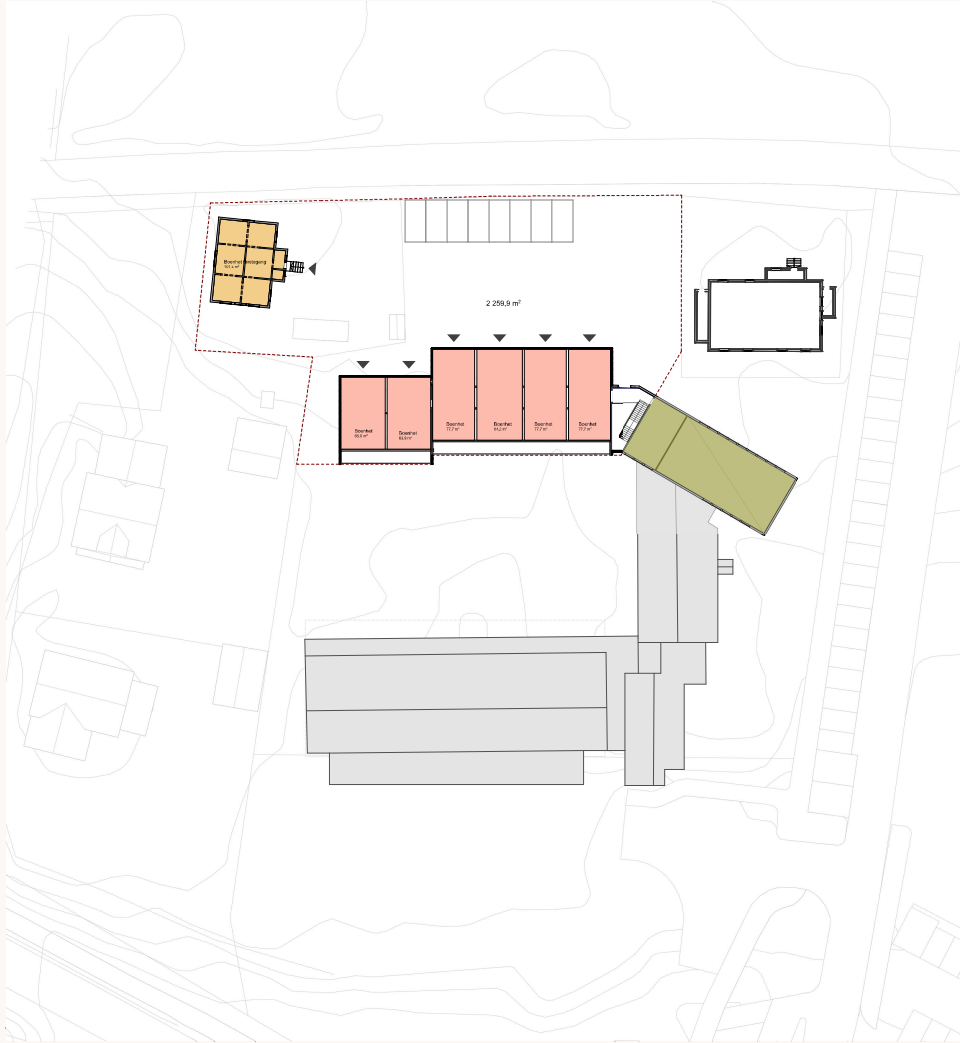
Bevare kun betongsokkel og innlemme menighetshuset på tomte. Bygge et større optimalisert boligprosjekt med den eksisterende betongsokkelen som base.



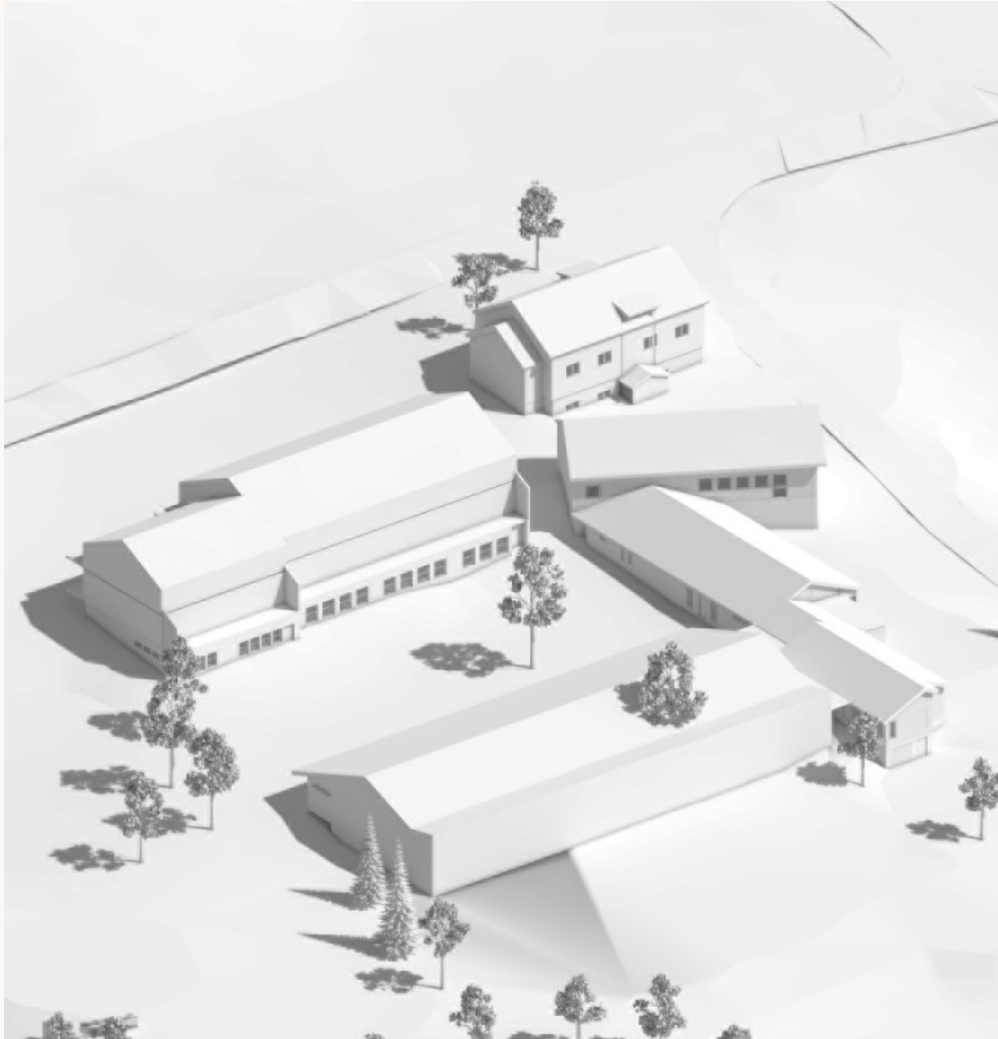
Alternativ A

Bevare mest mulig. Alternativ A foreslår å bygge boliger innenfor klimaskallet til det eksisterende på det originale skolebygget og påbygget fra 80-tallet. Bæring, innervegger og fasade opprettholdes i så stor grad som mulig, i tillegg til innvendige og utvendige flater. Prosjektet blir kostnadseffektivt og klimavennlig ved høy grad av bevaring og enkel tilpasning av det eksisterende bygget.

8-10 boliger på 65-80 m² med stort fellesareal og gymsal.



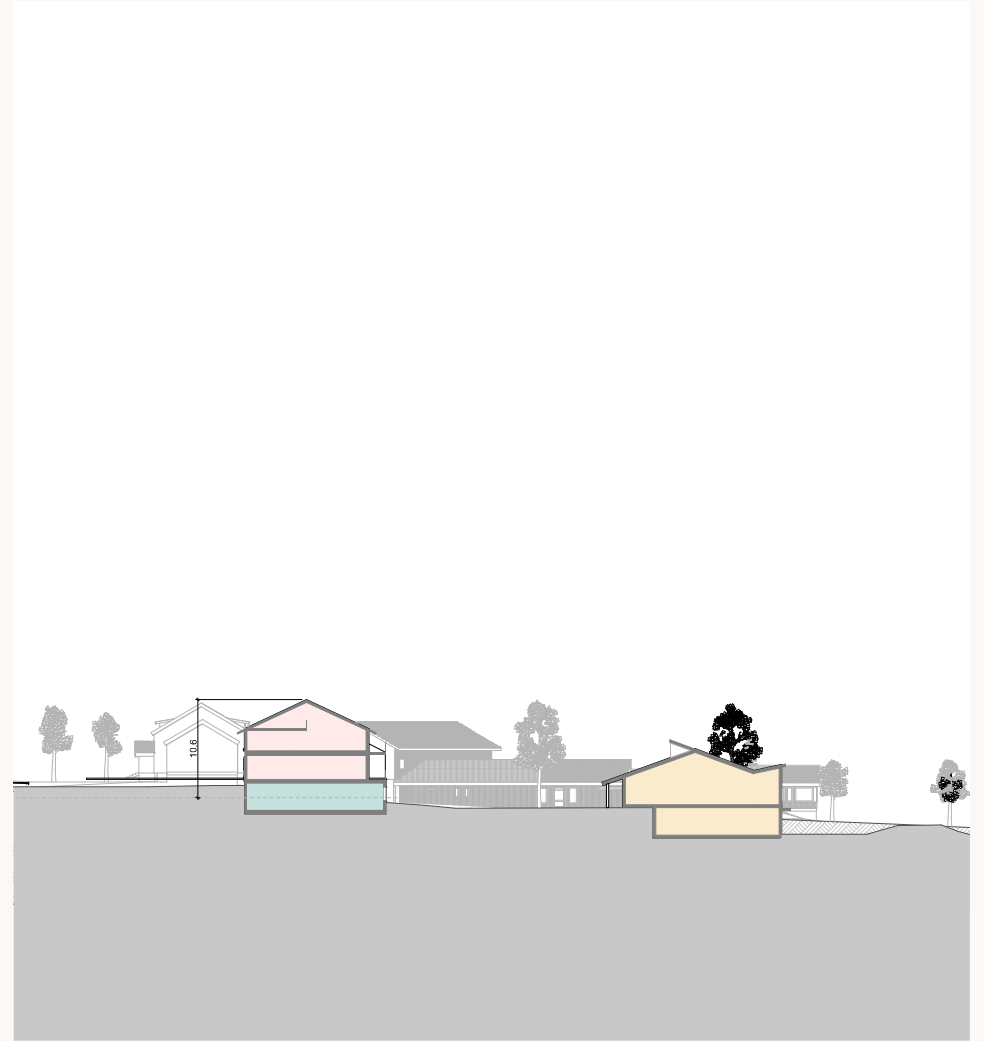
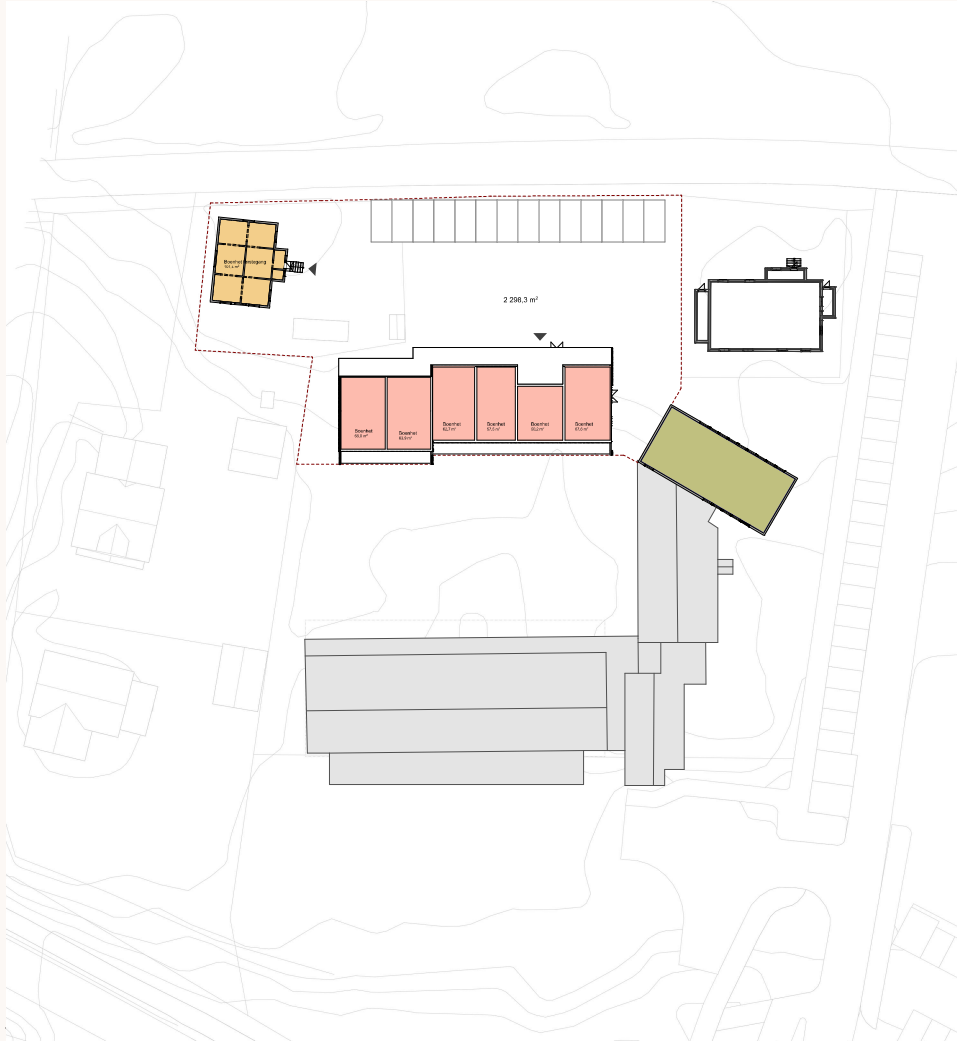
BUILT



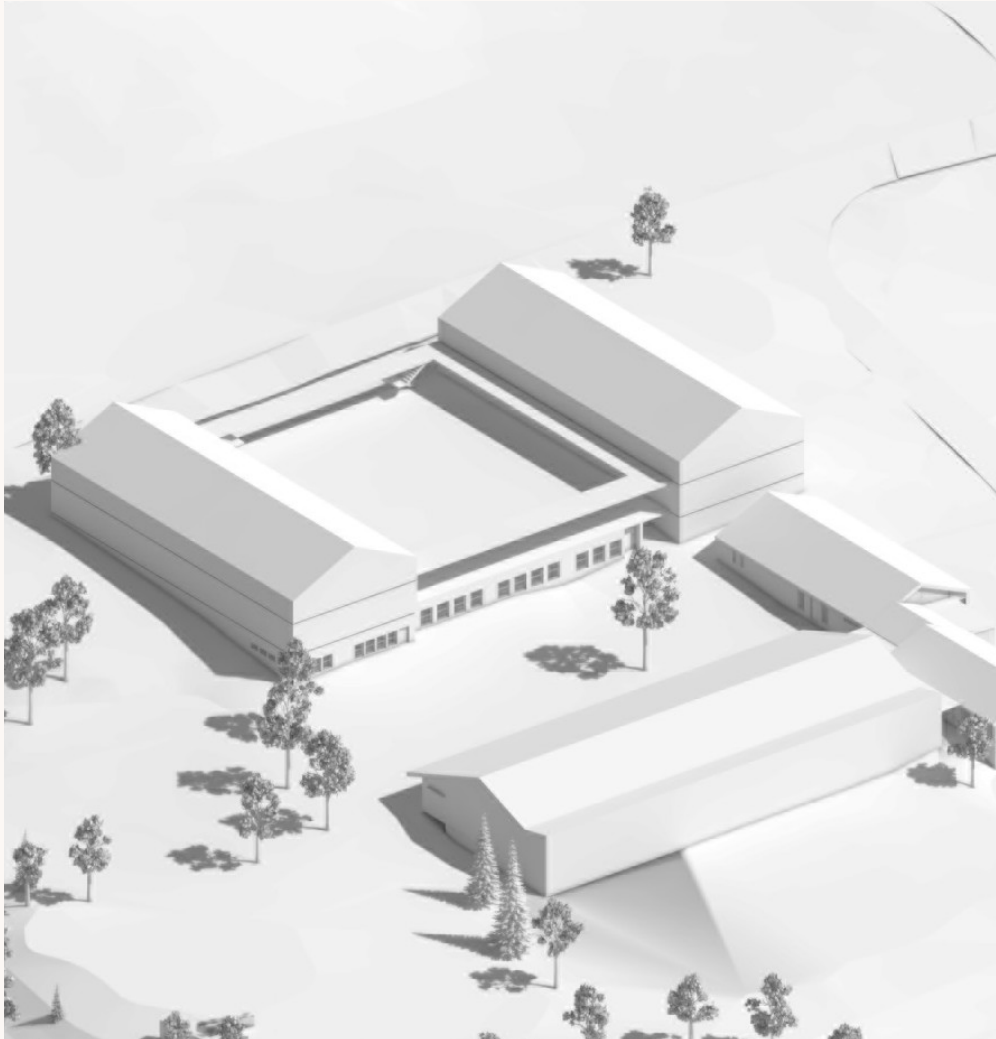
Alternativ B

Beholde den eksisterende betongsokkelen på det originale skolebygget og påbygget fra 80-tallet bruke denne som base for to nye etasjer med leiligheter. Opprettholde bærelinjer mot kjeller i størst mulig grad. Fasade og tak skiftes ut.

12-15 leiligheter på 50-65 m² med stort fellesareal.



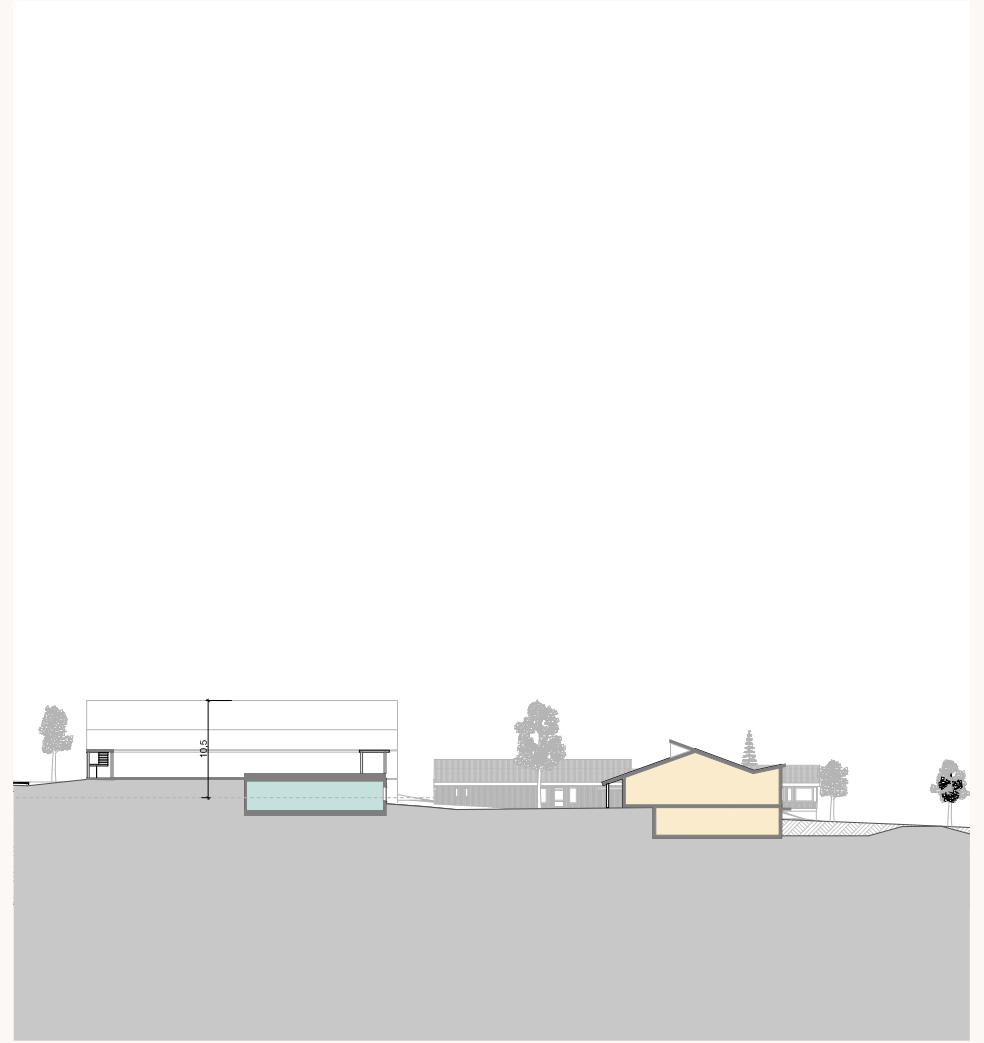
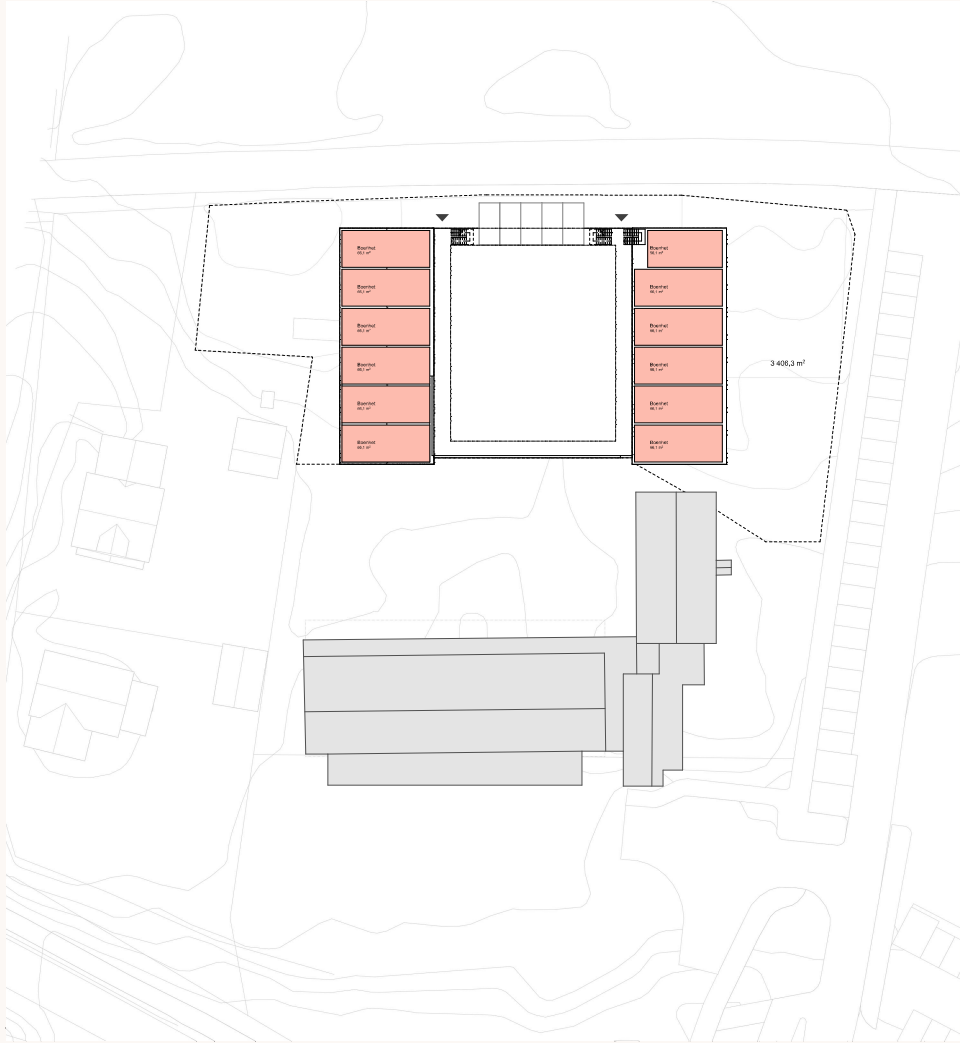
BUILT



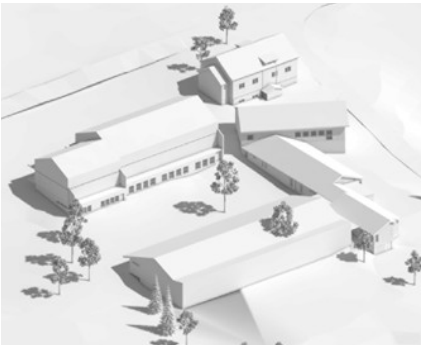
Alternativ C

Den eksisterende betongsokkelen bevares og brukes som base for et større, optimalisert boligprosjekt på tomte. Menighetshuset, gymsalen og tømmerhuset rives til fordel for et større boligprosjekt. Boligenes orientering snus til nord-sør og skaper et stort indre gårdsrom. Den vertikale distansen til barnehagens uteareal skaper en mer behagelig avstand mellom programmene.

24 leiligheter på 55-65 m².



BUILT



Oppsummering alternativer

Alternativene favner spennet fra maks bevaring til maks utvikling.

Alternativ A - Bevar "alt"

8-10 boliger på 65-80 m² med stort fellesareal og gymsal.

- + Mye gjenbruk, bra fra klimaperspektiv
- + Mindre investering, kanskje lettere å utvikle
- Krevende med bolig i underetasje, derfor mye fellesareal/ bolig

Alternativ B - Bevaring og påbygg

12-15 leiligheter på 50-65 m² med stort fellesareal.

- + Større fleksibilitet i utforming av rasjonelle leiligheter
- + Fleksibelt antall leiligheter
- Øst/ vest orientering og nærhet til barnehagens uteareal

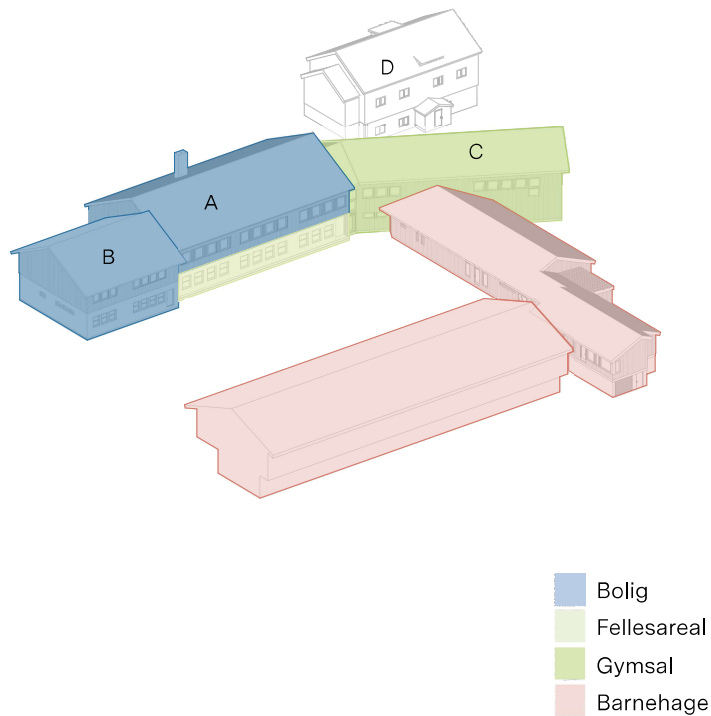
Alternativ C - Bevar, optimalisert boligprosjekt

24 leiligheter på 55-65 m².

- + Nord-sør orientering og avstand fra barnehagens uteareal
- + Godt og skjermet uteareal, både privat og felles uteområde
- Risiko ved større boligprosjekt, er det nok etterspørsel?

MULIGHETSSTUDIE

Programmering av
eksisterende bygg til
bolig, fellesareal og
gymsal

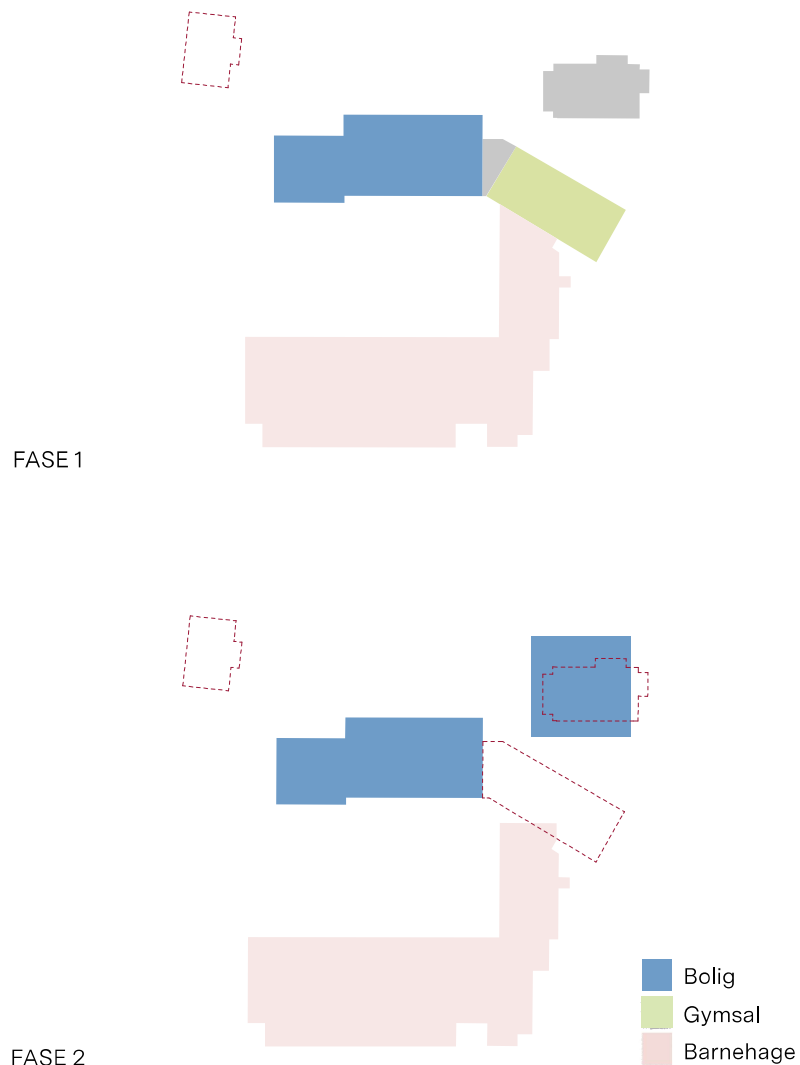


Valgt konsept

Mulighetsstudie går videre med alternativ A - "programmere eksisterende bygg", da dette vurderes som mest kostnadseffektivt og realistisk.

Prosjektet kan tilby kostnadseffektive leiligheter ved å gjenbruke alle konstruktive elementer, klimaskall, merparten av innervegger og overflater i det gamle skolebygget. Dette er gunstig både fra et kostnad- og klimaperspektiv.

Innledende analysen viser at klasserommene har gode dagslysforhold, generøse romhøyder og fleksible spenn og egner seg dermed godt til transformasjon. Bygget rommer den gamle skolens generøse sirkulasjon- og fellesarealer og kan tilby en litt annerledes og mer sosial boform enn nybygg flest.



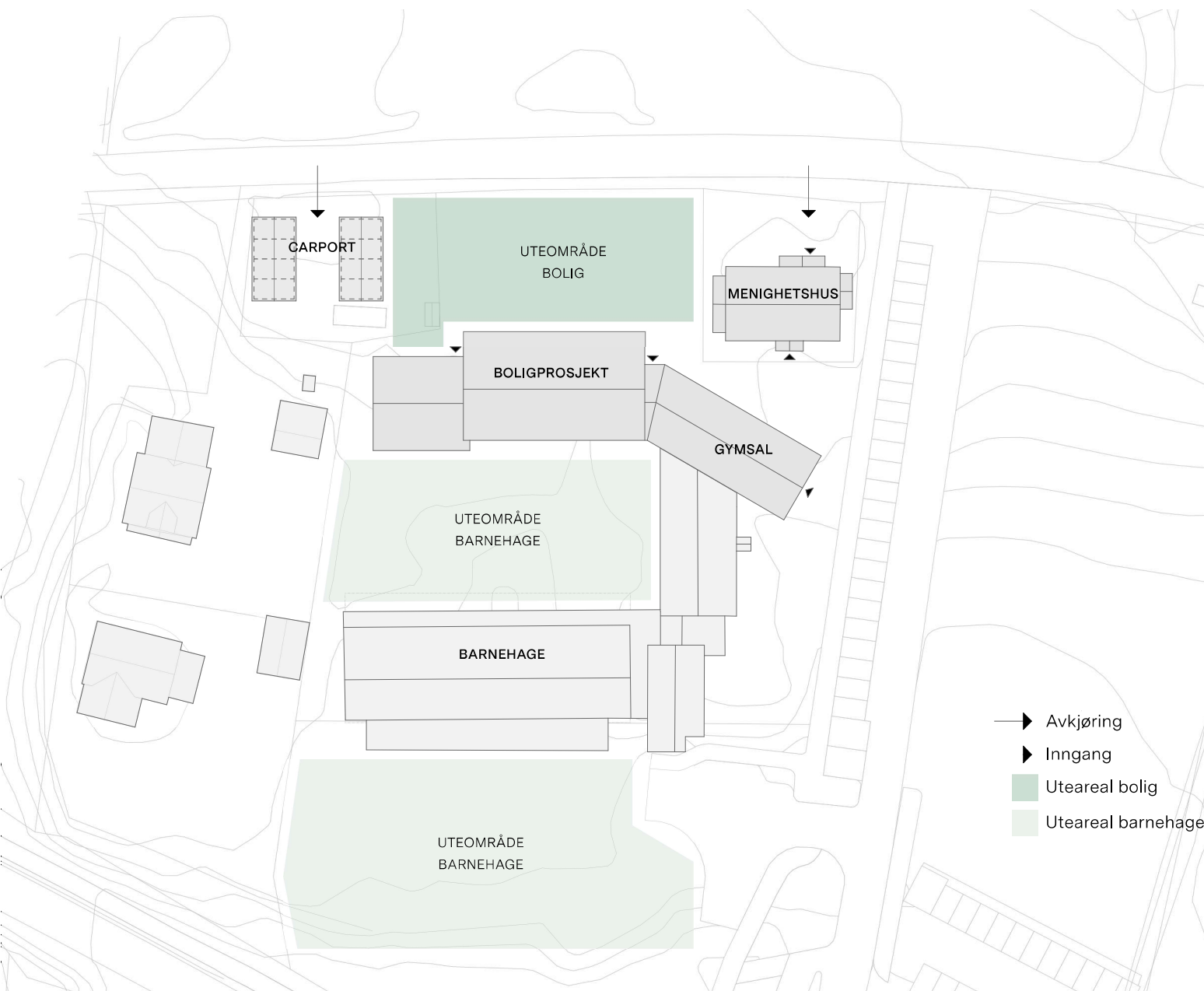
Potensiale for videre utvikling

Fase 1

- Transformere eksisterende skolebygg A og B til 8 leiligheter, 2 gjestehybler og fellesareal. Gymsalen beholdes slik den er.
- Tømmerhuset flyttes og arealet erstattes med carport.

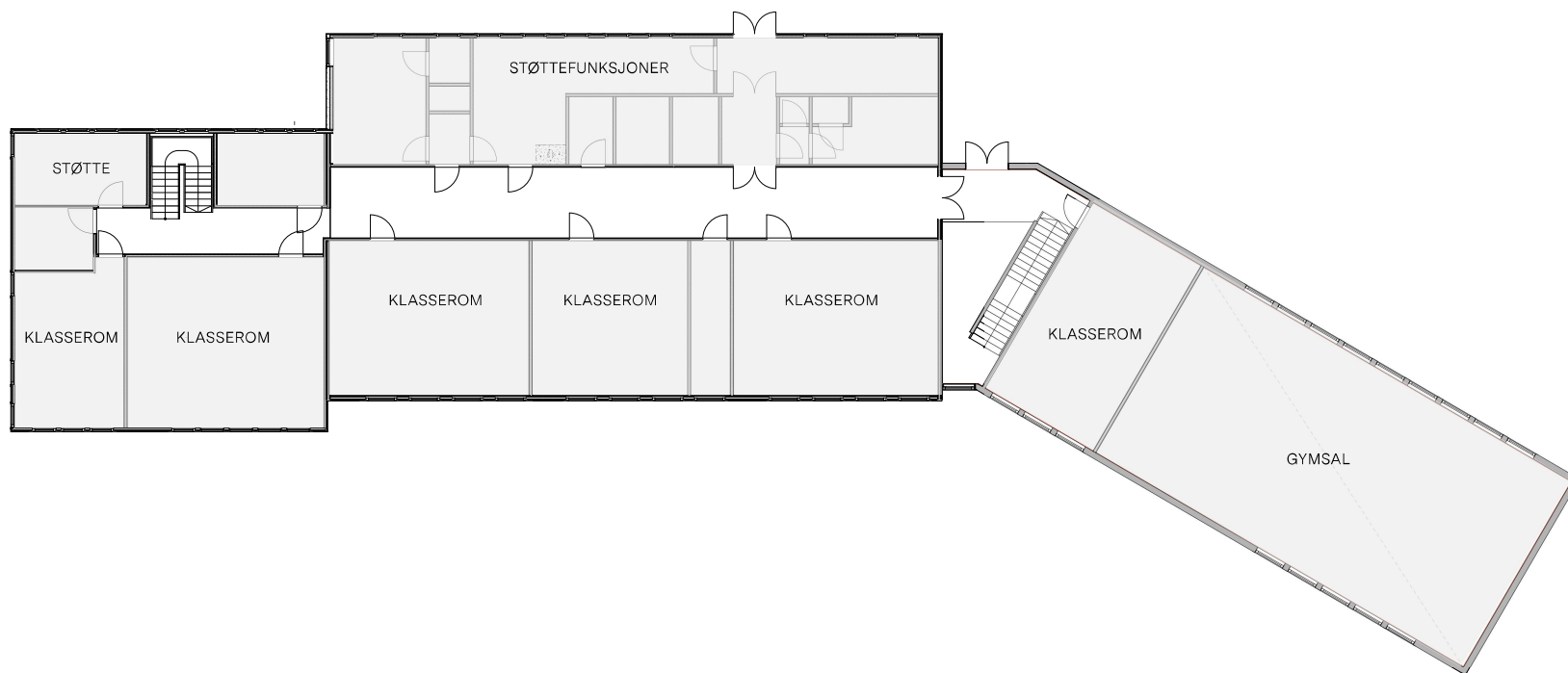
Fase 2

- Menighetshuset innlemmes på tomte under forutsetning at kommunen erstatter ungdomsklubbens areal.
- Menighetshus og gymsal rives til fordel for et punkthus med nye leiligheter og parkeringsareal.
- Fellesarealene i underetasje på bygg A og B disponeres av alle boligene.



Situasjonsplanen har tre uteområder, to til barnehagen og det nordre til boligene. Tømmerstua flyttes og tomten benyttes til carport og kjøreadkomst. Gymsalen og fellesarelene får ny adkomst fra øst.

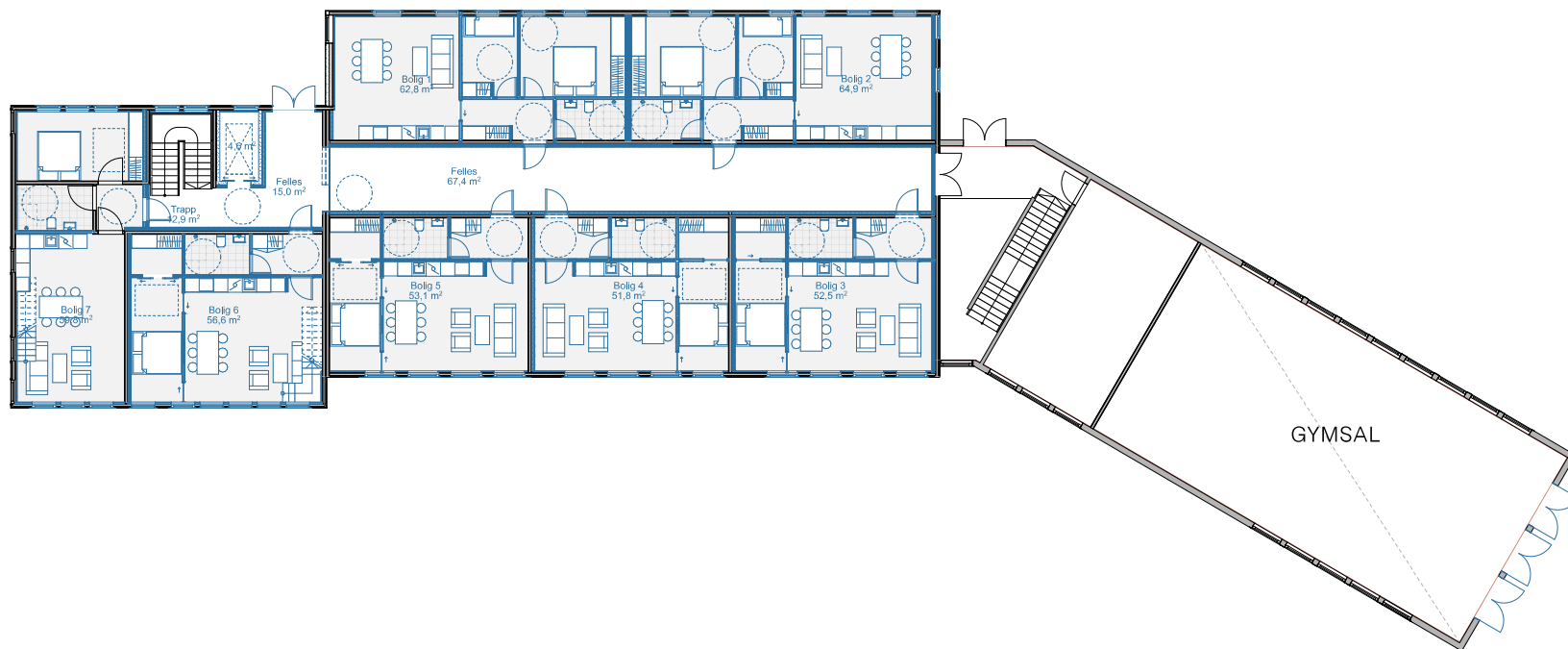
BUILT



Eksisterende planløsning

Plan 1

BUILT

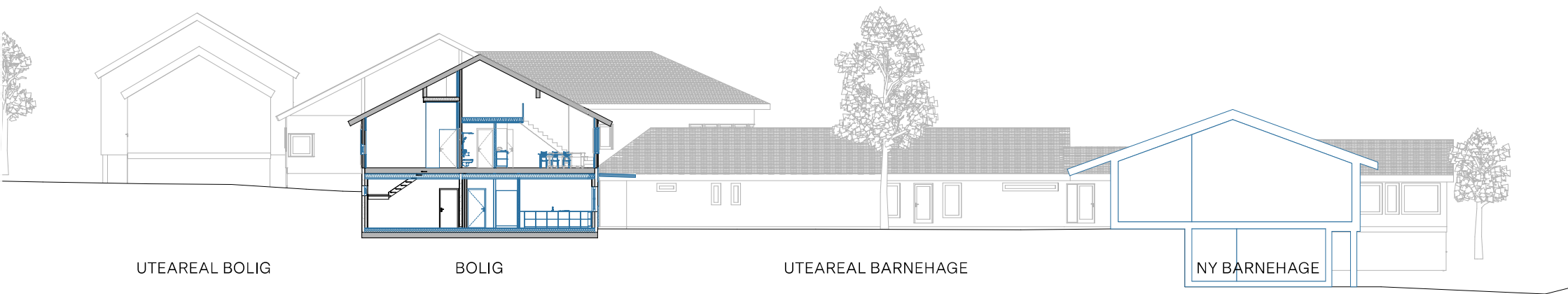


— Nye konstruksjoner
 — Eks. konstruksjoner

Ny planløsning, møblert

Plan 1

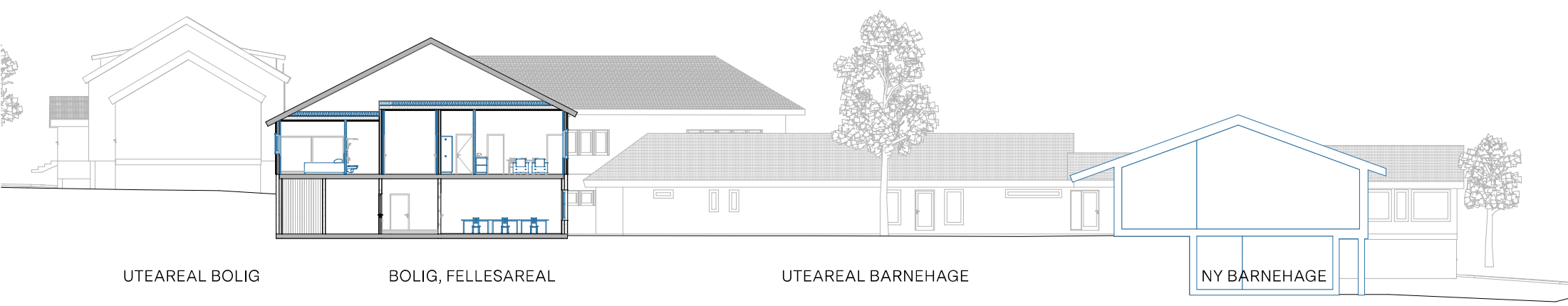
BUILT



— Nye konstruksjoner
— Eks. konstruksjoner

Tverrsnitt A
Ny planløsning

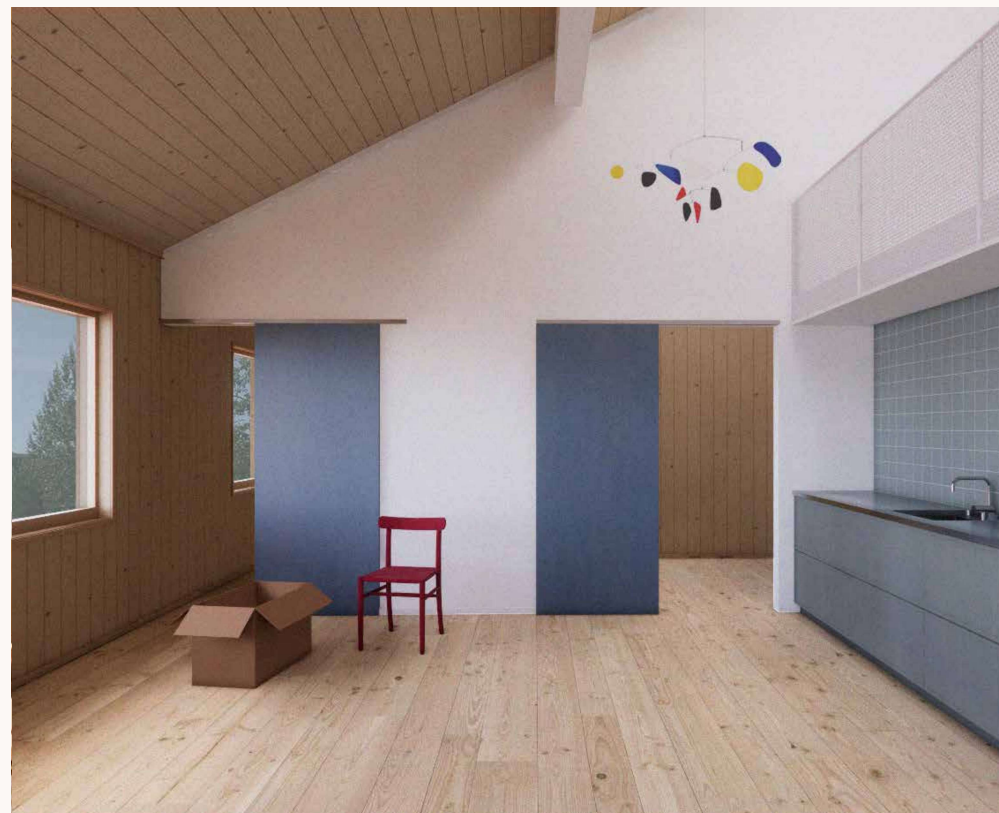
BUILT



— Nye konstruksjoner
— Eks. konstruksjoner

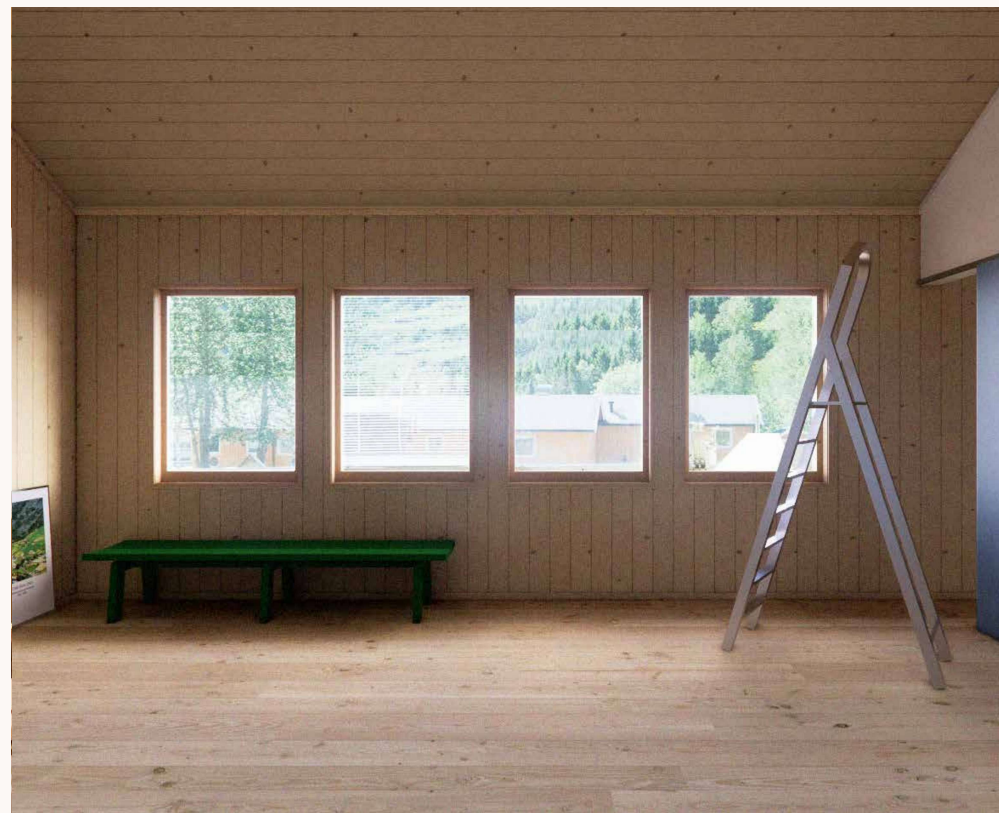
Tverrsnitt B
Ny planløsning

BUILT



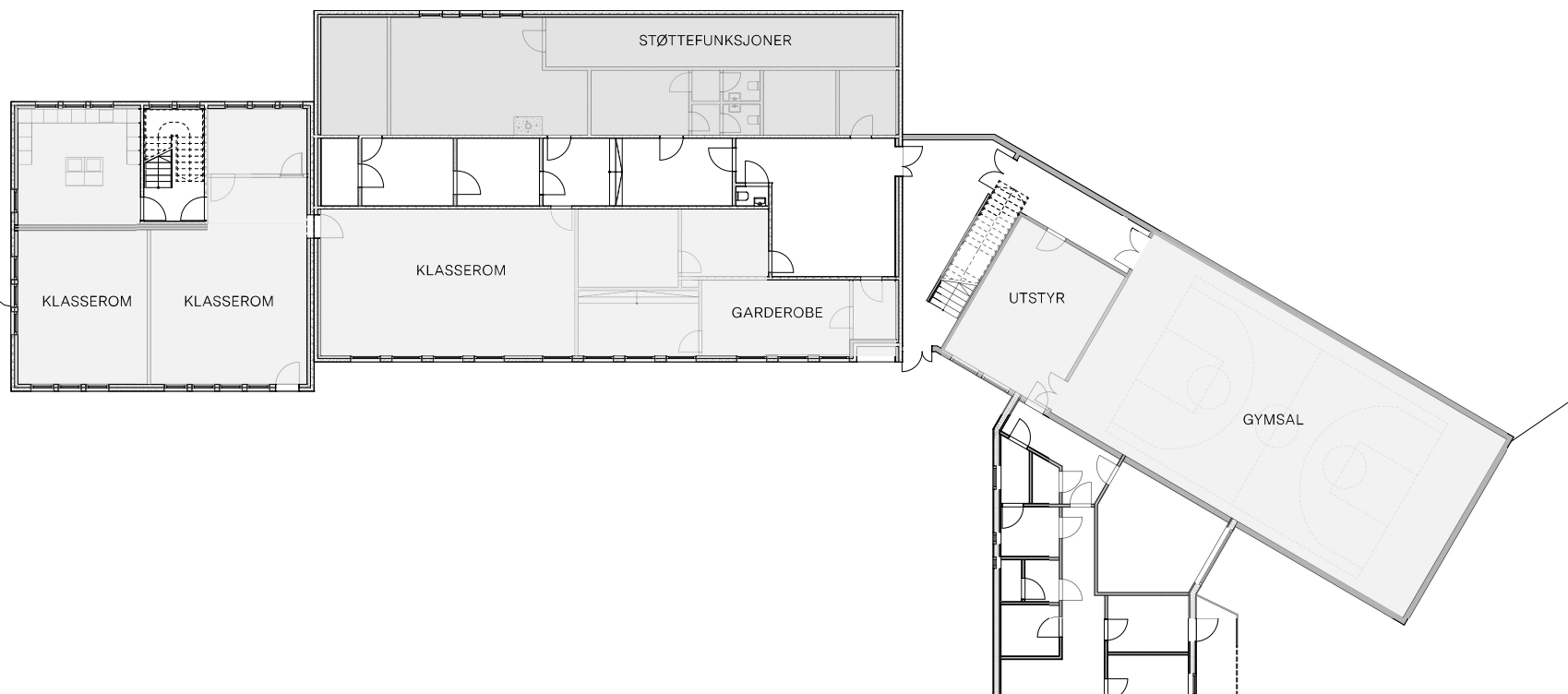
Leilighet i tidligere klasserom

BUILT



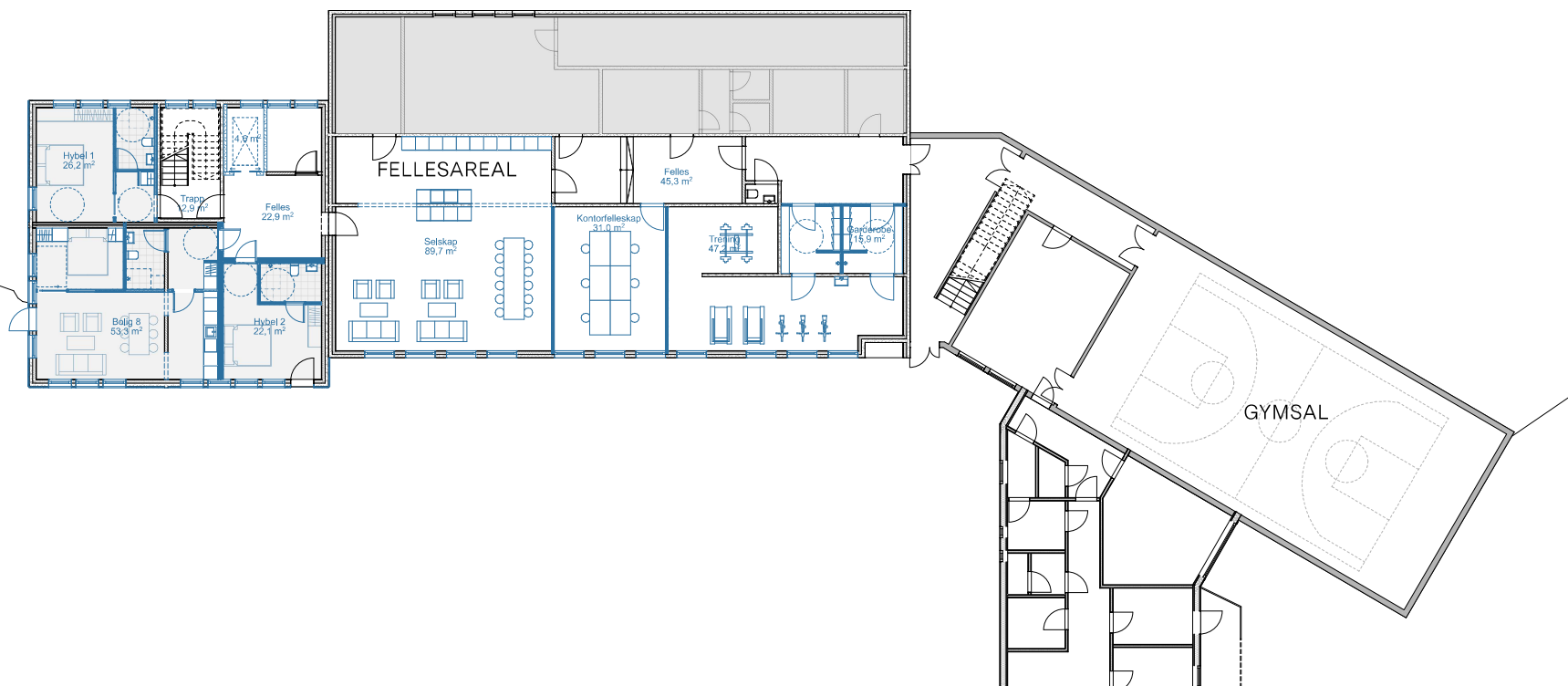
Leilighet i tidligere klasserom

BUILT



Eksisterende planløsning
Underetasje

BUILT



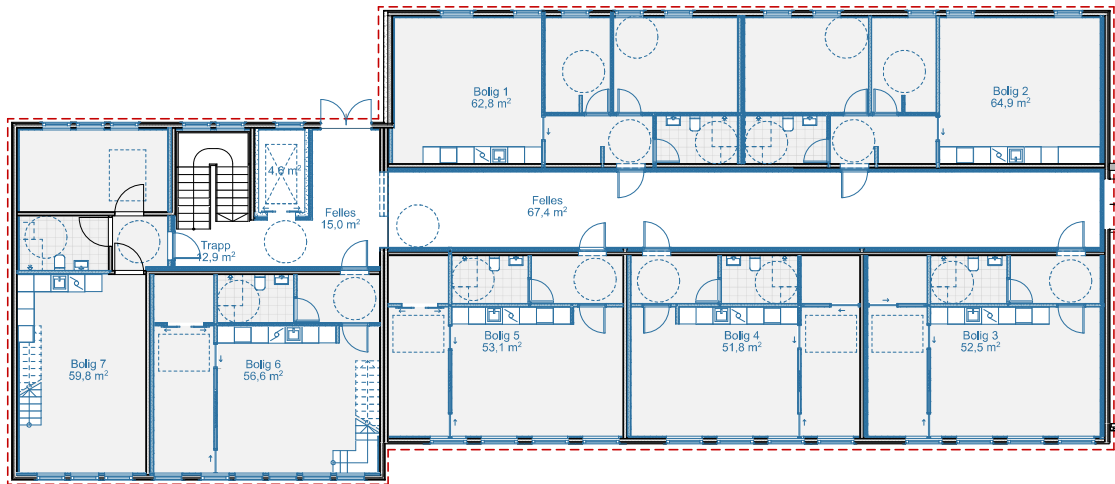
— Nye konstruksjoner
 — Eks. konstruksjoner

Ny planløsning
 Underetasje

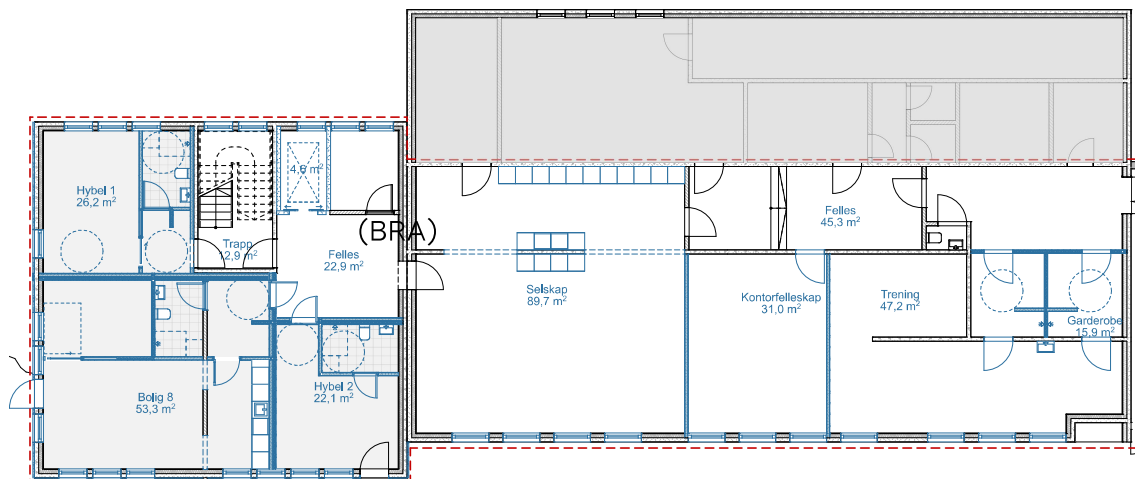
BUILT



BUILT



Plan 1 - Nye boliger



Underetasje - Bolig, hybler og fellesarealer

Arealoversikt

Boliger (BRA)

Leilighet 1	62,8 m ²
Leilighet 2	64,9 m ²
Leilighet 3	52,5 m ²
Leilighet 4	51,8 m ²
Leilighet 5	53,1 m ²
Leilighet 6	56,6 m ² + 26,3 m ²
Leilighet 7	58,8 m ² + 12,9 m ²
Leilighet 8	53,3 m ²
Sum	513 m²

Gjestehybler (BRA)

Hybel 1	26,2 m ²
Hybel 2	22,1 m ²
Sum	48,3 m²

Fellesareal (BRA)

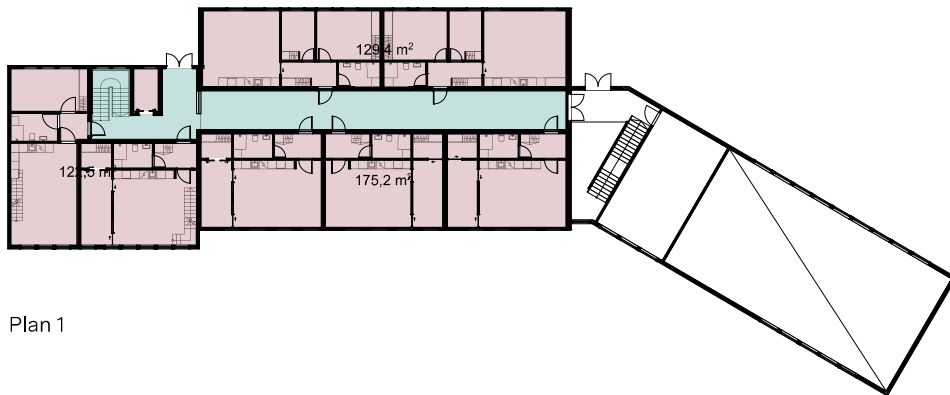
Sirkulasjon	194,6 m ²
Treningsrom	63,1 m ²
Kontorfelleskap	31,1 m ²
Selskapslokale	89,7 m ²
Sum	378,5 m²

Totalt (BRA)

Fellesareal/ bolig	29 m ²
Totalt areal	940 m²

BUILT

OMBRUKSKONSEPT



Plan 1



Underetasje

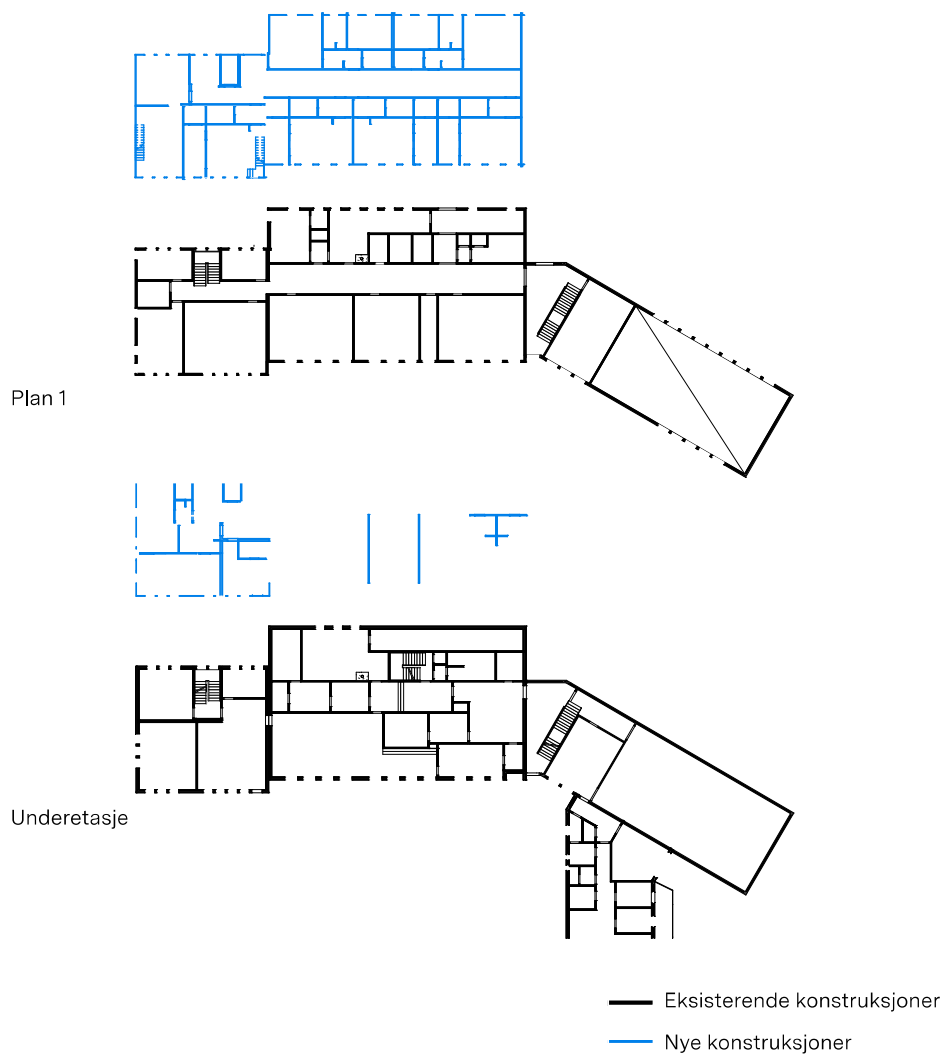
- Leilighet 550 m² Høy grad av rehab
- Sirkulasjon 135 m² Noe rehab
- Fellesareal 220 m² Lav grad av rehab
- Ingen rehab 380m²

Rehabiliteringsbehov

Prosjektet baserer seg på ulike grader av rehabilitering for de ulike typene areal. Leilighetene i plan 1 og i underetasjen krever en relativt høy grad av rehabilitering med nye våtrom, kjøkken og lettvegger. I tillegg skiftes vinduer og det etterisoleres på innsiden av fasaden og mot bjelkelag i bygg A. Overflater og innerdører gjenbrukes i størst mulig grad.

Sirkulasjonsarealer krever lite rehabilitering med gjenbruk av overflater og dimensjoner. Fellesarealene krever også lite rehabilitering. Kjøkkenet i underetasjen flyttes og gjenbrukes.

Gymsal og mørke arealer mot terreng i underetasjen beholdes slik de er.



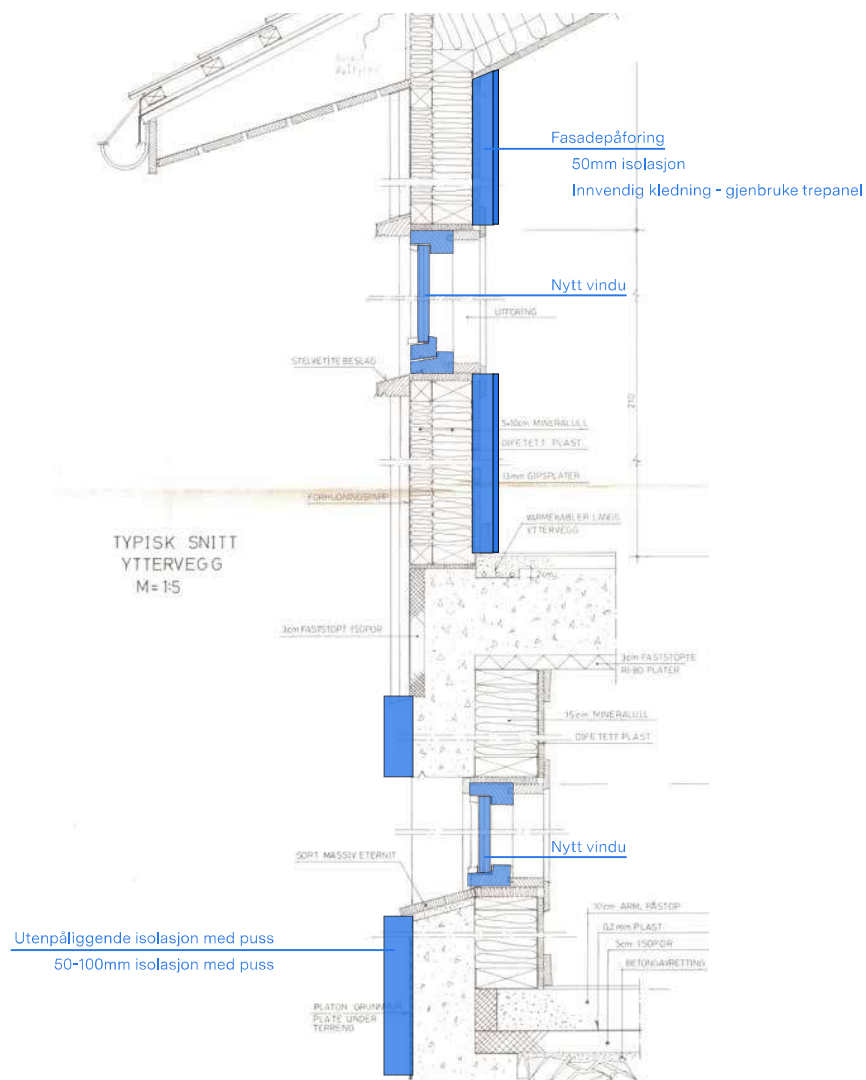
Ombrukstrategi

Gjenbruk

- Klimaskall beholdes og oppgraderes
- Bærende konstruksjoner beholdes
- Hovedtrapp beholdes
- 75% av eksisterende innervegger beholdes
- 80% av eksisterende dører gjenbrukes

Oppgraderinger

- Vinduer anbefales skiftet
- Yttervegger etterisoleres på innsiden på plan 1
- Betongsokkeletasjen påføres på utside fasade
- Etterisolering av bjelkelag mot kaldt loft
- Lydhimling i bolig underetasje
- Etterisolering mot grunnen underetasje



Yttervegger

DAGENS SITUASJON

Fasade underetajse (inkl. kjellervegg)	390m ²
Fasade plan 1	315m ²

ETTERISOLERING

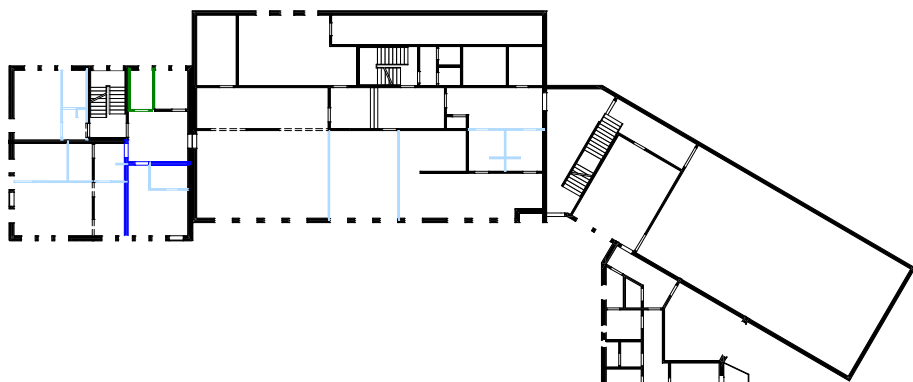
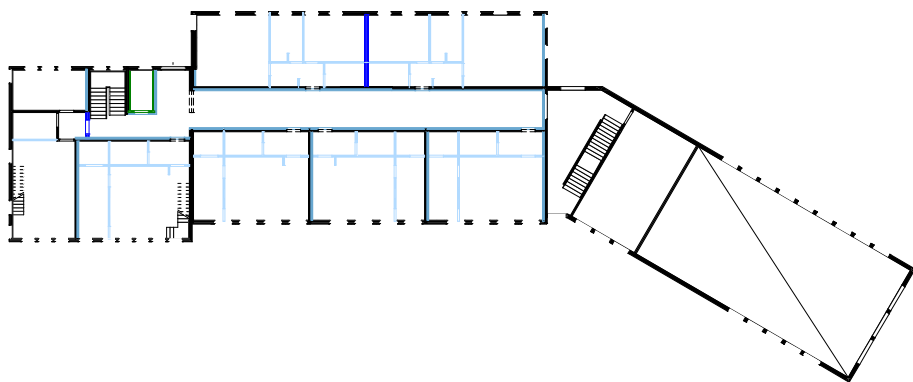
1. Fasade påføring	230m ²
2. Utenpåliggende puss	70m ²

VINDUER

Alle vinduer i tiltaket må skiftes ut. Vinduene er over 40 år gamle og har passert sin forventede levetid.

Nye vinduer skal bidra til bedre dagslysforhold, lydisolering og inneklima

Nye vinduer	67 stk.
-------------	---------



- Ny innervegg stenderverk
- Ny dobbelt stenderverk
- Ny sjaktvegg heis
- Påføring eksisterende vegger

Innervegger

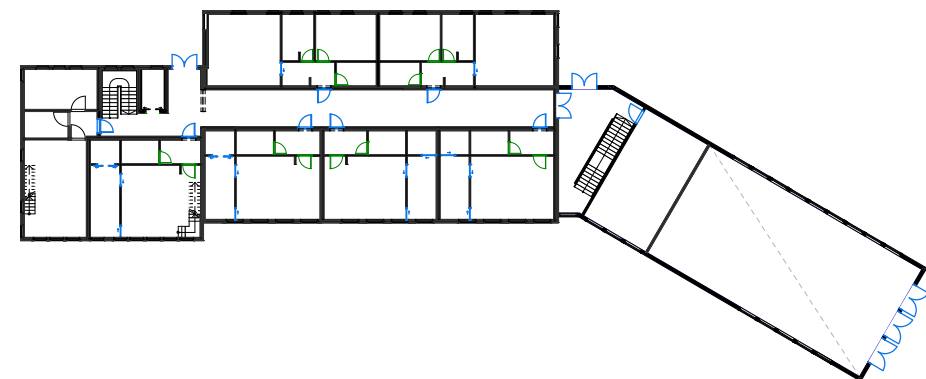
EKSISTERENDE INNERVEGGER

	1000m ²
Lettvegg	590m ²
Rives	190m ² (32%)
Bærende betongvegg	240m ²
Rives	0m ² (0%)
Ikke-bærende betong	170m ²
Rives	85m ² (50%)

NYE INNERVEGGER

Nye vegger	890m ² (55% totalt)
Ny dobbelt stenderverk	75m ²
Ny innervegg stenderverk	415m ²
Ny sjaktvegg heis	50m ²
Påføring på eksisterende vegger	350m ²

BUILT



- Nye dører (29)
- Gjenbrukte dører (24)
- Bevarte dører (15)

Dører

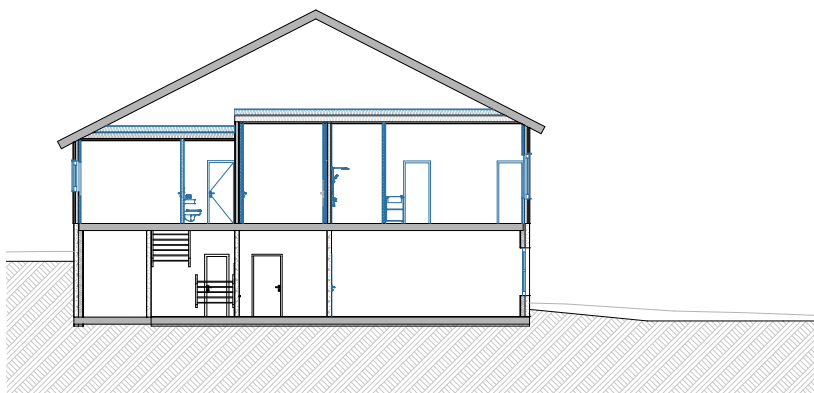
EKSISTERENDE DØRER	47 stk
Dører beholdes på samme sted	15 stk
Dører som gjenbrukes på annet sted	24 stk

80% av eksisterende dører bevares og gjenbrukes

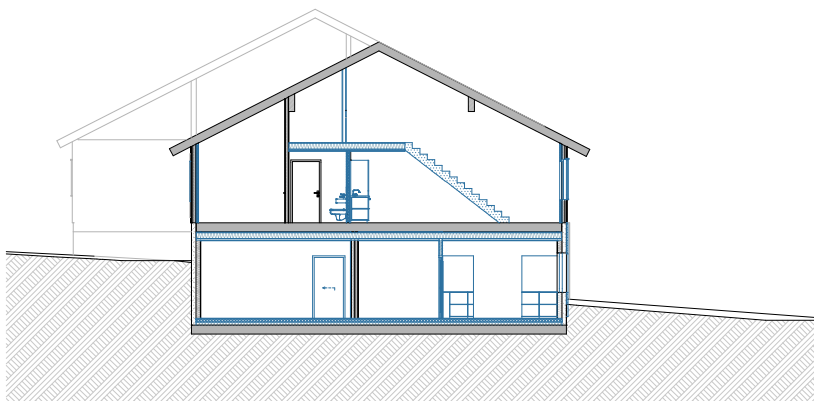
Dører som fjernes	8 stk
-------------------	-------

NYE DØRER

Nye dører	totalt 29 stk (43%)
Nye ytterdører	3 stk
Nye skyvedører	16 stk
Nye ytterdører til leiligheter	10 stk



Snitt bygg A



Snitt bygg B

■ Nye konstruksjoner
■ Originale konstruksjoner

Etasjeskiller

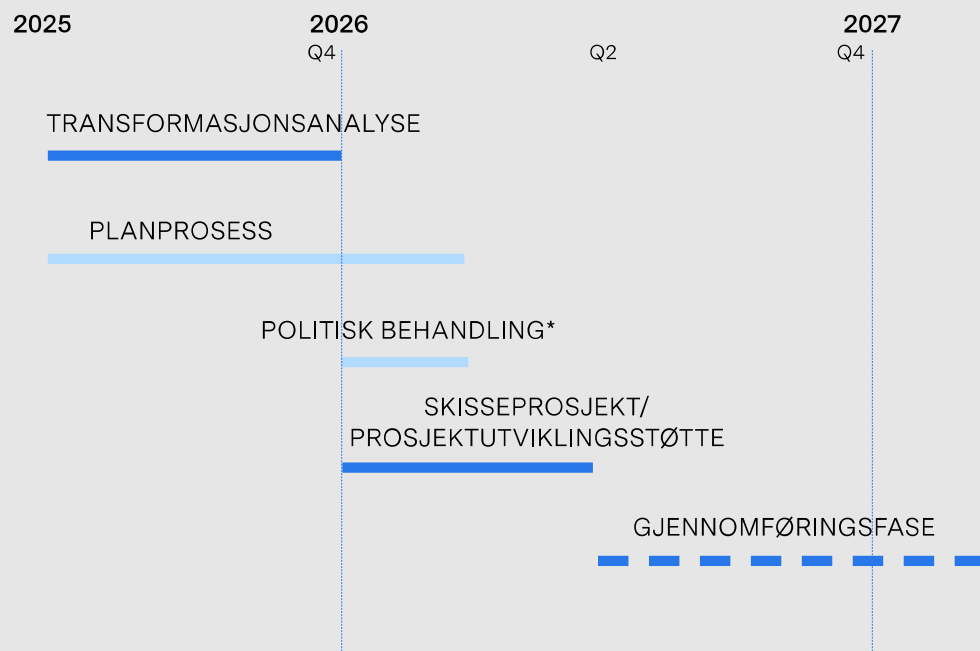
EKSISTERENDE ETASJESKILLER

Grunndekke	390m ²
Betongdekker	540m ²
Rives	6m ² (heissjakt)
Bjelkelag og himling	360m ²
Rives	15m ²
Saltak	750m ²

UTBEDRING ETASJESKILLER

Gulvoverflate på grunndekke bygg B	150m ²
Etterisolering på grunndekke bygg B	150m ²
Ny gulvoverflate på plan 1	540m ²
Ny lydhimling i boliger underetasje	105m ²
Nytt bjelkelag, himling i bygg B	50m ²

VEIEN VIDERE



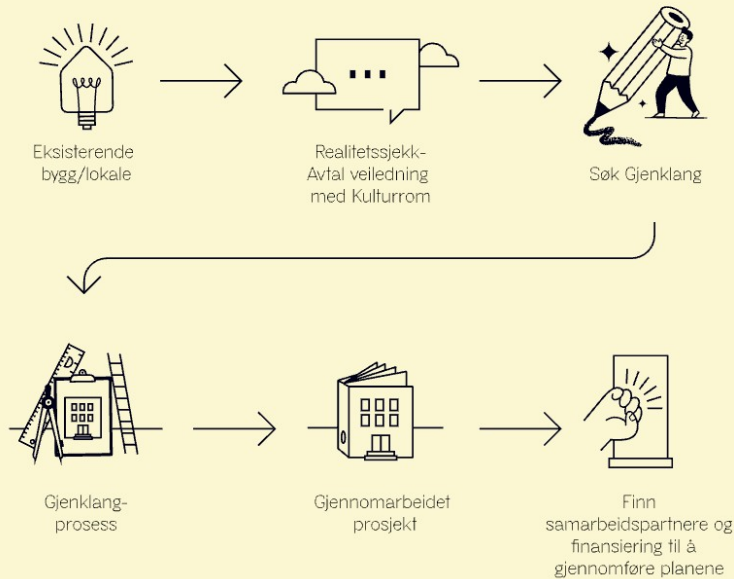
* BESLUTNING OM FORMÅL, VIDEREUTVIKLING/ SALG

Tidslinje

Illustrasjonen viser en mulig tidslinje for veien videre i prosjektet. Gjennom transformasjonsanalysen, påbegynt planprosess og medvirkning er det mye informasjon på bordet og byggets videre bruk begynner å ta form. En skissert tidslinje for videre arbeid kan se slik ut:

- Planprosessen ferdigstilles i første halvdel av 2026
- Politisk veivalg for salg eller videreutvikling av tomta og avklaring for videre bruk av gymsal
- Prosjektet videreutvikles og/ eller forberedes for salg parallelt med planprosess i første halvdel av 2026
- Prosjektets gjennomføringsfase kan starte etter sommeren 2026

Gjenklang



Søk Gjenklang

GJENKLANG er et nasjonalt utviklingsprogram for dere som vil skape kulturaktivitet i eksisterende bygg.

Dette er en mulighet for dere som vil skape gjenklang i lokalmiljøet ved å gjøre tomme bygg til levende kulturarenaer.

Dere kan søke om inntil 400 000,- og søknadsfrist er 1. mars 2026

Hvorfor søke Gjenklang

Vil dere skape gjenklang i lokalsamfunnet ved å transformere et eksisterende bygg til en inkluderende møteplass, scene eller produksjonslokale for kultur? Ønsker dere å bidra til økt kunnskap, positiv samfunnsendring og nytenking innen by- og stedsutvikling?

Gjennom deltakelse i utviklingsprogrammet Gjenklang vil dere få mulighet til å utforske nye modeller for investering og drift, og bli et forbilde for fremtidige transformasjoner.

Søk Gjenklang, om tilskudd til prosessen som kreves for å gå fra idé til investeringsklart prosjekt - med forankring i både lokale behov og nasjonale ambisjoner.

Neste steg?

Den neste fasen i prosjektet omfatter prising av foreslått mulighetsstudie og vurdering av byggets tilstand. Samtidig bør programmering og drift av fellesarealer i underetasjen av skolebygget og gymsalen forankres. Fellesarealene og gymsalen er for store for å kun brukes og driftes av boligenhetene. Kommunen kan derfor være en god samarbeidspartner sammen med barnehagen, ungdomsklubben, idrettslag, lokale og naboer.

Gjenklang er et nasjonalt utviklingsprogram for aktører som vil skape kulturaktivitet i eksisterende bygg. Satsingen er et samarbeid mellom Kulturrom, Sparebankstiftelsen DNB, Samfunnsløftet - Sparebank 1 Nord-Norge. Søkeren kan være en aktør eller kommune som vil fylle et eksisterende bygg med kulturproduksjon og -aktivitet. Man kan søke om tilskudd til å hente ekstern rådgivning i tidlig fase for søknadsarbeid og transformasjon til kulturarena. Søknaden kan være på opptil 400.000 kr og søknadsfristen er 1. mars 2026.



BUILT

VEDLEGG

MEDVIRKNING



Folkemøte Hemsedal 11.11.25

Hemsedal kommune har aktivt søkt bred medvirkning for transformasjonsanalysen og planprosessen for skoletomta som pågår parallelt. I tillegg til de ordinære medvirkningsrundene som hører med planprosessen inviterte kommunen til folkemøte på kommunehuset 11.11.2025. Status og tilnærming i transformasjonsanalysen ble presentert av representanter for kommunen og Built arkitekter. De fremmøtte var naboer, lokale og innbyggere i Hemsedal. Etter presentasjonen ble deltagerne invitert på gruppearbeid med en rekke spørsmål forberedt på forhånd:

- Hvem er kjøpergruppen?
- Hvilken type boliger er det behov for?
- Hvilke andre funksjoner kunne tilført verdi i nabolaget?
- Hva er hensiktsmessig utviklingsmodell? Offentlig/ privat samarbeid?

- SPØR 1 ①
- * Garsuei
Ulså → mytur/Bussko!
Såfær mange bruker denne
Stikkningen til mosjon
(gr, sykle, jobb, naboer
m.m.)
Svært trafikkert her
 - * Serd saken tilbake
til kan styret.
Belig utredning er for
snart.
Må se hele Ulså under ett.
 - * Beholde gym
nålig.
 - * Bevarer land
 - * Omregulere h
tit lertor /
 - * Bygge boliger
 - * Bygge boliger
de tomtehuset +
bedehuset er.
Da også stige
hytteprisen f. g. kjøp.
Må da ha trafikk
EVS2/mytne.
 - * Skole internat
Hv diskuteres an
for...
 - * I planer mangla
perspektiv på hvilke andre
boligprosjekter som er
planlagt (Elveby/Ulsåen)
 - * Det blir MVE folk
på Ulså. noe som
krever at man planlegger
for garsuei og, kanter, og
næring m.m.
 - * Er det lurt å binde opp til
bolle når en utbygging
i sikt. Særlig at man
behøver mer byg plass
men da kan selgt ut.
 - * Utredet
behovet i det hele tatt?
betraktning all
planlagt utbygging.
 - * Er man sikker på at man
bygger stor nok barnehage?
 - * Utrede andre behov enn
bebyggelse som denne bygning
kan brukes og ikke bysse
boliger her.

~~Alternativ~~
Alternativ Skole

Høyfjellsskole?
Friluftsskole?

Hovedpunkter

Bør andre formål enn transformasjon til bolig vurderes?
Næringsareal eller offentlig formål ble foreslått.

Marked for nye boliger. Prosjektet sett i sammenheng med annen
boligutvikling på Ulså. Er det et marked? Og er dette riktig sted?

Arealreserve barnehage. Beholde arealet for fremtidig utvidelse?

Trafikksikkerhet. Ønske om helhetlig plan for trafikksikkerhet.

Gymsalen. En verdi for nabolaget og i hyppig bruk, ønskes bevart!

Helhetlig planlegging. Det etterlyses en helhetlig plan som
tar høyde for planlagt utbygging og fremtidig behov for bl.a.
barnehage, tilgjengelig ute-/lekeareal, andre tjenester samlet sett.

Alternativ C + gymsal? Kan man videreutvikle boligprosjektet i
alternativ C sammen med en bevaring av gymsalen?

Ulsåk skole, transformasjonsanalyse

Medvirkningsmøte

Tilstede, arrangør:

- Odd Magne Anderdal, Hemsedal kommune (OMA)
- Ola K. Frogner, Hemsedal kommune (OKF)
- Petter Andreas Karlsen, Hemsedal kommune plan (PAK)
- Judith Hannele Aakre, Hemsedal kommune plan (JHA)
- Gunn-Mari Åsøbe, Hemsedal kommune plan (GMÅ)
- Børge Opheim, Bylt arkitekt (BO)
- Emma Moberg, Bylt arkitekt (EM)

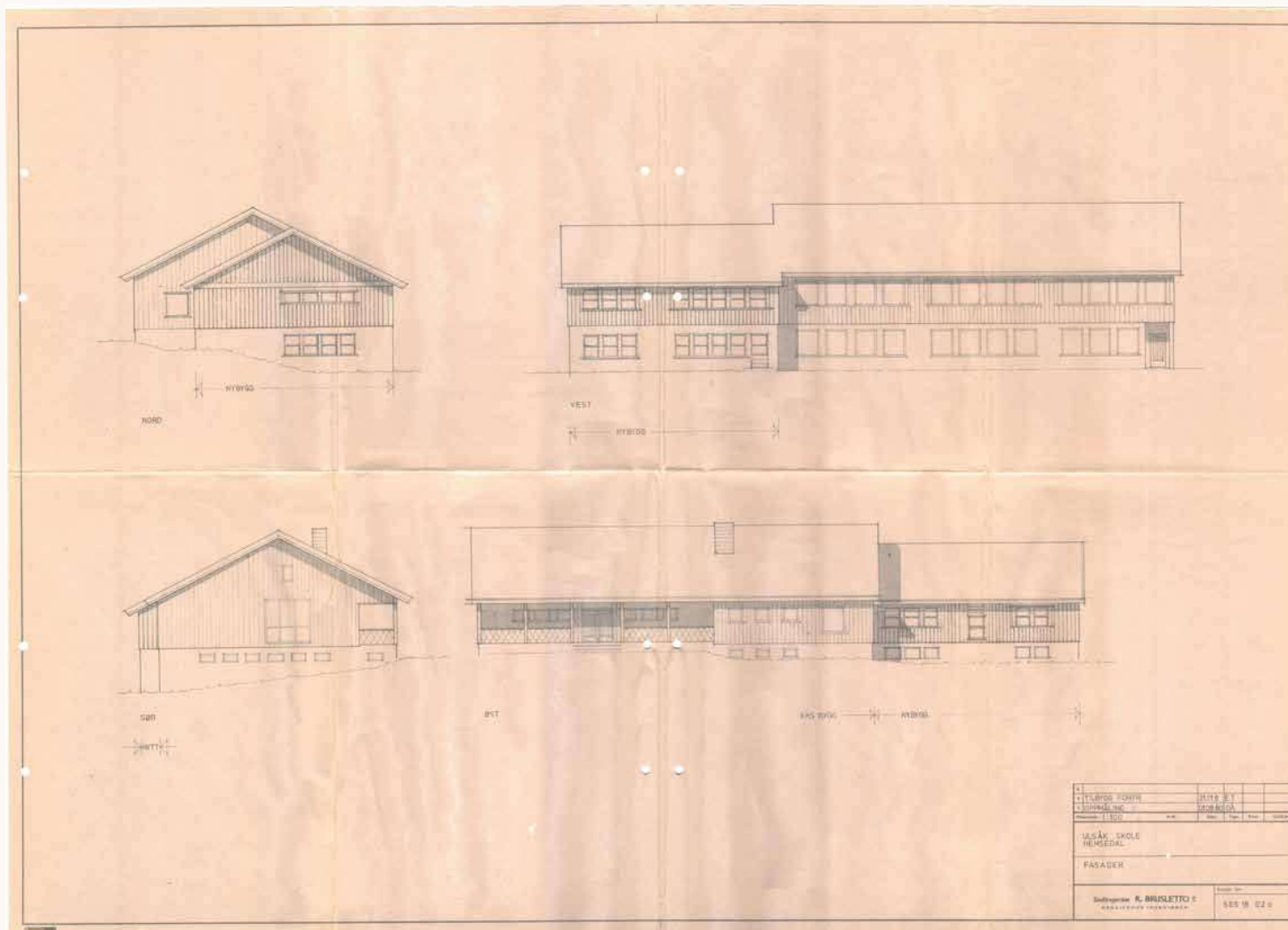
Dato: 11.11.2025

Presentasjon	
Generelt, introduksjon	- Introduksjon til prosjektet ved Ola Frogner. Støtte fra Husbanken, barnehageprosjektet,
Transformasjonsanalysen	- Byggt presenterer status på transformasjonsanalysen med analyse av tomta, bygget og tre «transformasjonsstrategier» for mulighetsstudiet med varierende grad av bevaring og utnyttelse. A – bevare «mest mulig» / B – «bevare og utvikle», C – Utvikling med bevaring av betong.
Medvirkning	
Oppsummering medvirkning	Mange av de samme tilbakemeldingene går igjen blant de fremmøtte. En oversikt over hovedpunktene som ble diskutert under medvirkningsmøte: - Boligbygging opp mot andre formål på tomta. Andre formål enn bolig bør også vurderes. Næringsareal slik som kontorleilasskap eller verksted blir foreslått. Offentlig formål slik som nabolagshus, gymsal og som arealreserve for barnehagen foreslås også. - Marked. Det bygges to store boligprosjekter i direkte nærhet til tomta. Vil det være et marked for flere boliger her? Kunne andre formål vært mer egnet i eksisterende bygg og i kombinasjon med barnehage? - Trafikksikkerhet: Mye trafikk langs Bedehusvegen allerede. Ny bebyggelse i området må vurderes helhetlig og en større plan for trafiksikkerhet som tar for seg hele Ulsåk bør utarbeides. Ønske om fortau langs Lykkjavegen ble løftet. - Gymsalen. Den er hyppig brukt og står på tomta fra før. En verdi i nabolaet og bør beholdes. - Forretningsmessig. Hvilken pris kan kommunen ta for tomta og hvordan kan de legge til rette for en utvikling av tomta? Er det lurt å selge tomta billig når kommunen kanskje vil få bruk for den i fremtiden? Barnehage eller annen kommunal funksjon. - Grunneiersperspektiv. Jorden mot øst er gradvis blitt redusert i størrelse og parkering for kommunalt formål. Den resterende

	biten av jorde er ikke lenger effektiv å drive som jordbruk. Bør dette også utvikles som bolig/ næring? - Helhetlig planlegging. Det er flere pågående saker på Ulsåk, og det etterlyses en helhetlig utredning, ikke bare boligbygging på skole-tomta. Planen bør ta høyde for allerede planlagt utbygging og fremtidig behov for bl.a. barnehage, tilgjengelig ute-/lekeareal, andre tjenester.
Diskusjon i plenum	Spørsmål fra salen: - Har kommunen planlagt tilstrekkelig areal for utbygging av barnehage i fremtiden? Er det ikke bedre å beholde tomta som arealbuffer? - Kan det være økonomi i prosjektet for ombygging til bolig hvis det ikke lar seg ombygge til barnehage? Hvilken pris kan kommunen forvente fra salg av tomten? - Gymsalen – denne er viktig for nabolaget og gymsalen. Den står der allerede og bør beholdes. - Bevegelse for de gamle. - Trafikksikkerhet – det planlegges for mange nye byggeprosjekter på Ulsåk som vil generere endel trafikk. Er dette tatt høyde for og hvordan kan det løses helhetlig? - Er noe annet enn bolig vurdert? Hva med næringsareal og kontorplasser?
Gruppearbeid	Bord 1: - Gangvei: Ulsåk – Bedehusvegen. SVÆRT mange bruker denne strekningen til mosjon (gå, sykle, jogge, rulleksi, m. mer). Svært trafikkfarlig vei. - Send saken tilbake til kommunestyret. Boligutredning er for snevert. Må se hele Ulsåk under ett. - Behold gymsalen! Viktig. - Bevare landbruksområde. - Omregulere heller til kontorer/ næring. - Bygge boliger der tømmerhuset og bedehuset er. Da også stenge Lykkjavegen for trafikk fra RV52. - Vurdere alternativ skole/ internat til diskusjonen. Høyfjellsskole, friluftsskole? - Planen mangler perspektiv på hvilke andre boligprosjekter som er planlagt (Elvely/ Ulsaker). - Det blir MYE folk på Ulsåk. Noe som krever at man planlegger for gangvei, kontorer, næring m.m. - Er det lurt å binde opp til bolig når annen utbygging kan på sikt gjøre at man har behov for mer barnehageplass. Plass man da har solgt ut. - Har man utredet boligbehovet i det hele tatt? Tatt i betraktning planlagt utbygging. - Er man sikker på at man bygger barnehagen stor nok? - Utrede andre behov enn bolig som denne bygningsmassen kan brukes til og ikke bygge boliger her.

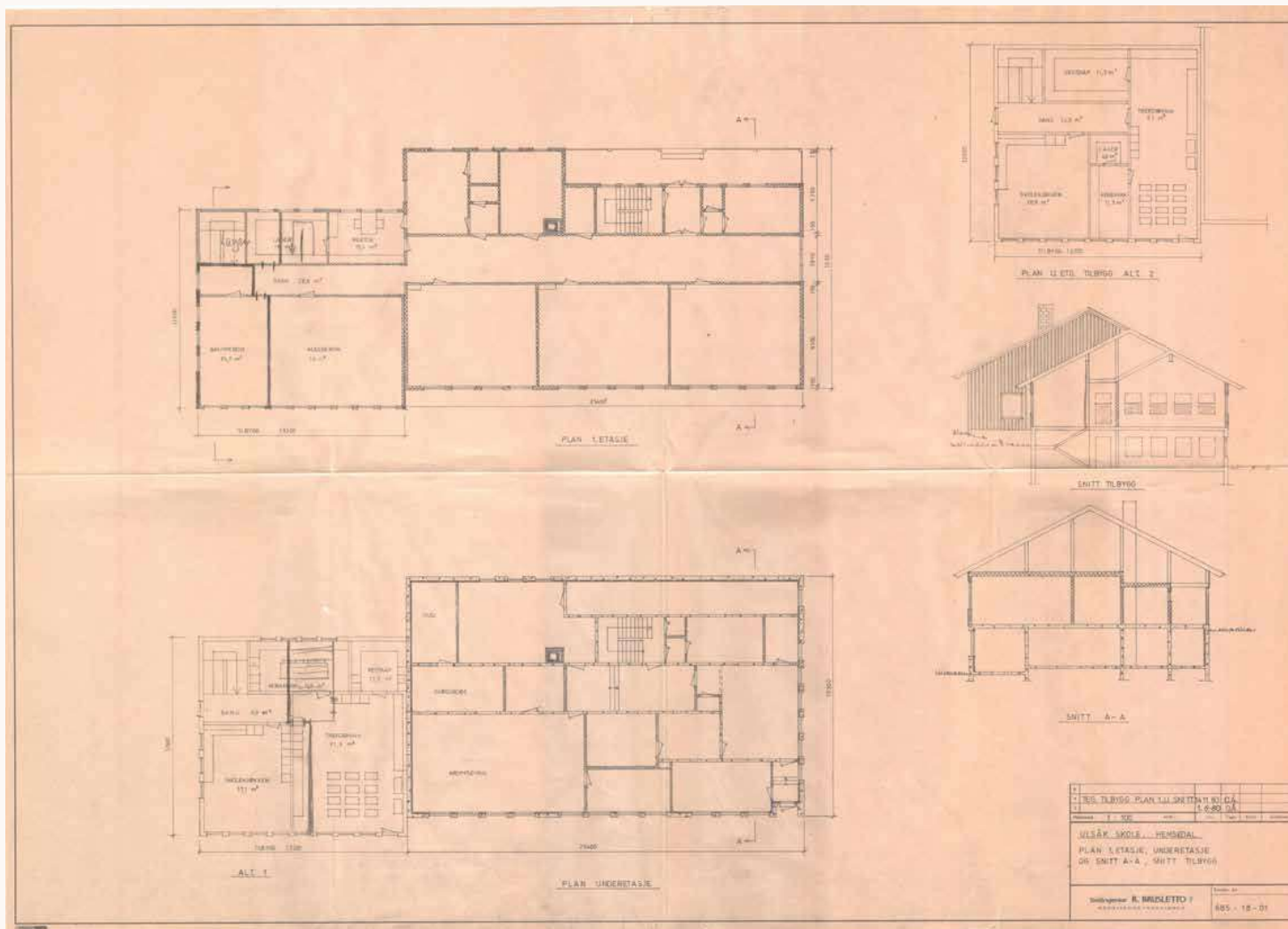
	Bord 2: - Elvely, Lindokken, Skule – trafikklide? - Bevare skolebygget for fremtidig utvikling på barnehagetomta. Bord 3: - Ønsker en lettestet boligtype (livsøpstandard) med heis. - Det er ingen på utbyggeriden som ønsker å kjøpe tomta. - Hvor mye føringer skal kommunen legge inn mot privat aktør i forhold til økonomisk gevinst? - Andre funksjoner enn bolig bør vurderes. Foreslår nabolagsareal for organisert og fritidsbasert aktivitet. Bruktbutikk. - Bedehuset er et sted for ungdommene. Det er viktig å beholde en base for dem. - Gysalen er et areal som allerede eksisterer og er viktig for bevegelsesglede for naboer og barnehagen. Ved -15 og kaldere, Flerbruk er viktig og Triømshallen har ganske full timeplan. - Synes alternativ C var fint, men MED GYSAL! - Kommunen rolle og ansvar. Hva skjer hvis/ når barnehage blir for liten og kommunen allerede ar låst investering til barnehage på dette stedet? Sett i sammenheng med at kommunen per i dag eier arealet, men ikke vil har mulighet til å utvide barnehagen ved salg. - Bør hvem som helst kunne bo så tett på barnehagen og barna våre? Bord 4: - Hva med fysioterapi? Trenger ikke de areal? Heller bruke skolebygget til andre funksjoner som kommunen ellers leier areal til. - Det er kanskje litt råfflott å sitte på tomta, men det er alltid noen arealer i spill - kanskje disse kan være en reserve? - Bruk av uteareal utenom barnehagen sin åpningstid? Uheldig med privatisering av areal. - Kan kyrkje-kontoret flytte til skolen? For å frigi plass på kommunehuset. - Hva med ballbingen? Brukes av barnehagen og private.
--	--

ORIGINALE TEGNINGER



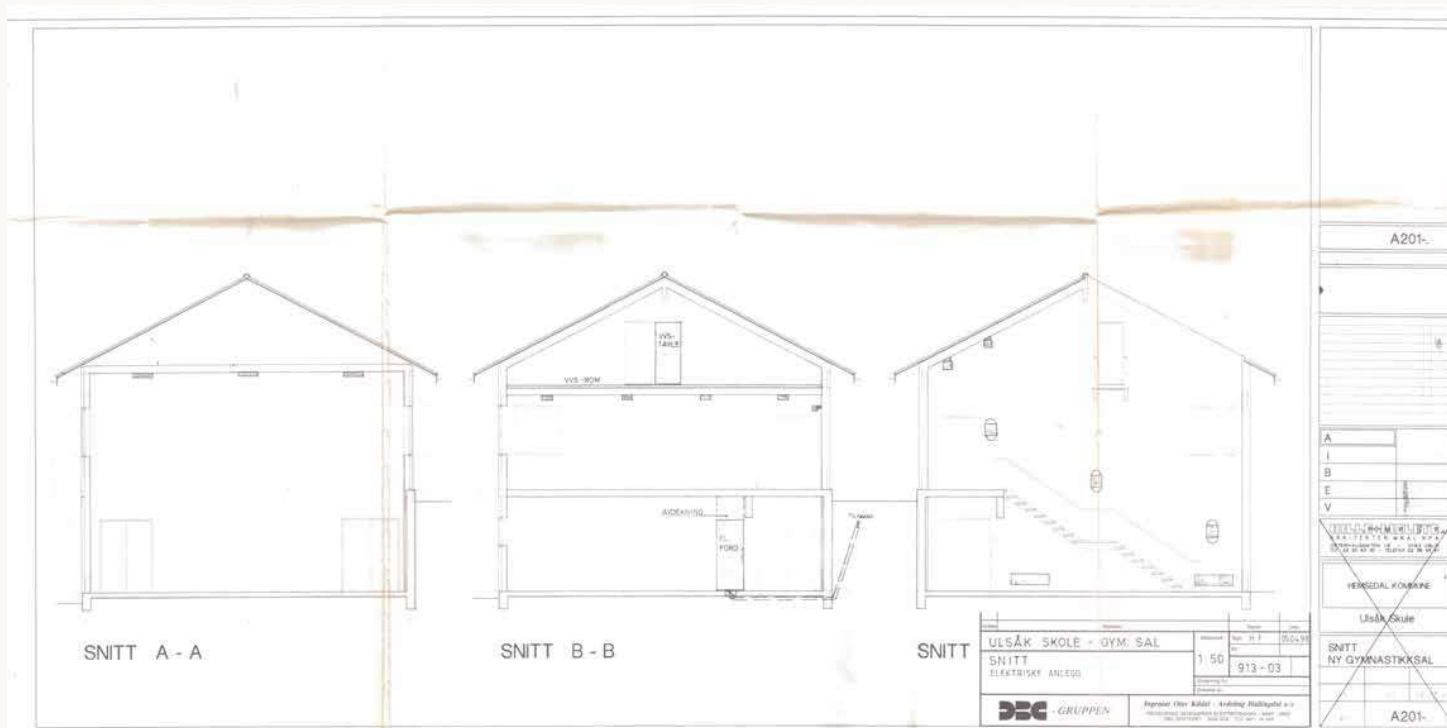
Påbygg skolebygg (1980)

BUILT



Påbygg skolebygg (1980)

BUILT



Gymsal (1994)

BUILT

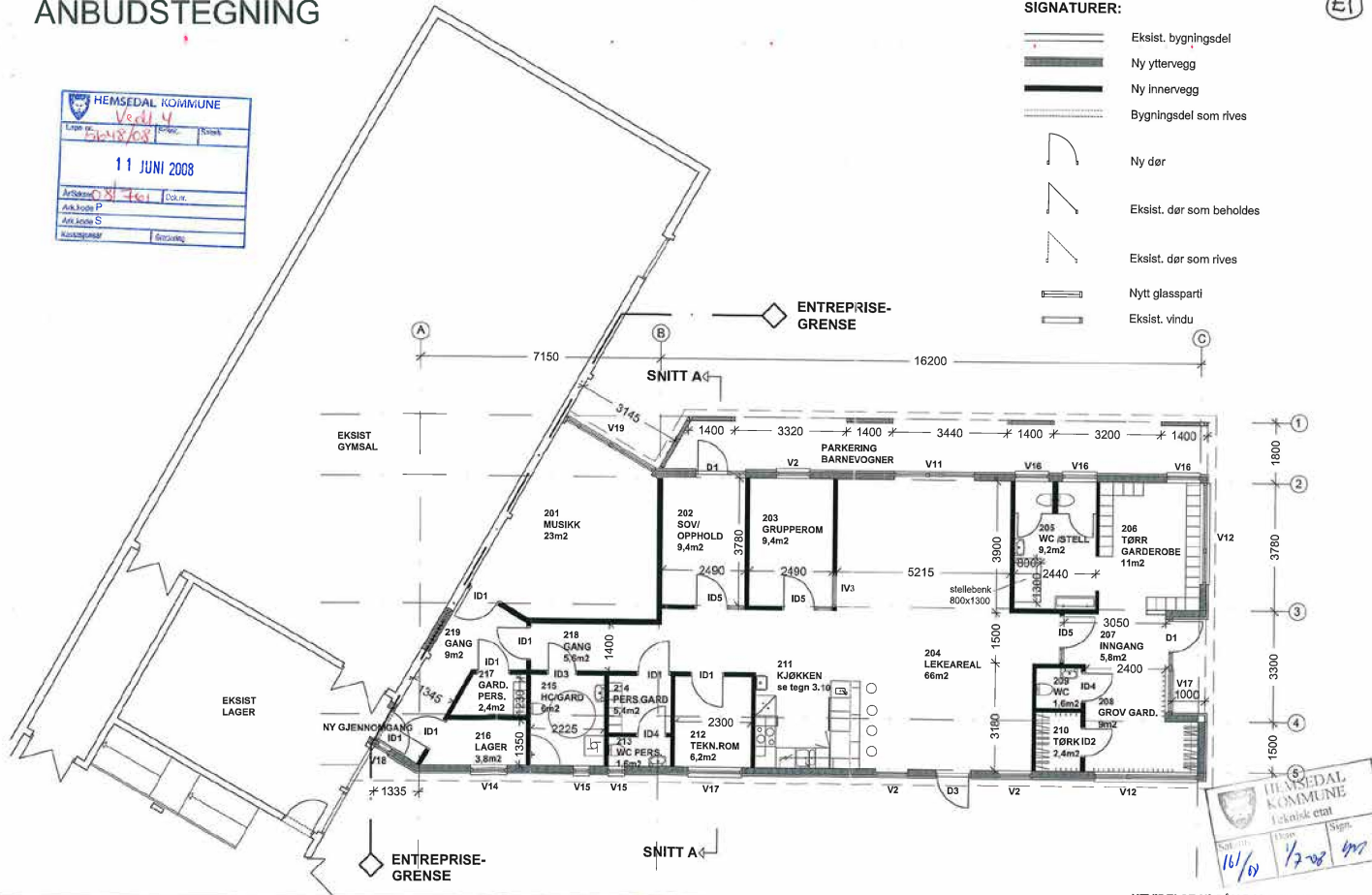
ANBUDSTEGNING

HEMSEDAL KOMMUNE	
Verdi: 4	11 JUNI 2008
Ansatt: 08	1401
Arkitekt: P	Arkitekt: S
Kontaktperson: S	Entusiast: S

SIGNATURER:

- Eksist. bygningsdel
- Ny yttervegg
- Ny innervegg
- Bygningsdel som rives
- Ny dør
- Eksist. dør som beholdes
- Eksist. dør som rives
- Nytt glassparti
- Eksist. vindu

El



Påbygg barnehage (2008)

HEMSEDAL KOMMUNE	
16/08	1/2-08

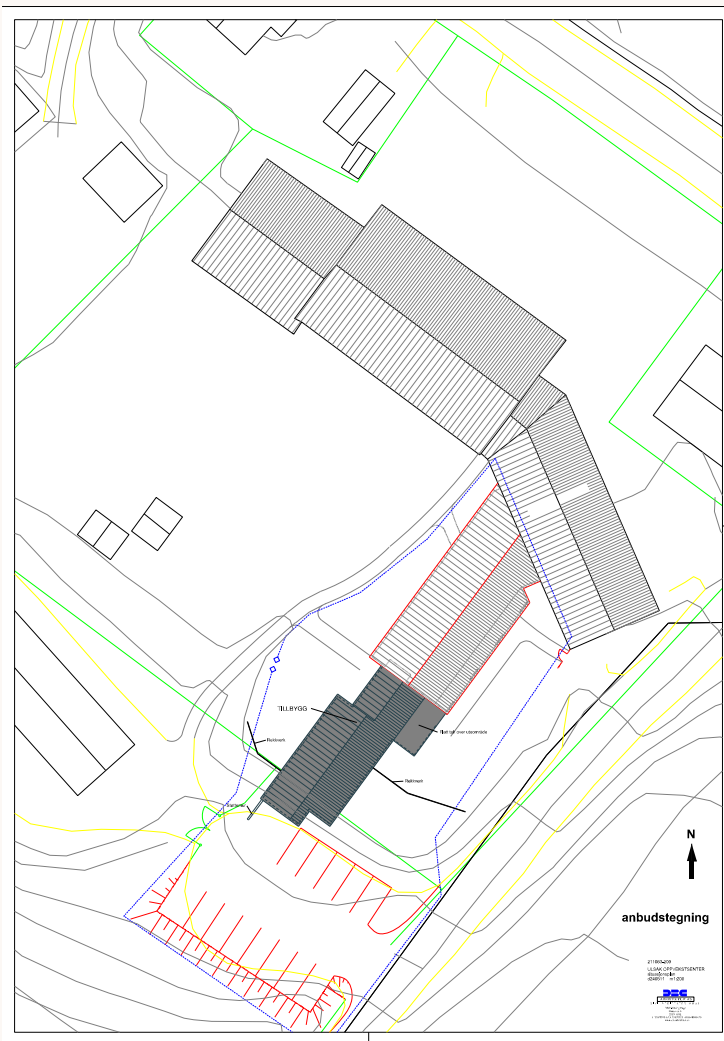
ÅRSTIDERNE ARKITEKTER



UTVIDELSE ULSÅK BARNEHAGE

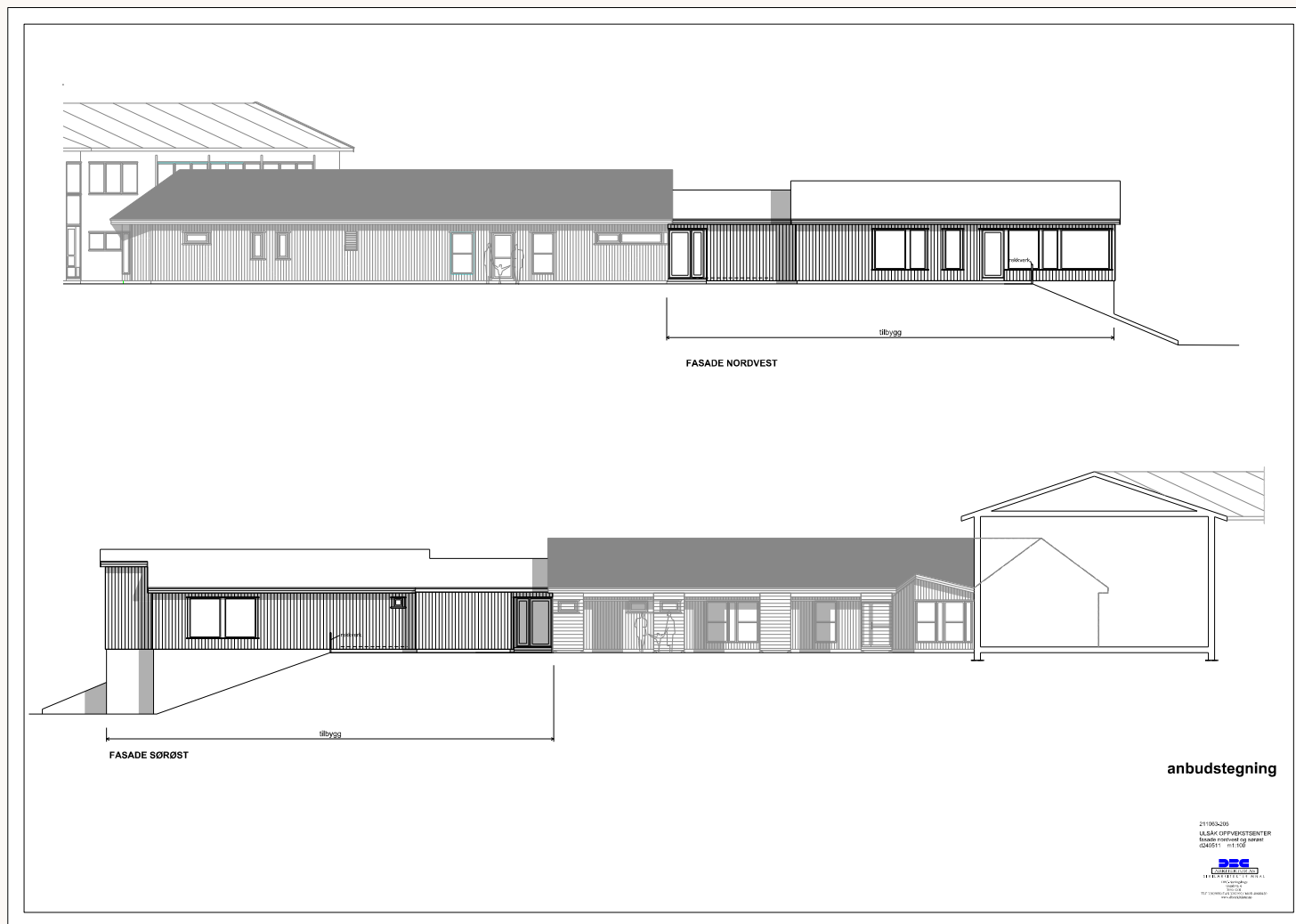
Emne: Plan
Mål: 1:100
Dato: 19.05.2008
Saks. nr.: 08.081 Tegn. nr.: 2.20

BUILT



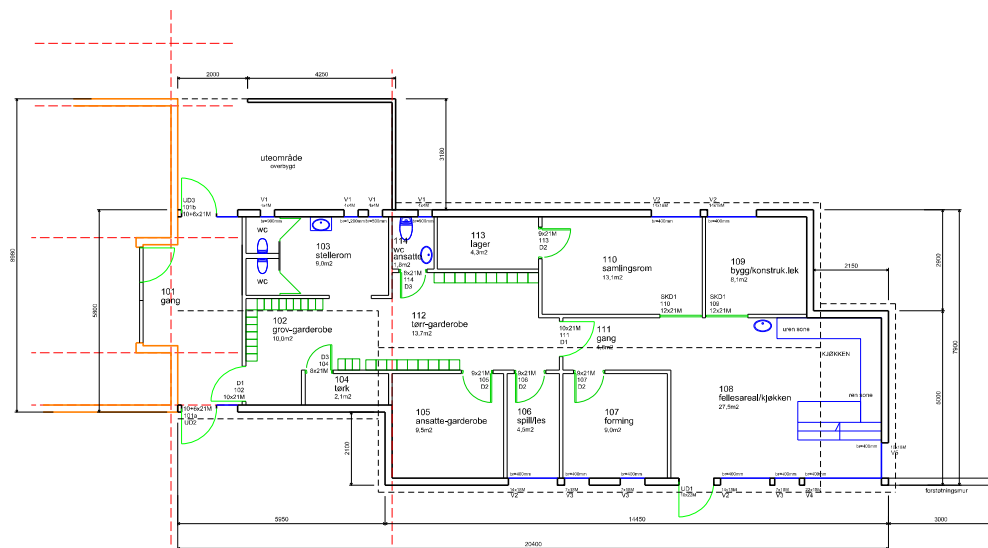
Påbygg barnehage (2011)

BUILT



Påbygg barnehage (2011)

BUILT



Påbygg barnehage (2011)

anbudstegning

BYA=165,2m² - (herav 19,9m² overbygd uteareal)

BRA 1.etg. = 135,3m²
BRA 2.etg. = 85,4m²
BRA total = 220,7m²

211063-201
ULSAK OPPVEKSTSENTER
hovedetasje
d240511 m1:100

DFG
ARKITEKTUR
1 AVTEKSTTEKST MÅL
DFG-arkitektur
Gardermoen
1310 LØR
Tlf: 33099931 / 33099932 / 33099933
www.dfgarkitektur.no

BUILT