

S O L
– I S
ARKITEKTER

Sol-Is arkitekter

Oda Solberg



- Boformer og boligkvalitet
- Sosialt bærekraftig stedsutvikling
- Medvirkning og prosess



Medvirkningsmøter - Natural State og veiledningshefter - Plan og bygningsetaten

Sol-Is arkitekter

Mari Isdahl



- BREEAM akkreditert profesjonell
- Prosjektering i alle faser
- Byggeplass og rehabilitering



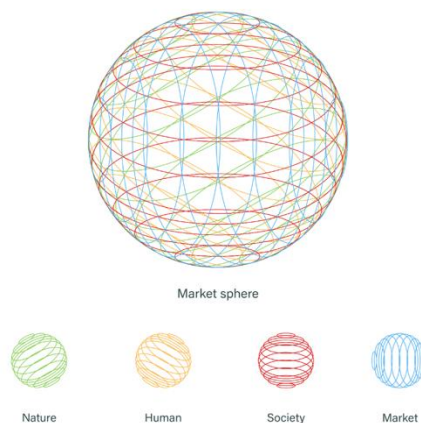
Transformasjon av Bankveien 10 og Sykepleierskolen - Vignæs+Kosberg++ Arkitekter

Natural State

Einar Holthe



- Utviklingsstrategi og strategisk ledelse
- Økonomi og bærekraftig stedsutvikling
- Realisering og drift



Thoughtful Value Development

The Natural State method helps you bring to life ideas for a future-oriented and aware market. It makes you ask questions about which values are present in your project, how they can be developed further, and how to secure optimal value creation going forward — where we first look at natural value, human value, and societal value, before defining market value and economic potential. We then develop a strategic plan on how to achieve these values over time.

The Natural State method and approach to global economics was published by Springer Nature in 2022 as a chapter in 'The Kyoto Post-COVID Manifesto For Global Economics: Confronting Our Shattered Society'.

Boliger i funksjonstømte bygninger i distriktene

- Egeninitiert prosjekt Sol-Is og Natural State
- Tilskudd fra Husbanken
- Konsept- og mulighetsstudie
- Kartlegge tomme bygg
- Velge 3-6 eksempelkommuner



Sol-Is

Kartlegge typiske funksjonstømte bygg

Dialog med flere kommuner

Velge tre til seks kommuner

Mulighetsstudie

Presentasjon i kommunene

Rapport – overføringsverdi

Leiligheter i tidligere institusjonsbygg



Innlandet
fylkeskommune



Sør-Aurdal kommune
— først i Valdres



Folldal
kommune



Rendalen
kommune



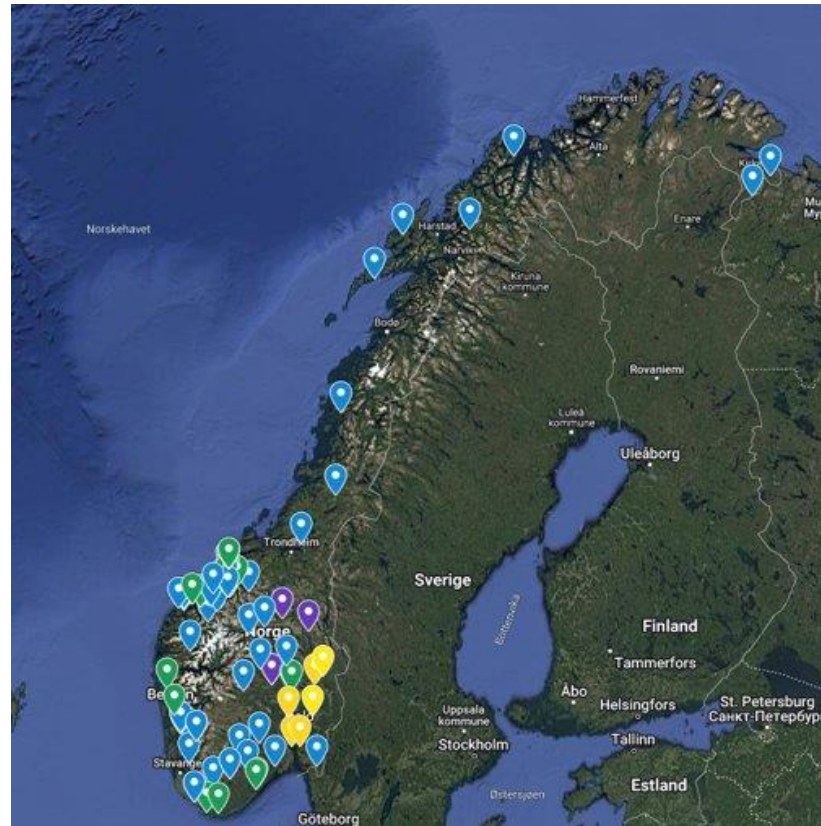
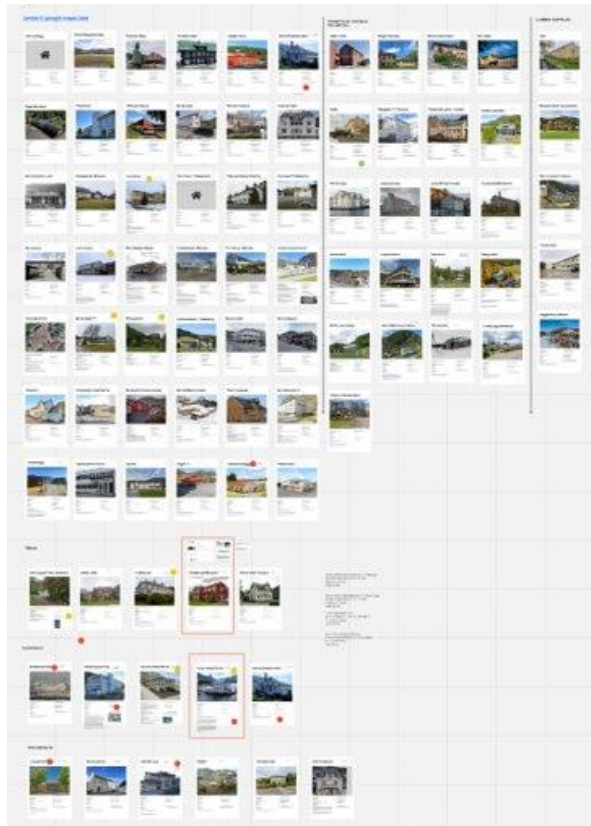
Husbanken

S O L
- | S
ARKITEKTER

Leiligheter i tidligere institusjonsbygg



Kartleggingsfase



Supplerende bygningstypologier



Tynes møbelfabrikk - Sykkylven



Heradshus - Bygland

Sol-Is

Kartlegge typiske funksjonstømte bygg

Dialog med flere kommuner

Velge tre til seks kommuner

Mulighetsstudie

Presentasjon i kommunene

Rapport – overføringsverdi

Tynes møbelfabrikk

Mulighetsstudie vår 2025

Innhold

Bygget nå og før
Et innblikk i prosessen
Mulighetsstudiet
Tips for realisering

Bygget nå og før

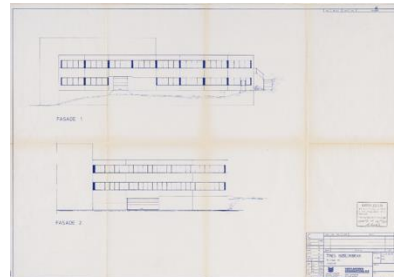
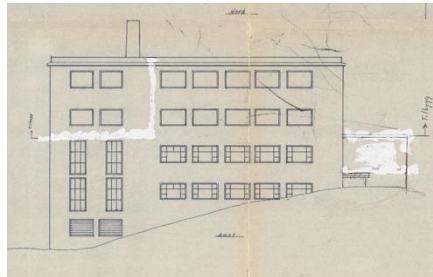
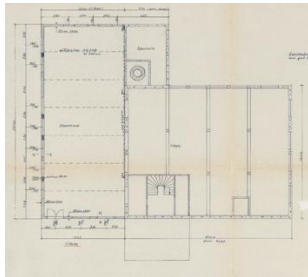
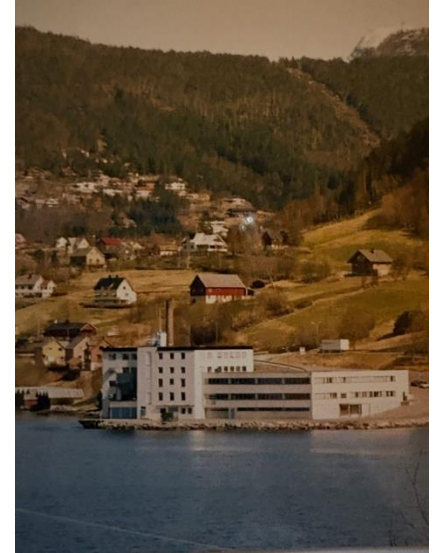
Tynes møbelfabrikk



Fakta om bygget

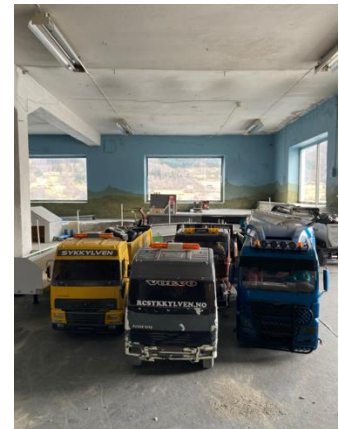
- Bestående deler bygget i 1940, påbygget i 1970 og nytt tilbygg i 1987
- BTA: ca. 5300m²
- Eierskap: Privat
- Regulering: Industri
- Tidligere bruk: Møbelfabrikk
- Dagens bruk: Kontor, produksjon, lager, hobby

Historiske bilder og tegninger



Bilder fra Møbelmusett, Digitalt museum,

Dagens bruk



Næring idag- møbeldesign og prototype verksted

- Tilbygg kan utvikles gradvis og fortsatt ha møbel og produksjon som hovedformål.
- Flytte småprodusenter fra eldre bygg over til tilbygg.
- Utvikle over tid.



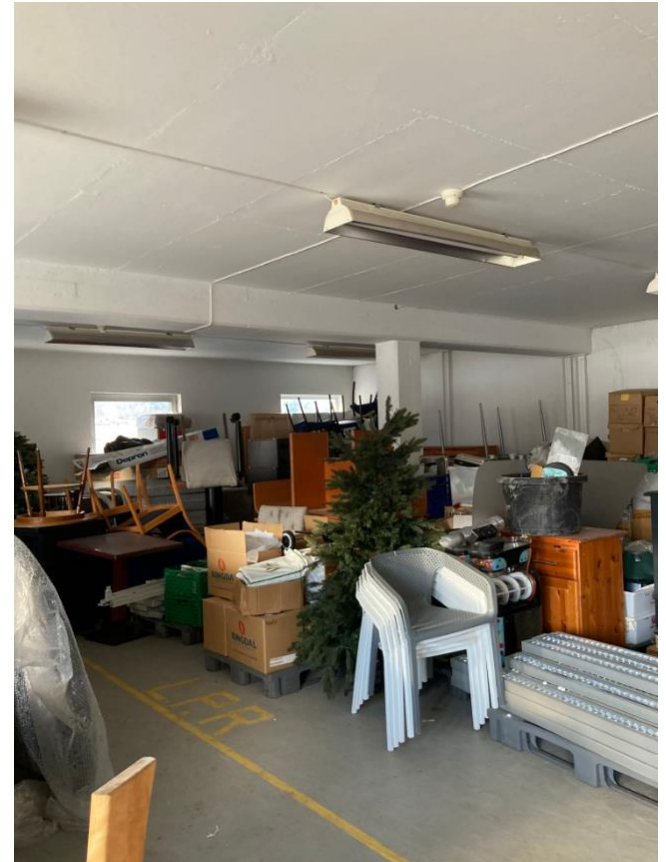
Kvaliteter

- Beliggenhet
- Spektakulær utsikt
- Tilgang til sjøen



Kvaliteter

- Solid betong
- Fleksibilitet – spenn og søyler
- Mange utganger – flerbruk



Kvaliteter

- Karakteristiske bygningselementer, som pipe og trappeløp
- Ikon og identitet i Sykkylvens møbelhistorie
- Industri estetikk



Et innblikk i prosessen

Testing og forankring

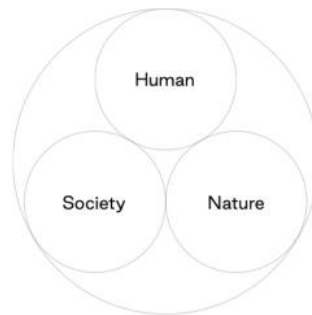
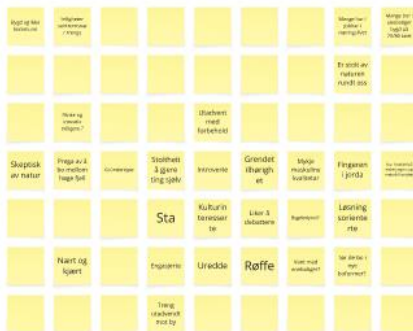
Prosess

- Kartlegging
- Utvalg
- Befaring
- Innsjekk 1
- Innsjekk 2
- Offentlig presentasjon
- Rapport Boliger i funksjonstømte bygg



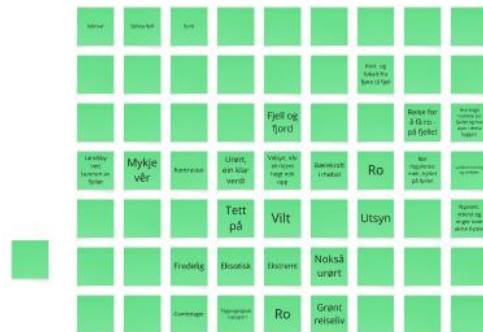
Verdiverksted

Menneske

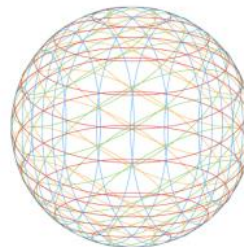
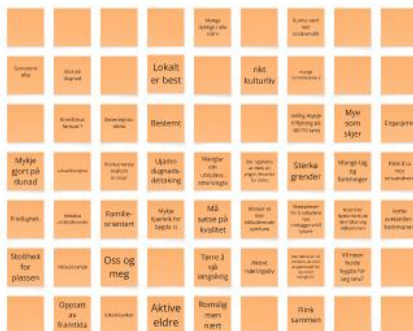


Market sphere

Natur

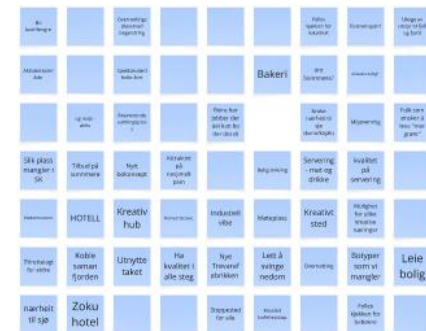


Samfunn



Market sphere

Marked



Nature



Human



Society



Market

Verdiverksted

Natur

- Balansen mellom hytteutbygging og bevaring av natur er viktig.
- Behov for tydelige reguleringsrammer i sårbare områder.
- Lys- og støyforurensning kan påvirke naturopplevelsen.
- Kollektivtilbudet har utviklingspotensial for grønn turisme.
- Sykkylven har gode forutsetninger for mer bærekraftig reiseliv.

Menneske

- Lokal identitet er sterk
- Selvstendighet og gjennomføringsevne preger kulturen.
- Ønske om økt mangfold og kjønnsbalanse i næringslivet.
- Nye innbyggere kan oppleve det utfordrende å bli inkludert.
- Lokalt engasjement finnes – særlig i kvinne- og kulturmiljøer.

Verdiverksted

Samfunn

- Aktive lokalsamfunn med rikt organisasjonsliv.
- Noen opplever utfordringer med å finne tilhørighet.
- Familierelevante aktiviteter dominerer – behov for bredere tilbud.
- Integrering og inkludering av nye grupper kan styrkes.
- Identitet og tilhørighet kan utvikles i samspill med regionen.

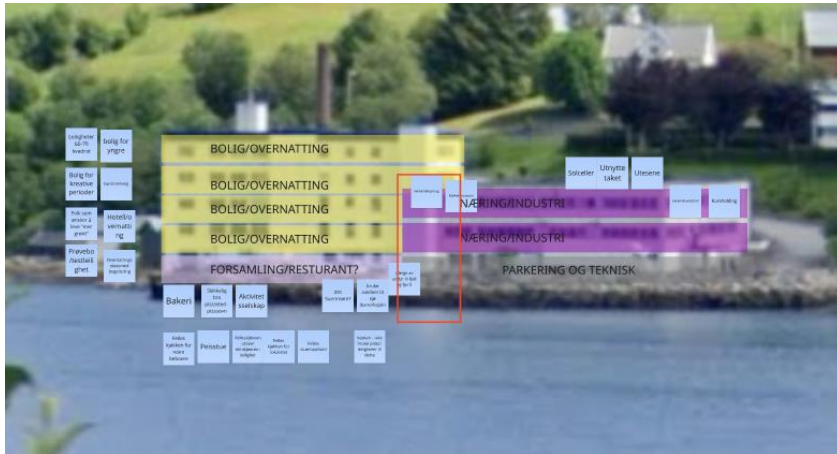
Marked

- Tynesfabrikken vurderes som mulig arena for næring, kultur og bolig.
- Behov for fleksible boformer og arbeidsplasser.
- Nærhet til natur og sjø gir potensiale for helårsturisme.
- Lokal mat, kultur og opplevelser kan styrke attraktiviteten.
- Viktig å bygge videre på eksisterende kvaliteter og miljøer.

Innspill til næringsfunksjoner

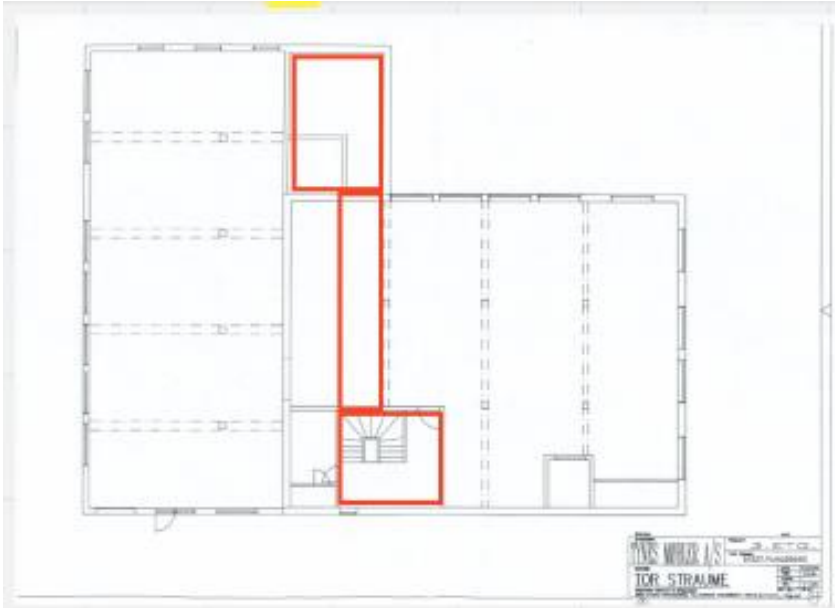
- Fellesrom
 - Felles kjøkken for noen beboere
 - Vaskeri
 - Peisestue
 - Felles stue/opphold
 - Fellesverksted
 - Kjøkkenhage
- Servering og service
 - Pizzasted
 - Kafe
 - Bakeri
 - Utescene
 - Kreativ næring
- Næring
 - Møbeltilknytning
 - Verksted
 - Opplevelser og aktivitet
 - Kurs
- Identitet
 - Røft
 - Tydelig
 - Ro og fred
 - Naturlig
 - Sofistikert
 - Kvalitet
 - Aktiv hele året

Tester og vurderinger



- Bolig/overnatting i eldre bygg, næring i tilbygg.
- Tilgang rundt bygg og til sjøen.

Tester og vurderinger



- Bruke eksisterende trapperom og sponsilo



- Utadrettet funksjon som næring og fellesrom i underetasjen mot sjøen

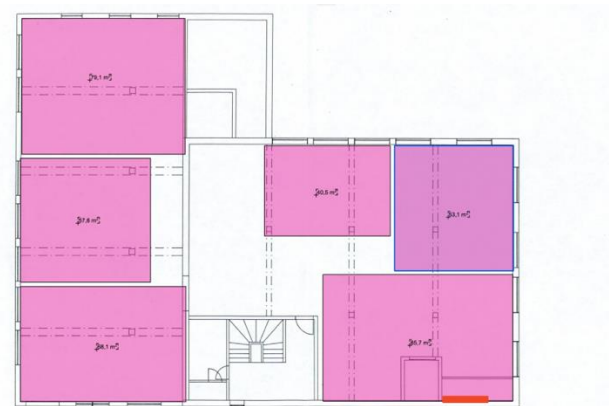
Tester og vurderinger – maks



- 43 hotellrom
- 19 hybler
- 14–32 m²



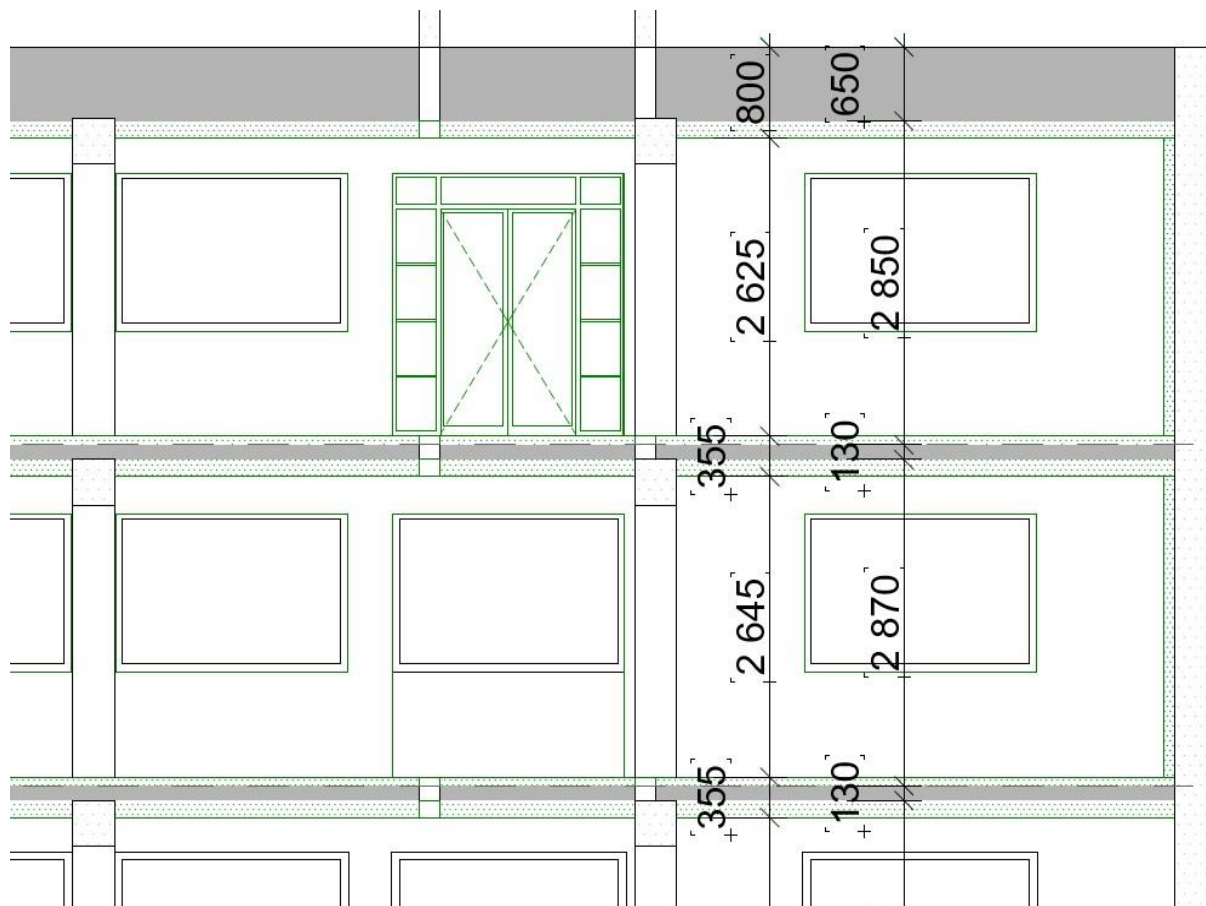
- 36 små leiligheter
- 24–57 m²



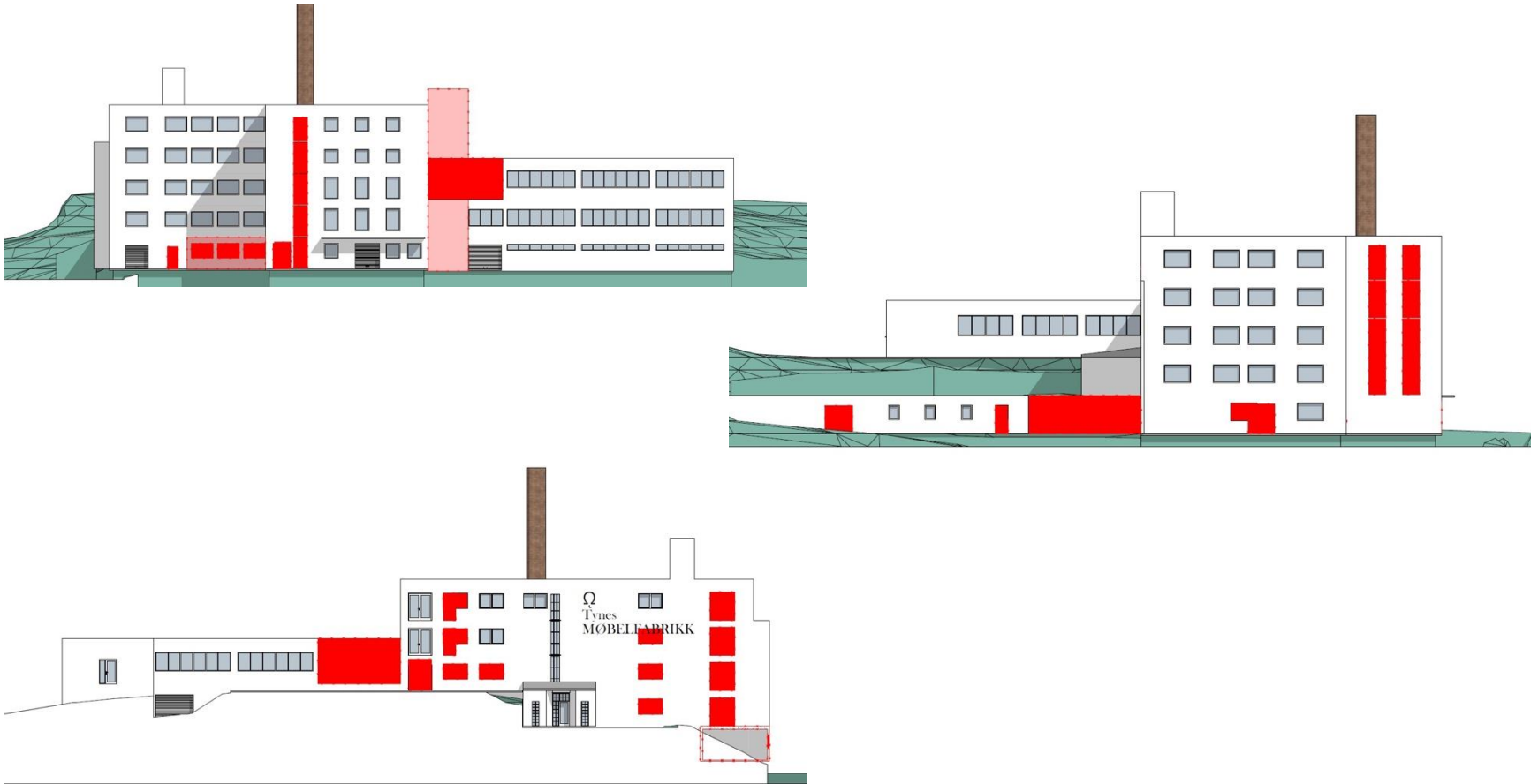
- 21 leiligheter
- 40–86 m²

Tester og vurderinger

- Forsterkninger og påføring dekker og yttervegger for energi/lyd/brann
- Vurdering for flere åpninger i fasaden
- Utvendig påføring tak, eller erstatte med bedre isolasjon?

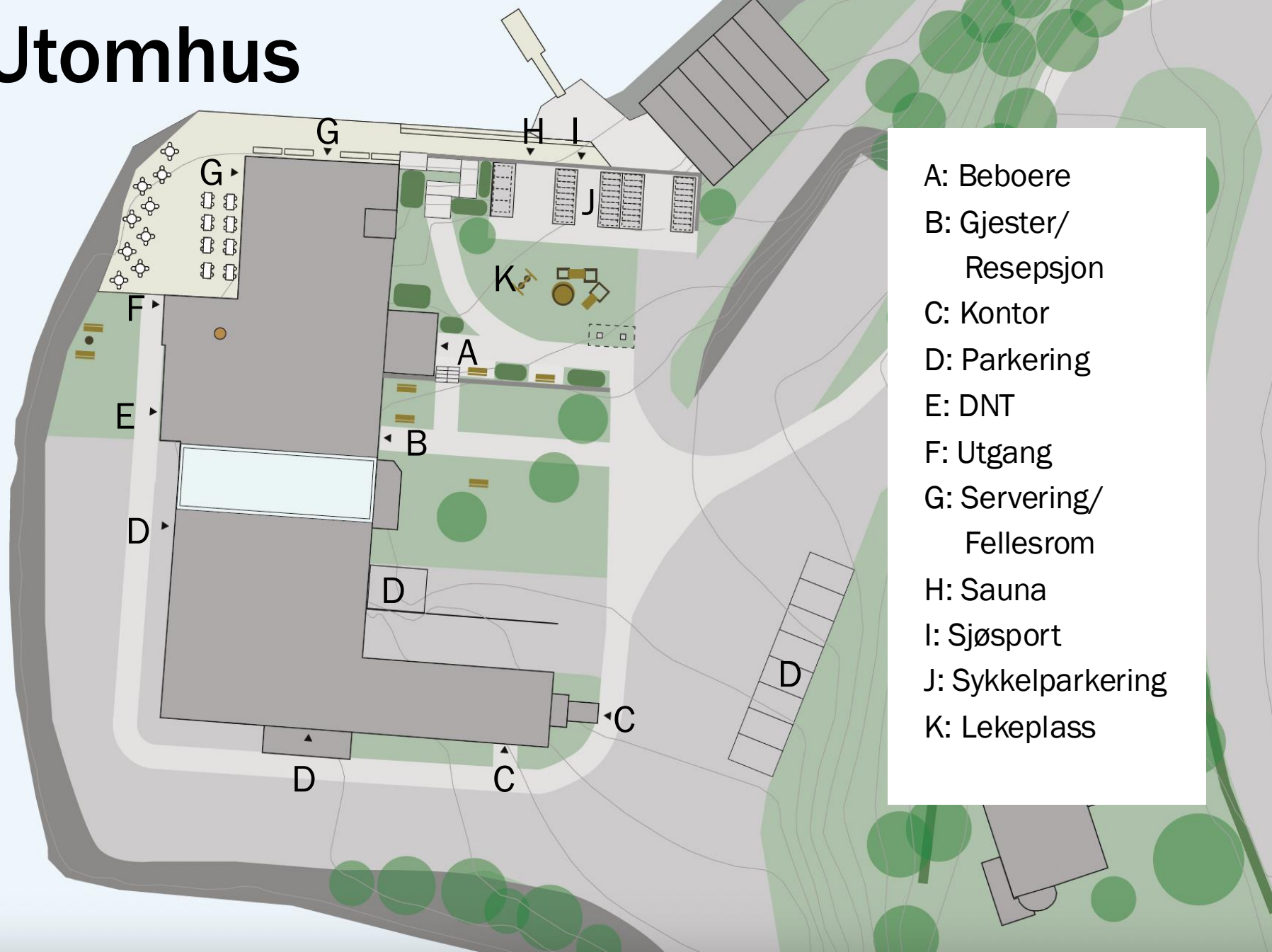


Hovedinngrep i bygningsmassen



Mulighetsstudie

Utomhus

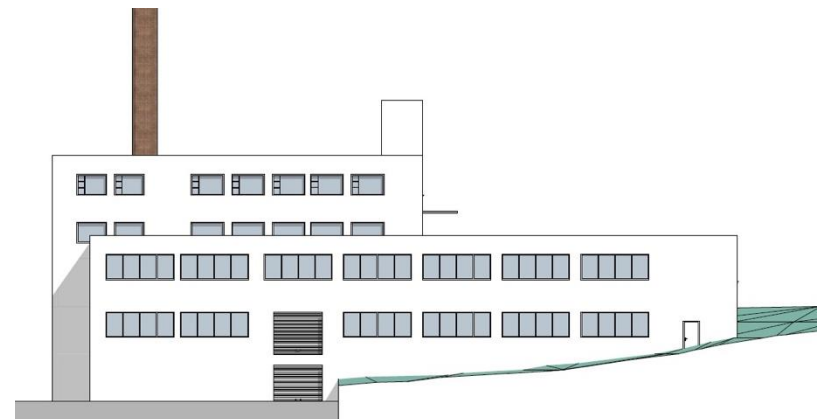
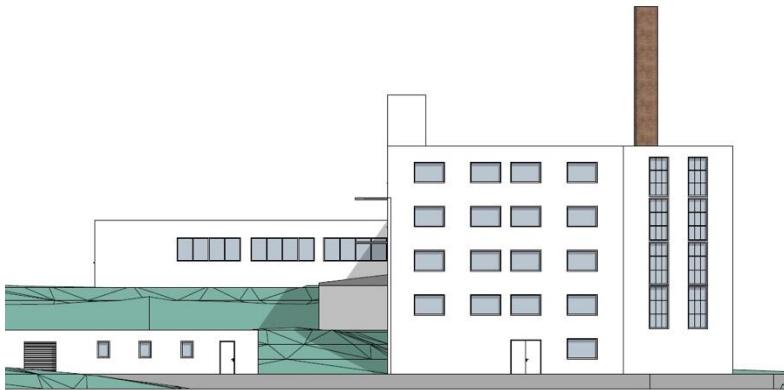
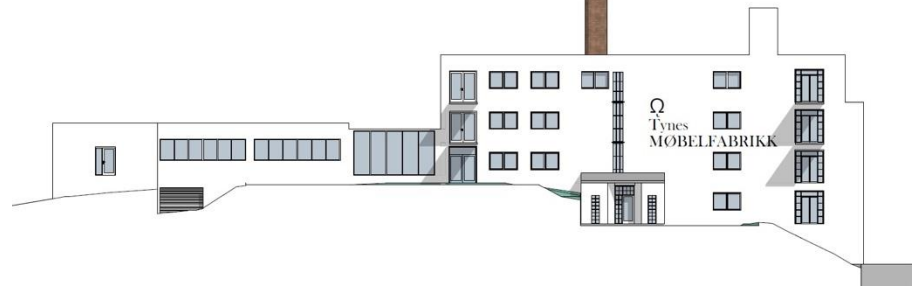
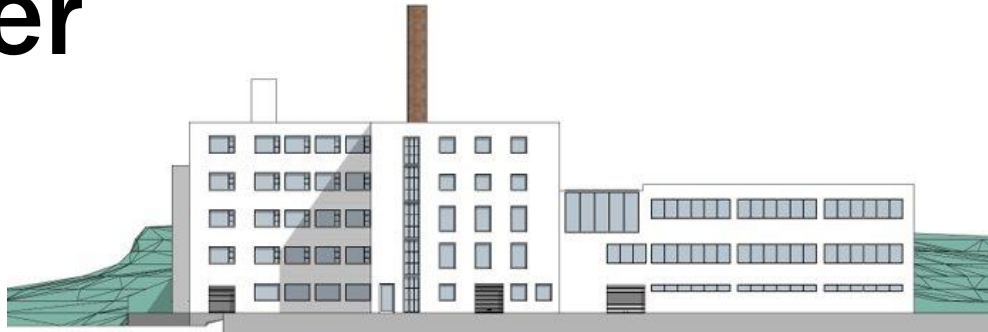


Funksjoner



406 m ²		BOLIG
704 m ²		HOTELL
731 m ²		UTADRETTET NÆRING
399 m ²		FLEKSIBELT ARRANGEMENTS AREAL
1083 m ²		NÆRING - DESIGN/ PRODUKSJON ELLER ANNET
64 m ²		WC/ VÅTROM I FELLESAREAL
251 m ²		LAGER/ TEKNISK
68 m ²		VENTILASJON OG PIPESJAKT
649 m ²		KORRIDOR OG TRAPPEJAKTER
734 m ²		PARKERING OG BODER

Fasader



Målgrupper og boligtyper

- Leiligheter 50–70 m²
- Bolig for yngre 20–40 år
- Bolig for kreative perioder
- Kunstnerbolig
- Digitale nomader
- Aktive folk
- Hotell/overnatting
- Urban utforming, flytte rett inn



Møt beboerne



Møt de temporære beboerne



Valg av boligtyper

- Leiligheter med utsikt 3. og 4. et
- Fleksible løsninger – kan endres over tid
- Mulig utleiedel som kan bli familieleilighet
- Ta vare på fabrikkuttrykket



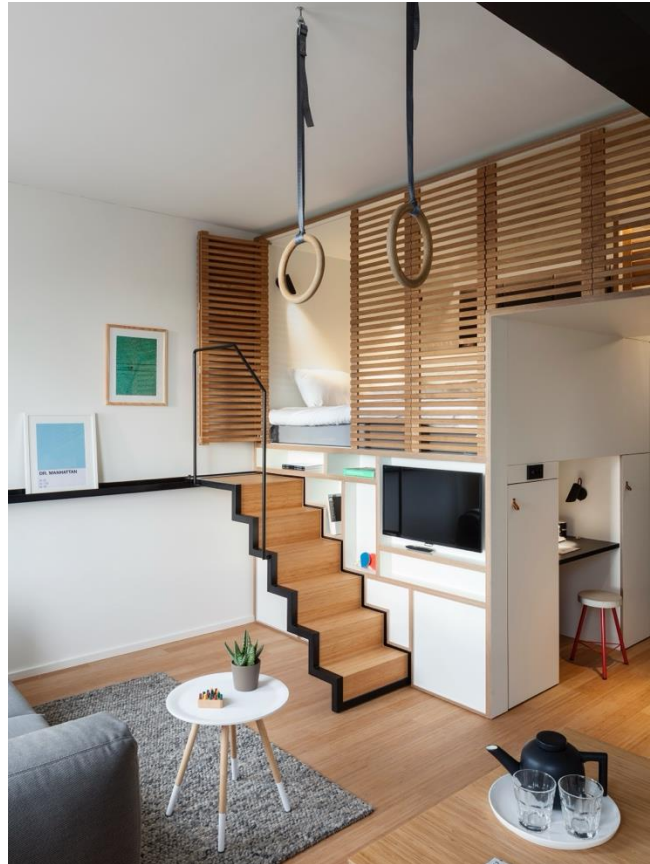
Die Lakfabriek. Weningk Holtkamp Architecten.

Trevarefabrikken.

S O L
- I S
ARKITEKTER

Valg av boligtyper – temporær

- Leiligheter for unge
- Prøvebo og rekruttering
- Hybler for pendlere til møbelindustrien
- Korttidsleie
- Turister og hotell



Bilder fra Zoku, Amsterdam, et ombygget kontor. Blanding av hotell og hybel for kort og mellomlang utleie på 24 eller 30m². Foto: Zoku Amsterdam.

Leiligheter 4. et.

Tre-roms

Fire stk.

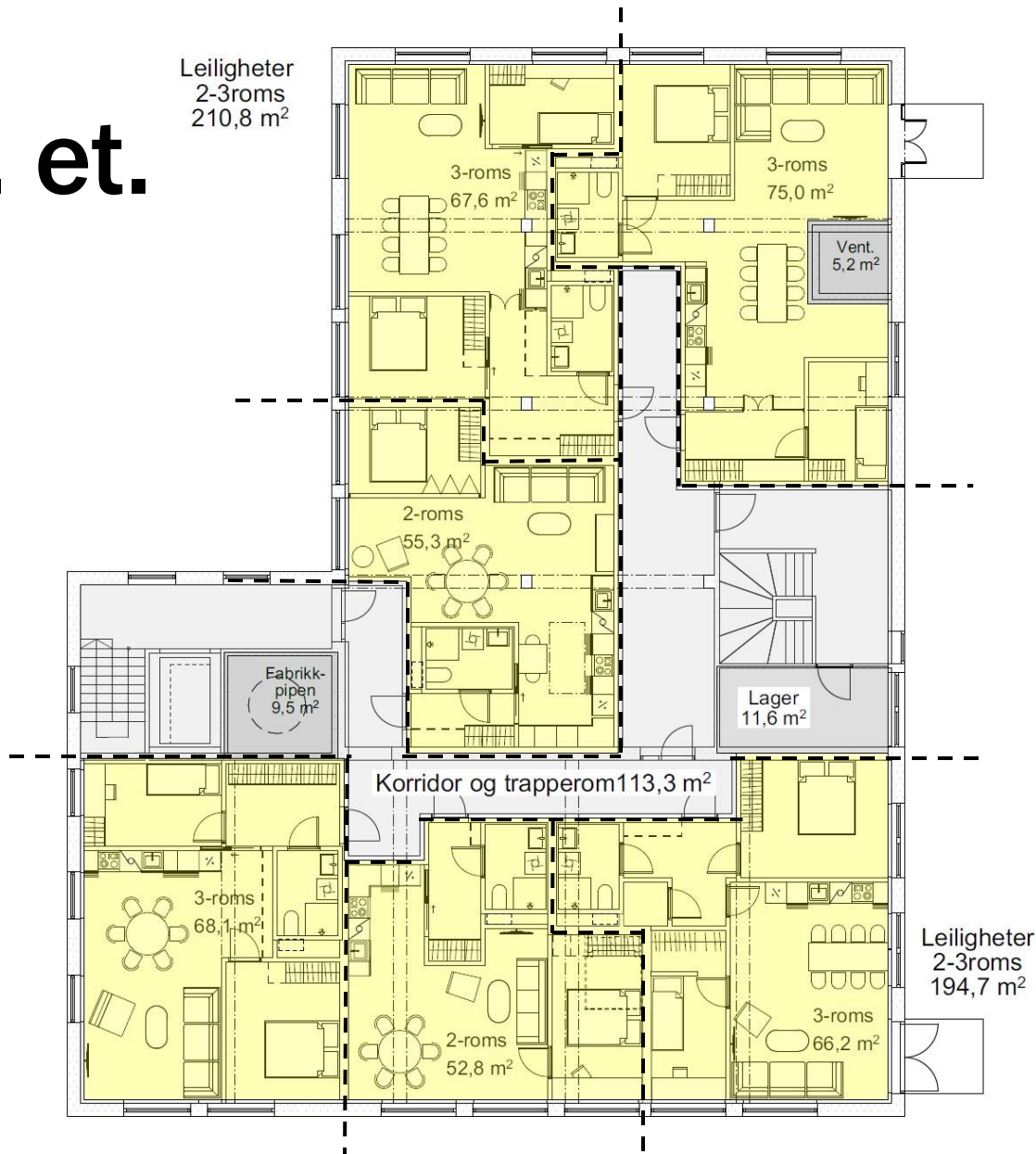
66,2 m²–75 m²

To-roms

To stk.

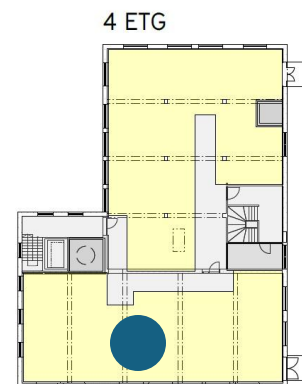
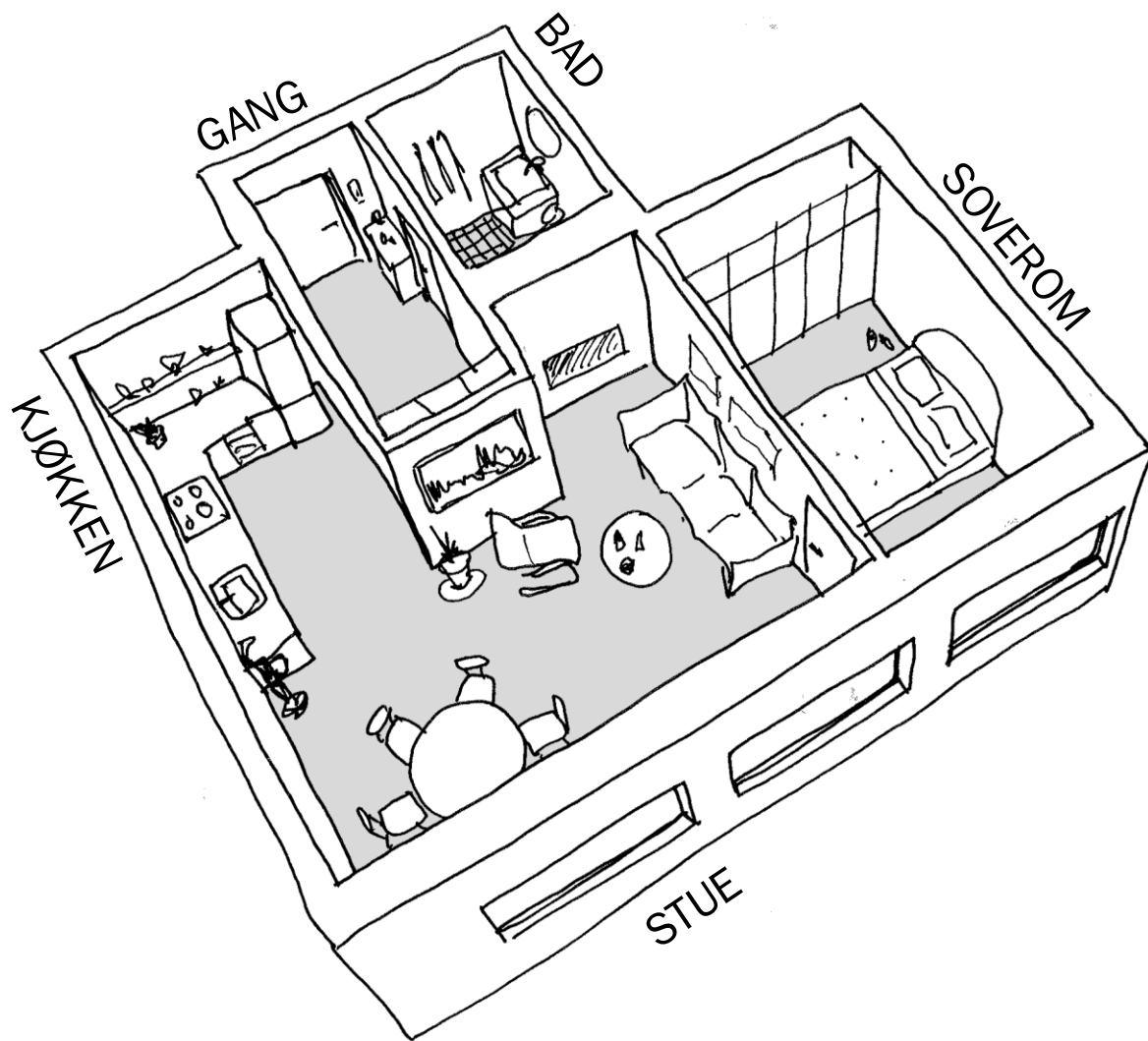
52,8 m²–55,3 m²

Leiligheter
2-3-roms
210,8 m²



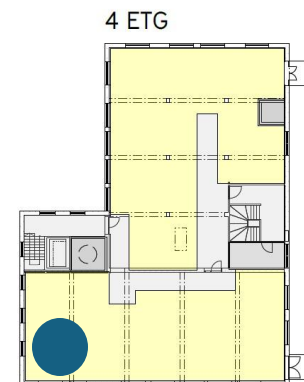
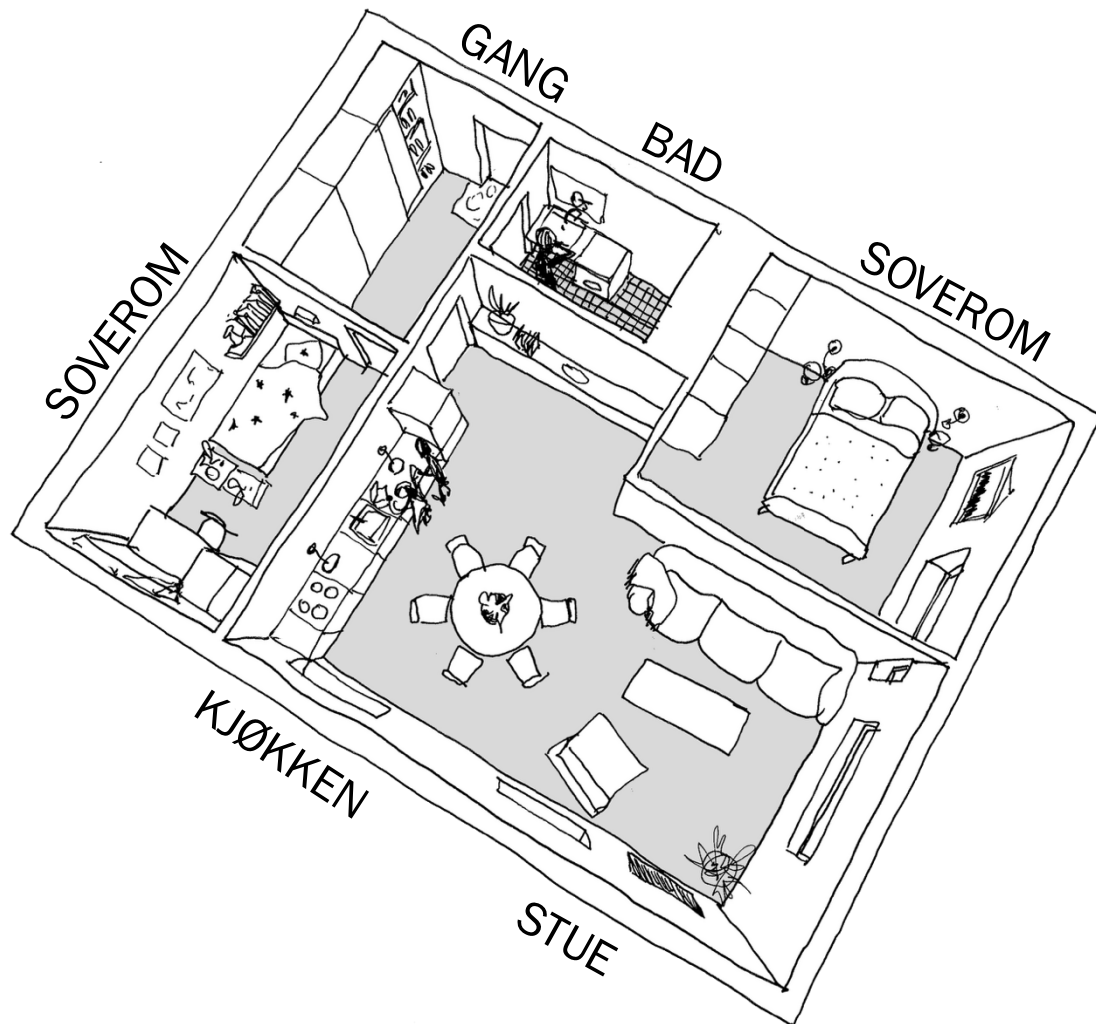
Leiligheter
2-3-roms
194,7 m²

To-roms



52,8 m²

Tre-roms



68,1 m²

Leiligheter med hybler alt. 3. et.

To-roms + hybel

71,4 m² + 29,5 m²

To-roms

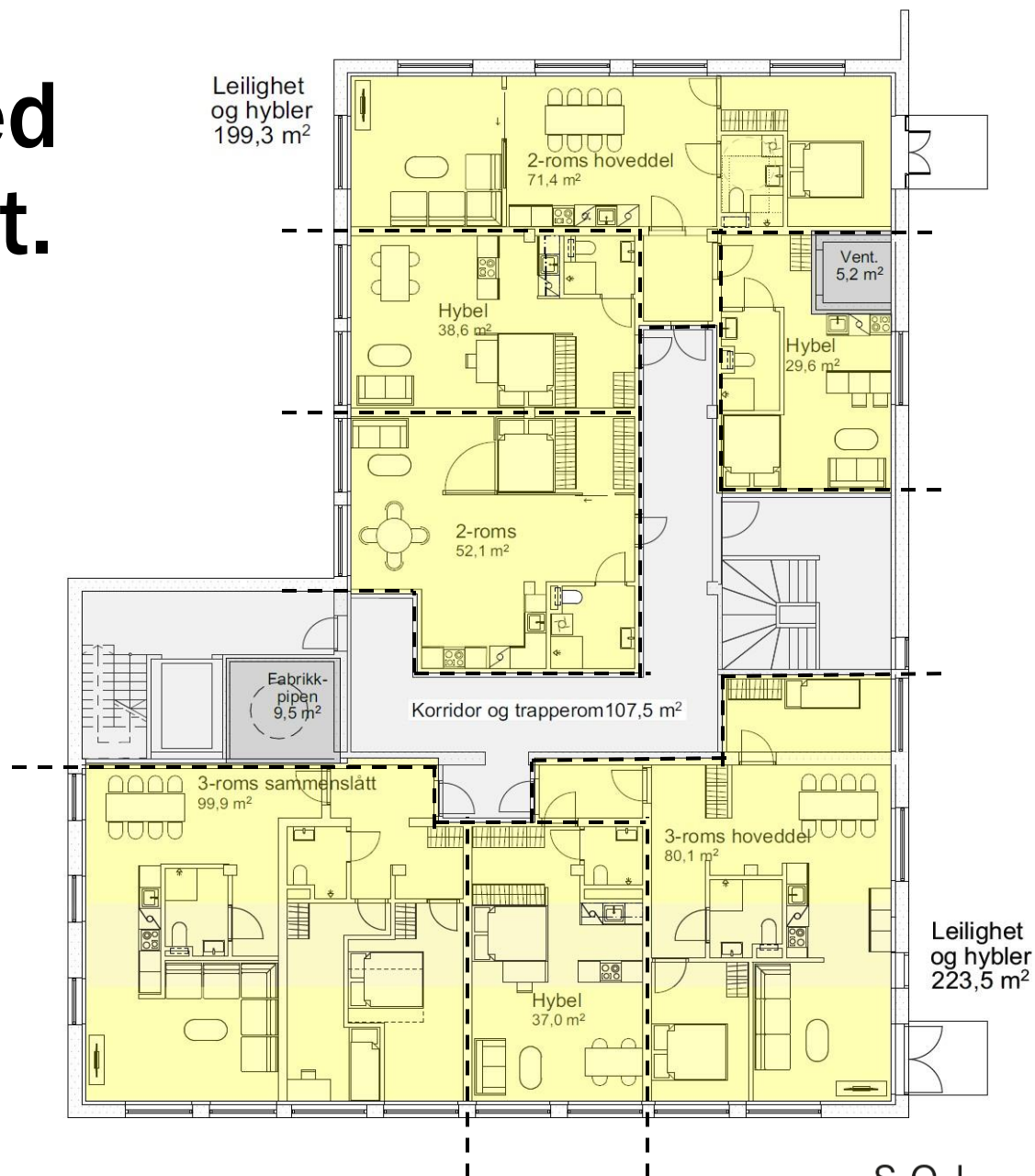
52,1 m²

Tre-roms

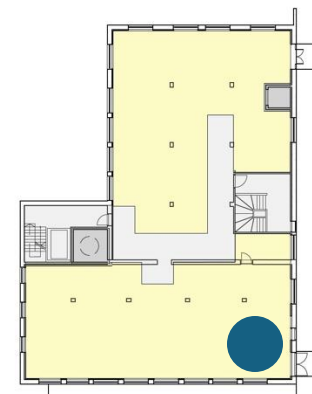
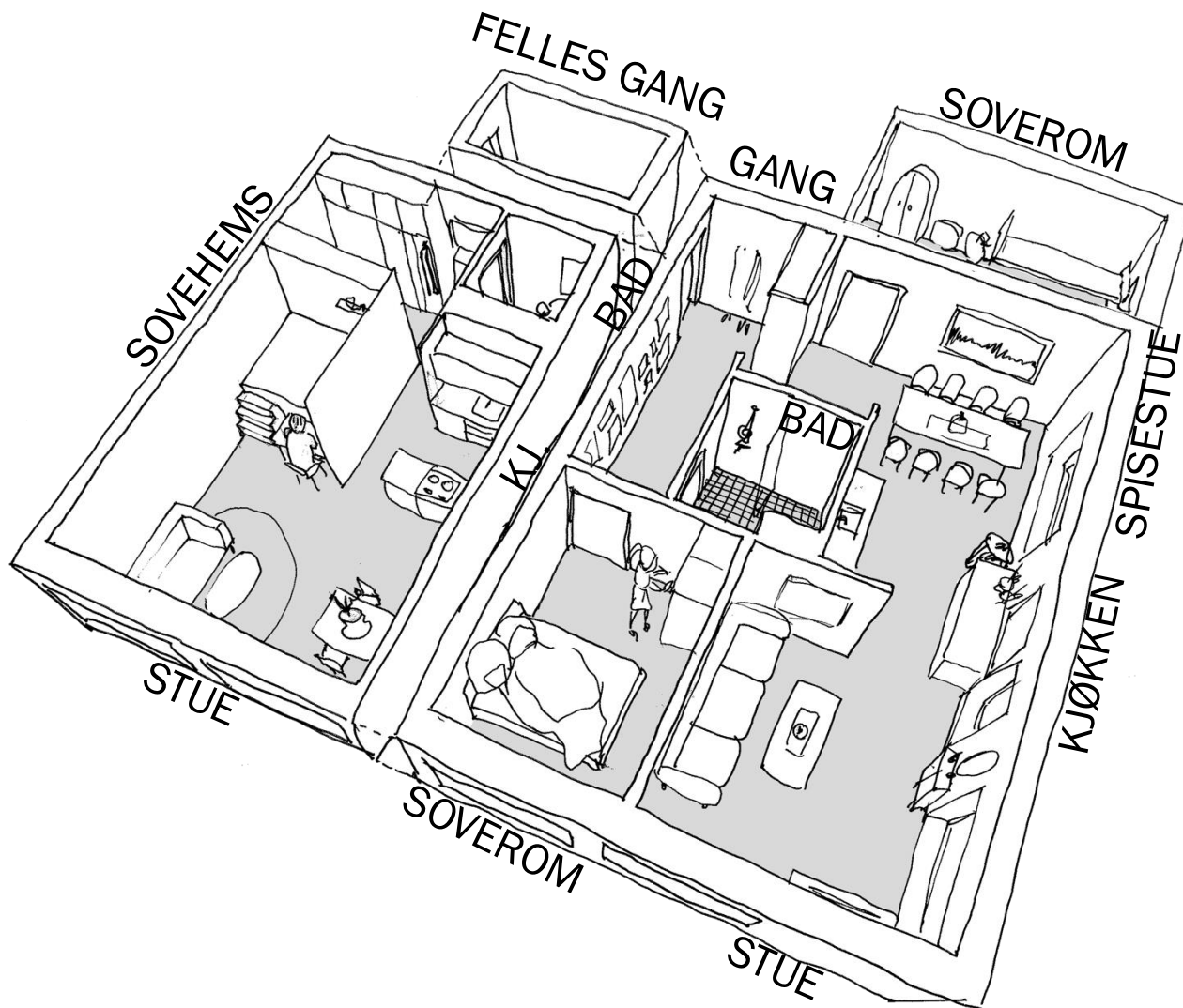
99,9 m² (kan skille ut hybel)

Tre-roms + hybel

80,1m² + 37 m²



Leilighet med utleiedel

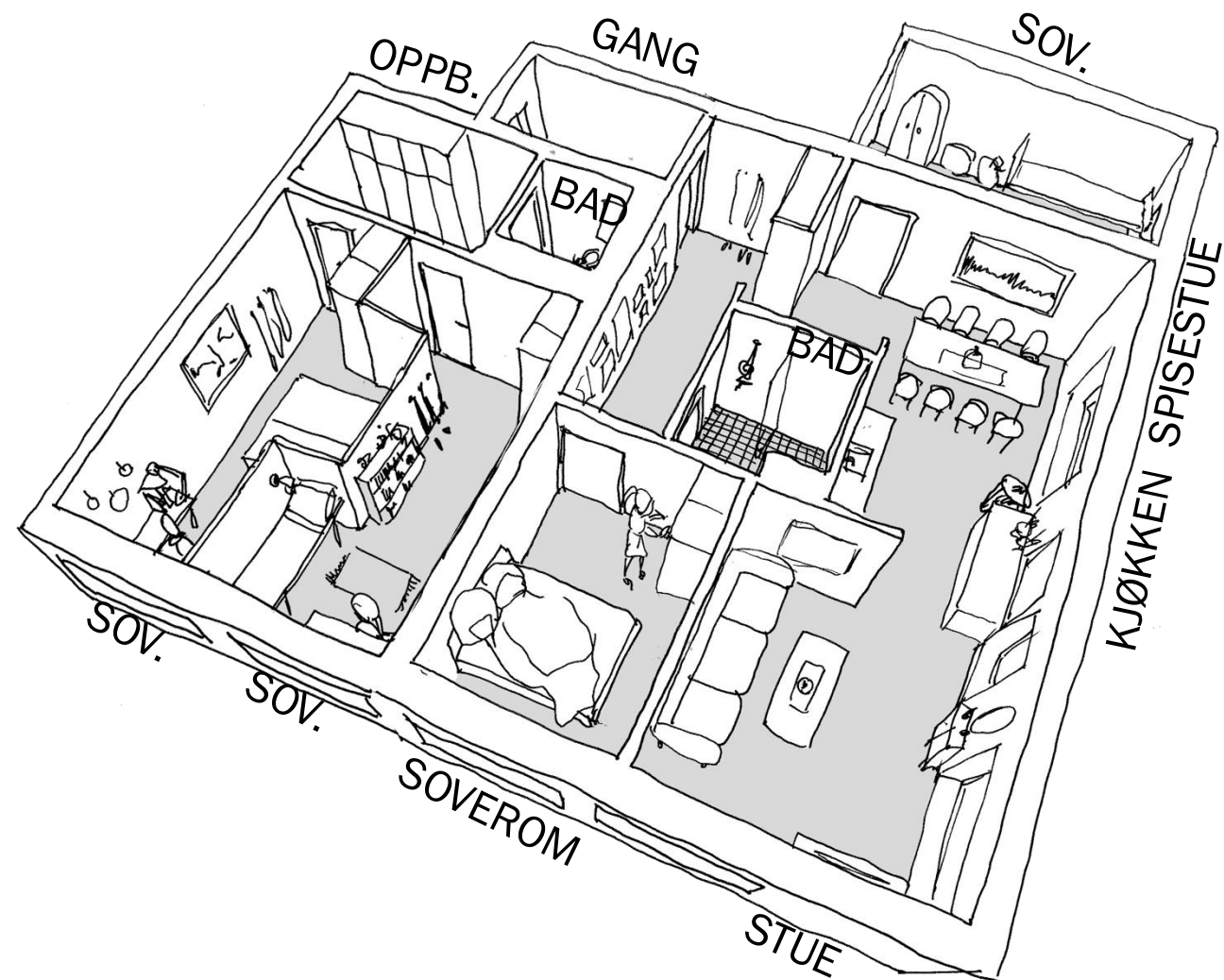


3-roms 80,1 m²

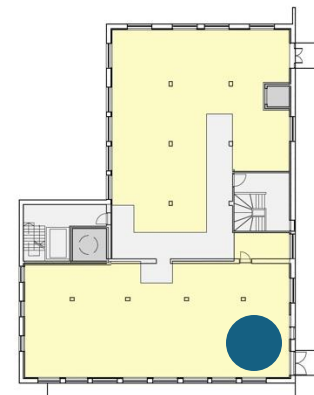
+ hybel 37 m²

S O L
- I S
ARKITEKTER

Utleiedel blir til familieleilighet



- Samme leilighet kan bli familieleilighet med tre soverom og sekundært bad



Fem-roms 117,1 m²

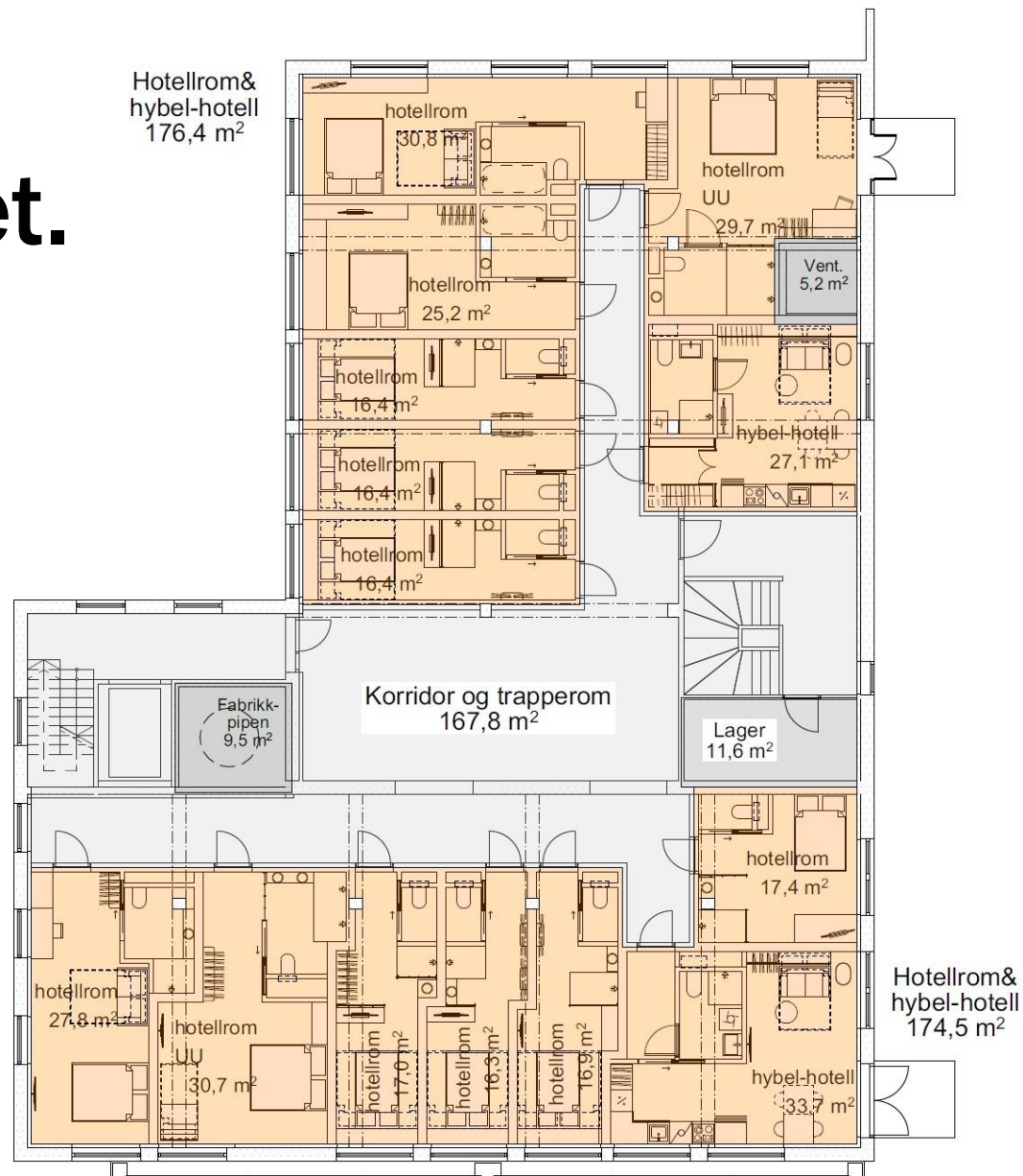
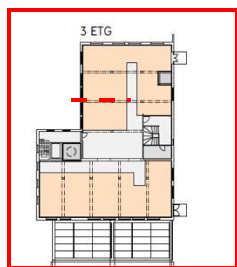
Hotell & hybel-hotell 3. et.

12 stk. hotellrom

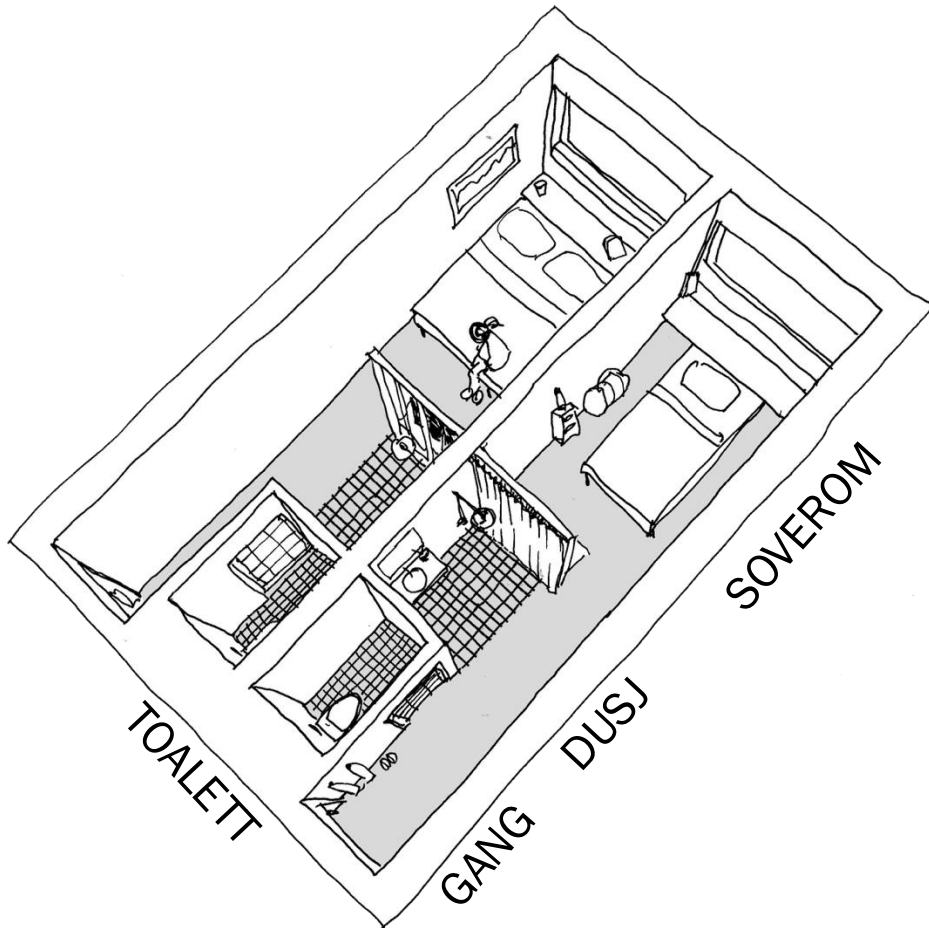
16,4 m²–30,7 m²

2 stk. hybel-hotellrom

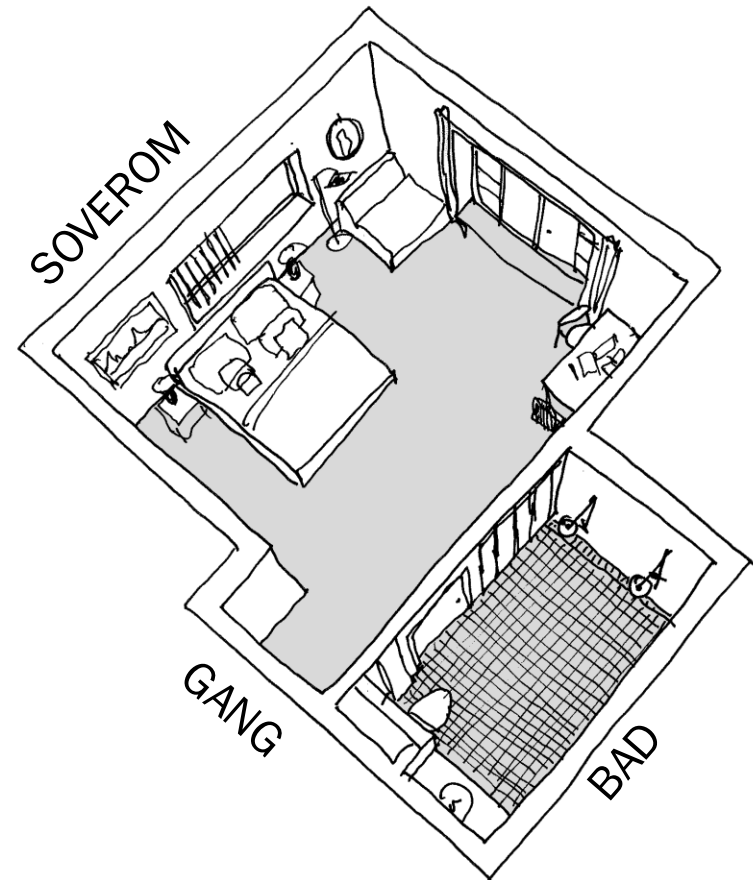
27,1 m²–33,7 m²



Hotellrom

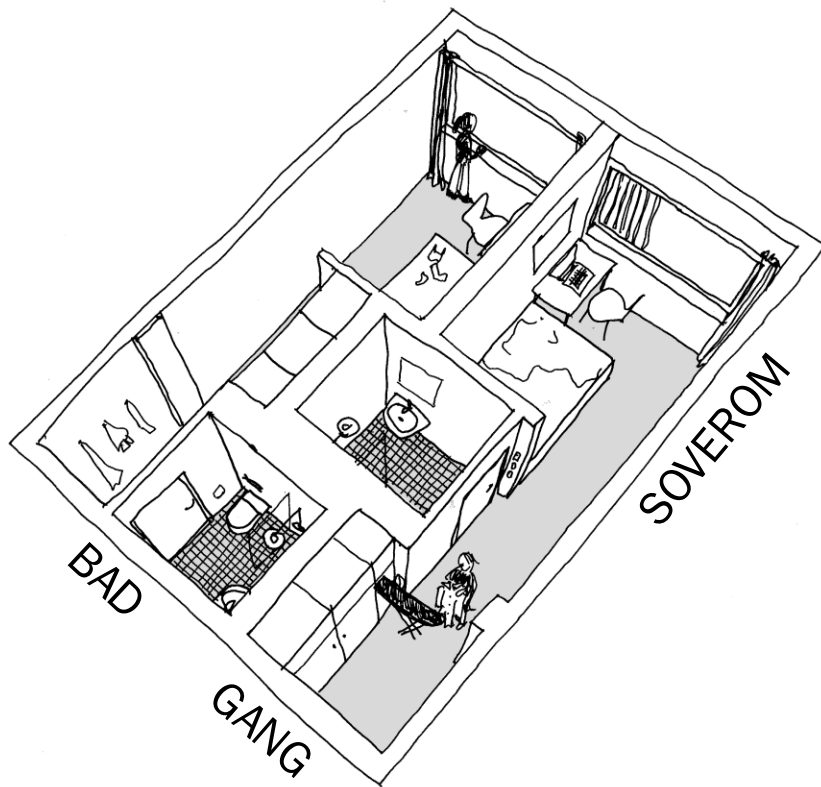


- Hotellrom lite x 2

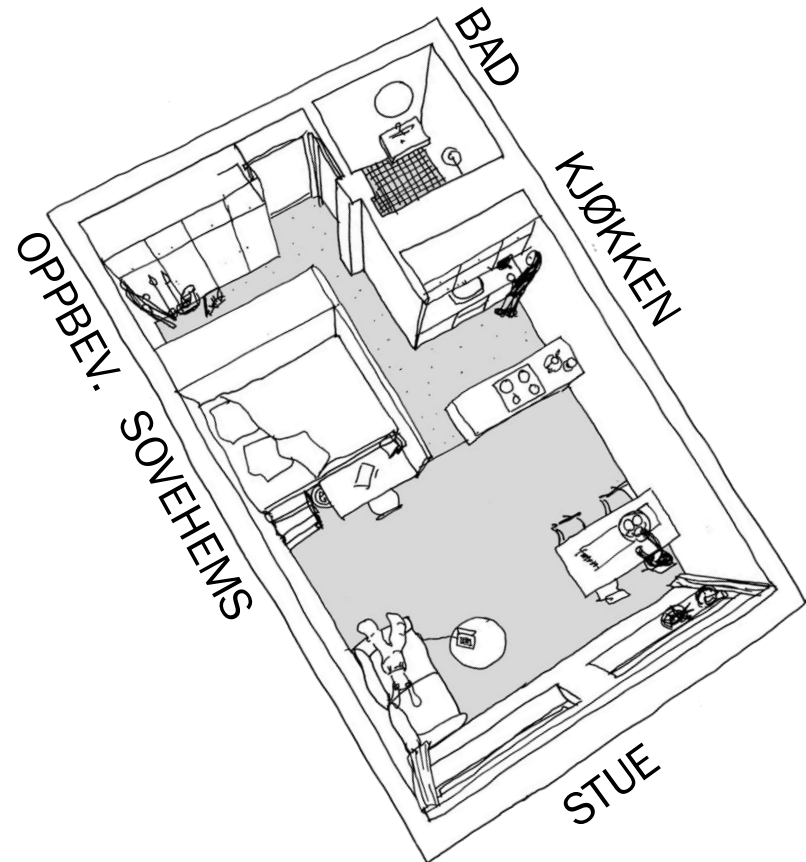


- Hotellrom UU/familierom

Hotellrom og hybel alternativer



- Hotellrom type S

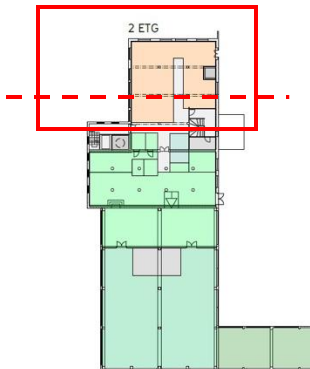
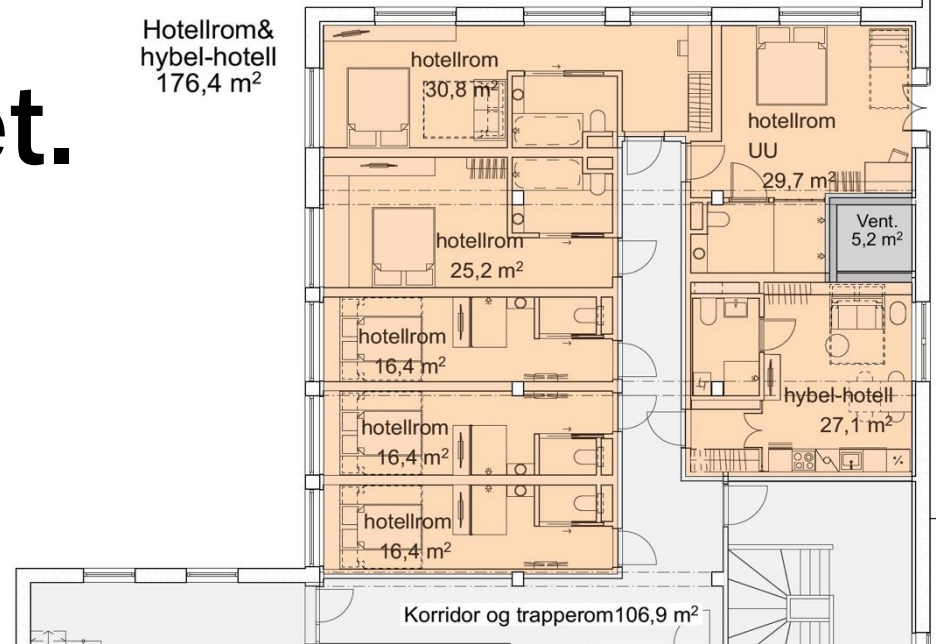


- Hybel med eget kjøkken

Hotell 1. og 2. et.

- Alternativt leiligheter i eldste del i nord slik som i 4. etasje.

Hotellrom&
hybel-hotell
176,4 m²



Næring – servering

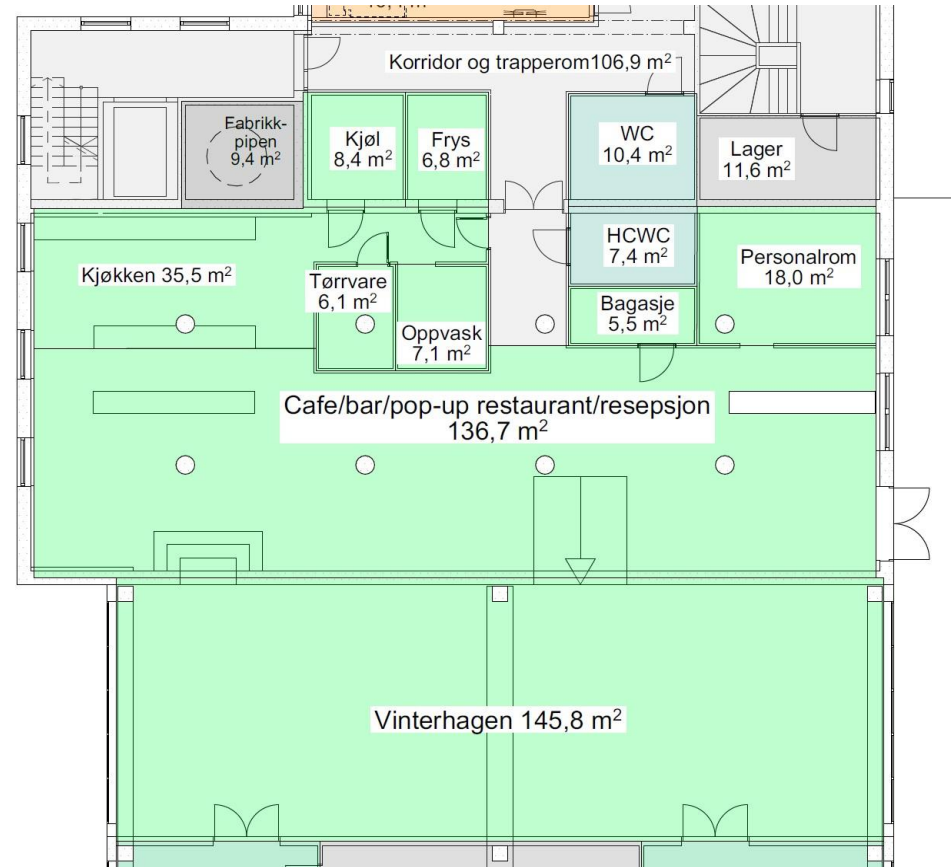
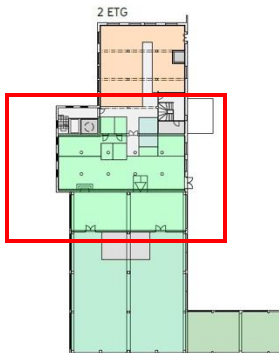
- Avhengig av valgt konsept for bolig, lengde leieforhold, størrelse på leilighet/hybel og om hvor store kjøkken de skal ha privat.
- Fra profesjonelt drevet restaurant til fellesrom for beboere.
- Kan også være åpent i turistsesong og for eventer i helgene, men for beboere på hverdager.



Bilde nederst og i midten: Trevarefabrikken.

Hotellresepsjon/Café 2. et.

- Inngang hotell med resepsjon
- Kjøkken og cafe for hotellservering og sambruk for beboere og evenements servering
- Vinterhagen: servering/konsserter med mer.



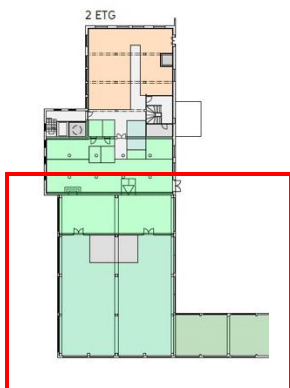
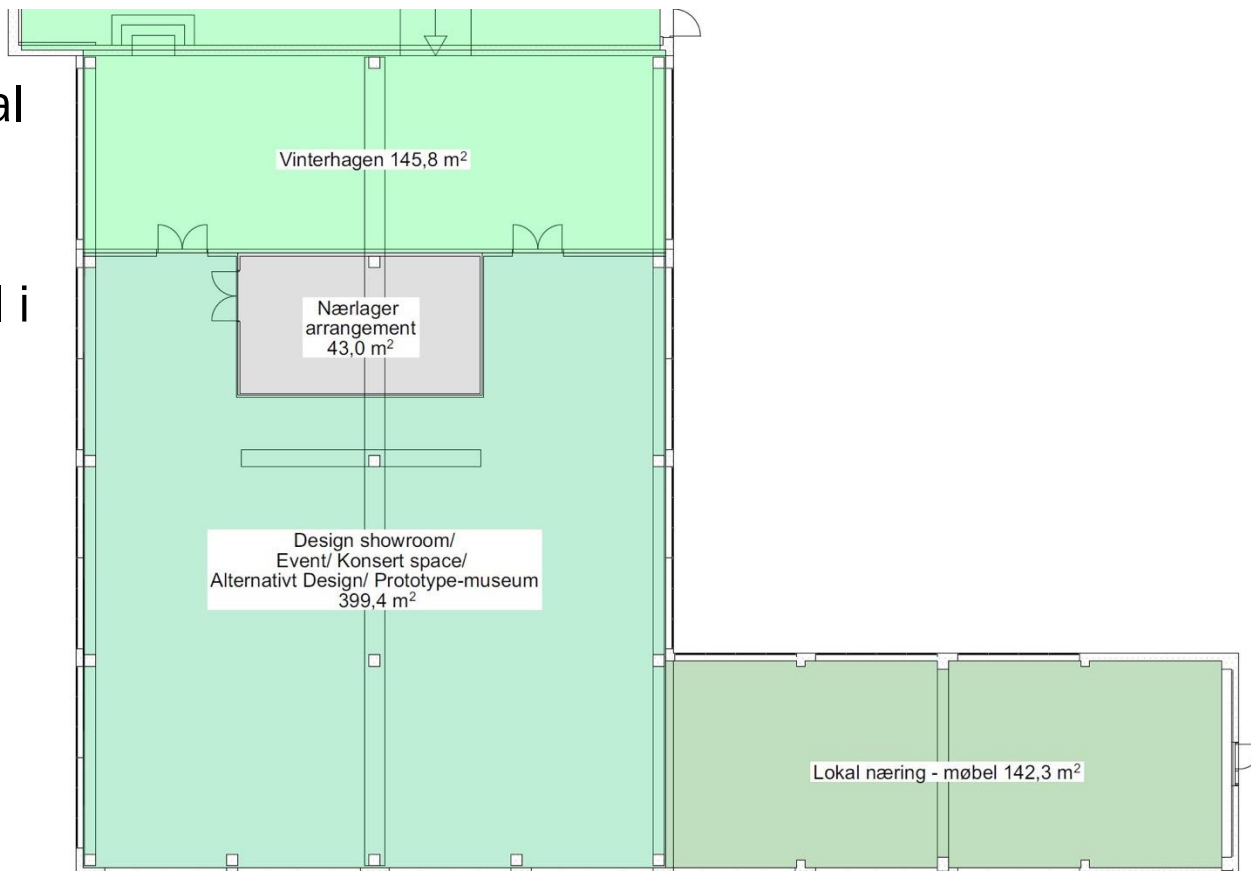
Identitet og møbelhistorie

- Fremtid – formidling
- Utstillingslokale
- Prototype museum
- Designers in residence
- Design-destinasjon overnatting?
- Hotellrom og fellesareal som arena for å showcase norsk design?



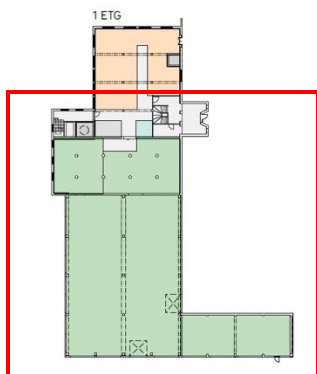
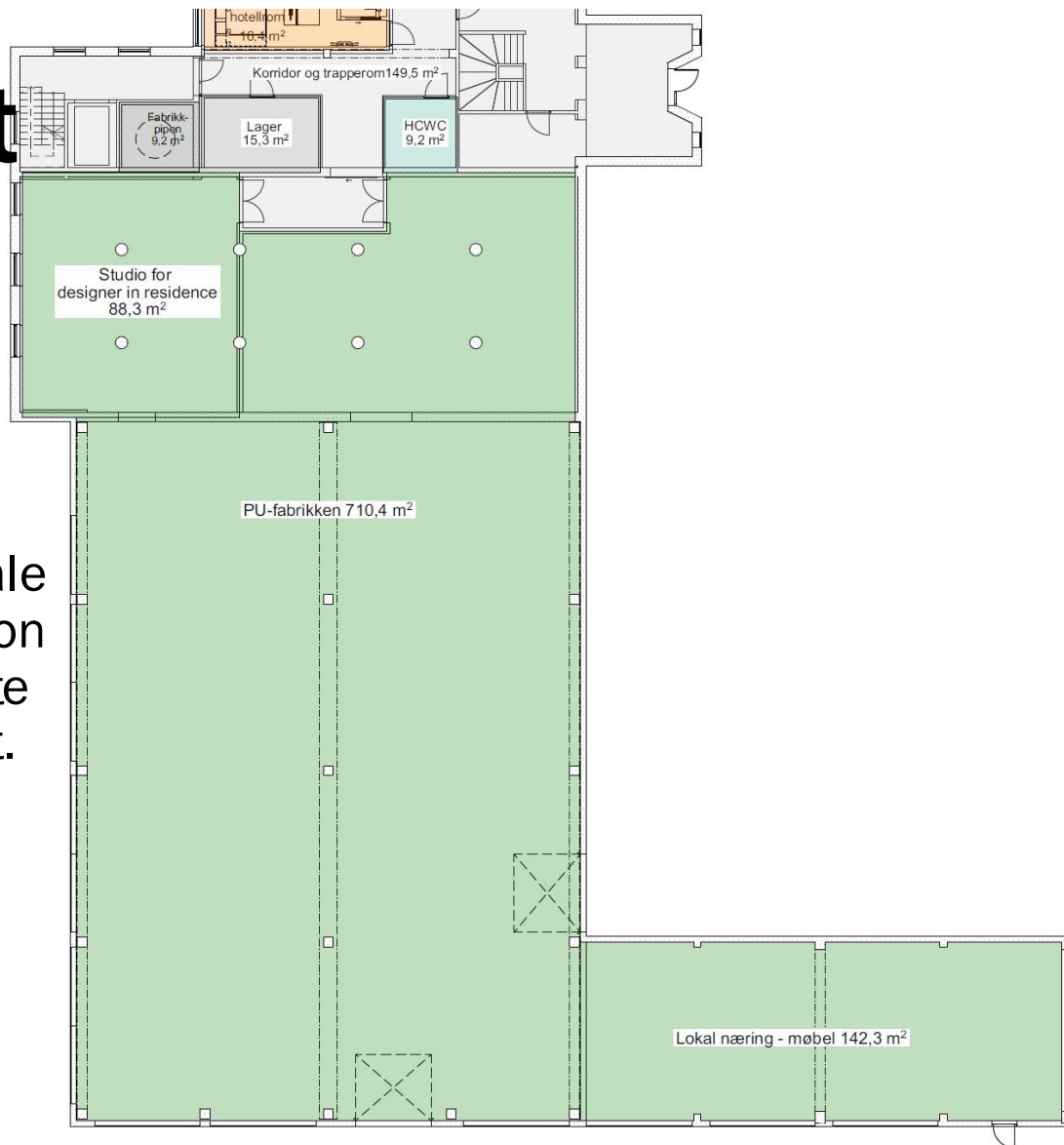
Næring 2. et.

- Potensiale for større publikumsrettet areal i påbygget.
- Nyetablert halvklimaliseret areal i påbygget mot den eldre fabrikken



Næring 1. et

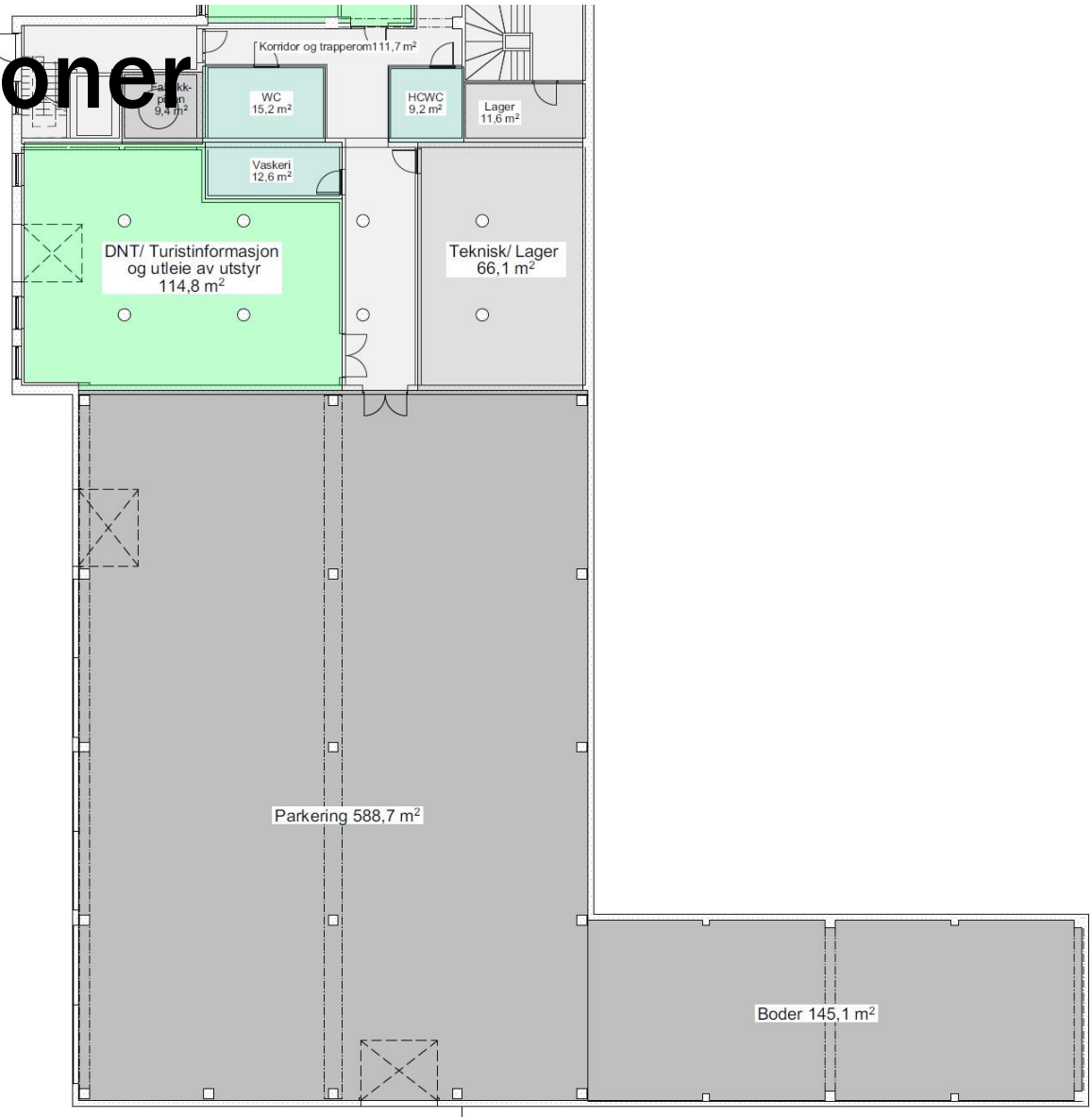
- PU-fabrikken
- Designers in residence
- Lokal møbelnæring
- Fleksibilitet med potensiale for småindustri/produksjon og kunstnerisk tilrettelagte arbeidsstudio i 1. og 2. et.





Støttefunksjoner U. et.

- Parkering
- Boder for bolig
- Teknisk areal og lager
- Tørrskodd tilgang til fellesfunksjoner og boliger



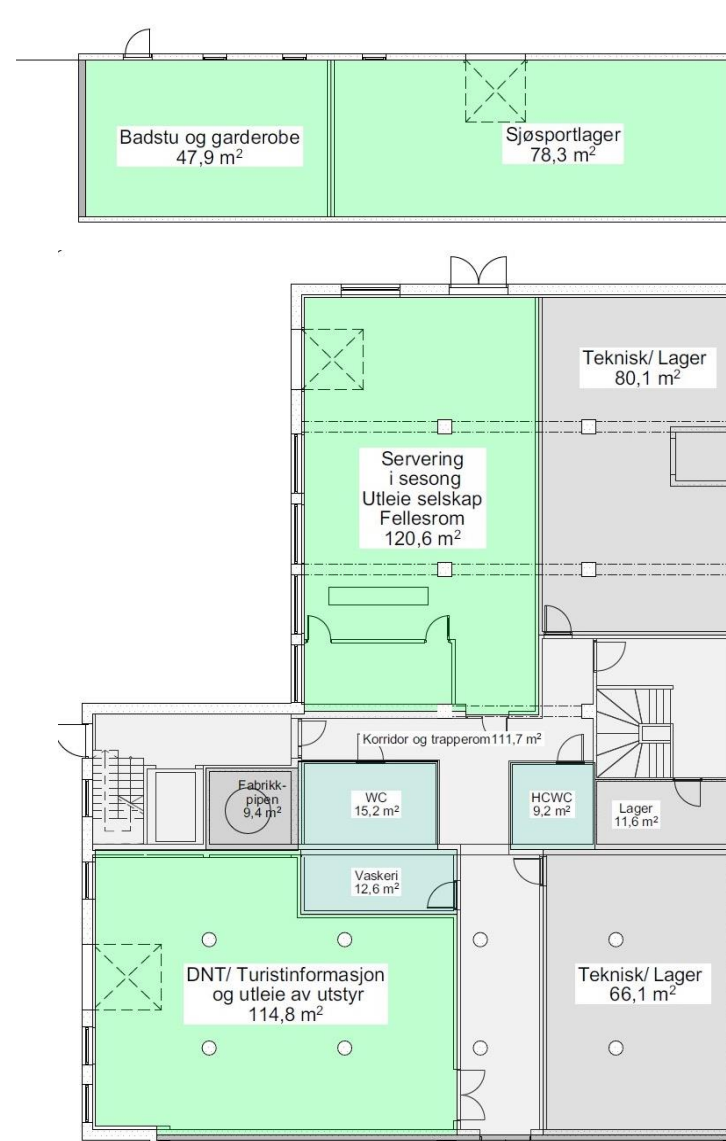
Næring – turisme

- Aktør som jobber med friluftsliv i første etasje.
- Turistinformasjon
- Planlegge aktiviteter og turer
- Utsalg og utleie turutstyr.
- Kan knyttes til sjøsport med direkte tilgang til fjorden.
- Badstuutleie



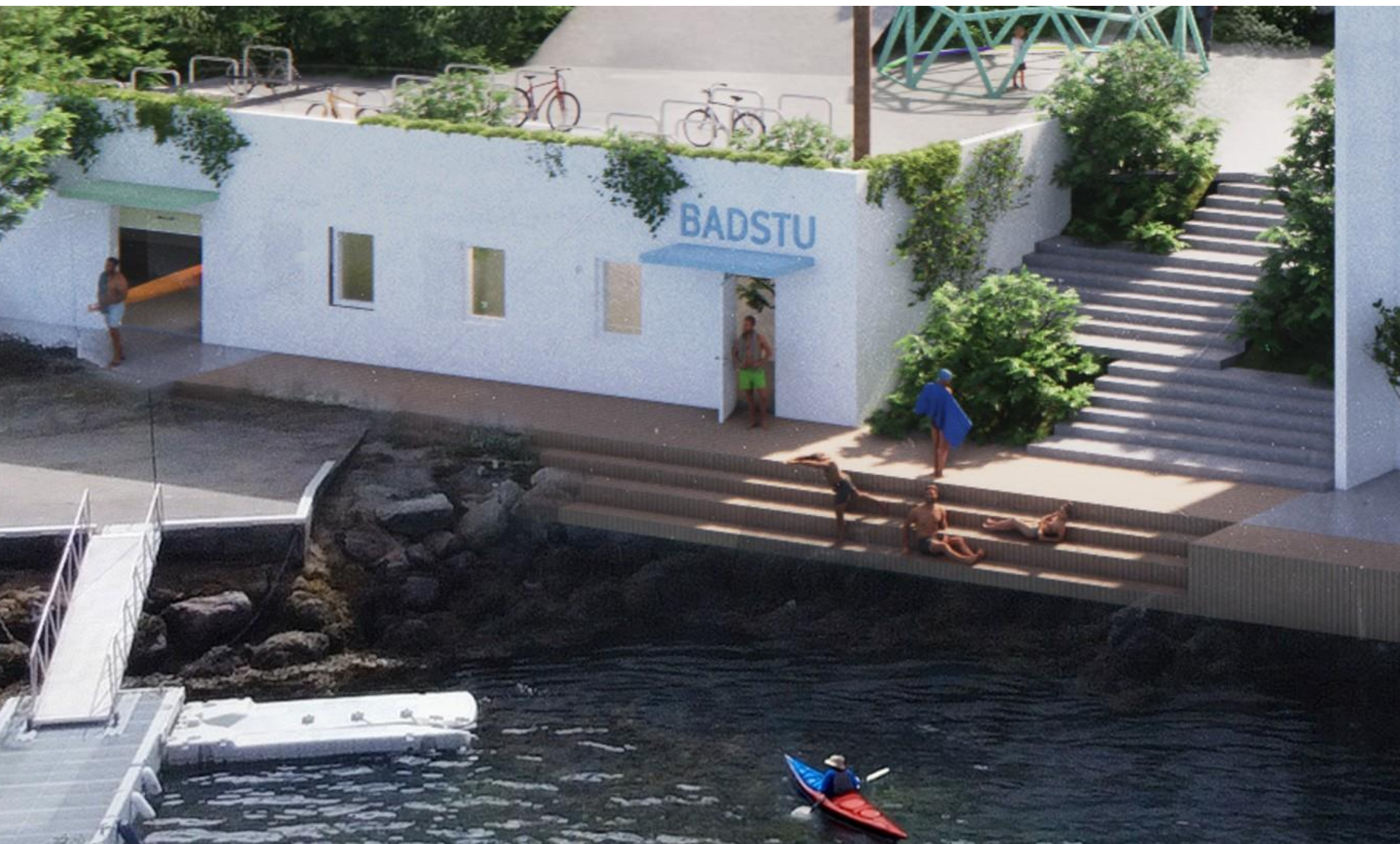
Næring U. et

- Turistinformasjon og utstyr
- Kajak/kano utlån
- Sesong-servering med uteservering på kai mot vest
- Badstu og mulighet for bading fra nedtrappet kai mot nord





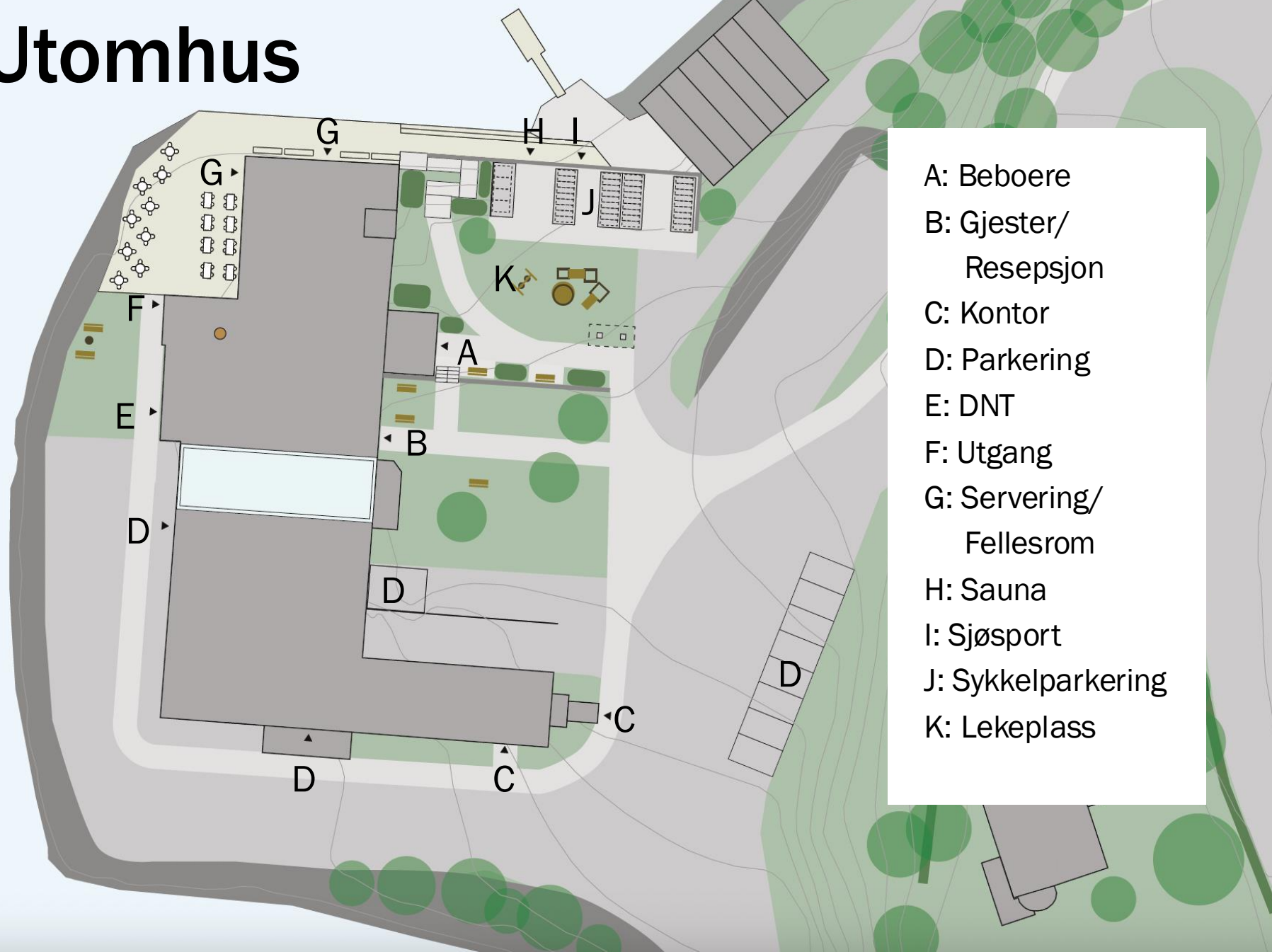
Illustrasjon: Vignsnæs + Kosberg ++ for Sol-Is arkitekter



Illustrasjon: Vignsnæs + Kosberg ++ for Sol-Is arkitekter

S O L
- I S
ARKITEKTER

Utomhus



- A: Beboere
- B: Gjester/
Resepsjon
- C: Kontor
- D: Parkering
- E: DNT
- F: Utgang
- G: Servering/
Fellesrom
- H: Sauna
- I: Sjøsport
- J: Sykkelparkering
- K: Lekeplass



Illustrasjon: Vignsnæs + Kosberg ++ for Sol-Is arkitekter

S O L
- I S
ARKITEKTER

Tips for realising

Generell anbefaling til avklaringer

- Tilstandsanalyse med kostnadsoverslag
- Initiell kalkyle
- Planavklaring, eller rett på byggesak
- Konseptvalg, markedsavklaring
- Forprosjekt
- Kalkyle

Særskilte avklaringer Tynes

- Boform og disposisjonsform utfordrer normene
- Kombinasjon leie-eie-gjesteleilighet.
- Kort og langtidsbolig, regler for hotell eller bolig?
- Ulike tekniske krav
- Ulike regler for skatt og MVA
- Husleieloven vs. booking

Kartlegge støtteordninger

- Enova
 - Mulighetsstudie for ombruk og fleksibilitet (pro)
 - Prosjektering for ombruk og fleksibilitet (pro)
 - Energikartlegging i yrkesbygg (pro)
 - Energiltak i borettslag og sameier (utf)
 - Energiltak i yrkesbygg (utf)
 - Varmesentral (utf)
- Husbanken
 - Tilskudd til boligtiltak (pro)
 - Lån til boligkvalitet (ferdig)
 - Lån til utleieboliger, tilvisning (ferdig)
- Kommunen
 - Omstillingsmidler
- Fylkeskommunen
 - Bærekraftig tettstedsutvikling (pro og utf)
- Sparebankstiftelsen Nordvest
- Stiftelsen UNI



Illustrasjon: Vignsnæs + Kosberg ++ for Sol-Is arkitekter

SOL
- IS
ARKITEKTER