



## Notat

OPPDRAG	Vindafjord omsorgssenter	DOKUMENTKODE	10265733-04-TVF-NOT-001
EMNE	Vindafjordtunet – nye institusjonsplasser	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	Vindafjord Kommune	OPPDRAGSLEDER	Steinar Kjerpeseth
KONTAKTPERSON	Steinar Kjerpeseth	UTARBEIDET AV	Steinar Kjerpeseth/Kristian Martin Bech
KOPI		ANSVARLIG ENHET	10233051

### SAMMENDRAG

Dette notatet vurderer muligheten for ombruk av eksisterende bygningsmasse ved Vindafjordtunet som del av planleggingen av et nytt omsorgssenter med samlet kapasitet på 100 institusjonsplasser. Vurderingene omfatter ombygging til nye institusjonsrom i eksisterende bygningsmasse, ombygging av omsorgsboliger til institusjonsrom samt riving av deler av bygningsmassen og etablering av nytt bygg for nytt moderne omsorgssenter.

Tilstandsanalyser viser at byggetrinn 1961 og 1978 har omfattende tekniske og bygningsmessige mangler.

«Begge byggene fremstår i dårlig stand, med betydelig slitasje på klimaskall, fasader, gulv og veggoverflater.»

Lav etasjehøyde, fuktproblemer, utdaterte tekniske installasjoner og mulig forekomst av asbest gjør ombygging krevende og kostbart. Oppgradering til dagens forskriftskrav (TEK17) vurderes som økonomisk lite hensiktsmessig.

Ombygging av omsorgsboligene fra 2006 vurderes som lite aktuelt på grunn av inngrep i bæresystem, omfattende rivningsarbeider og behov for nye teknisk anlegg. Alternativet med riving av byggetrinn 1961/1978 og etablering av nytt tilbygg fremstår som mest realistisk for å oppnå ønsket kapasitet og funksjonalitet.

## 1 Innledning

Multiconsult er engasjert av Vindafjord Kommune som rådgiver i forbindelse med vurderinger knyttet til realisering av nytt Vindafjord omsorgssenter med en samlet kapasitet på 100 institusjonsplasser. Vindafjordtunet er en av flere lokasjoner som er med i studien.

Multiconsult har tidligere utarbeidet ett volumstudie sammen med Link Arkitektur der det er foreslått å rive den eldste delen ved Vindafjordtunet og deretter bygge nytt bygg for nye institusjonsplasser.

Multiconsult har også gjennomført tilstandsanalyser av eksisterende bygninger ved Vindafjordtunet.

Dette notatet oppsummerer vurderinger/mulighet for ombruk av bygningsmassen ved Vindafjordtunet til institusjonsplasser.

00	20.02.2026	Til gjennomgang	Steinar Kjerpeseth	Kristian Martin Bech	Steinar Kjerpeseth
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

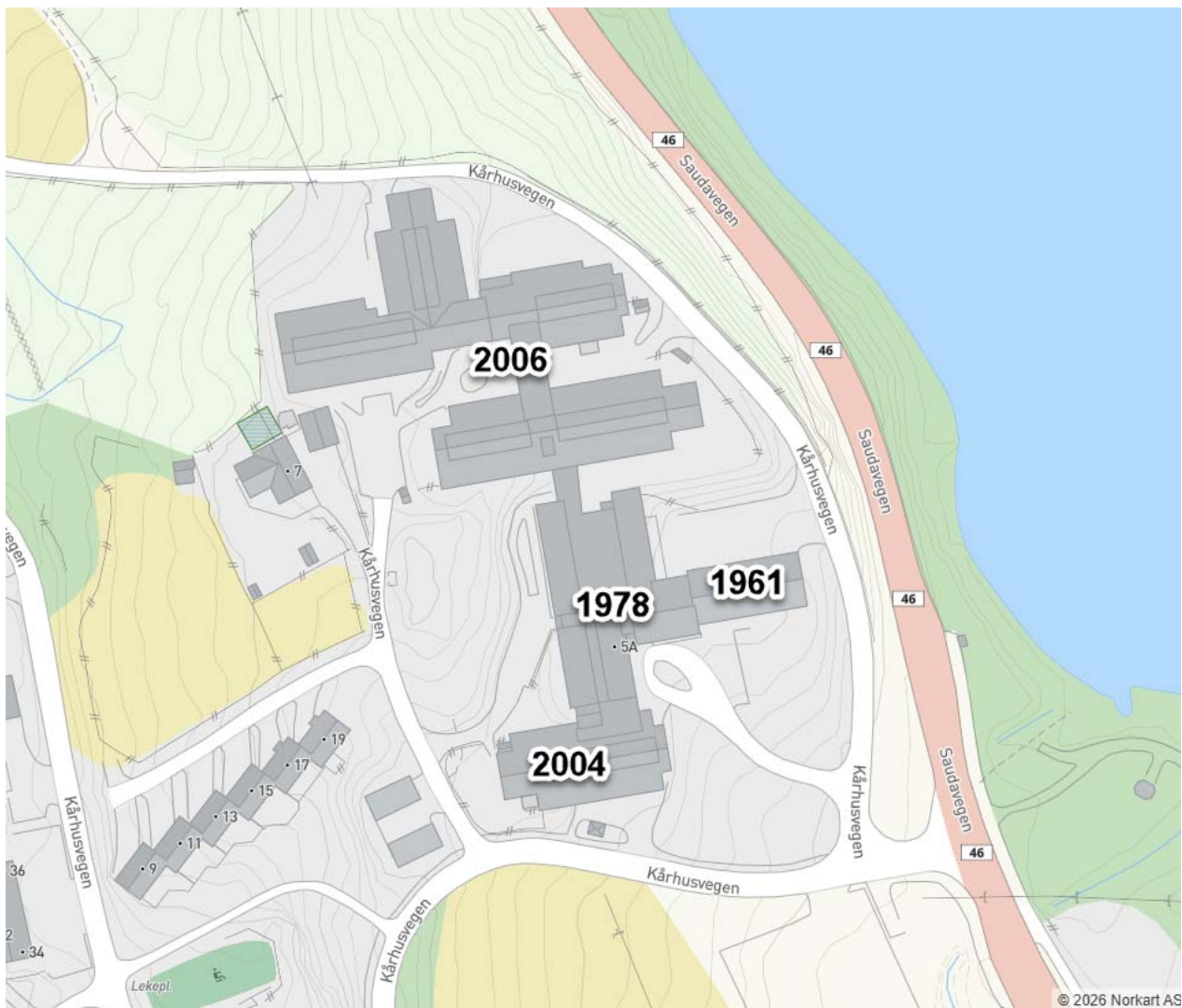


## 2 Arkitekturstudier

Bygningsmassen ved Vindafjordtunet er oppført over 4 byggetrinn. Bygningsmassen i sør er oppført i 2004. Bygningsmassen i nord er fra 2006 og bygningsmassen mellom nord og sør er oppført i 1961 og 1978.

Bygningsmassen rommer i dag ca. 25 omsorgsboliger og 52 institusjonsplasser.

- 16 institusjonsplasser i byggetrinn 2004
- 14 institusjonsplasser i byggetrinn 1961/1978
- 8 Institusjonsplasser i byggetrinn 2006 (Heimtun)
- 9 Institusjonsplasser i byggetrinn 2006 (Soltun)
- 5 Institusjonsplasser i byggetrinn 2006 (Tinden)
- 25 omsorgsboliger i byggetrinn 2006 (Lysenut, Hovda, Tjort og Fuglen)



Figur 2-1 Vindafjordtunet – Byggetrinn

Hovedinngangen ved Vindafjordtunet er sentralt plassert i 1. etasje i byggetrinn 1978. Denne hovedinngangen danner forbindelse til øvrige fløyer, dvs. 2004 fløyen i sør, 1961 fløy mot øst og institusjonsdelen i byggetrinn 2006 i nord. Plasseringen av hovedinngangen har en fordel med felles adkomst og enkel kontroll, men har også en ulempe med lange adkomstlinjer.



Figur 2-2 Hovedinngang

- Dersom det skal anlegges institusjonsplasser etter nyere krav i bygningsmassen fra 1961/1978 kan denne delen ikke benyttes til gjennomgang til institusjonsplasser (nord og sør) og til omsorgsboligene (nord).

## 2.1 Ombygging til institusjonsplasser i byggetrinn 1961/1978

Første etasjen i byggetrinn fra 1961/1978 innehar romfunksjoner som hovedinngang, vestibyle, kjøkken, spisesal, oppholdsrom/møterom, kontorer, hvilerom, vaskeri, lager og tekniske rom.

- Etasjen egner seg ikke til ombygging til institusjonsplasser eller leiligheter, men kan benyttes videre til administrasjon, kantinefunksjon/dagsenter, og til diverse underordnede funksjoner som lager og arealer til drift.

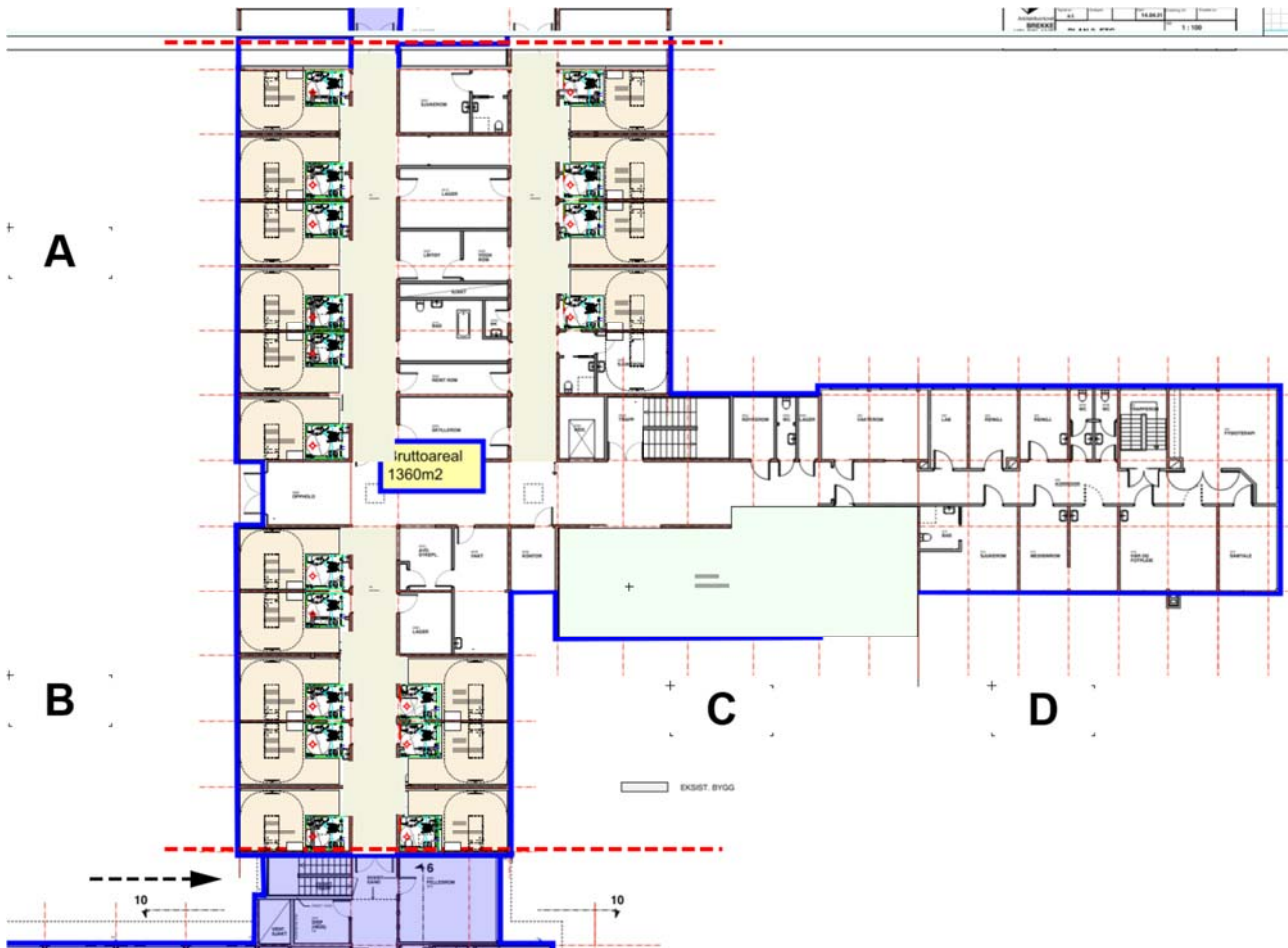
Andre etasjen i byggetrinn 1961/1978 inneholder institusjonsrom samt fellesrom som stuer, vaktrom, fysioterapeut, hår- og fotpleie o.a. Denne etasjen danner gjennomgang til institusjonsrom i sør (byggetrinn 2004) og til institusjonsrom/omsorgsboliger i nord (byggetrinn 2006)

Nedenfor vises et eksempel på ombygging til institusjonsplasser der sone A og B innehar institusjonsrom, mens sone C og D innehar funksjoner for stuer, spiserom, diverse rom for ansatte og for drift.

- 10 beboerrom er maks antall rom i en bogrupper ifgl. Husbanken



- Løsningen forutsetter stengning for gjennomgangstrafikk til institusjonsplasser (nord og sør) og omsorgsleilighetene (nord) iht. husbankkrav.
- Løsningen gir ca. 4 ekstra institusjonsrom enn dagens planløsning.
- Etasjehøyden på 2,6-2,8m gir utfordringer med fremføring av nye tekniske anlegg og krav til himlingshøyder.



Figur 2-3 – Forslag til nye institusjonsplasser med 2 bogrunder.

**Sone A:** 10-13 rom med kompaktbad. Liten plass til private møbler. Løsningen passer best til korttidsavdeling.

**Sone B:** 8 rom med kompaktbad, ellers som sone A.

**Sone C:** Areal som er nødvendig til opphold, spiserom og kjøkken. Sambruk for A og B. Innebærer evt. et lite tilbygg i tillegg til balkong.

**Sone D:** Arbeidsplasser, vakt, kontorer, møterom, treningsrom o.l.

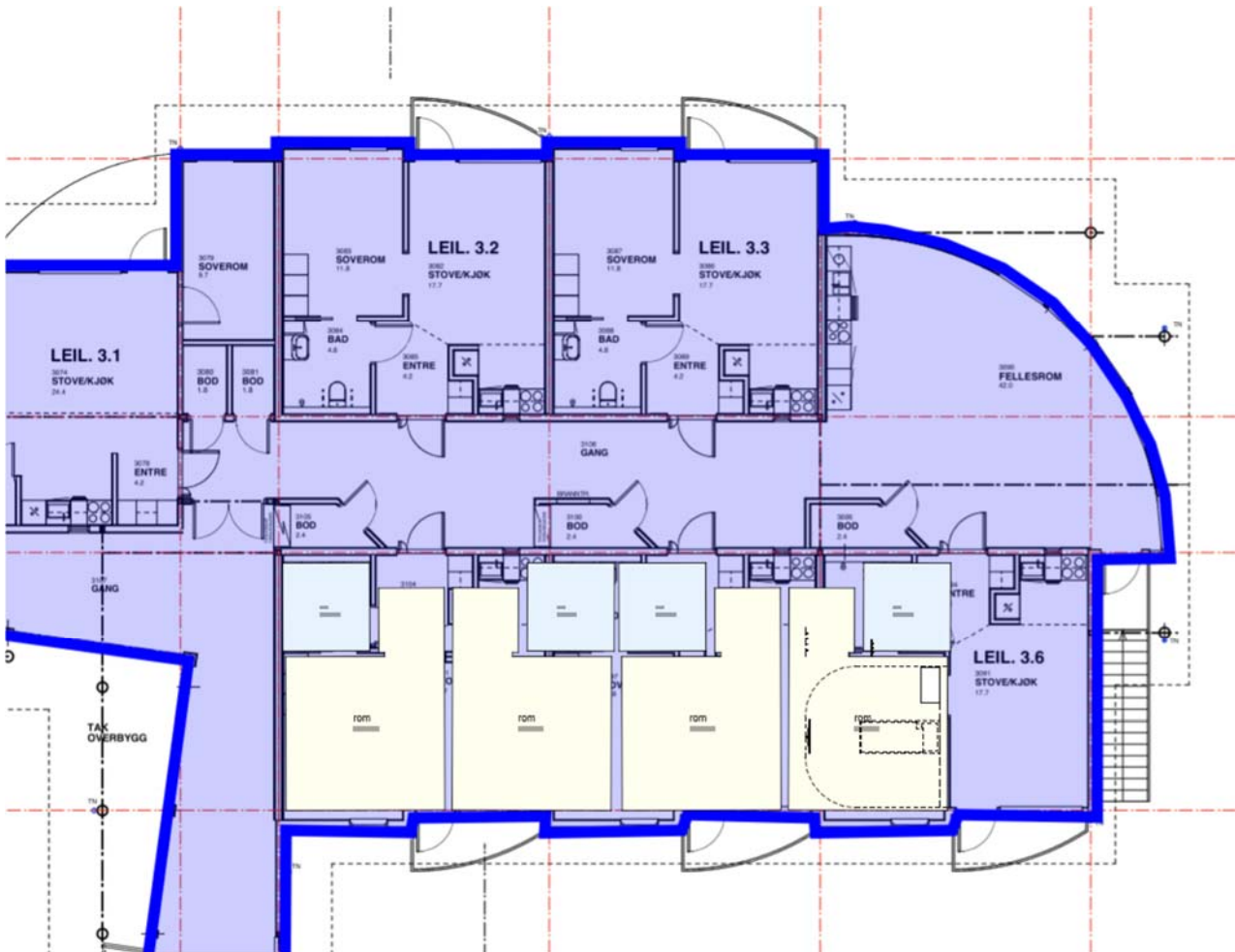
## 2.2 Ombygging av omsorgsboliger til institusjonsplasser

I byggetrinn 2006 er det 17 institusjonsplasser i 2.etasje. 5 institusjonsplasser i 3.etasje og 25 omsorgsboliger (leiligheter) i 3. etasje.

Vi har sett på muligheten på å gjøre om omsorgsboligene/leilighetene til beboerrom/institusjonsplasser iht. husbankens krav. 3 leiligheter kan bli 4-5 beboerrom.



- Inndeling stemmer ikke med byggets modullinjer, og bryter sannsynligvis med bæresystemet. Nye bad vil nødvendigvis ikke stemme med eksisterende bad.



Figur 2-4 Ombygging fra omsorgsboliger til institusjon/beboerrom

- Ombygging fra omsorgsboliger til institusjonsplasser virker lite hensiktsmessig i et forholdsvis nytt bygg.
- Alle innvendige vegger må fjernes, og nytt røropplegg må installeres, samt nytt ventilasjonskonsept.

### 2.3 Riving og nytt tilbygg

Multiconsult har sammen med Link arkitektur utført volumstudie for å se på mulighet for å etablere 100 nye institusjonsplasser ved Vindafjordtunet.



Figur 2-5 Volumstudie nye institusjonsplasser ved Vindafjordtunet

Studiet foreslår å rive de to eldste bygningene ved Vindafjordtunet fra 1961 og 1978 og føre opp nytt bygg på ca. 7500 BTA som inneholder ca. 62 nye beboerrom, med tilhørende fellesarealer og adkomstarealer. Løsningen baserer seg på å beholde 16 institusjonsplasser i byggetrinn 2004 (sør) og 22 institusjonsplasser i byggetrinn 2006 (nord), og sammenkoble disse med felles kommunikasjonslinje med nybygget.



Figur 2-6 Volumstudie – nytt tilbygg med tilhørende kommunikasjonslinjer til fløyer i sør og nord



- Løsningen gir til sammen 100 nye institusjonsplasser, 62 i nytt tilbygg og 38 i eksisterende fløyer.
- Løsning kan få en interessant og spennende utforming rundt fellesarealer/ atrie med fleksibel tomtestørrelse i vestlig retning.
- Løsningen gir noe lengre ganglinjer enn i rent nybygg
- Løsningen gir noen utfordringer mht drift i byggefase (logistikk, støy og trang byggeplass) og midlertidige løsninger for å ivareta drift av fellesfunksjoner som er lokalisert i 1.etg 1978 bygget (blant annet kjøkken, spisesal, oppholdsrom, vaskeri og kontorer)
- Løsningen gir noen tekniske utfordringer med behov for provisoriske løsninger for blant annet forbruksvann, varmeanlegg, sprinkler og elkraft da hovedforsyningen av disse tekniske anleggene er plassert i 1961, 1978 og 2004 bygget.

### 3 Tilstandsvurdering

Multiconsult har utført tilstandsanalyse av bygningsmassen ved Vindafjordtunet (10265733-04-TVF-RAP-001 Tilstandsvurdering Vindafjordtunet)

- Byggetrinn 1961 og 1978 har lav etasjehøyde 2,6-2,8m fra golv til underkant dekke. Dette er utfordrende i forhold til fremføring av nye tekniske anlegg for VVS og elektro og krav til himlingshøyder i forbindelse med ombygging til institusjonsplasser.

Byggetrinn 1961 og 1978 har omfattende bygningsmessige mangler. Begge byggene fremstår i dårlig stand, med betydelig slitasje på klimaskall, fasader, gulv og veggoverflater. Det er registrert fuktinntrengning i kjeller, betongskader, eldre baderom og utdatert fast inventar. Yttervegger, tak og gulv mot grunn har lite isolasjon og bør etterisoleres. Ventilasjonsaggregater i begge byggetrinn har passert teknisk levetid, viser korrosjon og slitasje, og anbefales skiftet. Sanitærutstyr er generelt utslitt med begrenset restlevetid. Kobberrør har økt lekkasjerisiko i eldre CU-installasjoner. Det er observert mulig asbest i 1961-bygget, som må prøvetas før tiltak. Alt elektroutstyr utenom brannalarm, adgangskontroll og nødlys har utløpt levetid, og tavler, lamper og varmekilder bør oppgraderes. LED anbefales for energieffektivisering.

Byggetrinn 2004/2006 er i god stand, men med normal slitasje. Gulvbelegg, fast innredning, terrassedører og takbelegg må påregnes utskiftet innen 10 år. Tekniske anlegg har god restlevetid, men berederanlegget har lekkasjeskader og nærmer seg teknisk levetid, og bør vurderes skiftet. Elektriske tavler mangler jordfeilbrytere og overspenningsvern, og belysning bør oppgraderes til LED.

Brannsikkerheten vurderes som god, med tilfredsstillende dekning av sprinkler, brannalarm og evakueringsplaner. Fullstendig brannokumentasjon mangler og må utarbeides. Mange brannører står åpne med holdemagneter; disse må sikres slik at de lukker ved alarm. Enkelte avvik i 1961-bygget må utbedres.

- Kostnader med å oppgradere 1961 og 1978 byggene til Tek 17 krav er høy.
- I tillegg må det påregnes kostnader til ombygging for nye rominndelinger og påbygg for å ivareta tilleggsarealer, adkomstarealer til ulike avdelinger (iht. husbankkrav) og evt. arealer for flere institusjonsplasser

### 4 Konklusjon og anbefaling

På bakgrunn av de tekniske, funksjonelle og økonomiske vurderingene anbefales det ikke å bygge om byggetrinn 1961 og 1978 til nye institusjonsplasser. Byggenes tilstand, kombinert med betydelige krav



til tekniske oppgraderinger og strukturelle inngrep, gjør ombruk lite formålstjenlig. Dokumentet understreker at «*kostnader med å oppgradere 1961 og 1978 byggene til Tek 17 krav er høy*», og at ytterligere kostnader vil påløpe for å etablere nye rominndelinger og nødvendige tilleggsarealer.

Ombygging av omsorgsboligene fra 2006 anbefales heller ikke, da tiltakene vil være omfattende og lite hensiktsmessige i et bygg som ellers har god teknisk standard.

Det anbefales derfor at byggetrinn 1961 og 1978 rives, og at det etableres et nytt tilbygg som kan romme om lag 62 nye institusjonsplasser. Sammen med eksisterende plasser i byggetrinn 2004 og 2006 vil dette kunne gi en samlet kapasitet på 100 plasser og sikre en moderne, funksjonell og fremtidsrettet løsning for kommunens institusjonstilbud.