

# BOLIG I SENTRUM

Mulighetstudie for rimelige boenheter for alle i sentrum på Leka

# Innholdsfortegnelse

<b>3</b>	<b>Mål med prosjektet</b>
4	Leka sine mål for økt boligutvikling
5	Sentrumsområdet på Leka
7	Kvaliteter på Leka
<b>8</b>	<b>Brukere og fellesskap</b>
9	Brukere
11	Livsløpstandard
12	Fellesskap
13	Møteplasser
14	Felleshus
<b>15</b>	<b>Boligkonseptene</b>
17	Small - mindre husholdninger
20	Medium - mellomstore husholdninger
24	Large - større husholdninger
26	Firemannsboligen
30	Konstruksjon
31	Forbilder
<b>32</b>	<b>Utbyggingsområdet</b>
33	Klokkargården



# Mål med prosjektet:

”

Økt boligbygging og omsetting av eiendom som stimulerer til næringsutvikling, økt bosetting (bo- og bilyst) og skape et aldersvennlig samfunn.

## Leka sine mål for økt boligutvikling

Bakgrunn for prosjektet er Leka kommune sin boligpolitiske plan. (K-SAK 22/2021, vedtatt 24.04.2021) Det overordnede målet plan er at kommunen skal være et godt sted å bo, og et godt sted å vokse opp. Kommunen skal være attraktiv for innflytting og nyetablering, etter mottoet «Leve hele livet». Innbyggerne i kommunen skal disponere en god og egnet bolig, uavhengig av økonomiske, fysiske, helsemessige eller sosiale forutsetninger.

Et av de tre delmålene med boligpolitisk plan omfatter å kunne tilby kommunale disponerte boliger. Kommunen ønsker å etablere en boligmasse som er differensiert og kan gi et dekkende tilbud til kommunens innbyggere som omfatter omsorgsboliger, boliger til vanskeligstilte og boliger for tidsbegrenset videre leie og/eller videresalg, som for eksempel fra leie for eie.

Det andre delmålet er at kommunen ønsker og gi bistand til boligmarkedet gjennom veiledning og informasjon for å bistå innbyggerne med å kjøpe og bygge bolig.

Delmål tre er at kommunen har som mål å legge til rette for at de med spesielle behov får tilstrekkelig bistand til å mestre dagliglivet og bli boende lengst mulig i egen bolig.

### Prosjektet, Bolig i sentrum:

#### Formål:

”Økt boligbygging og omsetting av eiendom som stimulerer til næringsutvikling, økt bosetting (bo- og blilyst) og skape et aldersvennlig samfunn.”

#### Prosjekt mål:

Det skal lages et mulighetsstudie med mål om å:

- Utvikle et tilbud av attraktive, rimelige og sentrumsnære boliger til ulike brukergrupper.
- Utvikle strategi og anbefalinger for veien videre.
- Utvikle nettverk og kompetanse som skaper en proaktiv holdning i kommunen og hos sentrale samarbeidspartnere
- Legge til rette for en god «veksling» med I LAG.

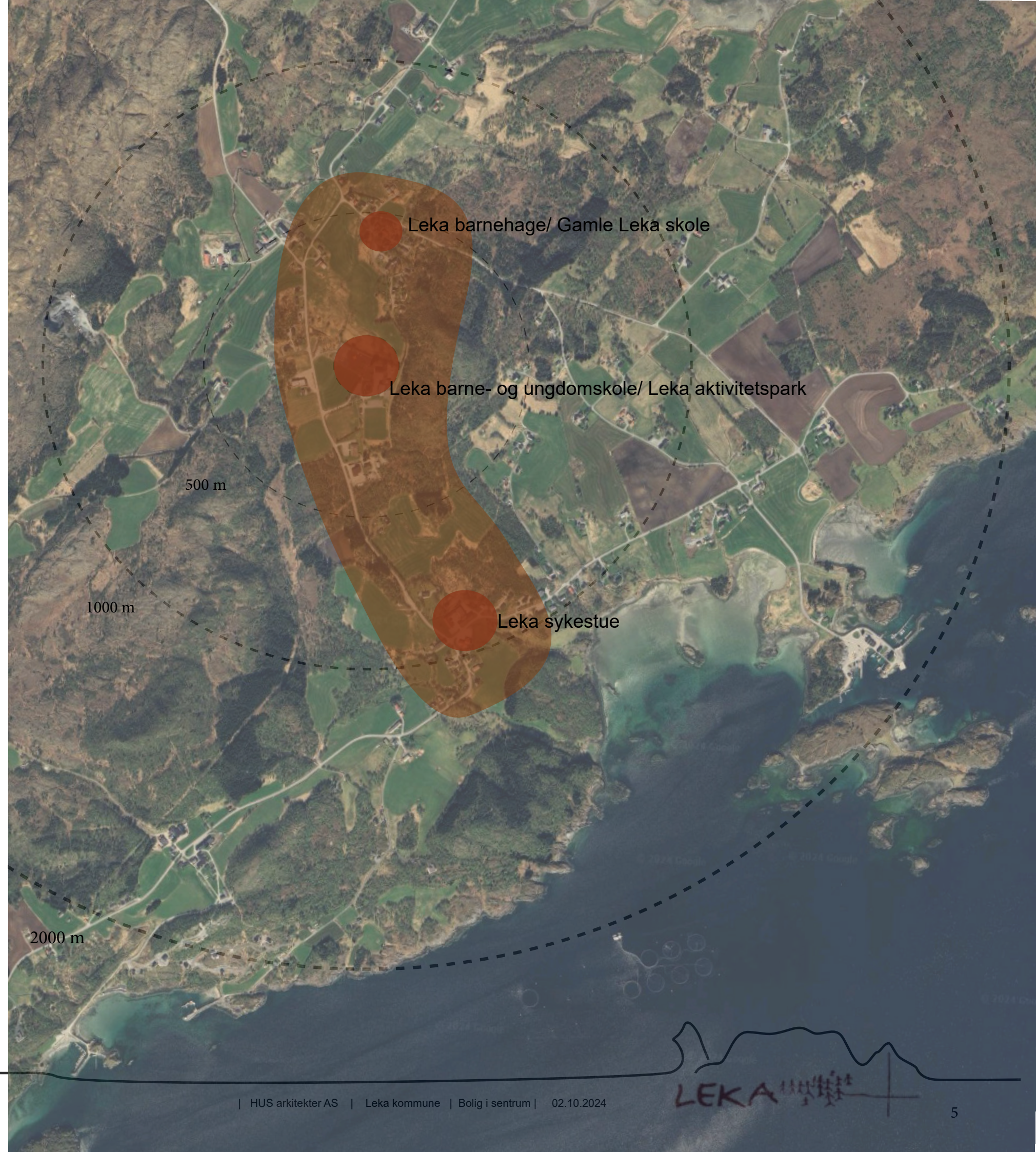




## Sentrumsområdet på Leka

Sentrum på Leka er noe utflytende. Det er et mindre sentrumområdet rundt Øvre Husby og et mindre sentrumsområdet rundt Leka barne og ungdomsskole og Leka aktivetspark, og et lite sentrumsområde rundt Leka gamle skole og Leka barnehage.

I området Skei-Husby-Leknes er det en tydelig konsentrasjon av boligbebyggelse og tjenesteteyting med kommunale offentlig funksjoner. Omtrent 50 % av befolkningen på Leka bor i dette området. Området omtales som et «sentrumsområde».





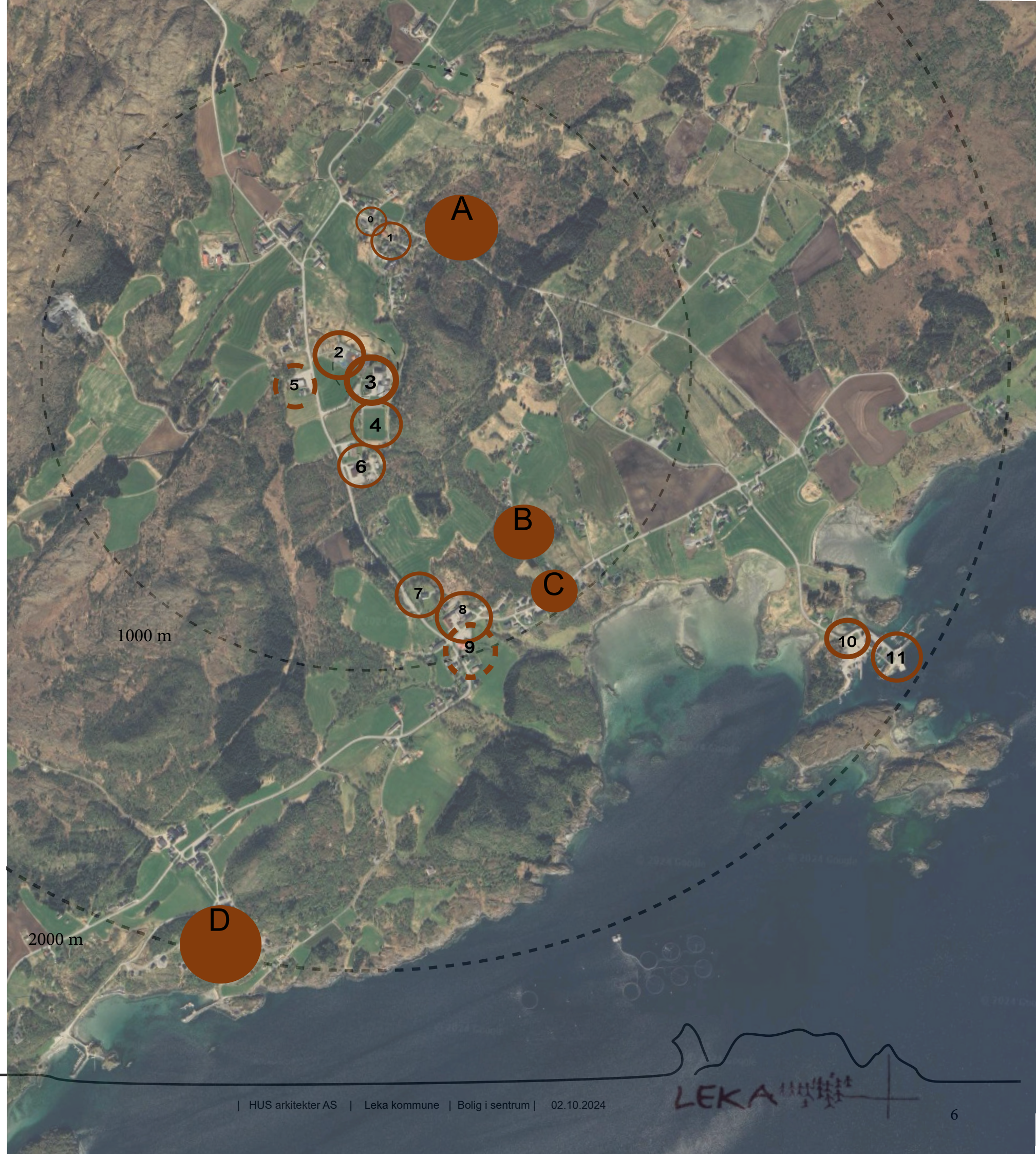
## Sentrumsområdet

Møteplassene i tilknytning til sentrumsområdet på Leka ligger spredt:

- 0 -Leka gamle skole (frivillighet)
- 1- Leka barnehage
- 2- Leka aktivitetspark
- 3- Leka barne og ungdomskole  
(angitt som det mest sentrale stedet på Leka)
- 4- Leka stadion
- 5- Dagligvare Coop
- 6- Lekatun - Leka kommune
- 7- Leka kirke
- 8- Leka helsetun
- 9- Dagligvare Joker
- 10- Leka informasjonssenter
- 11- Skei fergekai

Aktuelle utbyggingsområder:  
(Opparbeidet med vei, vann, kloakk og nærhet til sentrumsområdet)

- A - Klokkargården  
(Kommunal eiendom)
- B - Øvre Husby B  
(Privat eiendom)
- C - Øvre Husby C  
Kommunal eiendom
- D - Gangstø  
(Privat eiendom)





## Kvaliteter på Leka

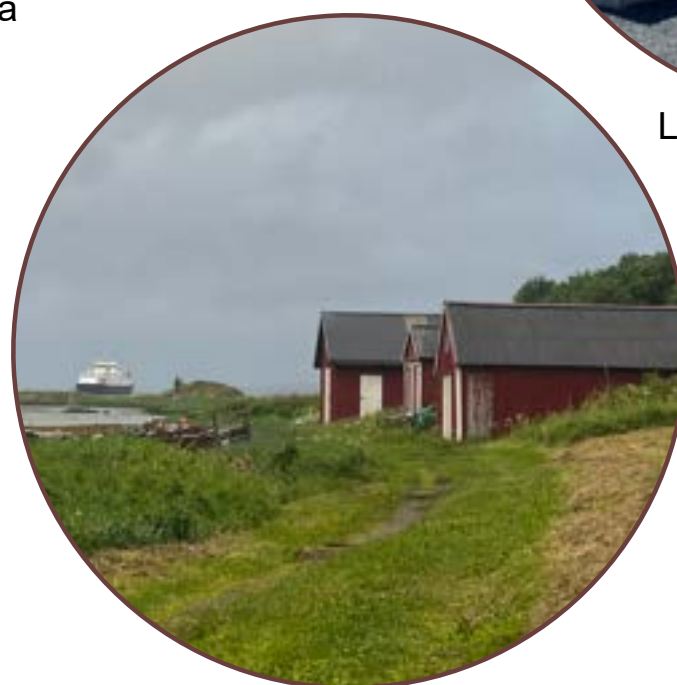
Leka har mange kvaliteter og særpreg som er brukt til inspirasjon for mulighetsstudiet. Dette omfatter gammel byggeskikk som en finner på Leka Bygdemuseum og Leka Gamle skole, naturlige møteplasser, ved Leka aktivitetspark og Leka barne- og ungdomsskole, og kvaliteter fra naturen på Leka.



Leka gamle skole



Kystlynghei



Gamle rorbuer ved Gutvik fergekai



Leka sin gulrøde stein (serpentinitt)



Leka aktivitetspark



Leka Bygdemuseum



Natur og fjellandskap

# BRUKERE OG FELLESSHAP



# BRUKER

## Bonden "Erik" (65 år):

- er dårlig til beins og lurere på hvor og hvordan han skal bo de neste 10 årene. Selge ut? Leie et sted? Kjøpe noe?  
Hvor og hvordan kan Erik bo på Leka?

Det vil være viktig for Erik å forenkle sin bosituasjon, men samtidig være nær offentlige tilbud, spesielt helsetjenester. Erik kan selge gården sin og flytte til et mindre, **vedlikeholdsfritt hjem i nærheten av butikker og sosiale møteplasser**. Det kan være fint for Erik å **bo i et fellesskap eller naboskap med gamle venner**.



## Ukependleren "Monika" (35 år)

- har jobb på Leka, men bopel på fastlandet. Hun ønsker å finne seg et sted og bo på Leka de dagene hun er på øya. Skal hun leie et sted? Kjøpe seg en leilighet?

Monika kan leie et lite og rimelig sted på Leka som passer for de korte oppholdene hun har på øya. Hun kan finne seg en bolig med andre i samme situasjon for å **skape et fellesskap**. Det vil være fint for Monika å være **i nærheten av butikker og sentrum**. Monika har samtidig friheten til å bo et sted som ikke er så sentalt ettersom hun har tilgang på bil og har et **større rekkevidde**. Hybler eller minihus kan være gode alternative boformer for Monika.





# BRUKER

## Unge nybyggere “Ellen” (23 år) og “Hermann” (24 år):

- ønsker å oppleve et idyllisk tettsted over en lengre periode før de blir etablert med barn og lån. Skal de tørre å kjøpe? Leie og pusse opp noe gammelt med mulighet for kjøp? Eller leie noe fiks ferdig?

Ellen og Herman kan leie en fritidsbolig på Leka for å se om de trives på øya. Det kan være fint å få en plass **nær sjøen og naturen**, samtidig som de vil være nær **butikker og felles sosiale møteplasser**. De ser etter en bolig **ved sjøen** med sjøutsikt, og vurderer også muligheten for å kjøpe **et billig hus og pusse opp selv**.



## “Anastasiya (35 år) og Kateryna (10 år) fra Ukraina:

- Sykepleieren og ukraineren «Anastasiya med datteren Kateryna ønsker seg til et fredelig, rolig og godt sted. Hun har derfor tatt med datteren og reist til Leka hvor hun ønsker å bosette seg. Skal hun kontakte kommunen for å undersøke hva de har av tilbud? Skal hun finne seg et billig sted å leie i nærheten av skolen?

Det vil være fint for Anastasia og datteren å bo **sentralt** på Leka med nærhet til skole, butikker, helsesenter og barnas fritidsaktiviteter. De trenger en rimelig leilighet og er åpen for å bo i et bokollektiv eller hybelhus inntil hun finner arbeid. **Gangavstand til skolen og andre sentrale fasiliteter** er viktig for dem, samt **nærhet til ferga** for transport. I tillegg diskuteres behovet for utleieboliger for ukrainske flyktninger, med fokus på **å bygge fellesskap og møteplasser i sentrum med aktivitet**.

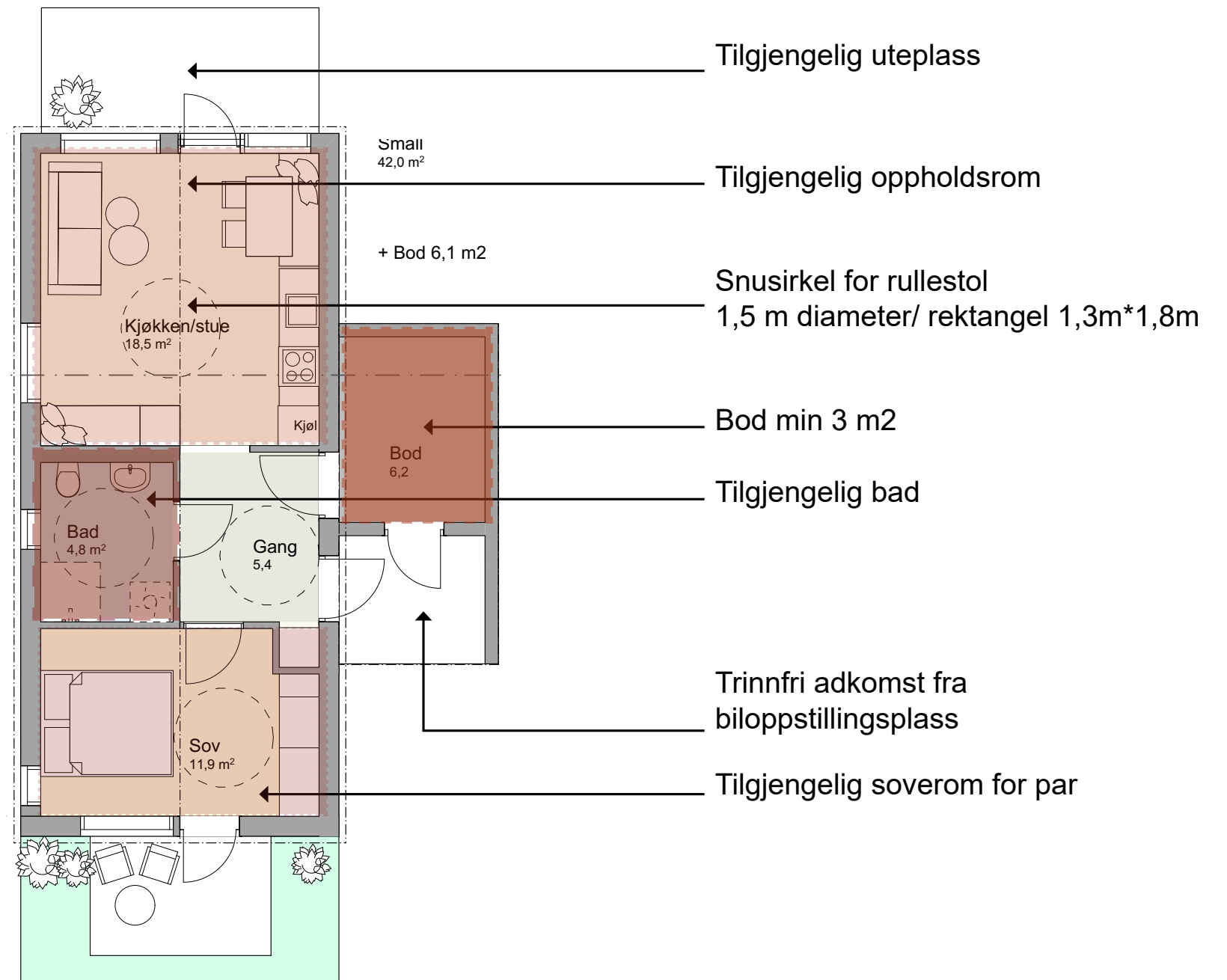




# LIVSLØPSSTANDARD

Leka kommune ønsker å legge til rette for boliger for alle brukere i alle aldre. Boliger med livsløpsstandard er derfor et premiss for utformingen av "boligene i sentrum". Dette gjør at boligene vil kunne benyttes av alle aldersgrupper og i alle livssituasjoner. En bolig med livsløpsstandard må ha trinnfri adkomst fra biloppstillingsplass, et tilgjengelig bad, tilgjengelig oppholdsrom, tilgjengelig soverom for par, bod på min 3 m<sup>2</sup>, og tilgjengelig uteplass.

For å få Husbankfinansiering til et boligprosjekt må boligen(e) ha livsløpsstandard. Eventuelt kan en få Husbankfinansiering om de nye boenheter innfrir tre av fem miljøkriterier, gitt av Husbanken.



Illustrasjon viser funksjoner en bolig må inneha for å kunne oppnå livsløpsstandard.

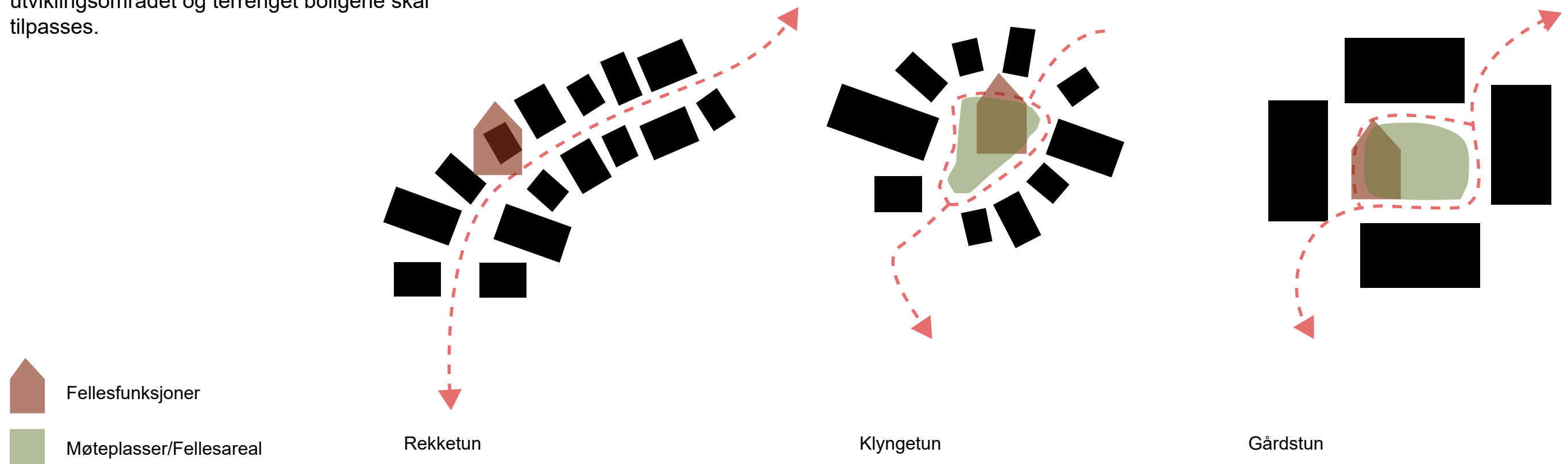


## FELLESSKAP

De nye boligene i sentrum og de naturlige møteplassene som skapes, vil kunne bidra til trygghet og skape et naturlige bindeledd mellom de nye boligene.

Det er viktig at det etableres felles møteplasser ute og at det legges til rette for enkle fellesareal inne. Her kan det skapes aktivitet på alle brukergrupper sine premisser, barn, voksne og eldre.

Det klassiske tunet skaper gode rammer for trygge møteplasser ute og mellom boligene. En kan legge til rette for forskjellige tunformasjoner i ulike utbygginger ut fra hvor mange boliger som etableres, arealet på utviklingsområdet og terrenget boligene skal tilpasses.





## MØTEPLASSER

Nye møteplasser og felleshus i tilknytning til nye boligområder og tunene som etableres vil kunne knyttes sammen på en naturlig måte og skape trygge møteplasser for alle. På møteplassene vil en kunne legge til rette for mange forskjellige aktiviteter.

Aktivitetene vil gjøre området attraktivt både for beboere og besøkende. Det kan legges til rette for uteområder for alle med lekeplasser, lekehytter, muligheter for trimplass, dyrking av grønnsaker eller utendørs arrangement og mye annet.



Lekehytte



Trimplass



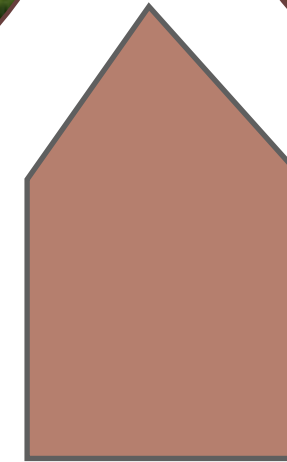
Utendørs arrangement



Leke for alle



Dyrking av grønnsaker





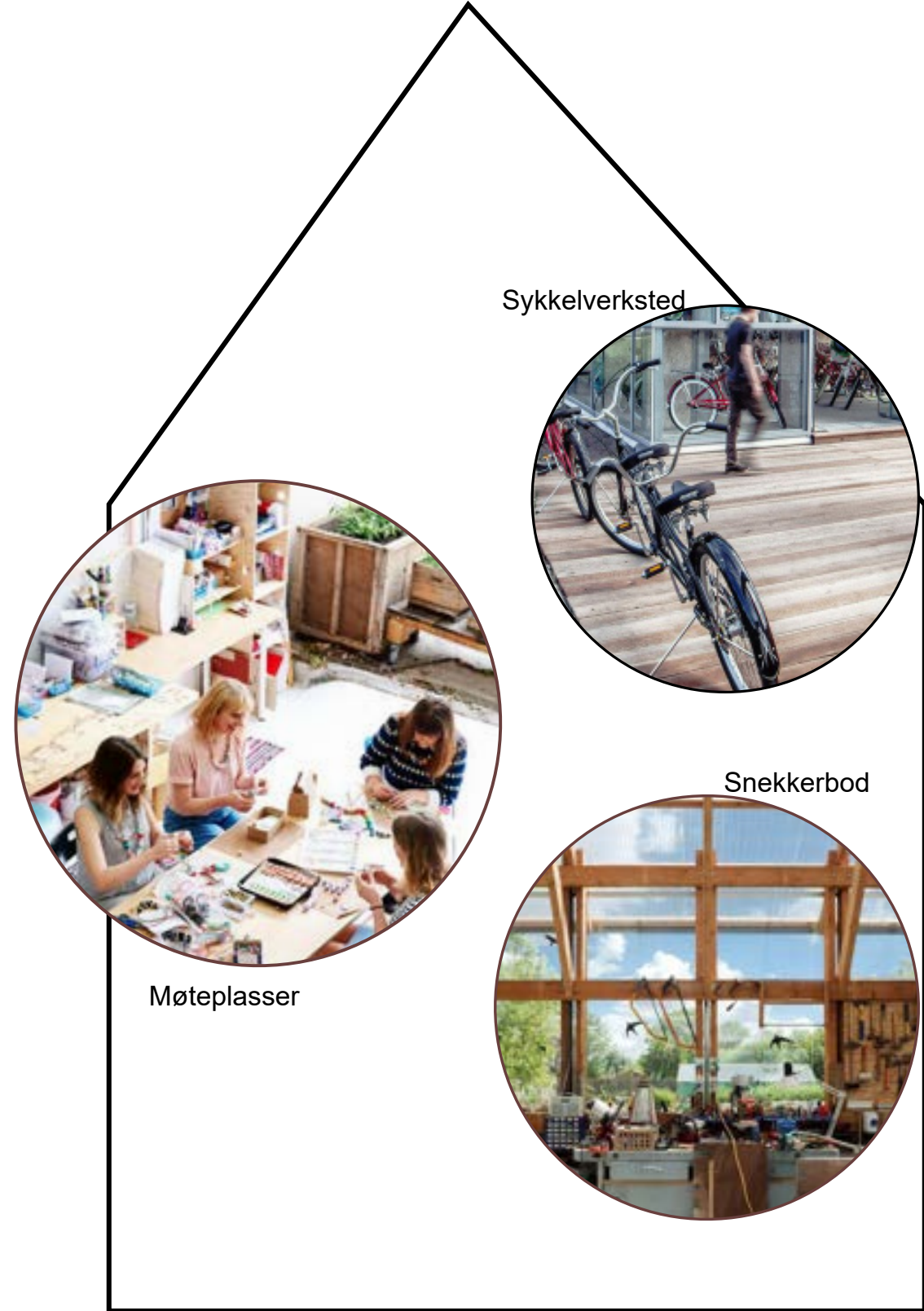
## FELLESHUS

Felleshus og fellesfunksjoner som en knytter opp til fellesområdene vil kunne inneholde et variert tilbud. For å holde kostnadene nede ser en behovet for at fellehusene er enkle, mindre konstruksjoner som fortrinnsvis brukes i kortere tidsrom, så det ikke vil være behov for å klimatisere felleshusene.

Funksjoner som det kan legges rette for ved et uklimatisert hus er drivhus, sykkelverksted, snekkerbod, felles lagring av fellesutstyr og liknende.



Trondhjems Kooperative Boligselskap har et uklimatisert felleshus som benyttes av alle beboere og til felles arrangement.





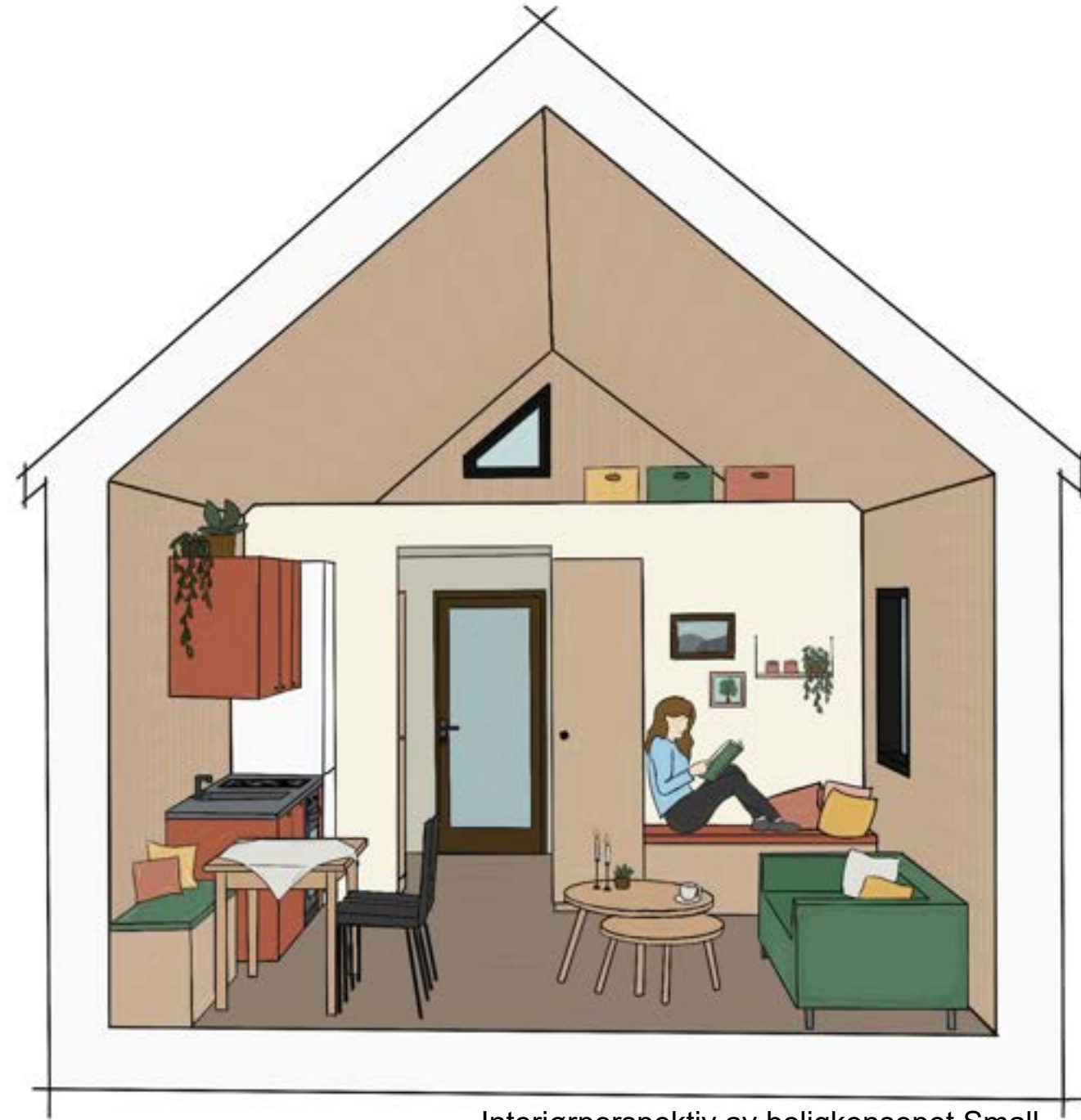
# BOLIGKONSEPTENE

SMALL - MEDIUM - LARGE - FIREMANNSBOLIG

## Boligkonseptene

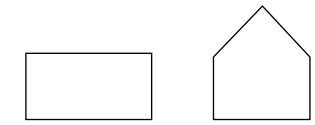
Potensielle brukere, premisser, ønsker og krav til konkrete boformer er utgangspunktet for de ulike boligkonsepter. Et viktig premiss er at boligene skal ha livsløpsstandard, så boligene er tilpasset brukere i alle aldre.

Resultatet har blitt tre ulike boligstørrelser, **Small**, **Medium** og **Large**. Samt et større boligkonsept rette mot utbyggere, **Firemannsboligen**.



Interiørperspektiv av boligkonsept Small





## SMALL - små husholdinger

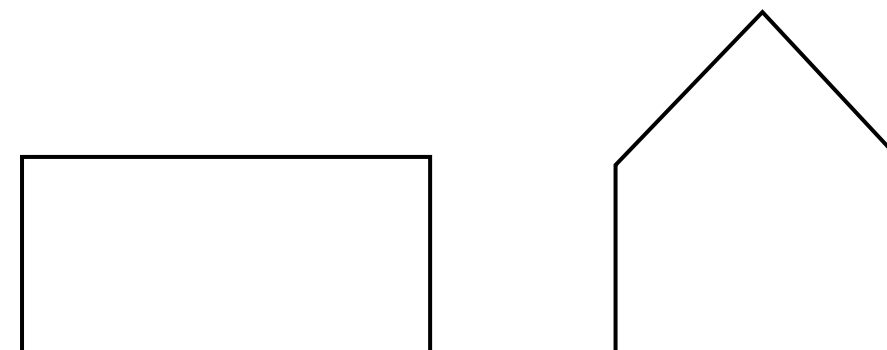
Boligkonsept Small tar utgangspunkt i en mindre bolig der krav til livsløpsstandard er ivaretatt. Boligen innehar alle krav til en tilgjengelig boenhet. Modulen består av et enkelt volum med et hovedplan på 42 m<sup>2</sup> og et mindre volum på 6,2 m<sup>2</sup> som inneholder bod. Bruksarealet på boenheten er 48,1 m<sup>2</sup>.

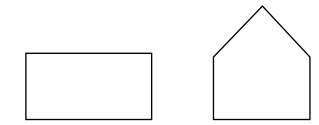
Hovedplanet omfatter et stort soverom for et par, tilgjengelig bad, gang og oppholdsrom med stue og kjøkken og en bod.

Det er valgt saltak på boligmodulen så en oppnår en høy takhøyde i stue, kjøkken og soverom som er en kvalitet som gjør at oppholdsrommene viker større og mer romslig. En vil og oppleve nærhet til de utenforliggende kvalitetene, ved bruk av større vindusflater.

Modulen har mulighet for lagringsplass over gang og bad.

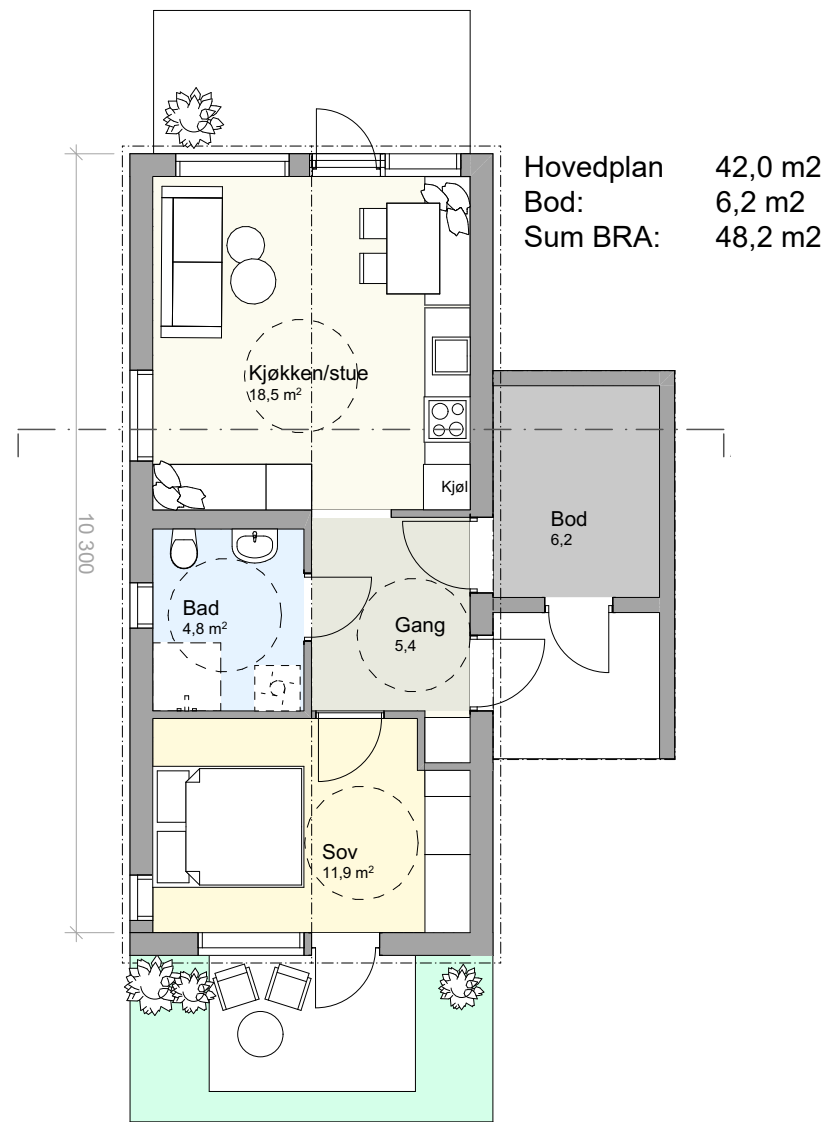
Boarealet som er et eget volum som knytter seg hovedvolumet. Dette volumet kan variere i størrelse etter behov.





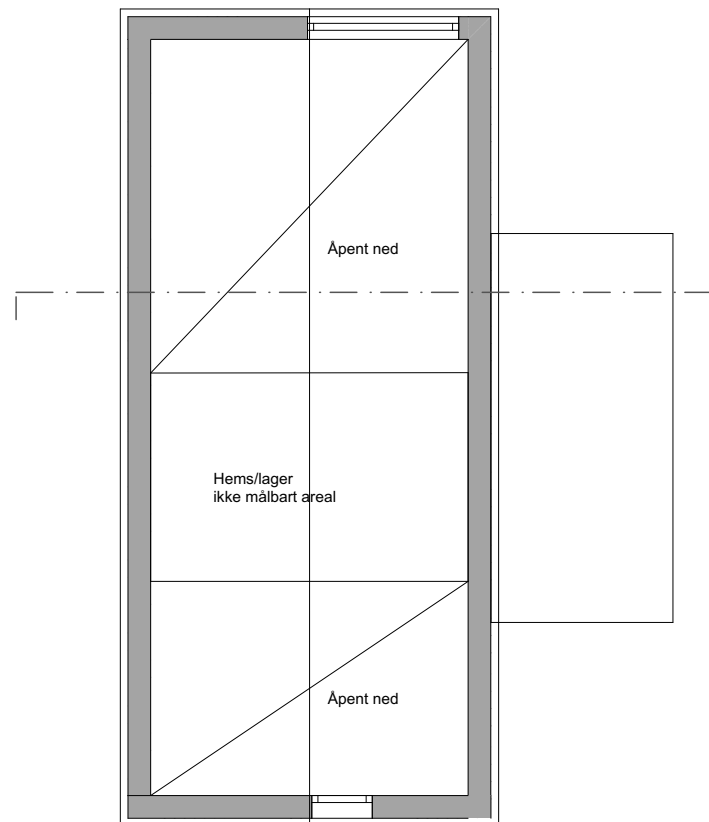
# SMALL

- 48,2 m<sup>2</sup> BRA

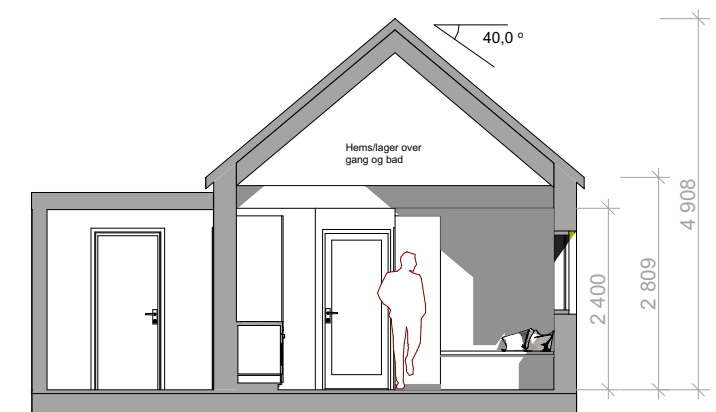


Plan 1

Tegninger målestokk 1:100 (A3)

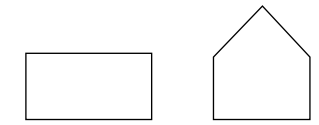


Hems



Snitt



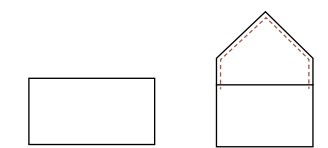


Perspektiv mot stue/kjøkken



Perspektiv mot inngangsparti

## MEDIUM - middels store husholdninger

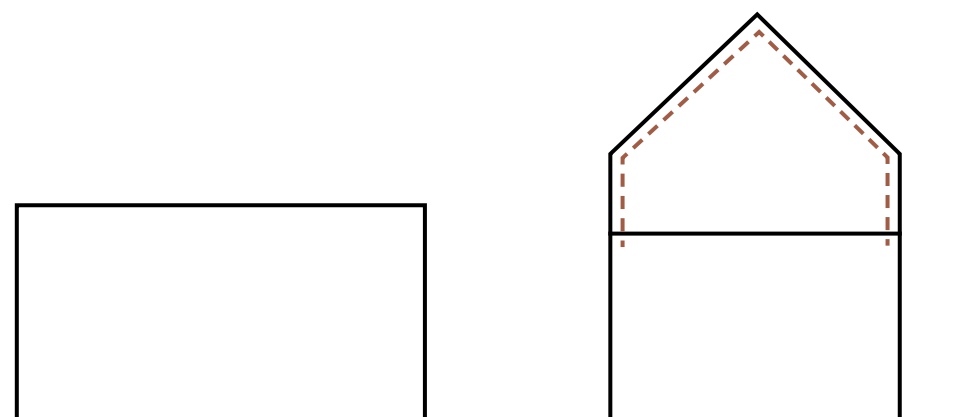


Boligkonsept Medium tar utgangspunkt modulen Small med livsløpsstandard. I modulen Medium tilfører en hems til hovedplan. En får da et hovedareal på 42 m<sup>2</sup> med en overliggende hems som har et målbart areal på 19,2 m<sup>2</sup>, pluss et mindre volum på 10,2 m<sup>2</sup> som omfatter vaskerom og bod. Bruksarealet på boenheten er 71,4 m<sup>2</sup>.

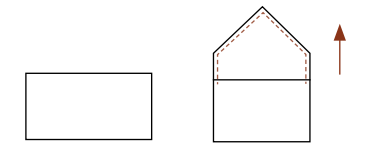
Hovedplanet omfatter et stort soverom for et par, tilgjengelig bad, gang og oppholdsrom med stue og kjøkken. På hemsen er det muligheter for å legge til rette for et soverom og et oppholdsrom.

Det er valgt saltak på boligmodulen så en oppnår en høy takhøyde i stue, kjøkken og soverom som er en kvalitet som gjør at oppholdsrommet viker større og mer romslig. En vil og oppleve nærhet til de utenforliggende kvalitetene, ved bruk av større vindusflater.

Arealet for vaskerom og bod med tilhørende carport er et eget volum knytter seg til hovedvolumet. Dette volumet kan variere størrelse etter behov.

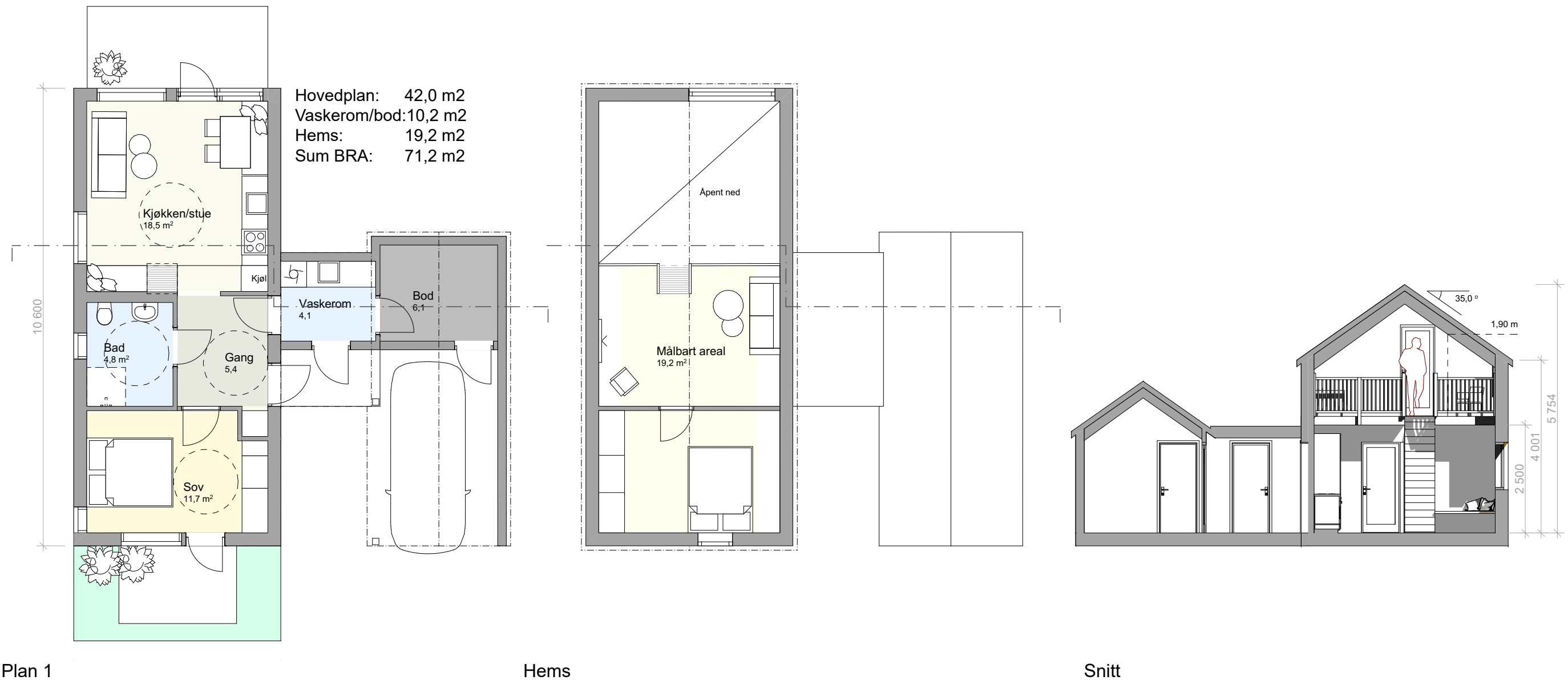






# MEDIUM

- 71,4 m<sup>2</sup> BRA



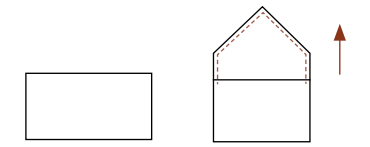
Plan 1

Hems

Snitt

Tegninger målestokk 1:100 (A3)

MEDIUM



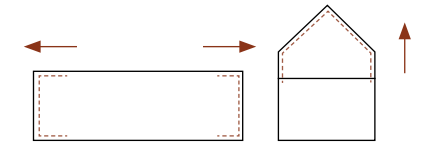
Perspektiv mot stue/kjøkken



Perspektiv mot inngangsparti



## LARGE - større husholdninger

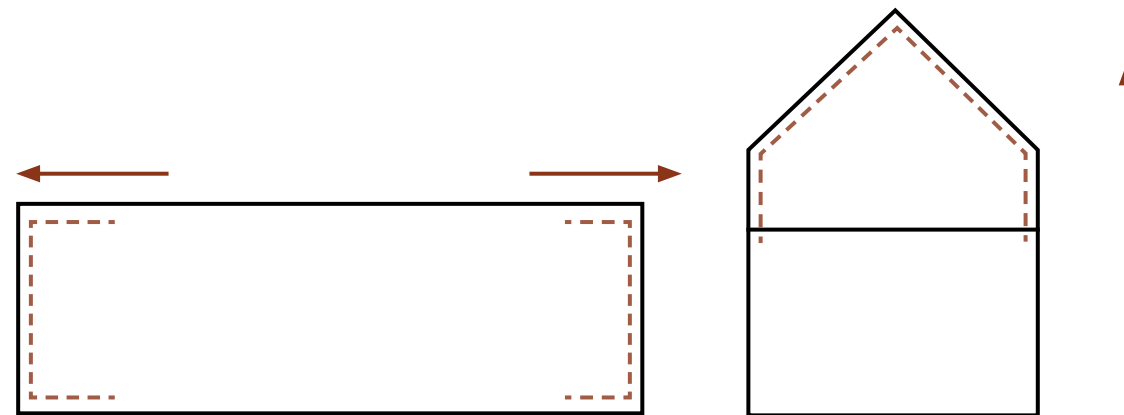


Boligkonsept Large tar og utgangspunkt modulen Small med livsløpsstandard. I modulen Large utvides boligen i begge ender, og det tilføres hems til hovedplanet. En får da et hovedareal på 55,4 m<sup>2</sup> med en overliggende hems som har et målbart areal på 25,6 m<sup>2</sup>, pluss et mindre volum på 10,2 m<sup>2</sup> som omfatter vaskerom og bod. Bruksarealet på boenheten er 91,2 m<sup>2</sup>.

Hovedplanet omfatter et stort soverom for et par og et mindre singel soverom, tilgjengelig bad, gang og oppholdsrom med stue og kjøkken. På hemsen er det muligheter for å legge til rette for et soverom og et større oppholdsrom.

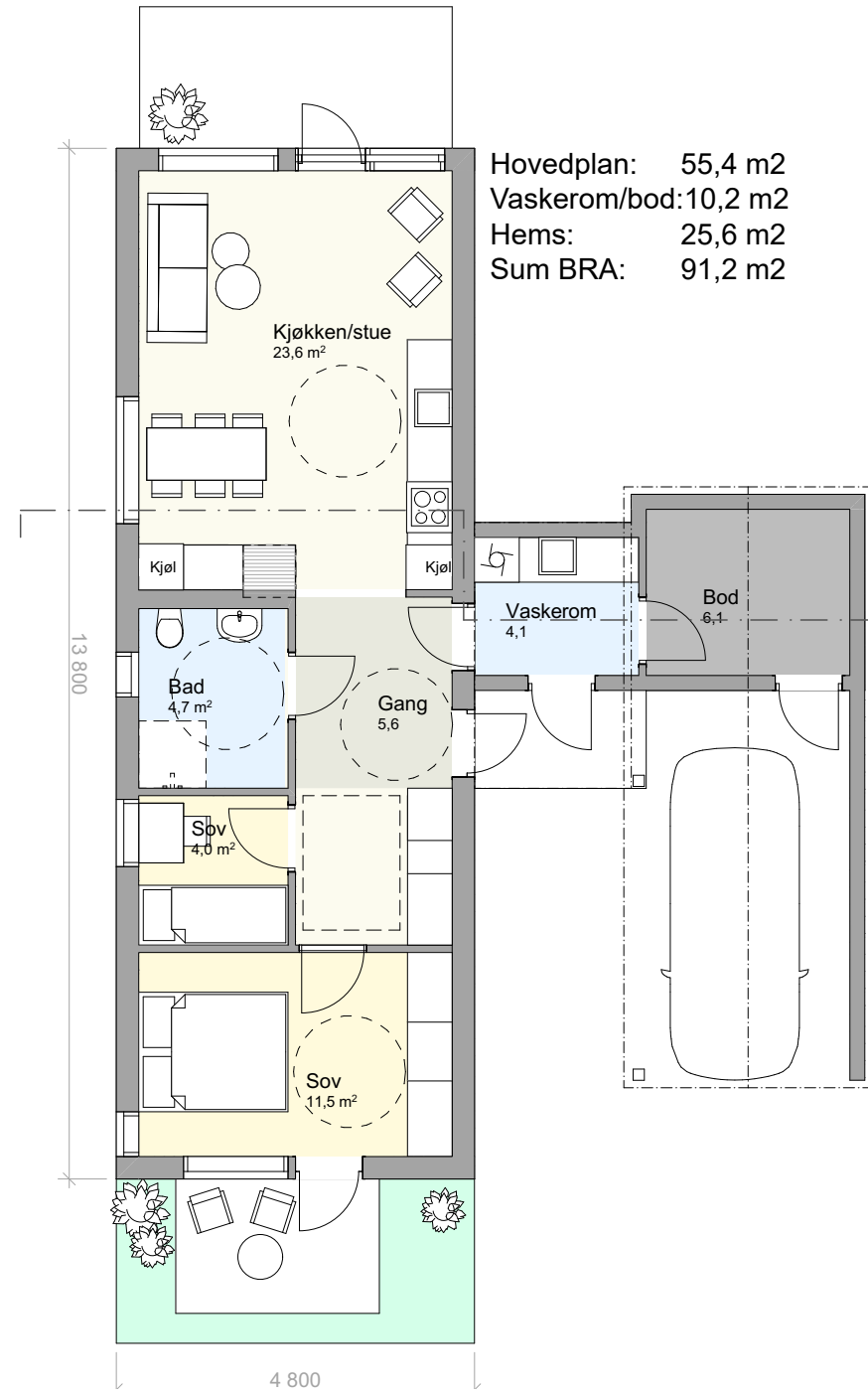
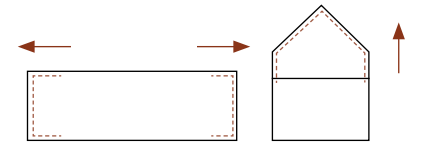
Det er valgt saltak på boligmodulen så en oppnår en høy takhøyde i stue, kjøkken og soverom som er en kvalitet som gjør at oppholdsrommet viker større og mer romslig. En vil og oppleve nærhet til de utenforliggende kvalitetene, ved bruk av større vindusflater.

Arealet for vaskerom og bod med tilhørende carport er et eget volum knytter seg til hovedvolumet. Dette volumet kan variere størrelse etter behov.



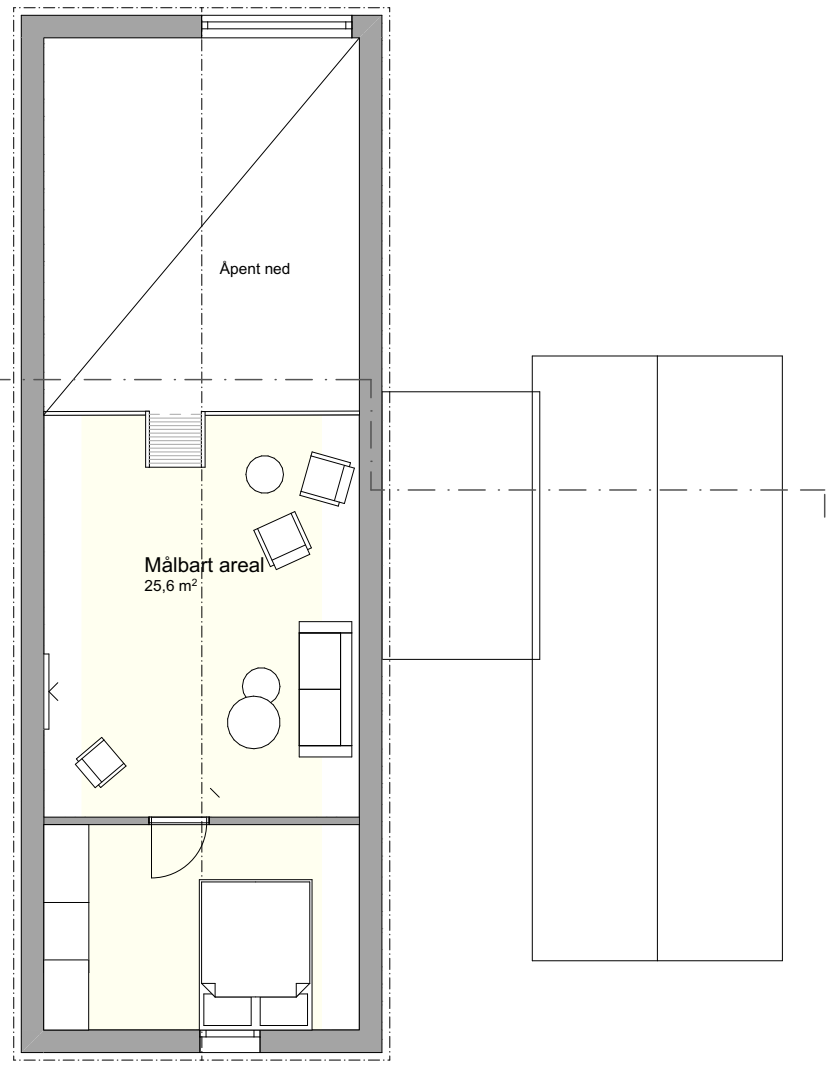
# LARGE

- 91,2 m2 BRA

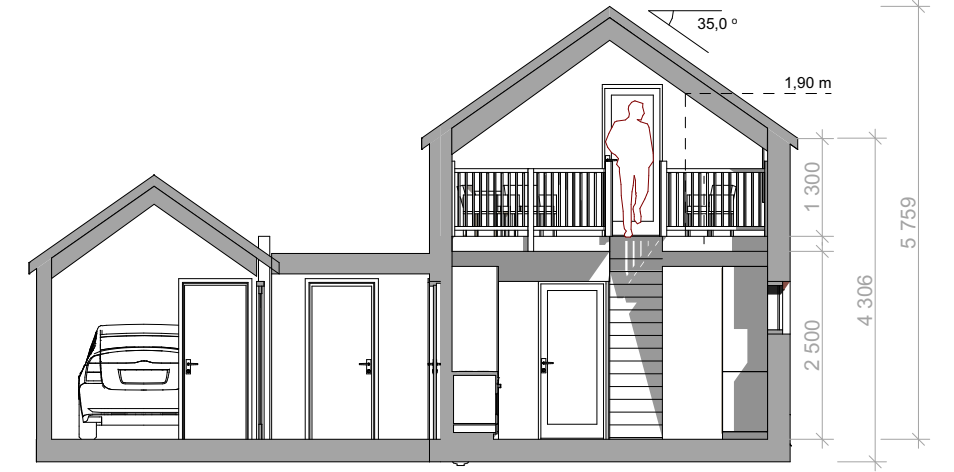


Hovedplan: 55,4 m2  
Vaskerom/bod: 10,2 m2  
Hems: 25,6 m2  
Sum BRA: 91,2 m2

Plan 1



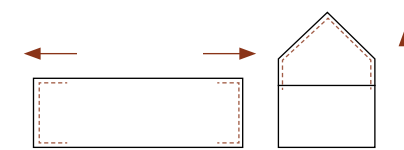
Hems



Snitt

Tegninger målestokk 1:100 (A3)

LARGE



Perspektiv mot stue/kjøkken

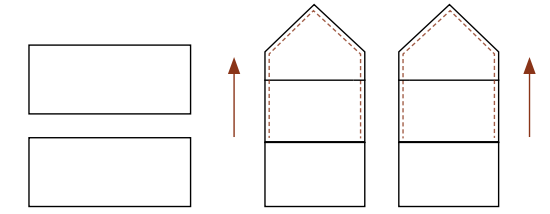


Perspektiv mot inngangsparti



## FIREMANNSBOLIG

### - boligkonsept for utbygger

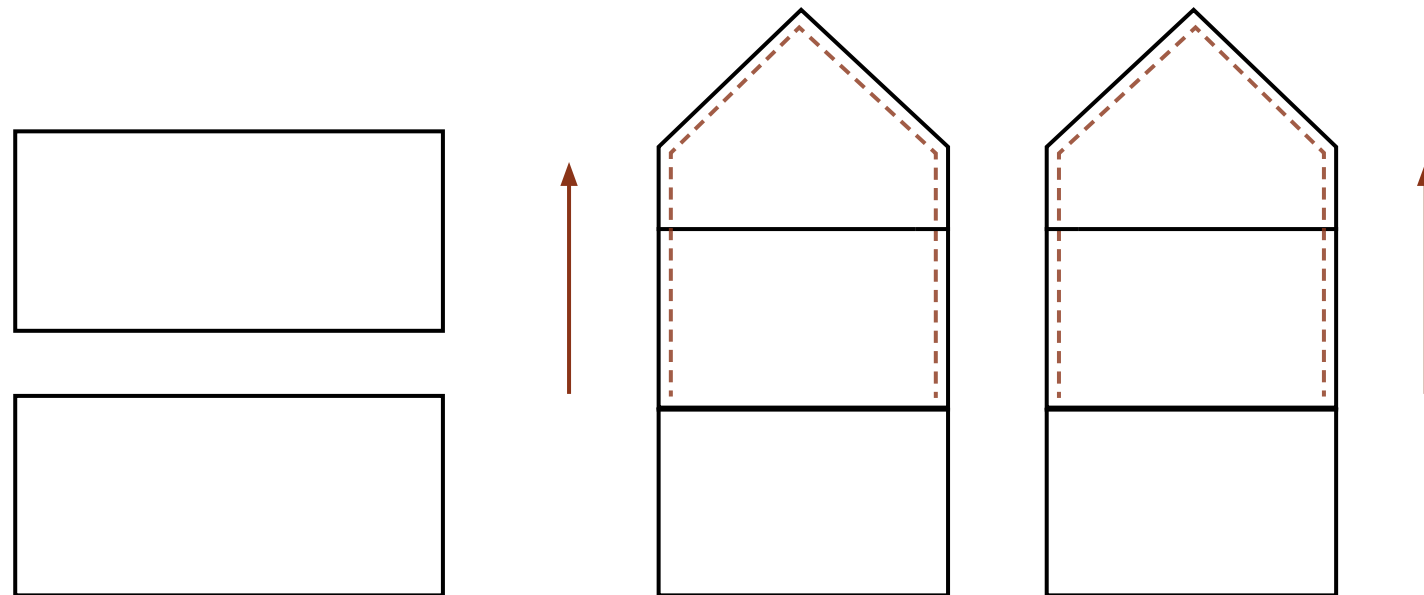


Boligkonsept Firemannsboligen legger til rette for at en utbygger eller flere private går sammen og bygger et boligkompleks bestående av fire boenheter. Firemannsboligen tar utgangspunkt to Small boliger og to Medium boliger.

I første etasje etableres to Small boliger med et hovedareal på 42 m<sup>2</sup>, og et mindre volum på 8,8 m<sup>2</sup> som omfatter vaskerom og bod. Small boligene får et bruksareal på 50,8 m<sup>2</sup>.

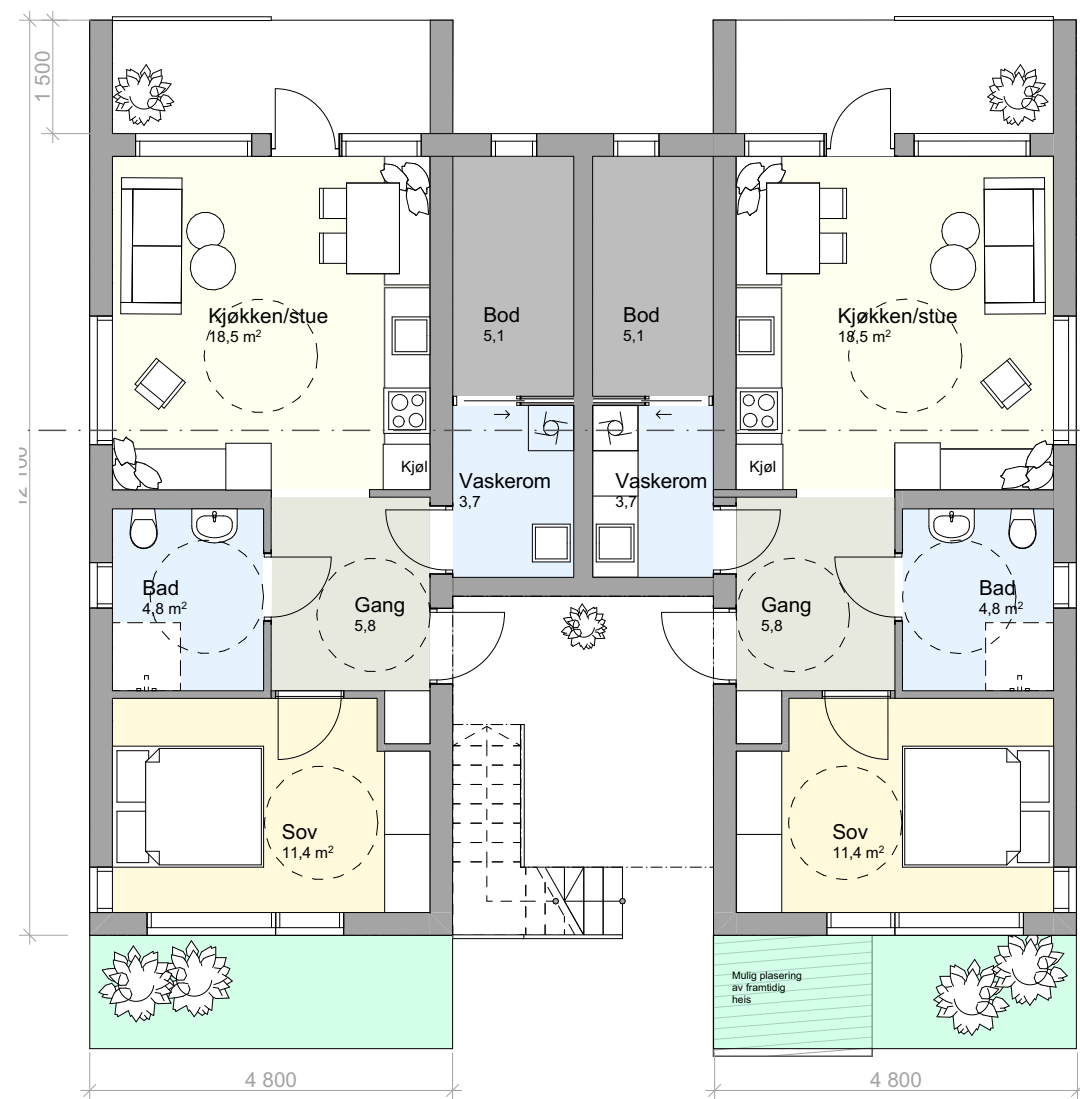
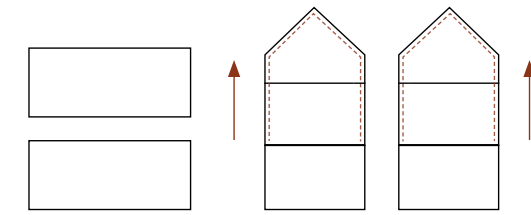
I andre etasje etableres to Medium boliger med et grunnareal på 42 m<sup>2</sup> og en overliggende hems som har et målbart areal på 19,2 m<sup>2</sup>, pluss et mindre volum på 8,8 m<sup>2</sup> som omfatter vaskerom og bod. Medium boligene får et bruksareal på 70,0 m<sup>2</sup>.

Det er valgt saltak på hovedvolumene på firemannsboligen så en oppnår det samme arkitektoniske uttrykket som de øvrige boligene. Medium boligene vil og få høy takhøyde i oppholdsrommet så dette fremstår større og mer romslig, pluss at bruk av større vindusflater vil gjøre at en opplever nærhet til de utenforliggende kvalitetene.



# FIREMANNSBOLIG

## 2\* Small - 50,8 m2 BRA



2 \*  
 Hovedplan: 42,0 m<sup>2</sup>  
 Vaskerom/bod: 8,8 m<sup>2</sup>  
 Hems: 19,2 m<sup>2</sup>  
 Sum BRA: 70,0 m<sup>2</sup>



Plan 1

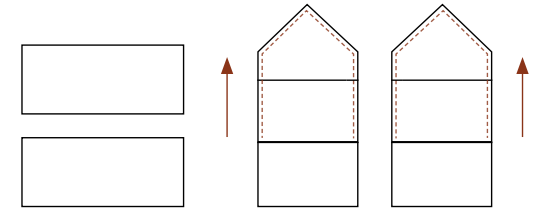
Snitt

Tegninger målestokk 1:100 (A3)



# FIREMANNSBOLIG

2 \* Medium - 70,0 m2 BRA



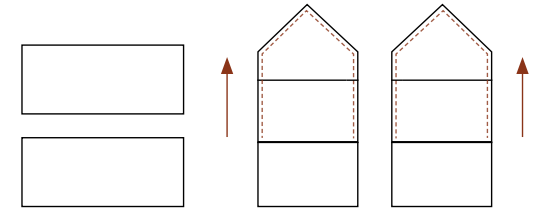
Plan 2

2 \*  
Hovedplan: 42,0 m2  
Vaskerom/bod: 8,8 m2  
Hems: 19,2 m2  
Sum BRA: 70,0 m2



Hems

# FIREMANNSBOLIG



Perspektiv mot stue/kjøkken



Perspektiv mot inngangsparti



## KONSTRUKSJON

Konstruksjonsprinsippet for boligene bygger på gammel byggeskikk og konstruksjonsprinsippet for det gamle trønderlånt. Boligene har en smal bygningskropp med en kort gavlvegg og en mønsås med enkle tverrgående sperrer som bærer taket. Til forskjell fra det tradisjonsrike trønderlånet benytter en vanlig bindingsverk i veggene framfor laftet tømmer.

Bygningskroppen fundamenteres fortrinnsvis på bakken på en støpt plate. Dette fungerer godt der terrenget er relativt flatt og det ikke vil være behov for større inngrep i terrenget. Denne løsningen fungerer også godt når boligene skal tilpasses universell utforming med trinnfri adgang.

Det er og mulig å fundamentere boligene ved åpen fundamentering som er en eldre tradisjonell fundamenteringsmåten. Boligens fundament vil da ha en et åpent luftrom mellom huset og terrenget og stå på grunnmurspilarer eller peler. Dette vil være aktuelt der terrenget har mer helling.



Trønderlånet sin byggeskikk og konstruksjonsprinsippet ligger til grunn for konstruksjonsprinsippet for boligene. Over ser en et gammelt Trønderlån fra Leka Bygdemuseum.



## FORBILDER

### - uttrykk og materialitet

Kvaliteter fra lokal byggeskikk er premissgivende for uttrykket til de nye boligene. Det gamle tradisjonelle trønderlånnet med et enkelt saltak og låvepanel. Rorbuene ved Gutvik fergekai sin framtoning, samspill og plassering mot fjorden.

Referanseprosjekt og forbilder fra nyere tid med et moderne uttrykk er vist med Hattvika Cabin i Lofoten og Favn Klyngetun i Hemsedal. Begge forbildene innehar elementer beslektet til trønderlånnet og den klassiske rorbua.



Hattvika Cabin, Lofoten (Våg arkitektur)



Gamle rorbuer ved Gutvik fergekai



Leka Bygdemuseum, trønderlån



Favn klyngetun, Hafjell (Reiulf Ramstad)

# UTBYGGINGSOMRÅDE

case studie - KLOKKARGÅRDEN



# KLOKKARGÅRDEN

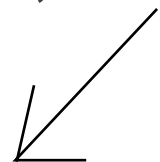
Flere aktuelle utbyggingsområder hvor det er opparbeide vei fram til utbyggingsområdene/ tomtene, samt at rørføringer med og vann og avløp ligger i umiddelbar nærhet er vurdert:

- A - Klokkargården  
(Kommunal eiendom)
- B - Øvre Husby B  
(Privat eiendom)
- C - Øvre Husby C  
Kommunal eiendom
- D - Gangstøa  
(Privat eiendom)

Klokkargården er valgt ut som utbyggingsområde i denne mulighetstudien ettersom kommunen ønsker å satse på videre boligbygging i dette området.

Klokkargården ligger bare noen hundre meter fra Gamle Leka Skole og Leka barnehage. Det er ca. 700 meter langs en lite trafikkert vei fra Klokkargården til Leka barne og ungdomsskole og Leka aktivitetspark.

D, ca. 1 km





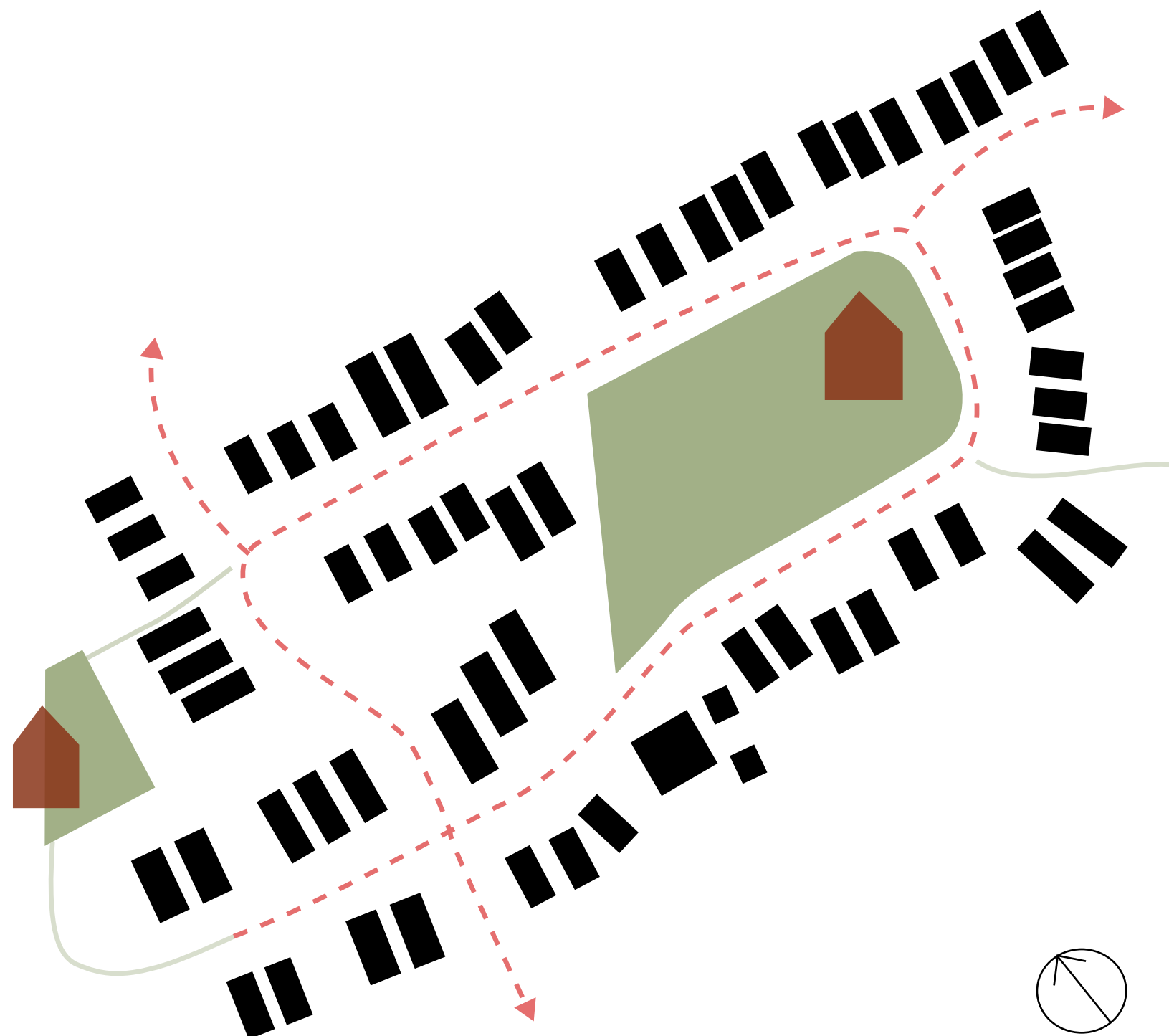
# KLOKKARGÅRDEN

Innenfor Klokkargården er det undersøkt hvordan de ulike boligkonseptene Small, Medium, Large og Firemannsboligen kan realiseres.

Dette vil kunne gi både privatpersoner og utbyggere muligheten til å se hvordan de forskjellige boligkonseptene kan fungere i en større sammenheng. Og hvordan boligene kan knytte seg til felles møteplasser og fellesareal som en kan legge til rette for innenfor friområdene.

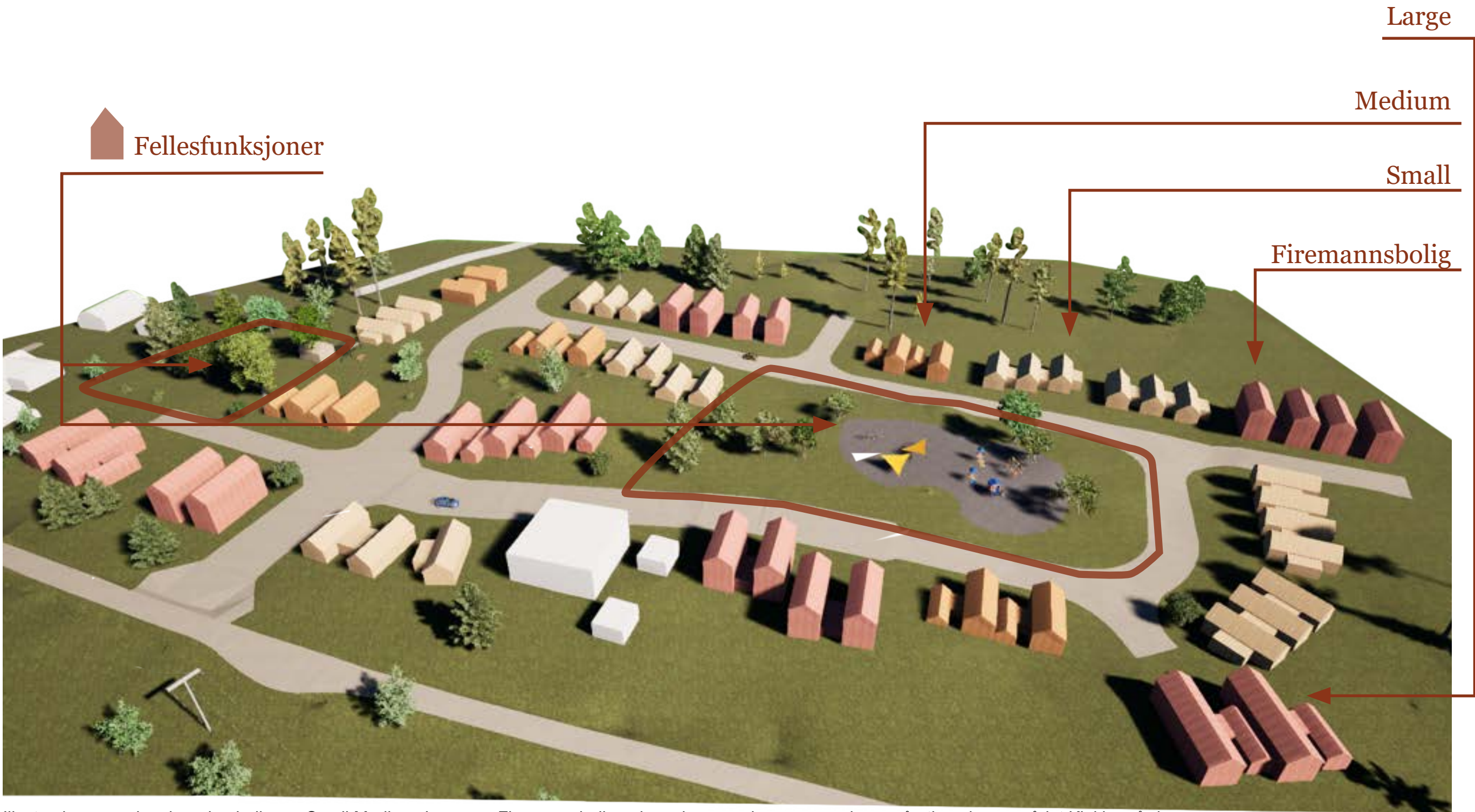
Det vil og være mulighet å opparbeide noen av boenhetene som et sameie. Her vil drift og vedlikehold av boenhetene og eierdommen kunne settes bort til eksterne.

-  Veier
-  Fellesfunksjoner
-  Møteplasser/ Fellesareal



Skisse som viser hvordan en kan legge til rette for de ulike boligkonseptene på Klokkargården, og hvordan fellesfunksjoner kan etableres innenfor friområdene.

# KLOKKARGÅRDEN



Illustrasjon som viser hvordan boligene Small Medium, Large og Firemannsboligen kan plasseres i en sammenheng på utbyggingsområdet Klokkegården



# KLOKKARGÅRDEN

## fellesfunksjoner og sameie

Felles **møteplasser** og **fellesarealer** vil skape en naturlige arena for å møtes og for å føle fellesskap og trygget. Innenfor arealene som er regulert til friområder på Klokkargården vil det være viktig å legge til rette for fellesskapsfunksjoner.

Det er og viktig å legge til rette for muligheten til å etablere **sameier** innenfor boligområdet. Dette kan gjøres ved at deler av boligfeltet settes av til arealer som skal omfattes av et sameie. Et sameie som driftes og vedlikeholdes av en vaktmester. Dette er et tilbud som eldre ofte ønsker seg. Men en ser også at flere unge ønsker å være en del av et felles sameie. Det vil også være mulighet å legge til rette for flere **delefunksjoner**, der boligene kan dele på utstyr og redskap om en bolig ofte har bruk for i dagliglivet.



Sameie, delefunksjoner og fellesareal



# VELKOMMEN TIL KLOKKARGÅRDEN!

