



Sluttrapport «Boligutvikling i Meråker»



Perspektivskisse fra mulighetsstudie/ skisseprosjekt «Felleskapets hus», 18 leiligheter og fellesfunksjoner lokalisert nært rådhus, helsehus og sentrumsfunksjoner. Gjennomført 2025.

Husbank-sak 24/11438 levert 29.9.2025.
Tilskuddsmottaker er Meråker kommune.



Innholdsfortegnelse

Side

Forside	1
Innholdsfortegnelse	2
Kort oppsummering	3
Bakgrunn	4
Om prosjektet og arbeidet som er gjort	5
Hva har vi oppnådd?	6
Refleksjon og læringspunkter	9

Vedlegg:

Opprinnelig prosjektbeskrivelse	10-14
Mulighetsstudie «Felleskapets hus»	17-22
Aktiviteter og økonomi	23-24



Konstruktivt samarbeidsmøte med Husbanken, VOX, FDV, kommunekassen, helsesektoren og ordfører.



Kort oppsummering

Etter kick-off med Husbanken 18.9.2023. har Meråker kommune arbeidet konsentrert med boligutvikling både administrativt og politisk.

Tverrsektorielt samarbeid, politiske vedtak, tilskudd fra Husbanken og kjøp av eksterne tjenester har ført til at Meråker kommune pr. 1.10.2025 både har 2 ferdigstilte mikrohus, og et prosjektert aldersvennlig boligkonsept i sentrum som snart er klart til iverksettelse.



Mikrohus 2 i Sagveien 54, 7530 Meråker



Bakgrunn

Dette prosjektet oppstod fordi boligsituasjonen i vår kommune ikke er i henhold til behovene skissert i kommunens boligpolitiske handlingsplan. Det mangler tilrettelagte og attraktive boliger i sentrum. Samtidig ønsker kommunen å jobbe for en sunnere befolkningssammensetning, og i den sammenheng er det behov for rekrutteringsboliger av god standard.

En lokal undersøkelse i 2023 hadde avdekket stor interesse for flere sentrumsnære og lettstelte bo-enheter. Samtidig ville kommunen ta initiativ sammen med lokale utbyggere for å få forgang i boligbyggingen som på det tidspunktet nesten var stillestående.

Egen kapasitet innen koordinering og prosjektering har vært liten. Derfor søkte vi om midler fra Husbanken til å finansiere innkjøp av tjenester. Slik ville vi komme i mål med planlegging av aldersvennlige boliger og samtidig legge til rette for at unge etablerere kan komme seg inn på boligmarkedet.

Formålet var derfor å finne nye boligkonsepter som bidro til økt tilgang på egnede boliger, og for oss i Meråker medførte dette til satsing både på mikrohus og en utredning av «Meråker-tunet».



Om prosjektet og arbeidet som er gjort

Organisering

Kommunedirektøren har vært leder for dette utviklingsarbeidet, godt støttet av boligkoordinator, sektorsjef for helse og en ivrig ordfører. Samtidig har rådgiver for kommunal utvikling vært ansvarlig for innkjøp av eksterne tjenester. Prosjektleder «LAG» har vært pådriver for arbeidet.

Politisk forankring

Referater og tidsplan viser at både formannskap og kommunestyre har vært jevnlig orientert. Det ble også vedtatt finansiering av 2 mikrohus til kr. 1.890.000,-/stk, etter at boligkoordinator godkjente utforming i henhold til boligpolitisk handlingsplan og dermed Husbankens retningslinjer. Politisk er det stort ønske om å lande et aldersvennlig bo-konsept i samarbeid med privat utbygger.

Aktiviteter

Involvering og kunnskapstilfang

Vi har gjennomført samskapingsprosesser med:

- kommunale kolleger (FDV, hjemmetjenesten og VOX)
- egne møter med pensjonistlag
- råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne
- alle enhetsledere i helsesektoren
- eldrerådet (hvor forslaget om «fellesskapets hus» ble lansert)
- læringer og ungdommer fra bygda
- borettslag og sameier
- private utbyggere og entreprenører

Flere av disse åpne møtene har vært gjennomført med lokal presse til stede.

Tomtevurdering

Vi tok utgangspunkt i mulige kommunale tomter, og det ble tidlig avklart at det fantes en optimal tomt med tanke på sentral beliggenhet nært dagens velferdstjenester. Denne vurderingen ble tatt av «utviklingslaget» med kommunedirektøren tilstede.

Prosjektering av aldersvennlig bomiljø

Rådgiver for kommunal utvikling har holdt i tråden mot den eksterne leverandøren av prosjektering/skissetegninger. Sektorsjef for helse, boligkoordinator og prosjektleder utformet en prosjektbeskrivelse, mye basert på erfaringene fra «Vassinghaugen bofelleskap» i Stod, som vi besøkte våren 2025. Denne beskrivelsen var grunnlaget for prosjekteringen.



Hva har vi oppnådd?

Vi synes sjøl at vi har oppnådd mye.

Basert på vedtatt bolig-politisk handlingsplan, interne vurderinger og kommunal eiendom med sentral beliggenhet, har kommunen nå fått prosjektert ett tilrettelagt boligkonsept. Dette forslaget hadde i utgangspunktet navnet «Meråker-tunet», og heretter vil det etter ønske fra innbyggerne bli nevnt som «fellesskapets Hus».

Dette forslaget svarer godt ut de behov som både kommune og innbyggerne i Meråker har kartlagt. Ved å synliggjøre mulighetene for både politikerne og lokalsamfunnet, kan vi bruke dette som utgangspunkt i videre planlegging og utvikling av lokalsamfunnet vårt. Det understrekes at vi ikke har lyst ut boligkonseptet ennå. Det kan bare skje etter politiske vedtak i forbindelse med budsjettarbeidet.

Det er åpenbart at Meråker kommune har fått til denne utredningen fordi vi fikk faglig støtte og økonomisk støtte fra Husbanken. Uten tilskuddet har vi ikke kommet dit vi er i dag.

Med tanke på unge etablerere, har kommunen etter nært samarbeid med lokale utbyggere og politiske vedtak, fått bygget 2 mikrohus. De ble overtatt allerede 30.7.2025. og i august flyttet den første «leie-til-eie» kandidaten inn. Vedkommende hadde gjennom flere år jobbet i kommunen via bemanningsbyrå, og ble i sommer tilbudt en fast 100% stilling som helsefagarbeider. Målet er at hen kjøper og overtar mikrohuset i løpet av 12 måneder, jfr signert kontrakt.

Meråker kommune har oppnådd å sette fokus på boligbygging av planlegging av egen alderdom i de siste 2 årene. Vi tror at dette ganger lokalsamfunnet vårt, noe antall artikler og oppslag i lokalavisen også bekrefter. Politikerne virker også godt fornøyde med satsingen.



Har kjøpt to mikrohuse: Første flyttelass på tur inn



Nå skjer det ting: Byggeprosjektene blir en realitet

Bladet

AM

Nyheter →

Skal bygge framtidens sentrum: – Viktig at vi hører på ungdommene

Meråker kommune skal lage sin egen boligpolitiske handlingstemme. Nå har de samlet ungdommenes synspunkter.



Flertallet av denne gjengen sparer til egen bolig gjennom BSU-ordningen. Fra venstre: Aksel Nicolaussen, Johannes Funtanet, Thomas Karlsen, Emil Mujic, Odd Inge Skallan og Ola Stormo. FOTO: ANNE MARKEN

AKTUELT

Ansvarlig redaktør: Geir Olav Flåan
gj@merakerposten.no / 97 524 06 331
Adresse: Informasjonsveien 4847, 7530 Meråker
Ansjefotograf: Marius Freda 95 000 35 002
For helne, skole og utstilling: Elisabeth Johansen, Thomas Kristoffersen
Produksjon: Trondheim-Avisa
Trykk: Polaris Trykk Østanger

Torsdag 9. november 2023

MERÅKERPOSTEN



TIPS OSS!
4000 9090
E-post: tips@merakerposten.no
merakerposten.no

PRESENS FAGLIGE UTVALG

Vi arbeider etter Vær Varsom-plakatens regler for god presseskikk. Den som mener seg rammet av urettmessig publisering, oppfordres til å ta kontakt med redaksjonen. Pressens Faglige Utvalg (PFU) er et klageorgan oppnevnt av Norsk Presseråd som behandler klager mot medienes pressetiske oppførsel. Adresse: Rådhusgt 17, 0508 Oslo. Tlf: 22 44 50 40. E-post: pfu@presse.no, www.presse.no

Kommunen vil heller le nytt enn eie gammelt



OFFENTLIG-PRIVAT SAMARBEID. Sentrale kommunalt ansatte og private utbyggere møttes i forrige uke for å drøye utvalgte temaer for å bygge flere boliger i Meråker. Fra venstre: Sakstifter for helne, skole og utstilling, Elisabeth Johansen, Thomas Kristoffersen i RHK Bygg, boligkoordinatør Roger Barset, Kjell Kristoffersen og Dag Wang fra RHK Bygg.

Meråker kommune eller 75 kommunale boliger. Dette tallet vil de redusere betydelig, og nå vil de at private utbyggere vil bygge nye boliger som kommunen kan leie.

GEIR OLAV FLÅAN, planstrategisjef

Kommunen inviterer i disse dager private utbyggere med på en lookaround som fortløpendig skal skaffe kommunen gode og sikre tilretteleggelser, og samtidig være et solid tilkudd til bygging av nye boliger i sentrum. Det er flere år siden forrige boligundersøkelsen i Meråker sentrum, og nå er det et klart og tydelig behov for boliger.

«Vi ønsker å se på mulighetsrommet, derfor lyser vi ut et konkurranse der vi inviterer utbyggere til å melde seg på gjennom dialog vil vi velge hvem vi ønsker å samarbeide med om dette, og vårt utgangspunkt er at vi ønsker å samarbeide med flere mulig, sier boligkoordinatør Roger Barset.

Alle skal tjene på det.

Det handler ingen tvil i de kommunale korridorene om at kommunen trenger høyttalende private næringslivet for å møte utvalgte av stadig flere eldre i Meråker.

Da dette det seg om boliger hvor de eldre klær seg lengre

hjemme. Og da må det være sentrumsmønt, sier rådgiver Kjell Kristoffersen. Han poengterer at det er et solidt ønske om vinn-vinn her.

«Det er ønskelig at alle skal tjene på dette. Både vi som kommune for å kunne få bedre og mer egnete boliger for vanskeligelighet, men også at det blir god økonomi i det for utbyggerne. På sålt vil dette være bra for hele Meråker, sier Rønnelien fast.

Husbank-hjelp

Både kommunale representanter, Husbanken og potensielle utbyggere var til stede på et møte om dette i forrige uke. Der ble utbyggerne presentert for mulige finansieringsløsninger i et samarbeid mellom kommunen, utbygger og statlige virksomheter gjennom Husbanken.

«Bortsett fra en ordning med tilskuddsordning trasket fram, dette er en ordning der kommunen samler en langiktig samarbeid med private utbyggere om å ha rett til å benytte vanskeligelighetssoner og familier til en bestemt andel av boligene i et prospekt i en langiktig prospekt.

«De ulike virksomhetene vil bli gjort det mulig å tilpasse hvert enkelt prospekt, understreker seniorrådgiver i Husbanken, Birger Jensen.

Kartlegging

Anne-Mari, som er lokal prosjektleder for distriktsstrategi vil lage, har også en finger med i laget. Hun jobber på blant an-



NOE Å HENTE FOR ALLE. Debutanten på møtet om boligbygging i sentrum av Meråker. Nærmest ved bordet og til venstre: Birger Jensen, Arnevald Farstad, Birger Jensen fra Husbanken, Elisabeth Johansen, Thomas Kristoffersen, Roger Barset, Leif Alstad Buland, Egil Rønnelien og John Helge Linnvold (med ryggen til).

net med en brukerundersøkelse. Nye boliger og boliger i Meråker sentrum handler nemlig om langt mer enn kommunale utbyggere.

«Vi vil ha flere mange mennesker som kan tenke seg å kjøpe en sentrumsmønt, og vi får å gjennomføre det på, sier Mariken, som også setter på spillet om konkrete muligheter.

«Da av våre eldre gjennomgår om de kommunale boligene i Meråker i byggingen.

«Hva ønsker vi ikke å få på plass, men heller vilde ønske med en klusert om å rive hele boliger for så å bygge nye opp på stedet. Målet er å tilby

antstendige boliger. Da vil kommunen selvsagt være interessert i å inngå langsigtede avtaler med private utbyggere, sier Anne Mariken.

Heller legekortet enn Fomijellet

Et betydelig vedlikehold kan være med å fåvarende vedlikeholdet og gir at det er «dårlig butikk» for kommunen å selve de kommunale utbyggere i årene som kommer.

«Det er økonomiske spørsmål, har lyst å bo hjemme så lenge som mulig, poengterer Kjell Rønnelien, som samtidig åpner opp for like utvalgte for helne, pleie og omsorg utvalgte



MULIGHETSDISKUSJON. Leif Alstad Buland (til venstre) gikk rett i samarbeid med Husbankens seniorrådgiver Birger Jensen.



Bladet



Nyheter →

Setter av flere millioner til å kjøpe leiligheter i sentrum

Meråker kommune skal bruke inntil 11 millioner til å kjøpe leiligheter i sentrum av kommunen.



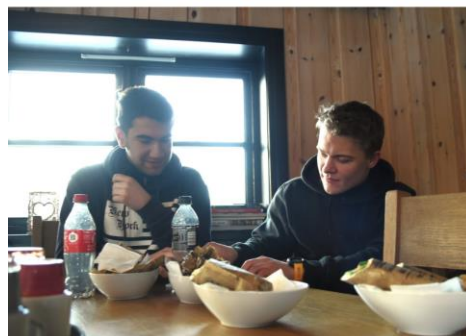
Gjoran Sandvik støtter kommunalt kjøp av leiligheter fullt

Meråkerposten



SENTRUM

Vil innføre ordning med tilskudd: Frister med kontanter til unge boligbyggere



KAN BLI TO AV DE FØRSTE: Emil Johnsen Mujic (til venstre) og Simen Hallem er to av ungdommene som har signalisert interesse for ungbo-prosjektet i Meråker. Nå kan de også havne inn i en ordning der kommunen byr på 100.000 kroner i kontanter.

Nyheter →

Deler suksesshistorie og kommer med et klart råd: – Nå må de gjøre noe som vises

Tidligere stjørdalspolitiker og nå kommunedirektør i Heim, Ola Morten Teigen, ber kommunen ta ansvar for at det blir bygd nok boliger i Meråker.



Kommunedirektør i Heim, Ola Morten Teigen, mener Meråker kommune må ta en offensiv rolle når det gjelder boligbygging. FOTO: JON HÅKON SLUNGÅRD

blad.no



I LAG Tydal Høylandet Snåsa
Meråker Rennebu Leka
Distriktssatsinga i Trøndelag

INFOMØTE - kjøpe leilighet i Meråker?

Hva: Hvilke konkrete planer har utbyggerne?

Når: Mandag 19. februar kl. 17-18.30.

Hvor: Sissel's Spiseri

Møtet er for deg som er oppriktig interessert i å kjøpe leilighet i løpet av 2024 og 2025.

Velkommen!



Refleksjon og læringspunkter

Vi har erfart:

- at det er lettere å skrive en søknad enn å sette av ressurser til å arbeide med prosessen
- at kommunekassen er en god intern samarbeidspartner
- at temaet «boligutvikling» skaper engasjement og godt oppmøte
- at mange godt voksne er interesserte i nye bo-former før alderdommen
- at det kommer mange fine innspill og tanker fra innbyggerne og frivilligheten
- at lokalpolitikkerne er positive til samarbeid med private næringsaktører
- at ting tar tid

Vi har lært:

- at Husbanken er en ryddig og tålmodig samarbeidspartner
- at søknaden burde vært bedre forankret i organisasjonen før den ble sendt
- at vi har flere dyktige kolleger og gode ressurser internt enn vi var klar over
- at det er forskjell på involvering/informasjon og formidling av prosjektet

Hvis vi skulle gjentatt søknadsprosessen og gjennomført prosjektet en gang til, ville vi forankret idéer og tanker bedre internt. Vi ville også laget en tydelig tidsløype med konkrete milepæler og jevnlig avsjekk underveis.

Meråker, 29. september 2025

Roger Barclet, boligkoordinator
Christine Lundemo, sektorsjef helse

Egil Rønnekleiv, rådgiver
Anne Marken, prosjektleder I LAG



I LAG Tydal Høylandet Snåsa
Meråker Rennebu Leka

Distriktssatsinga i Trøndelag



Meråker
kommune

PROSJEKTBEKRIVELSE – «Felleskapets Hus»



Meråker
kommune

FELLESSKAPETS HUS



1. Bakgrunn

Meråker kommune, i likhet med mange andre norske kommuner, står overfor demografiske endringer med en stadig økende andel eldre innbyggere. Dette skaper både utfordringer og muligheter for å utvikle innovative boformer som kan imøtekomme fremtidige behov.

Strategisk plassering av nye boformer for eldre i nærheten av Meråker helsehus vil kunne skape betydelige synergieffekter og fordeler for beboere, pårørende og helsetjenestene. Dette representerer et viktig tiltak for å møte fremtidige utfordringer.

En gradvis omlegging av tjenesteprofilen mot mer alderstilpassede løsninger er nødvendig, med særlig fokus på kapasitetsøkning innen eldreomsorgen. De demografiske endringene vil videre påvirke boligbehovet for målgruppen, med behov for flere eldretilpassede boliger med nærhet til eksisterende helsetjenester og sentrum.

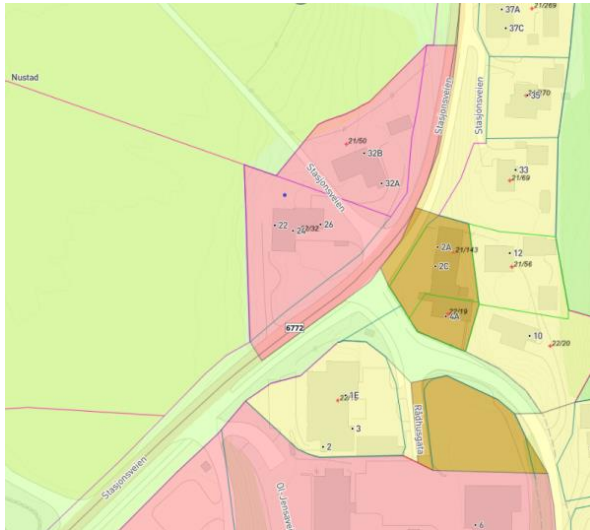
2. Forutsetninger

- Meråker kommune vil fungere som tilrettelegger for prosjektet Fellesskapets hus
- Prosjektbeskrivelsen er utarbeidet i nært samarbeid med brukerne.
- Lokaliseringen av Fellesskapets hus er strategisk valgt med tanke på nærhet til eksisterende helsetjenester og viktige sentrumsfunksjoner. Dette vil bidra til å forenkle hverdagen for beboerne og legge til rette for effektiv tjenesteyting fra kommunens side.
- Bygget skal i utgangspunktet utformes og oppføres i full overensstemmelse med Husbankens retningslinjer for boligkvalitet. Dette innebærer at prosjektet må tilfredsstillе Husbankens krav til universell utforming, miljøvennlige løsninger og generell boligkvalitet for å kunne kvalifisere for aktuelle støtteordninger.
- En sentral målsetting for prosjektet er å skape fysiske rammer som aktivt fremmer fellesskap og sosial aktivitet blant beboerne. Både byggets arkitektur, romløsninger og uteområder skal derfor planlegges med dette for øye, med gjennomtenkte fellesarealer som innbyr til samvær og felles aktiviteter.

3. Belliggenhet

Kommunal eiendom som består av:

- Gårds- og bruksnummer 21/50 ("Menighetshuset", Stasjonsveien 32A og 32B)
- Gårds- og bruksnummer 22/32 ("Tannlegeboligen", Stasjonsveien 22, 24, 26)



Eiendommene er regulert til offentlig formål



Flyfoto som viser eksisterende situasjon



Situasjonsplan fra mulighetsstudie/ skisseprosjekt «Felleskapets hus» på eiendommene vist over. Se pkt. 10 for utfyllende informasjon. Eksisterende bygningsmasse er vist med stiplet strek.



4. Formål

Formålet er å etablere et fellesskapets hus med aldersvennlige og tilrettelagte boliger, nær helse- og velferdstjenester. Dette er i samsvar med målene i kommunens boligsosiale handlingsplan og Bo trygt hjemme-reformen.

Prosjektet skal styrke muligheten for hjemmebasert omsorg, forebygge institusjonsbehov og sikre trygghet, aktivitet og fellesskap blant beboerne. I tillegg kan dette betraktes som et folkehelseiltak, da det stimulerer til aktivitet og fellesskap blant eldre innbyggere, noe som kan gi betydelige helsegevinster med tanke på forebygging av funksjonstap og ensomhet.

5. Målgruppe

Eldre som ønsker en tilrettelagt bolig i fellesskap med tilgang til tjenester og sosiale arenaer.

6. Organisering og drift

Fellesskapets hus kan f.eks. organiseres som et borettslag med mulighet for relativt lav innskuddspris. Dette anses som den muligens mest hensiktsmessige organiseringsformen, ettersom mange potensielle beboere eier eneboliger med lav salgsverdi og ikke ønsker å ta opp store lån i voksen alder.

Kommunen vurderer å utlyse området for konkurranse, der flere private entreprenører kan konkurrere om å bygge og drifte den beste løsningen.

Listen i punkt 7 oppsummerer ønsker og krav fremkommet i arbeidet med prosjektbeskrivelsen.



7. Hovedfunksjoner og innhold

a) Boliger

- 18 leiligheter, 50-70 m². Universell utforming og tilgjengelighet (rullestolstandard)
- Inkluderer kjøkken, bad/vaskerom og oppholdsrom
- Innvendige skyvedører

b) Fellesarealer

- Felles oppholdsrom/stue/allrom/aktivitetsrom
- Felleskjøkken
- Gjesterom med eget bad (bookingsystem for beboerne)
- Fullisolert parkeringskjeller med mulighet for ladning, vask og syketransport
- Gjestetoalett

c) Samlokalisering

- Nærhet til helsetjenester (hjemmetjeneste, legekontor, fysio/ergo)
- Mulighet for personalbase eller besøksrom for tjenester
- Kort avstand til dagsenter, kantine, butikk og sentrum

d) Utemiljø

- Grønt og trygt utemiljø, lett tilgjengelig for alle
- Sansehage, dyrkingsmuligheter og hvileoner
- Fellesareal for sosialt fellesskap, inkludert grillmuligheter
- Belysning, benker og overbygg
- Gangforbindelse til butikk, transport og nærmiljø
- Alle leiligheter må ha individuell balkong med tak (fortrinnsvis mot sør og vest)
- Fellesareal på takterrasse



8. Bærekraft og beredskap

Fellesskapets hus skal prosjekteres med fokus på miljømessig bærekraft og robust beredskap.

For å sikre robusthet ved krisesituasjoner er det ønskelig at bygget utstyres med nødstrøm-løsninger som kan forsyne kritiske systemer og opprettholde et minimum av varme ved strømbrudd eller andre beredskapssituasjoner. Dette er særlig viktig for den sårbare beboergruppen.

Materialvalg skal gjøres med nøye hensyn til klimapåvirkning, med prioritering av lokalt produserte byggematerialer med dokumentert lavt karbonavtrykk og lang levetid.

Bygget skal kunne integrere moderne omsorgsteknologi som elektrisk hev- og senkbare kjøkkeninnredninger, tak med forsterket konstruksjon for enkel ettermontering av takheis, samt avanserte sikkerhetssystemer med smarte dørlåser og sensorteknologi for trygghetsalarmer. Alle leiligheter utstyres med vegghengte flushtoiletter som forenkler renhold og bedrer hygien.

Gulvvarme installeres gjennomgående for å sikre jevn og behagelig varmefordeling. Hele bygget tilkobles høyhastighet fiberoptisk nettverk for å muliggjøre fremtidsrettede digitale tjenester, telemedisin og kommunikasjonsløsninger for beboerne.

9. Rom- og funksjonsprogram (tentativt)

Rom / funksjon	Antall	Areal (ca.)	Merknader
Tilrettelagte boliger	8	50 m ²	1 soverom med private bad/kjøkken/stue
Tilrettelagte boliger	10	70 m ²	2 soverom med private bad/kjøkken/stue
Felles oppholdsrom	1	30-50 m ²	Hjerte i bygget, kan også brukes til aktiviteter
Personalrom / base	1	15 m ²	Opsjon, hvis helsetjenester skal inkluderes
Gjesterom	1	15-20 m ²	Eget bad
Lager / teknisk rom / renholdssentral	1-2	10-20 m ²	Inkludert plass til velferdsteknologi
Felleskjøkken	1	-	Hjerte i rommet, mulighet for felles matlaging
Uteareal	-	Tilpasses	Sansehage, benker, adkomst og dyrking, sosial møteplass



10. Mulighetsstudie «Felleskapets hus»



Perspektiv fra Stasjonsvegen mot fellesarealene i Felleskapets hus.

Bakgrunn

Felleskapets hus planlegges med leiligheter og fellesarealer, og skal gi mulighet for hjemmebasert omsorg. Plasseringen er nær Meråker helsehus, og dette vil gi synergieffekter og fordeler for beboere, pårørende og helsetjenestene. Det er også kort avstand til viktige sentrumsfunksjoner.

Målsettingen med prosjektet er å skape fysiske rammer som aktivt fremmer fellesskap og sosial aktivitet blant beboerne.

Mulighetsstudien er utarbeidet av S.A.K. arkitekter i nært samarbeid med Meråker kommune basert på prosjektbeskrivelsen for Felleskapets hus.



Beliggenhet

Området ligger i en solhelling, som skråner svakt mot vest. Videre mot øst ligger bebyggelsen opp langs Stasjonsvegen, og i vest og nord er det åkerlandskap. Plasseringen gir godt utsyn langs veien, og i vest ser en panoramaet fra Røssåsen via Fonnfjellet til Kjørkbyfjellet. Det er valgt å orientere boligene for å optimalisere sol- og utsiktsforhold. Området har kort avstand til helsetjenester og sentrumsfunksjoner.

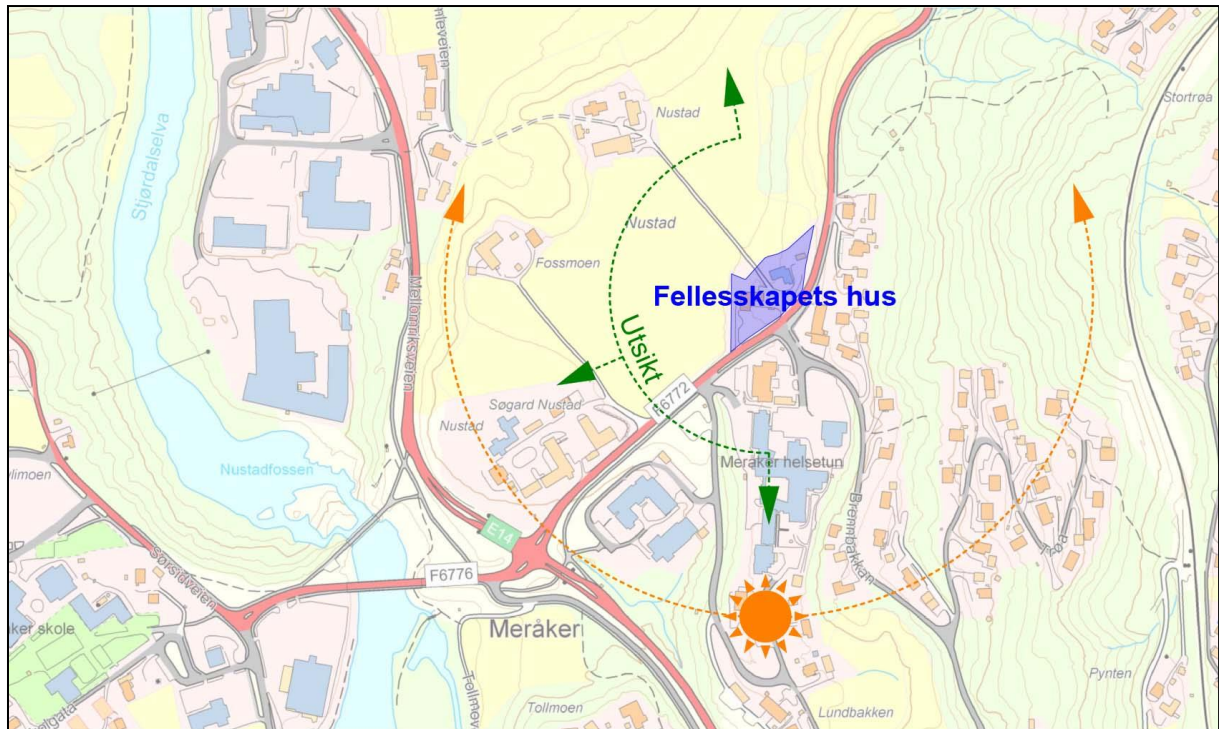


Diagram over sol og utsikt (grunnlagskart fra www.norgeskart.no)



Situasjonsplan, eksisterende bygninger vist med stiplet strek

Bebyggelsen

Konseptet består av 2 rekker med leiligheter i vifteform med fellesrom i midten. Det skrånende terrenget benyttes for å gi den nordligste leilighetsrekka (A) utsikt over den søndre. Det har vært viktig å gi best mulig utsikt og solinnfall til bygget, samtidig som det blir et lunt felles uteareal i midten.

Bygningen er holdt enkel og nøktern, med standardløsninger på utførelsene. Det eneste som er noe ekstraordinært, er store sør- og vestvendte vinduer.

Med leiligheter i rekke er det mulig å skalere opp eller ned antall boenheter etter behov i tidligfasen.



Fellesareal

Fellesarealene er plassert i midten, og fungerer som hovedinngang og kommunikasjonsareal for bygget. Sentralt ligger trapp, heis og fellesrom. Alt gangareal ligger enten innvendig eller under tak. Alle boenheter blir forbundet via gangareal ut fra fellesarealet i midten. Fellesrommet er lagt slik det har direkte utgang til utvendig terrasse og plen. Utearealet gir også adkomst til et enkelt nettverk av snarveier og gangstier rundt bygget, også med forbindelse til østsiden av Stasjonsvegen. Langs gangveien i utearealet kan det være forskjellige aktiviteter og drivhus.

Uteareal

I tillegg til felles uteoppholdsareal i midten har hver boenhet private utearealer i form av relativt store terrasser med rekkverk, eller balkonger. Dette private uteoppholdsarealet får god skjerming, og gir beboerne en mulighet til å trekke seg tilbake fra fellesområdet.

Over fellesrommene er det felles takterrasse, med flott utsikt over bygda.



Fugleperspektiv fra sørvest

Adkomst

Det er planlagt gangadkomst direkte fra Stasjonsvegen, med et nettverk av stier som gir mulighet til tilkomst på flere nivå.



Gårdsvegen til Nustad er planlagt lagt om til vestsiden av området, og tjenestebiler og privatbiler får adkomst fra denne vegen. Det er også innkjøring til parkeringskjeller og utendørs gjesteparkeringsplasser fra denne adkomstveien. Parkeringskjeller er planlagt under den nordlige leilighetsrekken.

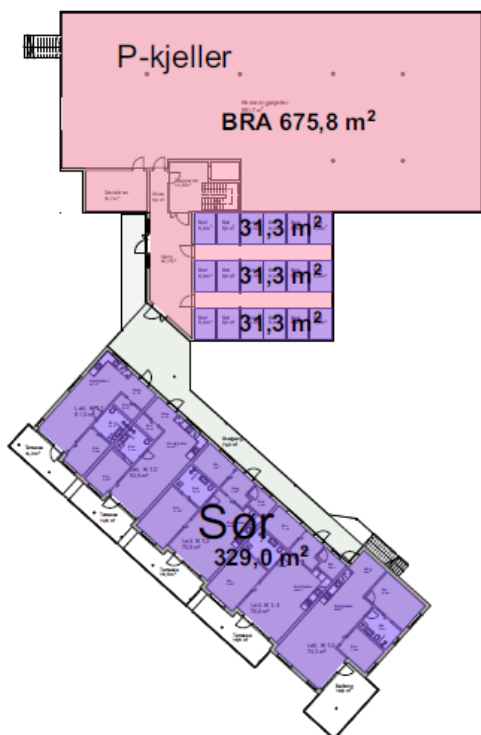
Mulige besparelser

Brannteknisk er det ikke helt entydig om det er krav til sprinkling i prosjektet. Med et enkelt grep som også å etablere parkering på plan 2, på terrenget på nordsiden av boligene, vil det være mer entydig at det ikke er krav til sprinkling.

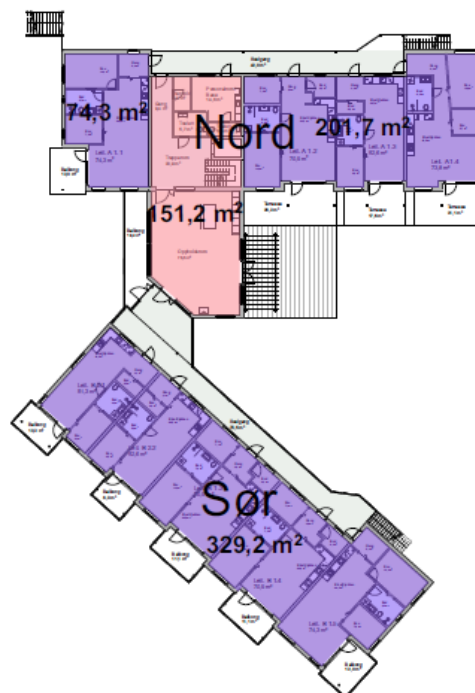
Det kan også være en besparelse i å flytte deler av parkering i kjeller ut i carport. I denne type prosjekt vil det ikke være behov for like mange parkeringsplasser som standard leilighets- eller boligprosjekt.



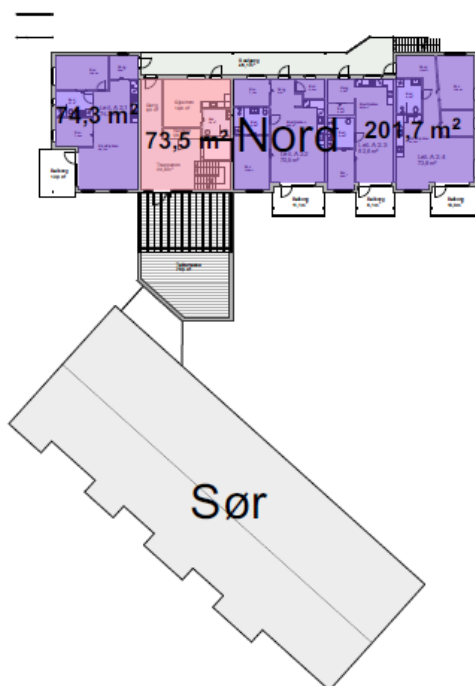
Fugleperspektiv fra nordvest



Plan 1



Plan 2



Plan 3

- BRA felles areal 900,5 m²
- BRA leilighet areal 1304,1 m²

Prosjekt: Fellesskapets hus		Fase: Mulighetsstud	
Tilakshaver: Meråker kommune		Dato/Rev.: 21/50, 22/32	
S. A. K. arkitekter	Stolmøvegen 2 7500 Spindal	TF: 464 20 077 gmh@sak.no	Kontroll prosjekt:
			Sign.: Kontroll
			AMS GMH
			Dato: 18.09.2025

Arealoversikt Fellesskapets hus, 18 leiligheter og relativt store fellesarealer