

BOLIG I SENTRUM

” Hvordan stimulere til økt boligbygging og omsetting av eiendom som bidrar til økt næringsutvikling og bosetting.

Utarbeidet av: WSP Norge AS, HUS Arkitekter AS, Distriktssenteret, Husbanken, Distriktsatsningen I LAG og Leka kommune

RAPPORT

Oppdragsnavn:	Bolig i Sentrum		
Oppdragsgiver:	Leka kommune		
Kontaktperson:	Monika Hansvik		
Emne:	Strateginotat		
Dokumentkode:	41296-RAP-001-Strateginotat		
Ansvarlig enhet:	12410	Utført av:	Vegard T. Torkelsen
Tilgjengelighet:	Åpen	Dato:	22.11.2024

SAMMENDRAG:

Prosjektet «Bolig i Sentrum» ble startet av Leka kommune med støtte fra Husbanken for å fremme boligutvikling i sentrum. Med 200.000 kr fra kommunen og opptil 500.000 kr i tilskudd fra Husbanken, har målet vært å utvikle attraktive og rimelige boliger, samt strategier for videre utvikling og et aldersvennlig samfunn. Prosjektet har involvert lokale og regionale aktører og holdt arbeidsverksteder for å engasjere innbyggerne. Resultatene inkluderer nye boligkonsepter og anbefalinger for finansieringsmodeller, med fokus på å hjelpe dem som sliter med å komme inn på boligmarkedet. Prosjektet anbefaler videreføring av arbeidet, utvikling av en boligutviklingsstrategi, vurdering av startlån og informasjonsformidling for å sikre bærekraftig boligutvikling i Leka.

REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	GODKJENT AV
1.0	22.11.2024	Endelig leveranse	VTT, MF, TF	VTT

INNHALDSFORTEGNELSE

1.	Innledning.....	4
2.	Metode	5
3.	Situasjonsbeskrivelse	15
4.	Prospekt.....	16
5.	Økonomi	26
6.	Boligstatistikk for Leka	28
7.	Veien videre.....	34
8.	Vedlegg	38

1. INNLEDNING

1.1. HVA ER STRATEGINOTAT

Dette dokumentet er et strateginotat som beskriver bakgrunn, metode, analyse med resultater, innsikt i arbeidet som har pågått og anbefaling for veien videre.

1.2. BAKGRUNN OG FORMÅL

Bakgrunn for prosjektet «Bolig i Sentrum» er søknad sendt fra Leka kommune til Husbanken om tilskudd til boligtiltak sendt 01.06.2023 og brev fra Husbanken med Tilskudd til boligtiltak i distriktet datert 24.08.2023. Tilskuddet på inntil kr. 500.000 ble gitt til kommunen med formål å gjennomføre en mulighetsstudie for sentrumsnær boligsatsning i Leka. Kunnskap, erfaringer og oppnådde resultater skulle deles og formidles til andre.

Leka kommune investerte 200.000 kr. inkl. mva. i prosjektet og gikk til anskaffelse av prosjektleder og arkitekt som ressurser til faglige foredrag og gjennomføring av aktiviteter. WSP med HUS Arkitekter som samarbeidspartner ble anskaffet med oppstartsmøte 19.12.2023.

Prosjektet «Bolig i Sentrum» ble gjennomført samtidig med «Nye Leka Helsetun» for å styrke og gjøre sentrum på Leka mer attraktivt. Da «Nye Leka Helsetun» ble stoppet i april 2024, vurderte ledelsen i «Bolig i Sentrum» konsekvensene. De konkluderte med at selv om rammebetingelsene endres, bør prosjektet fortsette som planlagt, men med en bredere tilnærming til valg av tomt.

1.3. MÅLSETNINGER OG RAMMEBETINGELSER

Med bakgrunn i søknad og tilskudd ble det utarbeidet formål, prosjektmål og delmål for prosjektet «Bolig i Sentrum». Disse er ordrett gjentatt under:

1.3.1. FORMÅL

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

1.3.2. PROSJEKTMÅL

Det skal lages en 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.

1.3.3. DELMÅL

- Det skal utvikles boligkonsept innenfor delområde B1-B3 i Reguleringsplan for Øvre Husby. Områdene skal ha overføringsverdi til andre områder.
- Det skal utarbeides et kvalitetsprogram for disse områdene.

- Vi skal involvere aktuelle utbyggere som senere kan definere konsepter og detaljprosjektere (lokale/regionale)
- Det skal gjennom samskaping utvikles nye boligkonsept og boformer
- Det skal beskrives ulike finansieringsmodeller.
 - Det skal gjøres tiltak som bidrar til at personer med nedsatt funksjonsevne på lik linje med andre, kan velge hvor og hvordan de vil bo
 - Det skal gjøres tiltak som styrker kommunens arbeid med å bosette flyktninger

1.3.4. MÅLGRUPPE

Målgruppen for prosjektet er alle innbyggere i Leka som ønsker å sette opp egen sentrumsnær bolig, med særlig fokus på grupper som kan ha utfordringer med å komme seg ut på boligmarkedet.

2. METODE

2.1. ORGANISERING

Prosjektet er organisert med fokus på å ivareta intensjonen med tilskuddet og sikre en god veksling med kommunen.



2.2. ARBEIDSGRUPPE

Arbeidsgruppen har vært «navet» i prosjektet med jevnlige møter. Gruppen har i fellesskap sikret at gjennomføringen av prosjektet har skjedd i tråd med formål og prosjektmål. Arbeidsgruppen har bestått av følgende ressurser:

Arbeidsgruppe	
Leka kommune	Kristin Floa
Husbanken	Birger Jensen
Leka kommune – Distriktssatsningen I LAG	Monika Hansvik
Distriktssenteret	Lillian Hatling
WSP	Vegard T. Torkelsen/Karin Maria Rendahl
HUS	Tom Forsberg/Mari Fasting

2.3. SAMARBEIDSPARTNERE

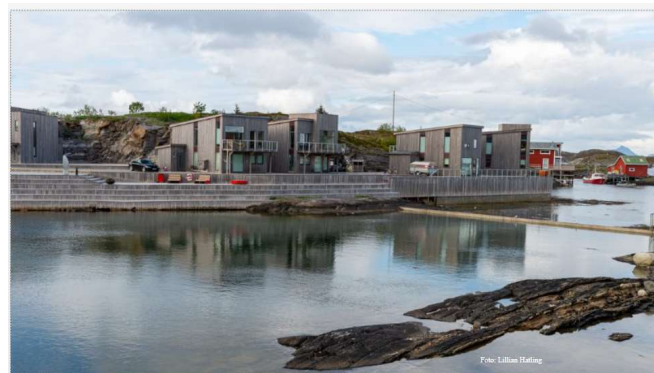
Det har vært bred involvering av samarbeidspartnere med jevnlige møter, aktiv deltakelse og felles utarbeidelse av strateginotatet. Leka kommune har engasjert WSP og HUS Arkitekter, som har bistått med prosjekt- og prosessledelse samt arkitektkompetanse. Husbanken har ikke bare gitt tilskudd til prosjektet, men også bidratt med kompetanse og erfaringsoverføring gjennom hele prosjektet. Distriktssatsningen I LAG og Distriktssenteret har også deltatt aktivt og bistått med kompetanse og erfaringsoverføring. Distriktssenteret har deltatt aktivt med kompetanse og erfaringsoverføring gjennom hele prosjektet.

2.4. ARBEIDSVERKSTED

Arbeidsgruppen har benyttet seg av arbeidsverksted som verktøy for å involvere innbyggere og utvikle boligkonsept og boform. Det første arbeidsverkstedet ble gjennomført i februar 2024 hvor det ble invitert til gratis middag, inspirasjonsforedrag og workshop. Det var godt oppmøte og bidraget fra arbeidsverkstedet var betydelig. Det andre arbeidsverkstedet ble gjennomført fysisk, men med foredragsholdere og møteledere på teams. Resultater fra det første arbeidsverkstedet ble gjennomgått og første utkast til boligkonsept og boform ble presentert for innspill.

2.5. ERFARINGSOVERFØRING

Prosjektet fra Leka har vært presentert både for kommuner som deltar i I LAG -prosjektet, men også på søkerkonferansen til tilskuddsordning for boligtiltak i distriktene våren 2024. Prosjektet har undersøkt tilsvarende prosjekter og erfaringer fra andre kommuner og distrikter rundt om i landet. Oppgir et par eksempler hentet fra vedlegg d – boligverksted Leka:



Side-tittel

Stedsutvikling og boligutvikling henger sammen
Birketveit, Iveland: Fra å nesten ikke være et sted til landsbytunet Åkle

Bilde: Trude Jansen

Bilde: Kommunal Rapport 27.04.23 (Åkheim)

Senterutvikling på bygdevis – samlokalisering og sambruk

Nærbutikken som velferdssentral

Foto: Dismittsenteret

Foto: Dismittsenteret

Side-tittel

Bolig for alle
Invitasjon informasjon og involverings møte

Framtidas boligmuligheter i Tydal

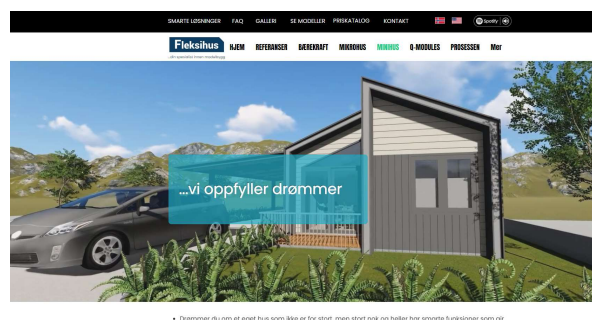
Tydal

Bilde: Tydal kommune

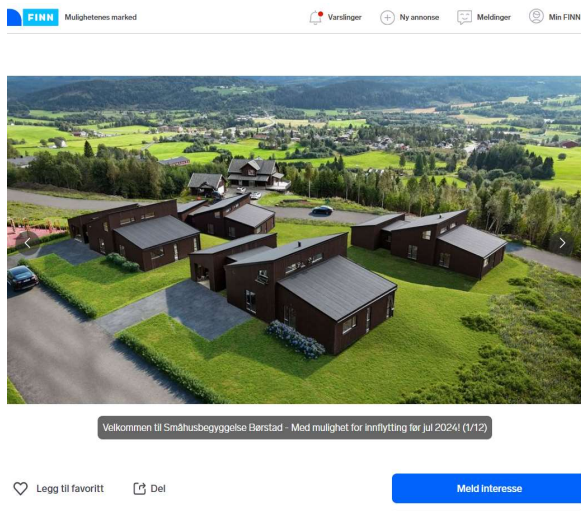
Prosjektet har også hentet inn erfaringer fra andre prosjekter og minihus-leverandører:



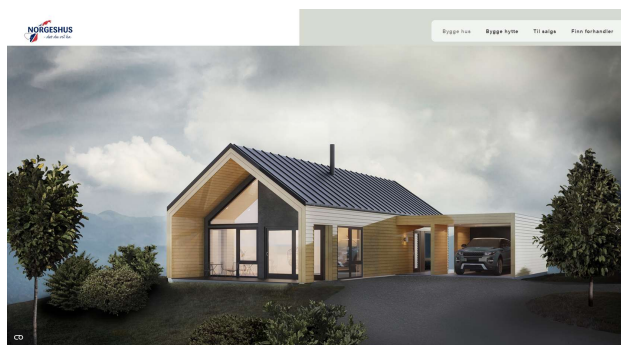
Figur 1, <https://www.norskemikrohus.no/prosjekter/eplehagen>



Figur 2, <https://www.fleksihus.no/husvelger>



Figur 3, <https://www.finn.no/realestate/project/ad.html?finnkode=371245083&location=1.20016.20360>



Figur 4, <https://norqeshus.no/no/bygge+hus/moderne+hus/knerten.html>

Analysene og resultatene fra arbeidsverksted og andre undersøkelser er gjennomgått av arbeidsgruppen og implementert i arbeidet med utvikling av boligkonsepter og boformer.

2.6. ARBEIDSVERKSTED

2.6.1. FORBEREDELSE SAMLING 1

Arbeidsgruppen, og spesielt den lokale representanten, jobbet aktivt i forkant av arbeidsverkstedet. Det ble ringt rundt til blant annet utbyggere og entreprenører i nærområdet, næringsforening, lokalt næringsliv, råd og utvalg, nabokommune med representant fra administrasjon med ansvar for boligutvikling og aktuelle potensielle personer med boligplaner. Fylkeskommunen deltok også. Det ble også hengt opp lapp på butikken med informasjon om arrangementet. Det å ringe rundt til aktører hadde en stor effekt og vurderes som avgjørende for å få en bred deltakelse. I tillegg ble det invitert til gratis middag for å skape oppmerksomhet, god stemning og “bygdefølelse”. Dette ga også en god motivasjon til å stille, både pga god mat (kjøttsuppe) og å gjøre det enkelt å kunne delta med at middag ble servert. Det ble tilbudt barnepass og servering av middag til barna også, for å stimulere til at barnefamilier deltok på arrangementet. Ingen benyttet seg av dette tilbudet, men ga positiv ringeffekt. Et tips kan være å samarbeide med lokal barnehage om barnepass og middagsservering.

Arrangementet ble også kommunisert ut på www.leka.kommune.no og på Leka kommune sin Facebook side.

2.6.2. AGENDA SAMLING 1

Første arbeidsverksted ble delt opp i følgende agenda:

- Velkommen v/ordfører
- Om prosjektet "Bolig i sentrum" – kort intro og presentasjon v/prosjekteier og prosjektleder
- Inspirasjonsforedrag – bolig- og stedsutvikling – hvorfor planlegge slik – helhetlig grep og del av helhet. Div. nye boformer. Finansieringsmodeller. Distriktssenteret v/Lillian H. og Husbanken v/Birger J.
- Kort om reguleringsplanen, Øvre Husby v/Mari F.
- Arbeidsverksted
- Oppsummering, WSP
- Veien videre, WSP
- Avslutning ved Ordfører

Bilde og avisartikkel fra samlingen:



Figur 5, <https://ytringen.no/engasjerer-innbyggere-for-fremtiden/19.14221>

2.6.3. PERSONAS

Arbeidsgruppen identifiserte tidlig et behov for å være så konkret som mulig i møte med innbyggerne. Samfunnet er samtidig såpass tett og med korte relasjonelle avstander at det å bruke konkrete personer som eksempler antok vi at ville bli for personlig og utleverende, spesielt mhp. økonomiske vurderinger. Derfor etablerte arbeidsgruppen såkalte «personas». Disse ble designet og tilpasset målgruppen og hadde som formål å skape en gjenkjenning hos eller speiling av deltakerne på arbeidsverkstedet. De skulle representere ulike aldersgrupper, livssituasjoner, geografisk opprinnelse og forskjellige behov og ønsker. Arbeidsgruppen har heller ikke en konkret liste med navn på personer som er interessert i å bygge bolig, så det var behøvelig å markedstilpasse en erfaringsbasert interessentliste.



Bonden «Erik» på 65 år er dårlig til beins og lurar på hvor og hvordan han skal bo de neste 10 årene. Selge ut? Leie et sted? Kjøpe noe? - Hva tenker dere om hvor og hvordan Erik kan og vil bo på Leka? Tannlegestudenten «Synnøve», barnebarnet til Erik, har planer om innen 5 år å flytte tilbake til Leka fra Trondheim med samboer og ett barn og lurar på hvor og hvordan de skal bo. Skal de kjøpe tomt og bygge? Pusse opp? Ta over gården? Leie? – Hva tenker dere om hvor og hvordan Synnøve kan og vil bo på Leka?



Kristiansanderne «Ellen og Herman» ønsker å oppleve et idyllisk tettsted over en lengre periode før de blir for etablert med barn og lån. Skal de tørre å kjøpe? Leie og pusse opp noe gammelt med mulighet for kjøp? Leie noe fiks ferdig? AirBnb? – Hva tenker dere om hvor og hvordan «Ellen og Herman» kan og vil bo på Leka?



Ukependleren «Monika» har tatt seg jobb på Leka, men har 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? – Hva tenker dere om hvor og hvordan «Monika» kan og vil bo på Leka?



Sykepleieren og ukraineren «Anastasiya på 35 med Kateryna på 10» ønsker seg til et fredelig, rolig og godt sted. Hun har derfor tatt med datteren og reist til Leka hvor hun er på leit etter bopel. 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? Må hun spørre om å få bo sammen med noen eller leie en etasje et sted frem til hun finner seg arbeid? – Hva tenker dere om hvor og hvordan «Anastasiya og Kateryna» kan og vil bo på Leka?

2.6.4. UTFORDRINGEN SAMLING 1

Deltakerne på første arbeidsverksted ble utfordret på hvor og hvordan disse personas vil ønske å bo de neste 5-10 årene. De ble også utfordret på hva som representerer kvalitet for de forskjellige personas. Hva er et godt bosted/-miljø på Leka? Nærhet til skole og butikk eller natur med utsikt? Sosiale møteplasser? Gatebelysning? Trafikk og værforhold? Til slutt ble de utfordret på hvordan man som samfunn kan legge til rette for at disse personas skal kunne bosette seg på Leka. Ombygge det gamle helsetunet til utleieboliger? Skal kommunen bygge nøkkelferdige boliger? Skal «bonden Erik» bygge utleiedel som han kan flytte inn i selv på sikt?

2.6.5. INNSAMLING/RESULTATER SAMLING 1

Resultatene fra det første arbeidsverkstedet ble oppsummert i en 17 siders lang tabell (vedlegg a).

Figur 6, skjermdump fra resultatet fra samlingen

Det var et omfattende datagrunnlag som kom ut fra arbeidsverkstedet. Det var 8 grupper som jobbet aktivt med oppgavene. Besvarelsene fra de forskjellige gruppene sprikte en del på de forskjellige personas. Det var spesielt et forhold som tydeliggjorde seg på tvers av alle gruppene.

- Det var behovet for et leiemarked. Man erkjenner at det er få boliger som ligger til salgs og enda færre enheter til utleie. Det betyr at dersom noen skulle ønske å flytte til Leka, eller innad på Leka, er det langt mellom mulighetene. I tillegg ser man at eldre, pendlere eller tilflyttere gjerne skulle leid fremfor å eie.

På generell basis var det enighet om at nærhet til offentlige funksjoner og sosiale tilbud hadde en kvalitet for samtlige personas, selvfølgelig med noen unntak.

2.6.6. FORBEREDELSE SAMLING 2

Samling nr. 2 skulle gjennomføres digitalt med teams som plattform. Folk skulle kunne logge seg på tjenesten fra egne digitale enheter, eller møte opp hos kommunen og delta via kommunestyresalen. Det ble annonsert på facebook, nettside, mm. og ved at lokal representant ringte rundt.

2.6.7. AGENDA SAMLING 2

Følgende var agenda for samling nr. 2. Innholdet i arbeidsverkstedet var mer konkret på konseptnivå hvor man ønsket å få noe tilbakemelding på de konseptene som var utarbeidet med bakgrunn i erfaringene fra samling 1.

Program for samling 2:

- Innledning
- Gjennomgang av konsepter med økonomiske eksempler
- Drøfting og diskusjon
- Oppsummering og veien videre

2.6.8. INNSAMLING/RESULTATER SAMLING 2

Det ble skrevet et lite notat fra møtet, men det var lite nytt som kom frem i møte som ikke har vært avdekket innsamling/resultater fra samling 1. Arbeidsverkstedet traff ikke helt, da det var utfordringer med å avholde møtet digitalt og det var ikke klart å skape like stort engasjement for denne samlingen.

2.6.9. EVALUERING AV ARBEIDSVERKSTED SOM METODIKK

Arbeidsverksted som metodikk fungerer hvis man klarer å få engasjement rundt samlingen. Vi erfarte at lokal representant måtte arbeide iherdig for å skape dette engasjementet. Det var et smart grep å invitere til middag.

Den første samlingen hadde omfattende mengde deltakere som bidro aktivt inn i gruppearbeidet, hvilke datamengden fra samlingen indikerer. Det var både lokalbefolkning, lokalt nyhetsbyrå, næringsaktører, politikere og administrativt ansatte i kommunen som deltok.

Den andre samlingen var det vanskeligere å få samme engasjement rundt. Det kan komme av flere årsaker, som eksempelvis at det er vanskelig å mobilisere til flere samlinger, at det ikke ble servert mat, at det var avholdt digitalt, kortere avstand fra invitasjon til samling, det lå kun inne ett arbeidsverksted i den opprinnelige planen mm. Datamengden fra arbeidsverkstedet var lite, og det som kom frem var stort sett allerede avdekket og notert. Deltakerne var i stor grad politikere og administrativt ansatte, med noen få unntak.

2.7. BEFARING AV RELEVANTE BOLIGPROSJEKTER OG UTBYGGINGSOMRÅDER PÅ LEKA

HUS Arkitekter hadde sammen med I-Lag en inspirasjonstur til Leka for å undersøke relevante boligprosjekter og boformer som kunne ha direkte overføringsverdi til prosjektet, og for å lokalisere aktuelle utbyggingstomter hvor det vil være aktuelt å realisere de sentrumsnære boligene.

2.7.1. RELEVANTE BOLIGPROSJEKTER

Inspirasjonsturen startet med befaring av et forbildeprosjekt som Høylandet kommune har etablert på Børstad. Kvaliteter ved boligprosjektet som ekstra takhøyde, gode planløsninger og mulighet for utvidelse av boligen gjorde prosjektet særlig interessant. Høylandet ønsker flere rimelige boenheter i kommunen og er derfor en aktiv pådriver til å bygge nye boliger for både salg og utleie.

Videre så en nærmere på Rorbuene som er opparbeidet ved Leka Brygga som har høy arkitektonisk kvalitet og umiddelbar nærhet til vannet.



Fra bygging av Småhusbebyggelsen på Børstad av Høylandet kommune (til venstre). Kvaliteter som ble bemerket var ekstra takhøyde og gode planløsninger. Rorbuene ved Leka Brygge (til høyre). Gjennomgående høy arkitektonisk kvalitet, ekstra takhøyde i oppholdsrommet og umiddelbar nærhet til vannet.

Figur 7, eksempler

Det ble og avholdt et møte med et privat par fra Leka som hadde engasjert Trekon AS til å bygge en enebolig. Dette var en stedstilpasset enebolig med mange arkitektoniske kvaliteter. Boligprosjektet var kostbart så det vil være veldig utfordrende for den gjennomsnittlige befolkningen på Leka å gjennomføre noe tilsvarende.

Leka kommunen viser og ansvar for boligutviklingen på Leka. De har engasjert Mesterhus AS til å bygge en firemannsbolig på Klokkargården, rett nord for sentrumsområdet av Leka. De fire boligene er i dag leid ut.



Boligen til det private paret om er bygget av Trekon AS omfattet mange gode arkitektoniske løsninger (til venstre).
Firemannsboligen som Leka kommune har engasjert Mesterhus AS for å realisere på Klokkargården (til høyre)

Figur 8, eksempler

2.7.2. UTBYGGINGSTOMTER PÅ LEKA

Befaring av aktuelle utbyggingstomter ble gjennomført. De utbyggingsområdene som var mest aktuelle var arealer der det var opparbeidet vei fram til utbyggingsområdene/tomtene, samt at rørføringer med og vann og avløp lå i umiddelbar nærhet. (se *Kart som viser aktuelle utbyggingsområder, under.*) Det var og ønskelig at utbyggingsområdet var kommunal eid. Representant fra ungdomsrådet påpekte at det var viktig at boligene var sentrumsnære for at barn og ungdom skulle finne de attraktive.

Kart som viser aktuelle utbyggingsområder i nærheten av sentrumsområdet:

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

Møteplassene i tilknytning til sentrumsområdet på Leka:

- 0- Leka gamle skole (frivillighet)
- 1- Leka barnehage
- 2- Leka aktivitetspark
- 3- Leka barne- og ungdomsskole (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



Figur 9, aktuelle utbyggingsområder

Klokkargården ble valgt ut som utbyggingsområde ettersom kommunen ønsker å satse på videre boligbygging innenfor 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. Fra Klokkargården til Lekatun er det ca. 1,7 km langs vei som er lite trafikkert og trafikkert.

2.7.3. ERFARINGSOVERFØRING

Prosjektet har undersøkt et bredt spekter av prosjekter og konsepter. Befaring av relevante boligprosjekter og utbyggingsområder på Leka. Det er spesielt prosjektet til Høylandet kommune som har bemerket seg for arbeidsgruppen. Deres konsept, demografi og geografi er relativt sammenlignbar og har vært gjenstand for inspirasjon og erfaringsoverføring. Det anbefales å ta kontakt med kommuner som har gjort seg erfaringer. Dette kan tid- og kostnadseffektivt tilrettelegges ved å ha teamsmøter. Kommunen kan være pådriver for å involvere ulike brukergrupper, råd og utvalg med å invitere dem til kommunens lokaler til slike møter.

3. SITUASJONSBEKRIVELSE

Boligmarkedet på Leka ligner på andre distriktskommuner med lav husleie og lave priser i bruktmarkedet, noe som hindrer nye boligprosjekter. Kommunens utleieboliger har lavere husleie enn det private markedet, noe som gjør det vanskelig for private aktører å etablere nye utleieboliger. Leka kommune har tidligere kjøpt og bygget enheter brukt som kommunale utleieboliger.

Statistikk fra Eiendom Norge (vedlegg b og c) viser at prisene på brukte boliger er lavere enn kostnadene for å bygge nye boliger på Leka. Den dyreste boligen solgt de siste tre årene var på 1,8 millioner kroner. Dette øker risikoen for private aktører som ønsker å bygge boliger. Noen nybyggprosjekter har blitt realisert, men hovedsakelig av personer med god økonomi og lang tidshorisont. Det er behov for boliger for personer som flytter av ulike årsaker, som arbeid eller tilgjengelighet.

Eiendomsmarkedet på Leka er begrenset, noe som gjør det utfordrende for meglere å vurdere eiendomsverdi og for banker å tilby finansiering. Tradisjonelle banker tar sikkerhet i eiendommen, og lav markedsverdi begrenser lånegraden. Mange innbyggere blir derfor avvist når de søker lån for å bygge ny bolig. Kostnadene er uforholdsmessig høye sammenlignet med markedsverdien.

Lønnsnivået i distriktene er lavere enn i storbyene, noe som begrenser betjeningsevnen for nye boliger. Dette påvirker hvor mye innbyggerne kan bygge.

Husbanken tilbyr bedre finansieringsvilkår enn private banker, men utfordringene nevnt over gjelder fortsatt:

- Startlån: Innbyggere kan få startlån gjennom kommunen med lavere rente og opptil 50 års nedbetalingstid. Dette kan dekke opptil 100% av kostnadene.
- Boligkvalitetslån: Privatpersoner kan få lån fra Husbanken med opptil 30 års nedbetalingstid og lavere rente.
- Lån til utleieboliger: Kommunen og private aktører kan få lån fra Husbanken med opptil 50 års nedbetalingstid og ett års avdragsfrihet.

- Omsorgsboliger: Kommunen kan motta tilskudd fra Husbanken som dekker opptil 45% av kostnadene for omsorgsboliger.

Leka kommune vedtok i 2020 at nye og eksisterende innbyggere i Leka kan få tilskudd på 10% av byggekostnad begrenset oppad til 300.000 kr pr søknad til å bygge helårsbolig i Leka kommune. Det er registrert 5 tilskudd til nå.

4. PROSPEKT

4.1. KOMPETANSE

Hus Arkitekter har bistått Bolig i Sentrum prosjektet med arkitektfaglig kompetanse. De har forsøkt å omforme innspill, tanker, idèer, behov, inspirasjon, funksjon, kvalitet, mm. til forskjellige prospekter som både arbeidsgruppen og innbyggerne i andre arbeidsverksted har kunnet mene noe om og ta stilling til.

4.2. PREMISSE

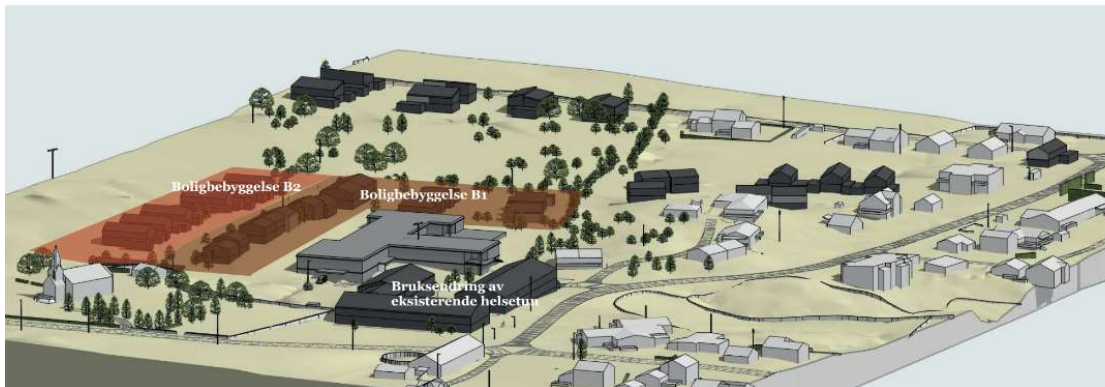
Det er et par premisser som er essensielle i denne forbindelse. Det er at prospektene må være aldersvennlige, tilpasset målgruppen, prisdunstige og kvalifisert for lån i Husbanken.

4.3. PROSESS OG «FORKASTEDE» KONSEPTER

Det er foreslått flere prospekter underveis i prosjektet, men som av forskjellige årsaker har vært nedprioritert har vært med å forme det konseptet som har blitt med videre. De prospektene som har vært forkastet er antageligvis relevante og interessante for interessentene til «Bolig i Sentrum»-prosjektet. Årsaken til at disse er forkastet i det videre arbeidet var at Leka kommune ønsket klart og tydelig et sluttprodukt nærmere et «salgbart prospekt» som kunne anvendes på andre tomter som Klockargården. Det endret forutsetningene fra tilbudet og kontrakten mellom WSP/Hus og Leka kommune, men arbeidsgruppen bestemte å jobbe videre med både strateginotat (dette dokumentet) og et «salgbart prospekt».

Eksempelvis er ombygging av eksisterende helsetun et spennende konsept. Ombygging av eksisterende eneboliger med utleiedel og støtte til energitiltak er også relevant. Andre minihuskonsepter som enkelt kan etableres på forskjellige tomter er også relevant.

Flere av disse prospektene er presentert i Vedlegg g – Bolig i sentrum konsepter.

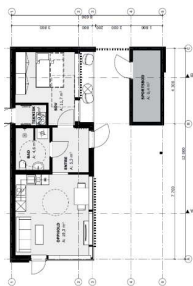


Figur 10, Tidlig konseptskisse. Hvor kan en legge til rette for boliger i Leka sentrum

MINIHUS TILPASSET ELDRE (30 - 50 m2)

NORGESHUS - botilbud for bostedsløse

Boenhet 45 m² oppvarmet BRA.
Sportebod på 5-6m².



MINIHUS TILPASSET ELDRE (30 - 50 m2)

FORBILDE - SMÅHUSPROSJEKTET BRATTABØ, SANDNES

Boenhet 31,7 m² oppvarmet BRA.
Beachstue på 8 m².



Figur 11, Forbildeprosjekter. Minihus tilplasset eldre «Norgeshus, botilbud for bostedsløse» og «Småhusprosjektet brattabø, Sandnes»

MINIHUS TILPASSET PENDLERE OG MIDLERTIDIGE BEBOERE

2.1

FORBILDE LOVLUND, Valrygg Arkitektur.



Boenhet 33m².
Utnebst ca. 4 m².
Husa er oppført som ferdige moduler fra
Moenstet.
Byggekostnad ca. 1 million pr boenhet.
Rustleie på om lag 5000,- kr i måneden



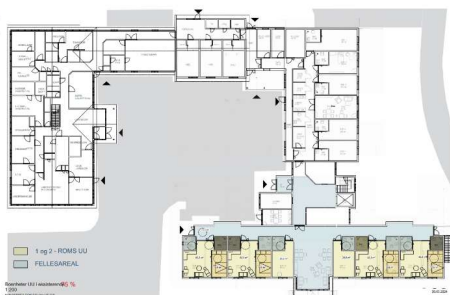
Minihusa på Lovlund retter seg mot unge voksne som ønsker ett romslig, men moderne botilbud på øya.
Foto: Roger Karihusen



Figur 12, Forbildeprosjekt. Minihus tilplasset pendlere og midlertidige beboere, Lovlund, Valrygg Arkitektur

SITUASJONSPLAN

Utnyttelse av eksisterende bygg:
Rengjøring og små utvendige
utformet boenheter og leiligheter
1-etas + 22,5 m²
2-etas + 52,3 m²



Figur 13, konsept rehab av sykehjem

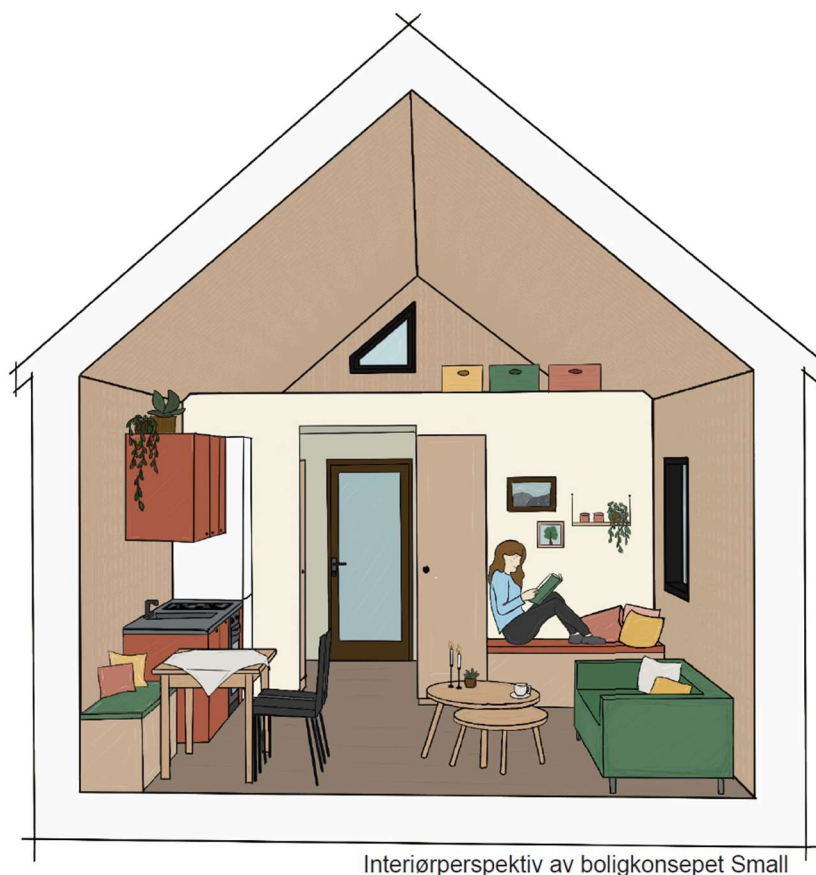
4.4. PROSPEKT

Hus Arkitekter har presentert prospektet i vedlagt powerpointpresentasjon (vedlegg e).

Prospektet har sett nærmere på ulike boligkonsepter for nye sentrumsnære boliger for alle. Prospektet tar for seg aktuelle utbyggingsområder hvor det kan utvikles boliger i tilknytning til sentrumsområdet på Leka. Klockargården er valgt ut som utbyggingsområdet for mulighetsstudien og prospektet.

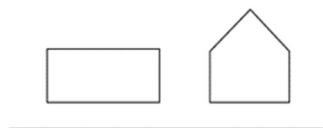
Potensielle brukere, premisser, ønsker og krav til konkrete boformer er undersøkt. Et av premissene er at boligene skal ha livsløpsstandard, så boligene er tilpasset brukere i alle aldre, og er kvalifisert for lån fra Husbanklån. Videre har det vært viktig å skape naturlige møteplasser/fellesarealer for å knytte sammen boligene på en naturlig måte, samtidig som en ønsker å bidra til å skape trygge møteplasser. De felles møteplassene vil kunne være en naturlig arena hvor det skapes aktivitet på barna, de voksne og eldre sine premisser. I tilknytning til møteplassene/fellesarealene er det ønskelig å legge til rette for enkle fellesareal og felleskapsfunksjoner som enkle uklimatiserte felleshus, drivhus, sykkelveksted, snekkerbod og liknende.

Prospektet har landet på tre ulike boligstørrelser, Small, Medium og Large. Samt et større boligkonsept rette mot utbyggere. Se følgende.



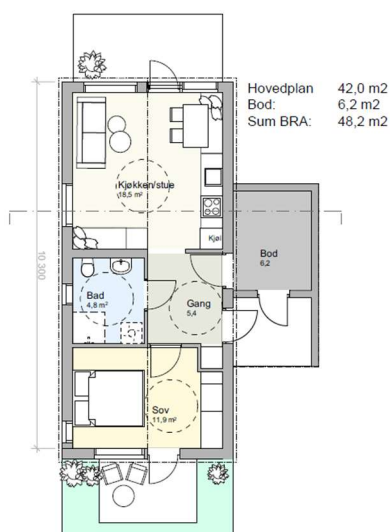
Interiørperspektiv av boligkonsept Small

Small – 48,2 m2

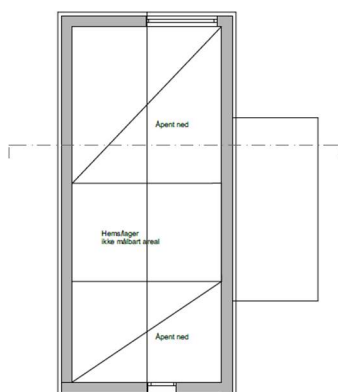


Boligkonsept «Small» tar utgangspunkt i en mindre bolig der krav til livsløpsstandard er ivarettatt. Modulen består av et enkelt volum med et hovedplan på 42 m2 og et mindre volum på 6,2 m2 som inneholder bod. Bruksarealet på boenheten er 48,1 m2.

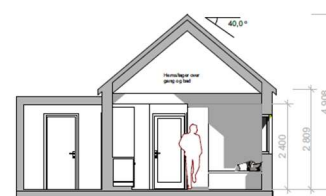
Hovedplanet omfatter et stort soverom for et par, tilgjengelig bad, gang og oppholdsrom med stue og kjøkken og en bod.



Plan 1



Hems



Snitt

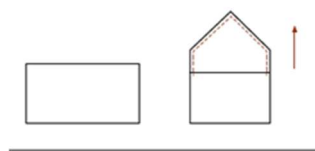


Perspektiv mot stue/kjøkken



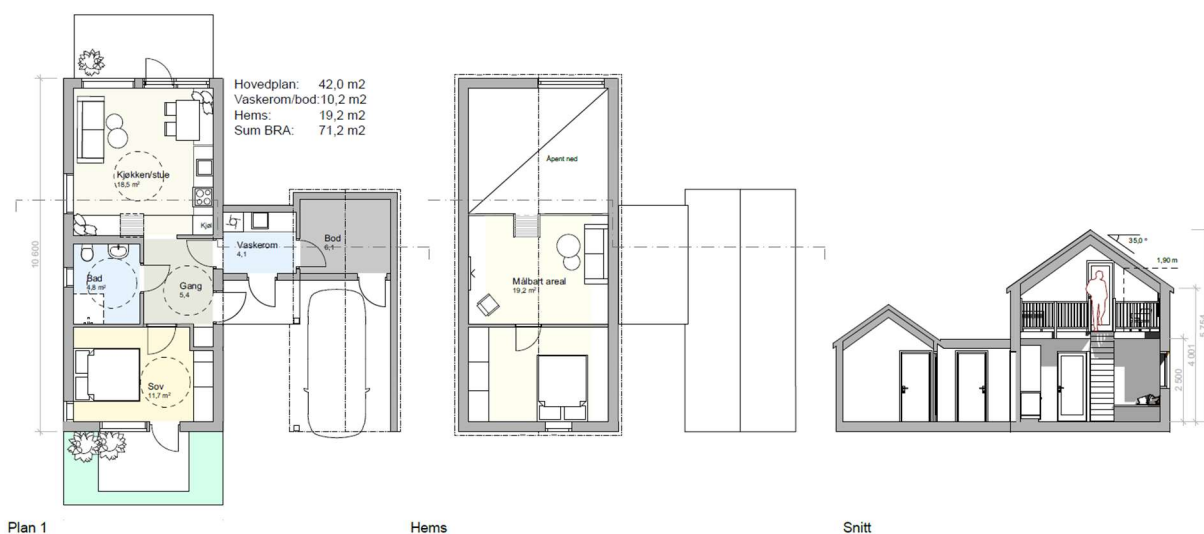
Perspektiv mot inngangsparti

Medium - mellomstore husholdninger – 71,4 m²



Boligkonsept «Medium» tar utgangspunkt i modulen Small med livsløpsstandard. I modulen Medium tilføres det en hems til hovedplanet.

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 ekstra oppholdsrom.

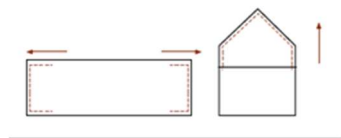


Perspektiv mot stue/kjøkken



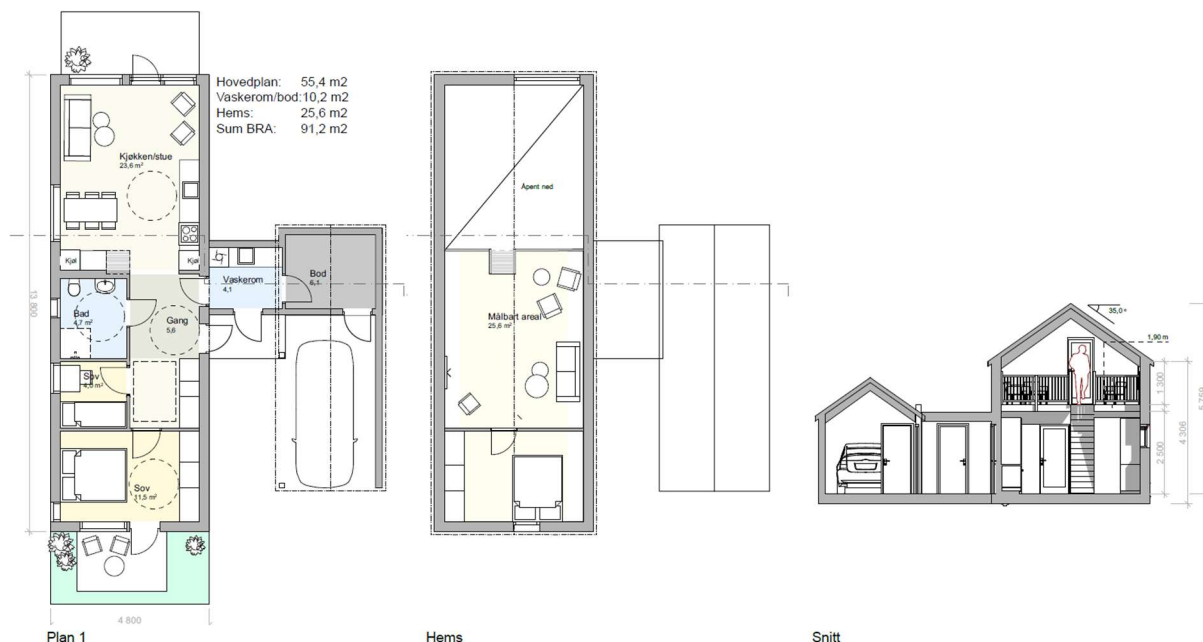
Perspektiv mot inngangsparti

Large - større husholdninger – 91,2 m²



Boligkonsept «Large» tar og utgangspunkt modulen Small med livsløpsstandard. I modulen Large utvides boligen i begge ender, og det tilføres hems til hovedplanet. Hovedplanet omfatter et stort soverom for et par og et mindre singelsoverom, 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.

For boligmodulene, Small, Medium og Large er det valgt saltak 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.

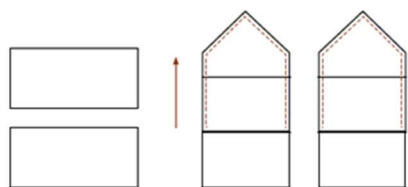


Perspektiv mot stue/kjøkken

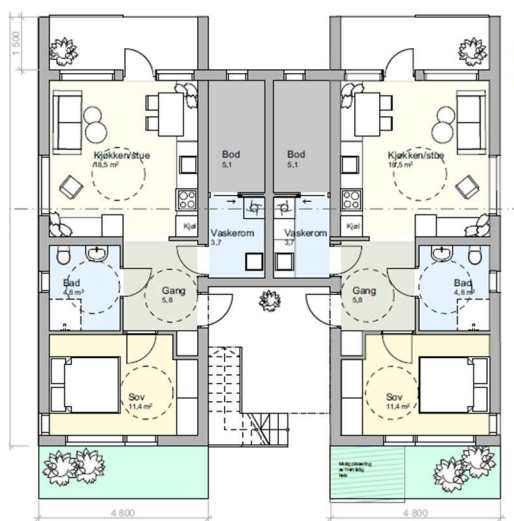


Perspektiv mot inngangsparti

Firemannsboligen - 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.



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

Plan 1



Snitt



Perspektiv mot stue/kjøkken



Perspektiv mot inngangsparti

Utbyggingsområdet- Klokkargården

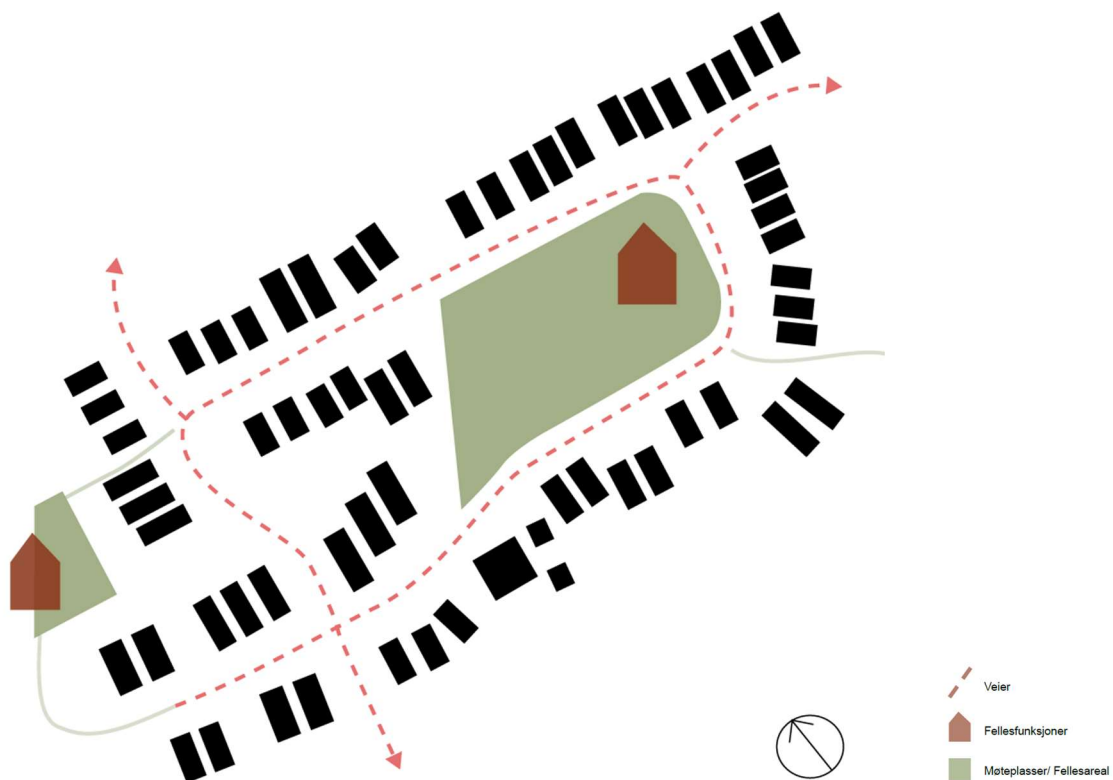


Innenfor Klokkargården er det undersøkt hvordan de ulike boligkonseptene Small, Medium, Large og firemannsboligen kan realiseres.

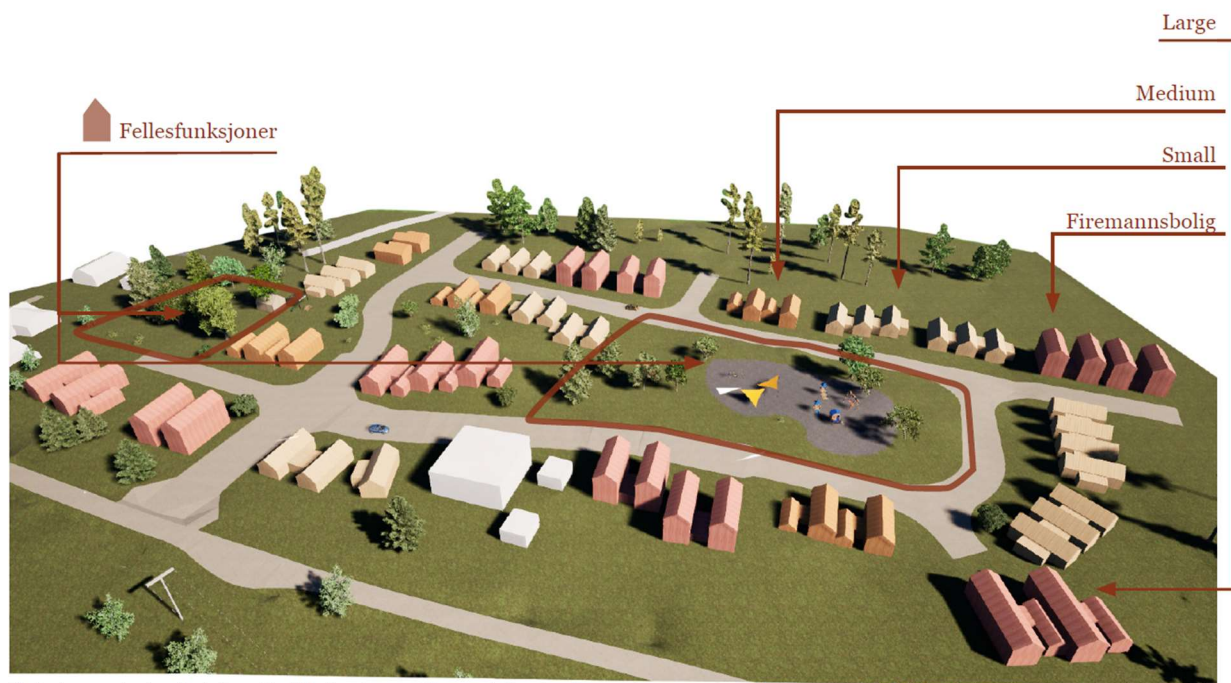
Dette gir både privatpersoner og utbyggere muligheten til å se hvordan de forskjellige boligkonseptene kan fungere i en større sammenheng. Og hvordan boligene kan knytte seg til felles møteplasser og fellesareal som en kan legge til rette for innenfor friområdene som er sikret i gjeldene reguleringsplan. Det vil og være mulighet å opparbeide noen av boenhetene som et sameie. Her vil drift og vedlikehold av boenhetene og eiendommen kunne settes bort til eksterne.

Den klassiske tunformasjonen er brukt som utgangspunkt for å skape gode sammenhenger og trygge møteplasser ute og mellom boligene. Prinsippet der boligene henvender seg inn mot et felles tun og fellesarealer er prinsippet for utformingen og plasseringen av de forskjellige boligkonseptene innenfor området Klokkargården.

I forbindelse med utarbeidelsen av boligkonseptene var arkitekt på en to-dagers befaring på Leka. Arkitekt fikk overnatte i ei hytte i etablert hyttefelt. Vi besøkte et ektepar som nylig hadde bygd egen bolig, hadde møte med lokal utbygger, hadde befaring av nybygd 4-manns bolig, møte med en eier av større hyttefelt og befaring av dette, møte med representant fra Råd for eldre og folk med nedsatt funksjonsevne og Ungdomsråd.. Befaring av både private og kommunalt eide tomtefelt både på selve øya Leka og på fastlandsdelen av Leka kommune; Gutvik. Vi besøkte også museet for inspirasjon Det var plan om å besøke en som vurderte ombygging av egen bolig til å bli mer aldersvennlig, men ble dessverre avlyst. Fargevalg på boligkonseptene har forankring i den unike geologien på Leka og er tenkt som en inspirasjon til å få frem lokal unikhet. Anbefales å se på fargevalg, i tillegg til planløsninger og bokonsept, som en del av en større helhet som gjør bygningsmassen til noe mer enn bare bolig, men som kan være med å fremme bolyst.



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



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

For å se flere illustrasjoner av prospektet se vedlegg e.

5. ØKONOMI

WSP har presentert økonomi i vedlagt powerpointpresentasjon sammen med Husbanken (vedlegg f). Under følger et av regneeksemplene basert på prospektet. Eksempelet er forsøkt gjort så lokalt korrekt som mulig med konkrete eksempler, lokale beregninger av betjeningsevne, mm. Regneeksempelet har som formål å synliggjøre de vurderinger som må gjøres, de hindringene man møter og at kunnskapen som er tilgjengeliggjort med «Bolit i Sentrum»-prosjektet muliggjør å realisere boligbygging på Leka.

«Bonden Erik på 65 år»

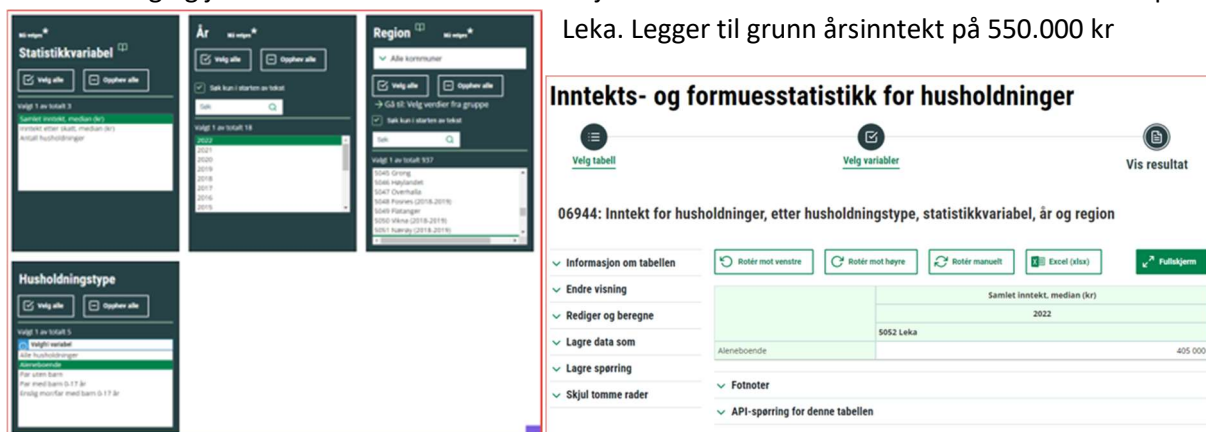
«Erik» er dårlig til beins og lurer på hvor og hvordan han skal bo de neste 10 årene. Han vurderer om han skal selge gården, leie et sted, eller kjøpe noe nytt. Hva tenker dere om hvor og hvordan «Erik» kan og vil bo på Leka?



«Erik» ønsker å forenkle sin bosituasjon, men samtidig være nær offentlige tilbud, spesielt helsetjenester. Han vurderer å selge gården sin og flytte til et mindre, vedlikeholdsfritt hjem i nærheten av butikker og sosiale møteplasser. Han ser også på muligheten for å bo i et fellesskap eller naboskap med gamle venner.

«Erik» er opptatt av å ha prosjekter å holde på med og ønsker å være til nytte for fellesskapet, inkludert å være mentor for barnebarnet som tar over gården.

Erik er heldig og jobber fortsatt som murer. Han tjener en del mer enn SSB sier for aleneboende på Leka. Legger til grunn årsinntekt på 550.000 kr



brutto.

Betjeningsevne

«Erik» får utbetalt ca. 35.000 kr/mnd. Referansenivået på kostnader for enslig menn 61-74 år ligger mellom ca. 18.000 og 23.000 kr måneden. Herunder levekostnader og andre kostnader. Erik vil da ha et sted mellom 12.000 og 17.000 tilgjengelig til å betjene et lån. NB: Dette vil kunne variere mye!

Prospekt

Erik kunne tenkt seg å bygge et minihus, men han lurer på om han kan bygge 84,6 m² eller må ta til takke med 48,2 m². NB: Forutsetning, tilfredsstillende krav til finansiering husbanken. Lån til boligkvalitet.

- Byggekost ca. 35-45.000 kr/BRA
- Tomtekostnad ca. 10-16.000 kr/BRA
- 48,2 m² = 2,6-3,0 MNOK
- 84,6 m² = 4,6-5,2 MNOK

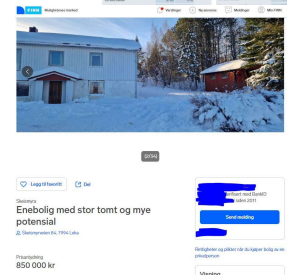
SMALL



Salg

Erik legger ut og får solgt huset.

- Solgt for 850 000 kr.
- Heftelser på ca. 720 000 kr
- Sitter igjen med ca. 130 000 kr



Hva har Erik av egenkapital?

Egenkapital: 680.000 kr.

- Fra salg: 130.000 kr.
- Oppsparte midler: 250.000 kr.
- Tilskudd Leka kommune 10% av byggekost, eller inntil 300.000 kr.
<https://www.leka.kommune.no/tjenester/teknisk-og-eiendom/stimuleringstilskudd-byggehjelp/>

Erik tar kontakt med lokal sparebank – og blir avvist da han ikke har nødvendig sikkerhet, men henvises til Husbanken.

Erik tar en prat med Husbanken

Bankens begrensninger og utfordringer:

- 5 ganger brutto årsinntekt: 550.000 kr * 5 = 2.750.000 kr (maks lånesum)
- EK-krav 15% av kjøpesum
- Hva sier banken om nedbetalingstid for en 65 år gammel mann? 15 år?
- Hva sier banken og Erik om lånegraden? Er 85% ok? Hva med 60% og rammelån?
- Hvo mye vil Erik kunne betjene i måneden? 12.000-17.000 kr. sammenlignet med ref.nivå.
- Hva sier banken om inntekt når han blir pensjonist? Er det hensyntatt?
- Hva sier banken om sikkerhet? Husbanken har vedtak på å beregne lån basert på kostnader, ikke verdivurdering av ferdig bolig. En vesentlig fordel for utbyggere på Leka.

Vurderinger:

- Isolert sett på egenkapital kan Erik kjøpe eller bygge opp til $680.000 + 3.820.000 = 4.500.000$ kr. Det vil koste ham ca. 31.900 kr/mnd med 15 års nedbetalingstid og Husbankrentenivå.
- Isolert sett på betjeningsevnen kan Erik håndtere et 85% låneopptak opp til 2,7MNOK / 15 år.
- Samlet sett begrenser betjeningsevnen til Erik hvor mye han kan låne. Konklusjon er at Erik kan kjøpe eller bygge opp til $2.700.000 + 680.000 = 3.380.000$ kr.

Erik setter seg ned med kalkulator, penn og papir

Kost:

- 47,9 m2 koster mellom 2,6 og 3,0 MNOK å bygge
- 84,6 m2 koster mellom 4,6 og 5,2 MNOK å bygge

Finansiering:

- Erik kan kjøpe eller bygge opp til 3,38MNOK.

Konklusjon

Erik kan realisere en aldersvennlig bolig nær sentrum.

Han har råd til å bygge rundt 50 BRA



Bonden "Erik" (65 år):
- er dårlig til beins og lurer på hvor og hvordan han skal bo de neste 10 årene. Selge ut? Leie et sted? Kjøpe noe? - Hva tenker dere om hvor og hvordan Erik kan og vil bo på Leka?

Erik ønsker å forenkle sin bosituasjon, men samtidig være nær offentlige tilbud, spesielt helsejenester. Han vurderer å selge gården sin og flytte til et mindre, vedlikeholdsfritt hjem i nærheten av butikker og sosiale møteplasser. Han ser også på muligheten for å bo i et fellesskap eller naboskap med gamle venner.

Erik er opptatt av å ha prosjekter å holde på med og ønsker å være til nytte for fellesskapet, inkludert å være mentor for barnebarnet som tar over gården.



Anbefaling

Bolig i sentrum prosjektet anbefaler tidlig i prosessen å samarbeide med lokale private banker og eiendomsmeglerfirma i tillegg til Husbanken for å få så reelle personar og regneeksempler som mulig. Det er også anbefalt å se på statistikk fra Eiendomsverdi for å få en oversikt over omsatte boliger i området i den senere tiden. Prosjektet skal i det videre arbeidet opprette tettere samarbeid.

6. BOLIGSTATISTIKK FOR LEKA

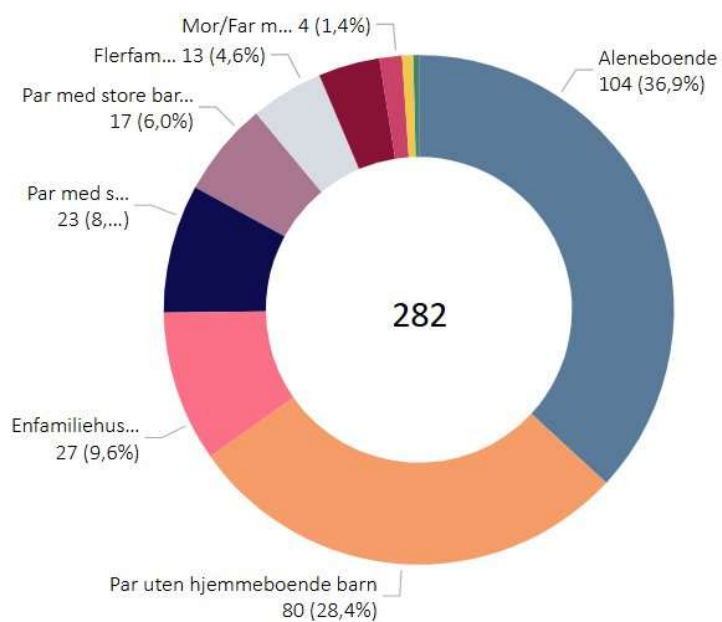
Bolig i sentrum prosjektet har tatt kontakt med Trøndelag fylkeskommune har laget en rapport som har som formål å gi et bilde på boligstatusen i Leka kommune. Spørsmål som er prøvd besvart er: «Hvor stort er boligbehovet fremover?» «Hvor stort er behovet for fritidsboliger?» «Hva slags boliger er det behov for?» «Hvor er det behov for boliger?» «Bosetting av flyktninger»

Av boliger (beboede og ubebodde) er det 403 eneboliger (90,2%) i Leka kommune. Dette er den høyeste andelen av bygningstypen i Namdalen. Totalt er det registrert 447 boliger i Leka kommune. Boligmassen er i endring, og stort sett så bygges det mye mer leiligheter enn eneboliger rundt om i

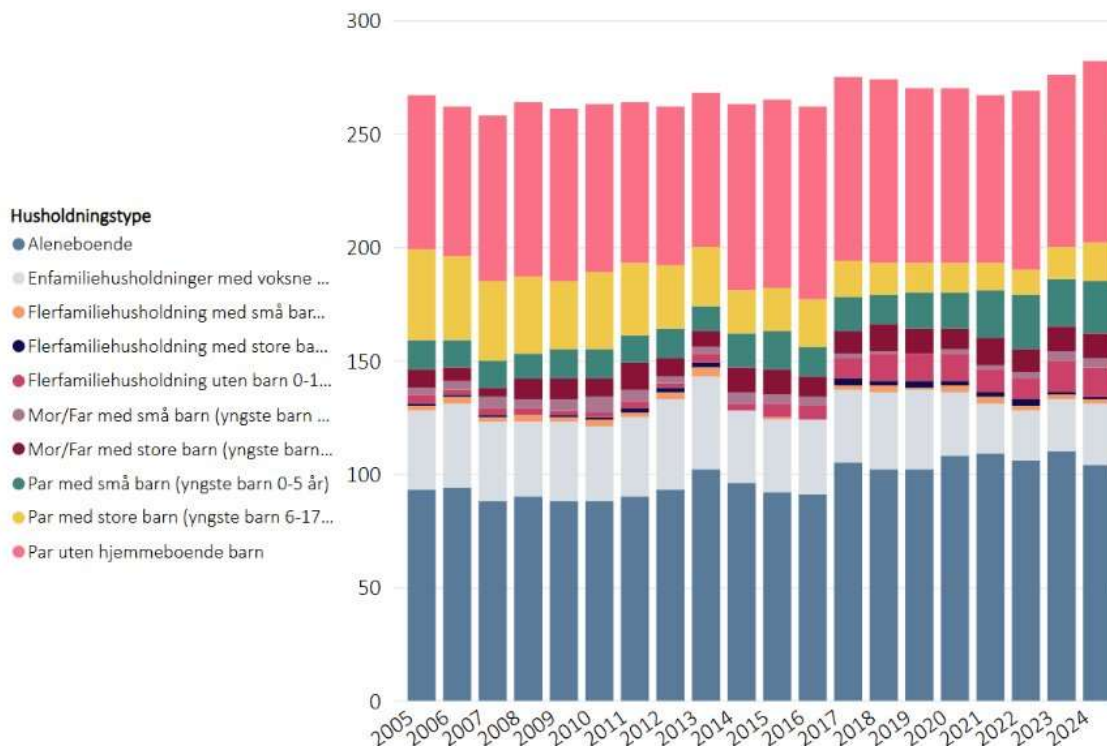
fylket. Det ser vi også i Namdalen. I Leka er det størst økning i eneboliger. Boligbyggestatistikken viser færre fullførte boliger enn det man skulle forvente ut fra endringen i boligmassen. En mulig forklaring kan være endring av status i matrikkelen fra fritidsbolig til bolig. Her etterspørres bedre datakvalitet.

Hva slags boliger trenger man fremover? Stadig flere små husholdninger er trenden generelt i Trøndelag.

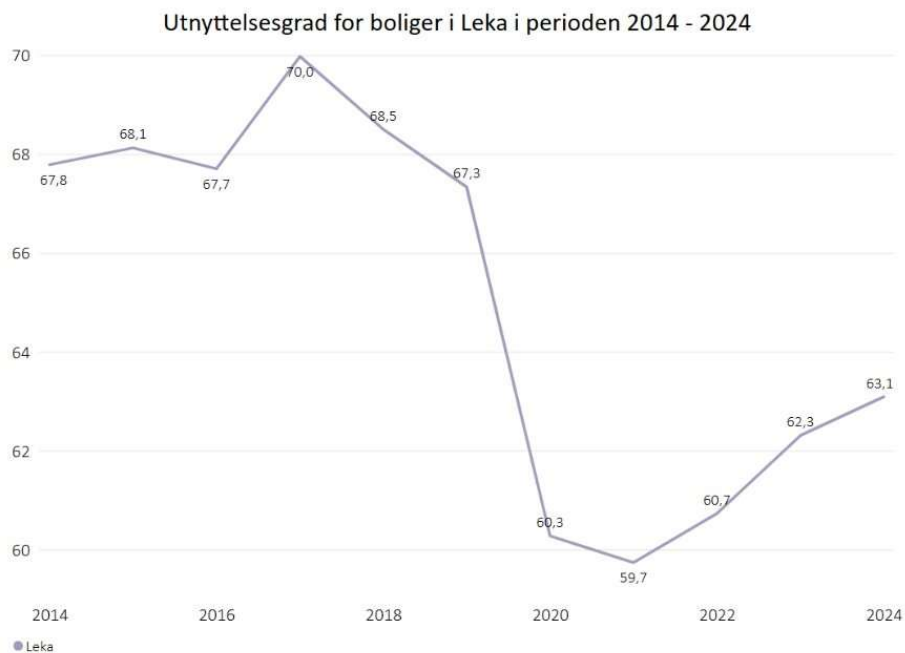
Antall husholdninger i Leka i 2024 fordelt på husholdningstype



Antall husholdninger i Leka i perioden 2005 - 2024



Utnyttelsesgraden for boliger i Leka kommune pr 2024 er 447 boliger, 282 husholdninger og en utnyttelsesgrad av antall boliger på 63,1 %. Antatte årsaker til hvorfor kan man ha 63,1 husholdninger pr 100 boliger, og samtidig ha behov for boligbygging er: 1) Boliger står ubebodd og er i en stand som gjør dem ubeboelig. 2) Boligen står ubebodd fordi framtidig behov er uavklart. Ikke høy nok verdi i markedet til at den blir solgt. 3) Boligen benyttes til fritidsformål. Det kan være en kombinasjon av disse over tid.



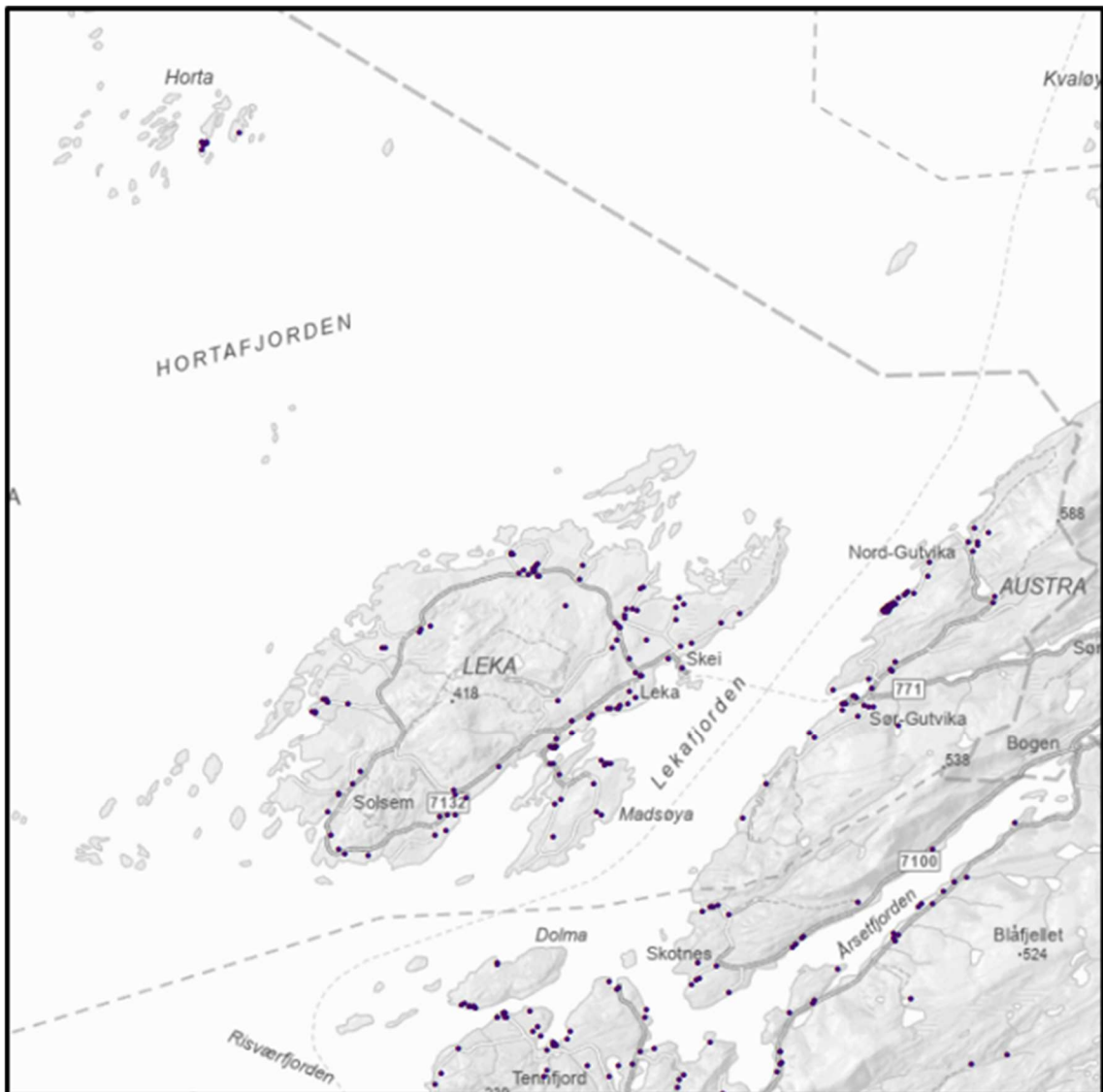
Leka er inndelt i seks grunnkretser, som har litt forskjellig befolkningsutvikling over tid.

Folketall i grunnkretser i 2024 i Leka og utvikling 2015 - 2024

Grunnkrets	Delområde	Personer ▼	Endring personer	Endring %
Skei-Husby	Leka	210	23	12,3 %
Kvaløy-Leknes	Leka	112	-9	-7,4 %
Madsøy-Frøvik	Leka	83	8	10,7 %
Solsem-Sklinna	Leka	76	4	5,6 %
Gutvik	Leka	61	-8	-11,6 %
Haug	Leka	60	11	22,4 %
Uoppgitt grunnkrets	Uoppgitt delområde	3	0	
Totalt		605	29	5,0 %

Statistikken viser en stor økning i antall fritidsbygninger i Leka i perioden 1998 – 2024, fra 41 til 112 enheter.

Kart over registrerte fritidsboliger.



Det kan være nyttig å ta en gjennomgang på registrerte fritidsboliger, om det kan være et potensiale her for å finne eiere som kan være interessert i drive med utleie eller legge eiendom ut for videre salg.

Year	Number of people
2016	12
2018	7
2020	13
2022	20
2024	7

The chart illustrates the projected increase in the percentage of the population aged 65 and over for six countries from 2010 to 2024. The Y-axis represents the percentage, ranging from 0 to 25. The X-axis represents the year, from 2010 to 2024. The countries are: Filippinene (dark red), Litauen (pink), Polen (yellow), Serbia (dark blue), Tyskland (maroon), and Ukraina (grey). The data shows that while most countries have a relatively stable or slightly increasing percentage of the population aged 65 and over, Ukraina shows a dramatic increase, reaching over 25% by 2024. Tyskland and Litauen also show significant increases, while Filippinene and Polen show more moderate growth. Serbia shows a slight decrease in the percentage of the population aged 65 and over over the period.

Land	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Filippinene	3.5	5.5	7.0	9.0	9.0	10.0	8.0	8.0
Litauen	4.0	3.0	7.0	7.0	11.0	15.0	12.0	12.0
Polen	6.0	8.0	6.0	6.0	7.0	9.0	9.0	9.0
Serbia	3.0	3.0	3.0	3.0	4.0	5.0	3.0	4.0
Tyskland	3.0	3.0	3.0	3.0	4.0	5.0	3.0	3.0
Ukraina	3.0	3.0	4.0	5.0	6.0	8.0	11.0	26.0

Side 33 av 38

7. VEIEN VIDERE

7.1. VIDEREFØRING

Bolig i Sentrumprosjektet anbefaler at Leka kommune viderefører arbeidet etter at denne delen av prosjektet sluttføres. Initiativet og momentet som er bygd opp på Leka gjennom dette prosjektet har en verdi for Leka som samfunn og anbefales å videreføres og holdes varmt. Enten i egenregi eller søke etter samarbeid med engasjerte aktører.

Bolig i Sentrum-prosjektet har følgende anbefalinger for veien videre:

- Leka kommune starter en drøfting av hvordan kommunen kan ta en aktiv boligpolitisk rolle framover, sett i lys av kunnskapsgrunnlaget om hva som er boligbehovene på kort og lengre sikt og hvordan boligmarkedet fungerer i Leka. Dette kan f.eks. være som en del av rullering av boligpolitisk plan, eller knyttes til andre plan- /strategiprosesser. Å avklare hvilken rolle kommunen skal ta, vil være et godt utgangspunkt for videre dialog og samhandling med bransjeaktører og innbyggere.
- Organisering av det boligpolitiske arbeidet som bør være en del av en slik sak/prosess, det samme bør kommunikasjonsplan.
- Boligpolitikk og boligutvikling bør kobles tett til både stedsutvikling, rekrutteringsstrategier og helse- og omsorgspolitikken. Strategier og organisering av det boligpolitiske arbeidet bør ivareta disse sammenhengene og arbeidet bør ha god forankring i administrativ og politisk ledelse.
- Leka kommune bør fortsette dialogen med bransjeaktører/private utbyggere og gjerne ha noen faste møtepunkter som legges inn i årshjulet. Et slikt møtepunkt kan f.eks. være Boligdag hvor også Husbanken inviteres for å informere om finansieringsmuligheter mv.
- Jobb systematisk med involvering og innbyggerdialog. Det er viktig som grunnlag for å prioritere de riktige tiltakene, og ha innbyggerne som medkraft i konseptutvikling og realisering av nye boliger.
- Vurder om det er mulig å organisere en rådgivningstjeneste til eldre for planlegging og tilpassing av egen boligsituasjon.

7.2. STRATEGI BOLIGUTVIKLING

Tydelig anbefaling at Leka kommune utvikler en strategi for næringsaktører og bransje og avklarer behov samt rolle/ansvar som kommunen har/tar. Eksempelvis inn mot en boligdag/-dialog. Kommunen gir tilskudd til bygging av bolig på 300 000 til enkeltpersoner som bygger ny bolig på Leka. Namsskogan kommune har gitt tilskudd til private aktører som etablerer utleieboliger i kommunen, gitt at beløpet gikk under grensa for bagatellmessig støtte ref. regelverket for offentlig støtte. Kommunen kan vurdere om tilskuddet som gis til enkeltpersoner også kan tildeles private aktører.

7.2.1. MÅLGRUPPE

Søknaden om tilskudd skisserer en målgruppe som «alle innbyggere i Leka som ønsker å sette opp egen sentrumsnær bolig, med særlig fokus på grupper som kan ha utfordringer med å komme seg ut på boligmarkedet.». Det anbefales å jobbe videre med målgruppedefinisjonen da denne bør spesifiseres ytterligere, samt at den kan skifte etter hvert som prosjektet utvikles.

7.2.2. UTBYGGINGSSTRATEGI

Former

Bolig i Sentrumprosjektet har avdekket forskjellige behov, og antageligvis behov for boformer som ikke eksisterer i utstrakt grad på Leka. I første arbeidsverksted kom det tydelig frem et ønske og behov om utleiemuligheter.

Utfordringen på Leka er finansiering og risiko. Dette gjelder om enkeltpersoner skal investere sparepengene i bolig på Leka, om det er en eiendomsutvikler som vurderer å stille kapital for å bygge et leilighetsbygg med forventet avkastning eller om det er Leka kommune som skal prioritere penger til slik utbygging.

Antagelser

Bolig i Sentrumprosjektet ser det som mest sannsynlig at enten prospektet selges til privatkunder som utvikler selv enten på tomt stilt av Leka kommune eller på andre tomtealternativer, eller at Leka kommune står som byggherre og selger eller leier ut enhetene. Kanskje i en kombinasjon med interesserte utviklere som kan ha interesse i samarbeid.

Kommunen eller en av de store næringsaktørene har stor interesse av at det bygges nye boliger på Leka. Bygging i kommunal regi er en fremgangsmåte som er vanlig i andre distriktskommuner som f.eks Heim, Høylandet og Tydal som har bygd boliger til utleie eller salg. Om kommunen realiserer boligene og etablerer en strategi for salg vil det være nyttig for kommunen å økte opptaket på startlån j.f pkt. 7.2

Anbefalt strategi

Bolig i Sentrumprosjektet anbefaler å fortsette informasjonsarbeidet med innbyggerne i Leka med fokus på å fange opp interessenter, både for de som er interesserte i å leie eller eie egen bolig. Dette er første steg på veien videre mot å kunne realisere en utbygging. Når man har kartlagt interessen kan man vurdere nærmere verdien av dette har. Det er ikke automatikk i at Leka kommune skal stå som byggherre, men at kommunen i første omgang inntar en katalysator og inspiratorrolle som tilrettelegger for muligheter for innbyggerne. Kommunen kan også vurdere om boligene skal realiseres av kommunen som et ledd i å fremskaffe flere kommunale utleieboliger, eller bygge boliger for salg.

Bolig i sentrum prosjektet anbefaler også å samarbeide tett med lokale utbyggere og snekkerfirma da de ofte har kunnskap om det lokale behovet i forhold til blant annet ønskede planløsninger, størrelse, beliggenhet, lokalkunnskap om totalkostnad på bygging av eiendommer og markedet.

7.2.3. BOFORMER

Former

Det er mange måter å organisere boliger på. Selveier, borettslag, aksjebolig, sameie, utleie, leie til eie, mm. Aldersvennlige boliger i andre deler av Norge er organisert på alle disse måtene, og hver

form har sine fordeler og ulemper. I det første arbeidsverkstedet kom det frem ønske og behov for utleiemarked. Det er derfor verdt å vurdere alternative boformer til selveie under utvikling av boliger basert på Bolig i Sentrumprosjektet.

Antagelser

Boformene på Leka er hovedsakelig selveier i en eller annen form. Det var i en periode mulig å få til kortidsleie med bedrifter som driver utleie til turister. Dette er det nå minimalt av. Langtidsleie hos private er ganske vanlig, mens sameie og borettslag ikke eksisterer i kommunen. Det er også endel som bor i kommunale enheter utover 3 års perioden pga. forhold som gjør det vanskelig å finne bolig på det private markedet.

Anbefalt strategi

Bolig i Sentrumprosjektet anbefaler å vurdere langtidsleie som en boform, alternativt med finansielle avarter som leie-til-eie-modeller. Årsakene til dette er flere, men en av hovedårsakene er at terskelen for å realisere et ønske om å bo fast på Leka er vesentlig lavere ved leie, sammenlignet med å kjøpe bolig.

I samtale med private utbyggere har også verdien av at et område er regulert til både hytte og boligformål blitt diskutert og veiet til positivt. Utfordringen med bygging i små distriktskommuner er at uansett hvordan nybygg organiseres, så er kostnaden ved å bygge ny bolig eller hytte høyere enn antatt markedsverdi på overtakelsestidspunktet for nybygg. Noe som er verd å merke seg er at antatt markedsverdi på hytte er høyere enn antatt verdi på bolig, forutsatt attraktiv beliggenhet. Attraktive beliggenheter er det flere av i Leka kommune, og får utbyggere velge på øverste hylle, så er områder regulert til både bolig og fritid å foretrekke i forhold til antatt høyere markedsverdi og kjappere omsetningshastighet ved et salg. Eksempel på en mulig god løsning for utleie til pendlere kan være å bygge type boligkonsept «Small» i et område regulert til bolig og hytteformål, leie ut via AirBnb til pendlere og evt turister, og «fryse» helger eller tidspunkt eier selv skal benytte enheten. Privat bank vil her være en sentral bidragsyter til å sette opp et regnestykke på når du har et regnestykke som går i null pr år, og evt hvor mye du bør leie ut for, og ca hvor lenge det estimert vil ta før investeringen vil gi en gevinst. Tall vil være retningsgivende, ikke en fasit.

Noen kommuner er heldige med at de har en større investor som bidrar i boligmarkedet. En av suksessfaktorene er at investoren har lokal forankring. I eksempelvis Lovund i Lurøy kommune, har det blitt etablert et eget eiendomsselskap der de største bedriftene disponerer flere hybler og leiligheter til sine ansatte. Med dette blir det enkelt å flytte til området, da store avgjørelser som boligbygging ikke må gjøres.

For å bidra til et større utleiemarked kan kommunen bidra med informasjon om ulike utleiekonsepter. Leka kommune har flere private aktører som driver med utleie. Noen bruker AirBnb. I samtale med 2 av dem, så har de positive erfaringer med dette, og stiller gjerne ved et evt møte med dette som tema.

I løpet av prosjektperioden er det blitt en bevisstgjøring på at utleiepriser som Leka kommune har på sine kommunale boliger har ligget lavt i markedet. Disse er nå oppjustert, både for å få en bedre inntekt på kommunale boliger, men også for å gjøre det mer interessant for andre å drive med utleie.

7.3. STARTLÅN

Bolig i Sentrumprosjektet anbefaler at Leka kommune vurderer ambisjonsnivået i forbindelse med videreutvikling av prospektet opp mot budsjettering av startlån i kommuneøkonomien. Dersom kommunen ønsker å gå for en utbyggingsstrategi hvor kommunen står som byggherre og selger til privatpersoner, så bør kommunen prioritere å øke budsjettet på startlån. Husbanken har midler til startlån hele året, og kommunen har anledning til å utvide sitt låneopptak så lenge de har et kommunestyrevedtak på låneopptaket.

7.4. SAMARBEID MED PRIVATE BANKER

Bolig i sentrumprosjektet anbefaler å etablere et godt samarbeid med private banker i området. Det er de private bankene, som eksempelvis Sparebank 1 SMN og Grong Sparebank som har den største markedsandelen på privatmarkedet i Ytre Namdal. Med dette har de en større forutsetning og erfaring med finansiering av boliger i Ytre Namdal. Privat bank er en meget viktig brikke for videre arbeid og bør delta på et fremtidig arbeidsgruppemøte ved videreføringa av bolig i sentrum prosjektet.

7.5. TILRETTELEGGING AV TOMTEOMRÅDER

Bolig i sentrumprosjektet har fokusert på sentrumsnær beliggenhet, men også tatt hensyn til at utarbeidede boligkonsepter kunne bli brukt uansett beliggenhet i Leka kommune. For å skape attraktivitet for bygging er en av brikkene å gjøre ledige tomter tilgjengelig for potensielle bolig og eller hyttebyggere. Eksempelvis Høylandet og Levanger kommune har laget egen nettside der kunder kan sitte hjemme i ro og mak og lete etter et godt sted å bygge hytte eller bolig. Se eksempelvis www.boilevanger.no. Dette øker tilgjengeligheten for alle og spesielt de som ikke er lokalkjente.

I prosjektperioden har vi vært i kontakt med 2 lokale entreprenører som har god kunnskap om omfanget av grunnarbeid som må påregnes ulike områder før bygging. Entreprenører er også en viktig samarbeidspartner som kan gi viktige bidrag på veien mot boligbygging. De kan også være nyttig i en eksempelvis boligdag, der de kan bidra ute på befaring av tomteområder for å gi råd til politikere, beslutningstakere og private potensielle boligbyggere.

7.6. INFORMASJONSARBEID

Bolig i Sentrumprosjektet anbefaler at Leka kommune viderefører informasjonsarbeidet, spesielt knyttet til finansieringsmulighetene som er stilt disponibelt til kommunene og deres innbyggere via Husbanken. Se også følgende link for litteratur om «Aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene – sluttrapport», <https://distriktssenteret.no/litteratur/aldersvennlige-boliger-og-bomiljo-i-distriktene/>.

Med hensyn til anbefaling i kap. 7.2 Strategi boligutvikling bør det arbeides systematisk med kartlegging av interessenter og informasjonsdeling av både markedssituasjon, kommunens utbyggingsstrategi, utviklede prospekter mm.

Leka kommune kan arrangere en eller flere boligdager/åpne møter for å informere og hjelpe folk med boligbygging og utleie. Dette kan gjøres i samarbeid med banker, eiendomsmeglere, utbyggere, entreprenører, private tomteeiere, NAV, erfaringsutveksling fra private aktører som har erfaring med utleie, felles erfaringsutveksling med andre kommuner sine måter å betjene kommunale boliger og utleiemarked og andre relevante aktører.

Kommunen kan vurdere å stimulere til etablering av bedrift som tilbyr renhold og utleiebistand, eller evt gi tilskudd til bedrifter som tilbyr dette. Dette for å gjøre det enklere å få flere ut på utleiemarkedet da organisering av dette er vanskelig dersom eier bor langt unna eller ikke har kapasitet til å betjene/organisere utleie. Kommunen kan vise frem tilgjengelige tomter digitalt for å tiltrekke både lokale og tilflyttere.

8. VEDLEGG

- Vedlegg a - oppsummering resultater fra arbeidsverksted nr. 1
- Vedlegg b - statistikk fra prognosesenteret
- Vedlegg c - statistikk fra prognosesenteret
- Vedlegg d - presentasjon fra inspirasjonsforedraget fra arbeidsverksted nr. 1
- Vedlegg e - powerpointpresentasjon prospekt fra Hus Arkitekter
- Vedlegg f - powerpointpresentasjon økonomi fra WSP og Husbanken
- Vedlegg g – Bolig i Sentrum konsepter
- Vedlegg h – Boligstatistikk for Leka