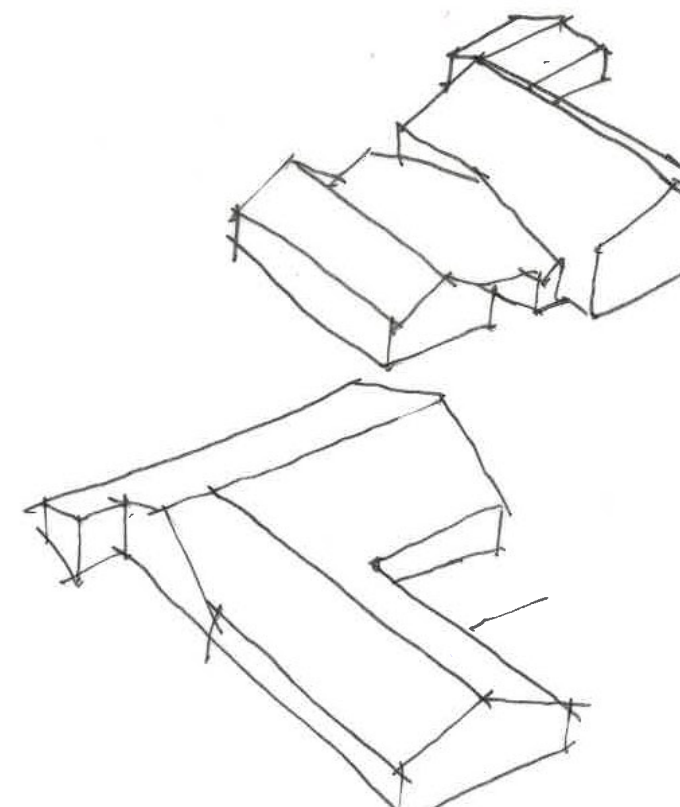




SKÅTØY BO FELLES SKAP

ET MULIGHETSSTUDIE

LØFTE SKÅTØY

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS

REV. 2 - 11.05.2024

SKÅTØY BOFELLESSKAP

For stiftelsen "Løfte Skåtøy" er det laget et mulighetsstudie for prosjektet med arbeidstittel "Skåtøy bofellesskap". der tre tomter er blitt vurdert. Denne presentasjonen viser skisseforslag på de to tomtene som ansees som mest aktuelle. Prosjektene er tilpasset tomtenes størrelse, topografi og tilstøtende bebyggelse med ønske om å realisere 10-15 boenheter.

Prosjektet har som formål å kunne tilby seniorboliger / tilrettelagte boliger organisert som et bofellesskap, der også yngre / barnefamilier vil kunne finne botilbudet attraktivt. På denne måten vil man kunne etablere en boform som gir en miks av ulike aldersgrupper. Bofellesskap, kollektiv, generasjonsboliger er alle begreper som prosjektet omfavner og som gir noen ulike assosiasjoner. De kollektive løsninger og fellesfunksjoner er tilbud som beboere kan velge å benytte seg av i mindre eller større grad. Men hver beboer har også alle bekvemmeligheter innenfor sin egen bolig.

Prosjektet søker å omfanget vår tids tanker om en økologisk og bærekraftig livsførsel. Dette gir seg utslag i tanker om en organisering av prosjektets ulike funksjoner og energiforbruk. Det er naturlig å bygge og drifte bygget på en bærekraftig måte med en effektiv oppvarming ved bruk av fornybar energi. Bygger man i naturlige materialer, massivtre, får man et sunt inn klima og behovet for mekanisk avtrekk elimineres. Dette gir lavere byggekostnader, mindre energibehov ifm. drift, og mindre støy. Takflatene bør benyttes til solcelleanlegg, muligens i kombinasjon med solfangere.

Fellesfunksjoner for praktisk og sosial bruk vil utvide den enkelte beboers mulighet til å ta del i aktiviteter ut over hva som er normalt i en "vanlig" bolig. Det er i begge prosjektene foreslått badeanlegg og treningsstudio, noe som er helsebringende, og rekreativt. Samtidig kan dette tenkes være tilbud som også kan benyttes eksternt.

Det er nærliggende å tenke at delingsøkonomi kan integreres som et bærende prinsipp for prosjektet, der f.eks. bildeling hører med. Dette vil også redusere behovet for parkeringsplasser, noe som er ønskelig.

Ettersom det ikke foreligger en klar bestilling med antall bo-enheter eller konkret hvilke tilbud som skal knyttes opp mot denne type boform, er det av oss foreslått ulike former for tilbud og organisering.

Det ble 3. mars 2024 foretatt en befaring der 3 tomtealternativer ble vurdert.

Alternativene 1 og 2 er beliggende nokså tett, men disse anses som klart best sett i et helhetsperspektiv der nærheten til Kragerøskjergårdens Montessoriskole, og Velhuset. En plassering i alt. 3 ansees også å ville gi negative følger for allerede etablerte boliger i dette området.

Alt. 1 er gitt arbeidstittel "Kompakt" og alt. 2 "Generøs". Titlene gjenspeiler prosjektenes hoved karakteristika. Alt. 2 er skissert med et byggetrinn 2 noe som vanskeligere kan oppnås for alt. 1.

Vi viser til tegningsmaterialet som følger.



To av urbeboerne deltok på befaringen

Foto: Arkitekthuset



OVERORDNET PLANVERK

Området er regulert i planen "Stoppedalen" med plan-ID: 2003131, vedtatt 06.02.2003. Planområdet utgjør ca. 485 Da, inkludert ca. 75 Da i sjø. Formålet med reguleringsplanen var å bygge ut boligområdet langs stoppedalsveien, samt regulere inn eksisterende offentlige bygg, hytter og hus.

Reguleringsplanen er gjengitt i Kommuneplan for Kragerø kommune 2018-2030. Rødt felt er i kommuneplan avsatt til "Offentlig eller privat tjenesteyting".

For en realisering av prosjektet må reguleringsplanen for området endres, og det må eventuelt gjøres en utvidelse av reguleringsområdet. Det er en fordel om dette forholdet er forankret i kommuneplanen på forhånd, men ikke et krav. Planendringene kan utføres som en selvstendig reguleringsprosess.

Det er pt. ingen byggegrenser mot sjø i reguleringsplanen eller kommuneplanen, noe som gjør at byggetiltak innenfor 100-meter fra sjø vil innebære en dispensasjon fra Strandsonevernet.

Dette er ikke en aktuell problemstilling for alt. 2, men den vestre bebyggelsen i alt. 1 vil være omfattet av strandsonevernet.



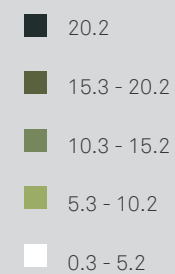
SOL OG VIND

Det aktuelle området ligger sørvendt, i et relativt flatt terreng.

Området ligger noe skjermet for "sør-vesten" som er den mest fremtredende vindretningen i Kragerø.

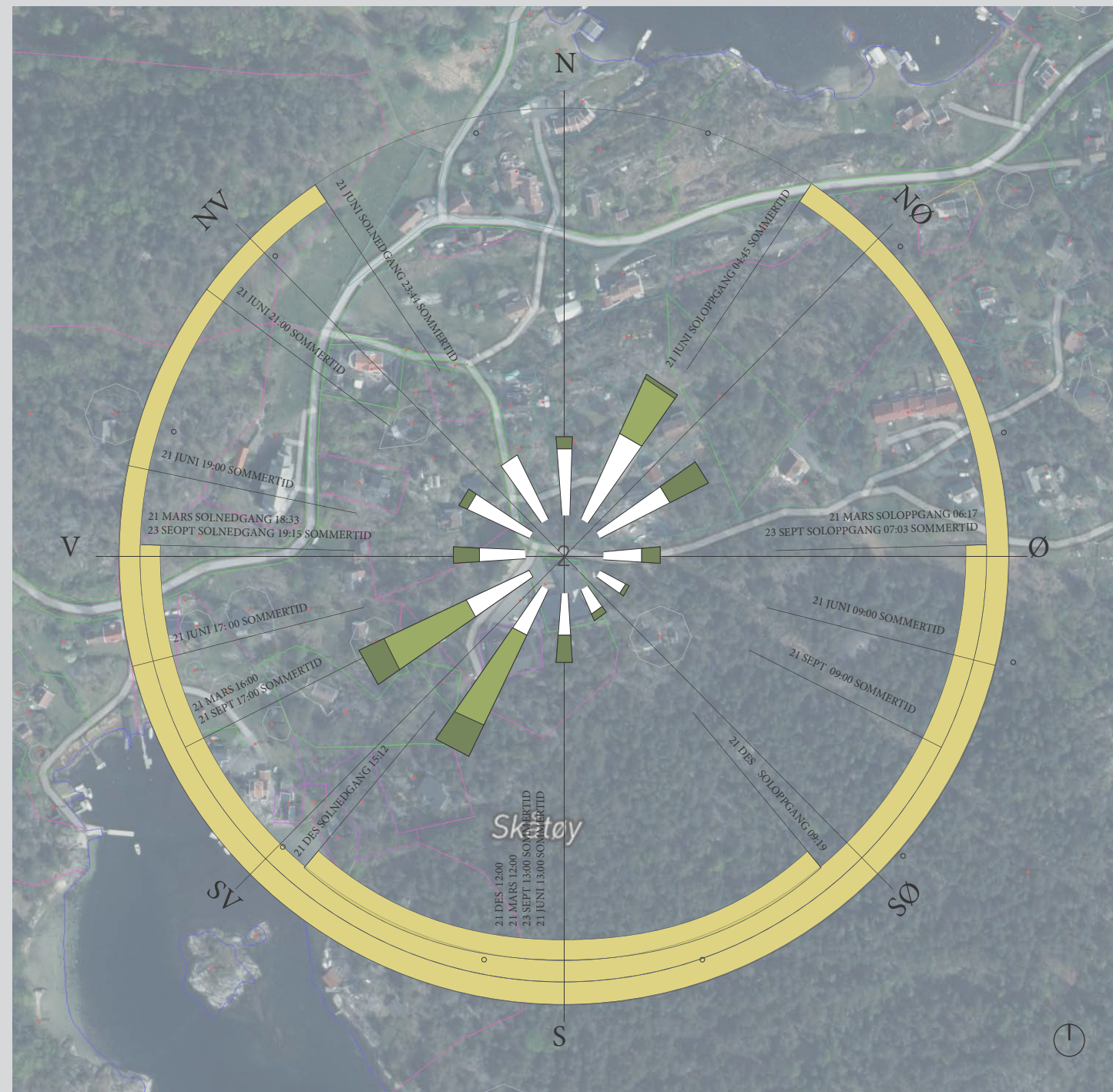
Sommerstid vil området ha gode solforhold, spesielt for kveldssolen. Utsiktsbildet mot sør er samsvarende med solforholdene, og tiltenkte uteoppholdsarealere. Vinterstid vil deler av området bli liggende i skygge, med utsikt mot Kragerø.

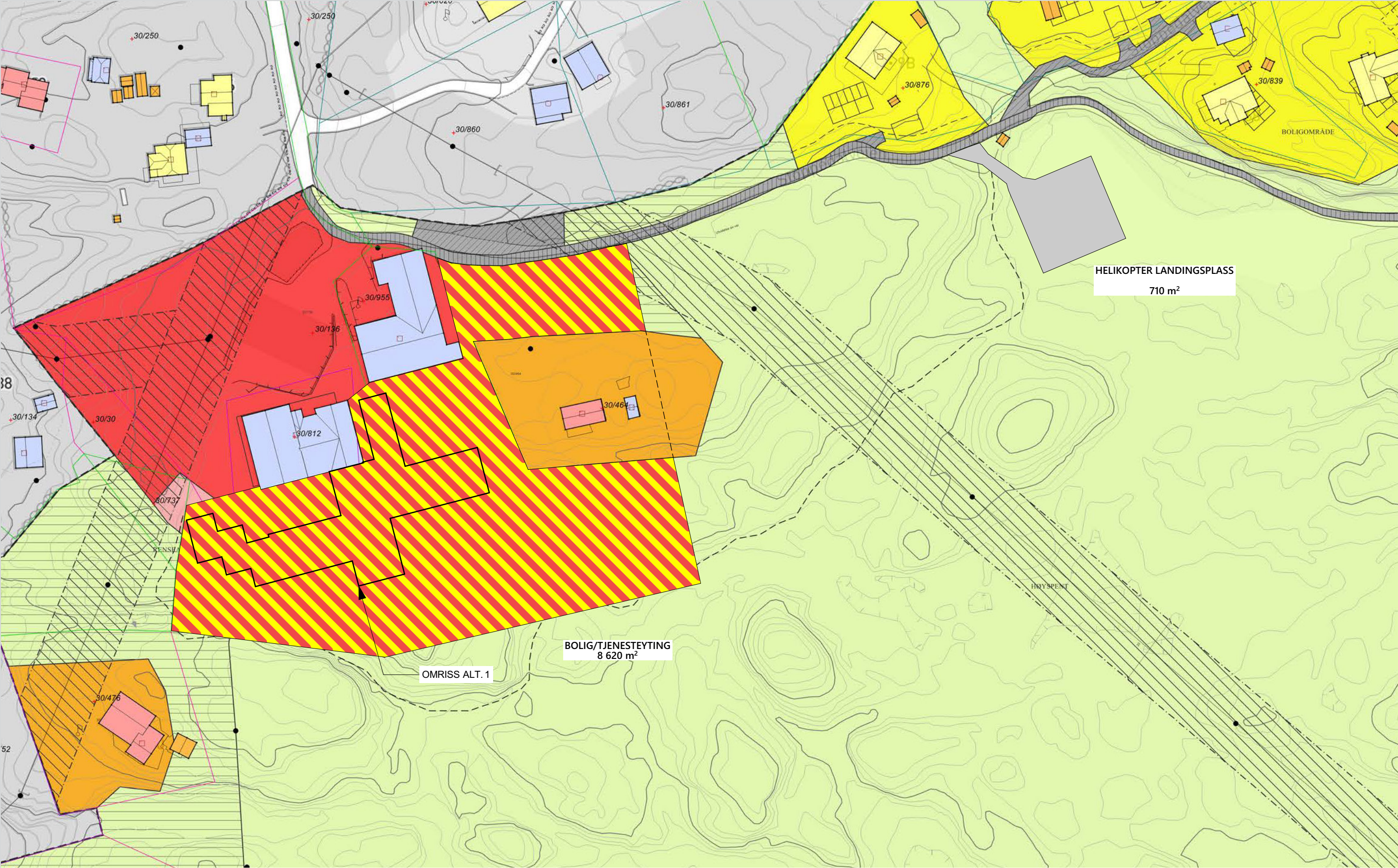
VINDHASTIGHET (M/S)

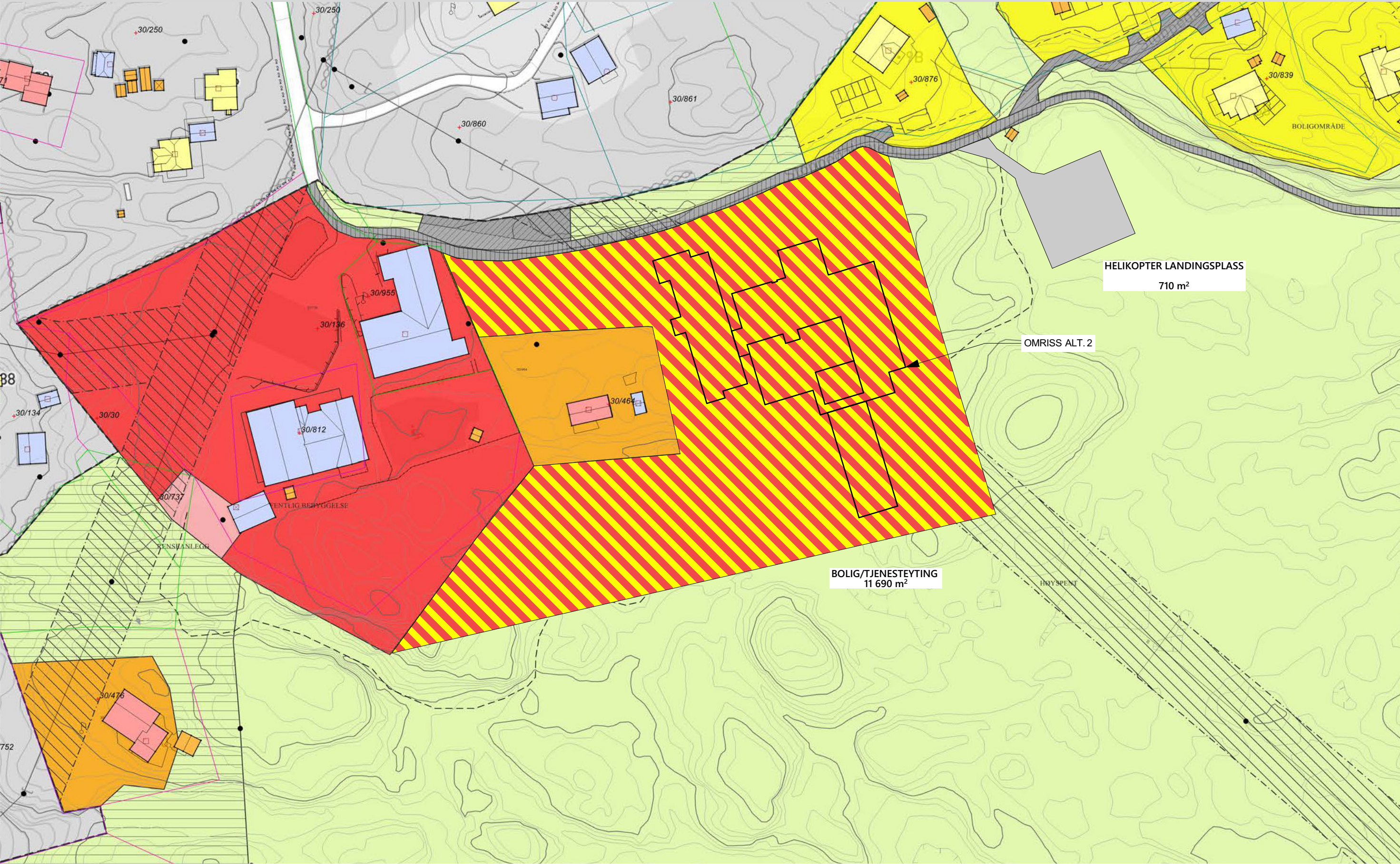


Stille (%) (2)

Årsmiddelvind for fastlands
-Kragerø: 4,5 - 5,5 m/s





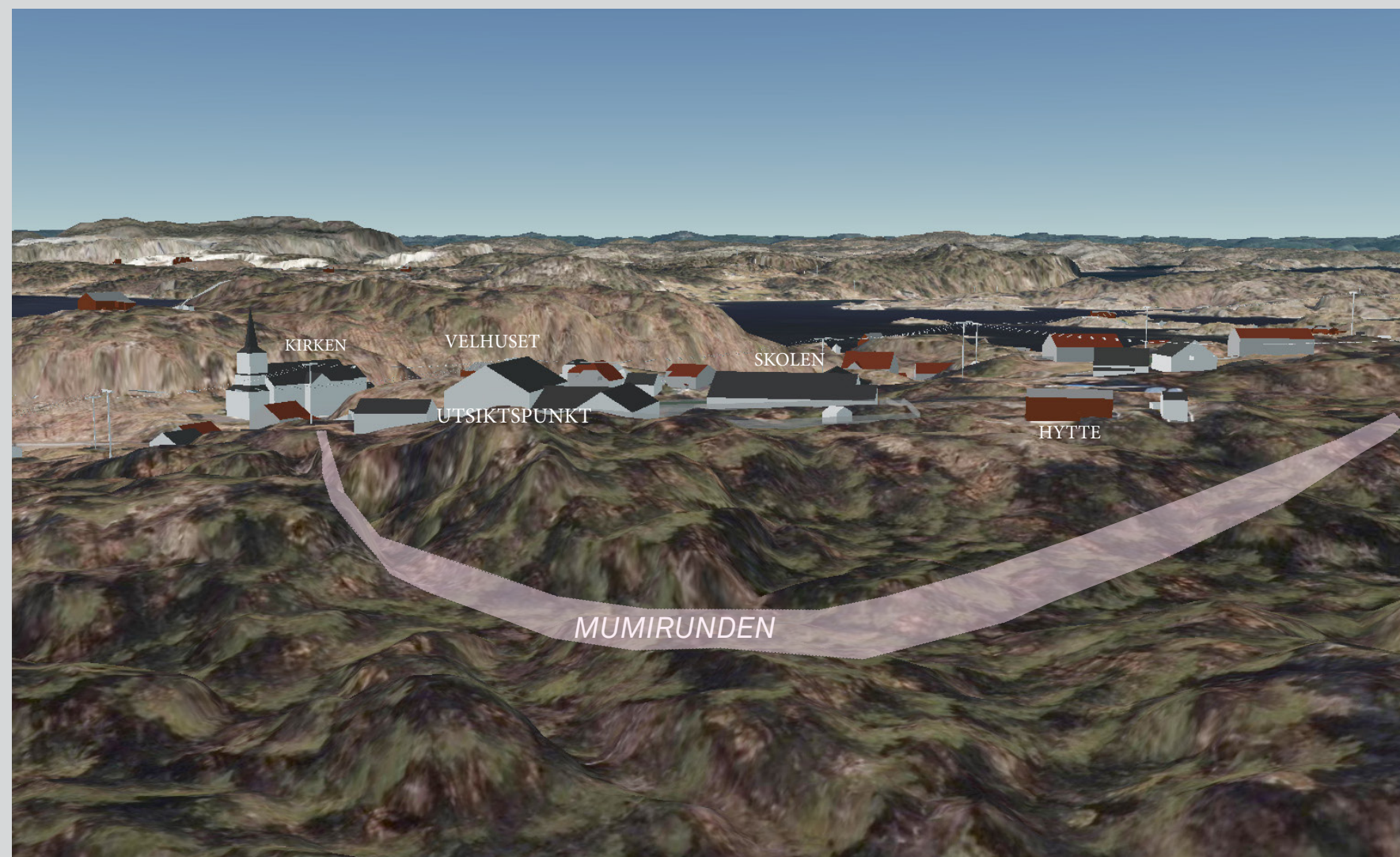


STRUKTURERENDE ELEMENTER

Det har ligget som en forutsetning for prosjektet at det må realiseres i Skåtøy sentrum, og at det er ønskelig å dra veksler på aktivitetene rundt Skåtøy Kafe, Kragerøskjergårdens Montessoriskole, og Velhuset.

Det er en markant terrengmessig forsenkning /juv rundt tomtealternativene som for alt. 1 gir klare begrensninger på utbredelsen av bebyggelsen. Juvet er på folkemunne omtalt som "Mumirunden" og benyttes av skolen til uteaktiviteter. Det er her laget div. klatre apparater. Toppen angitt som "utsiktspunkt" i illustrasjonen til høyre har en kotehøyde på ca. 35, mens bunnen av Mumirunden er på ca. kote 20.

Alt. 2 sitt 2. byggetrinn er foreslått med en bygningskropp som spenner over juvet som en bro.



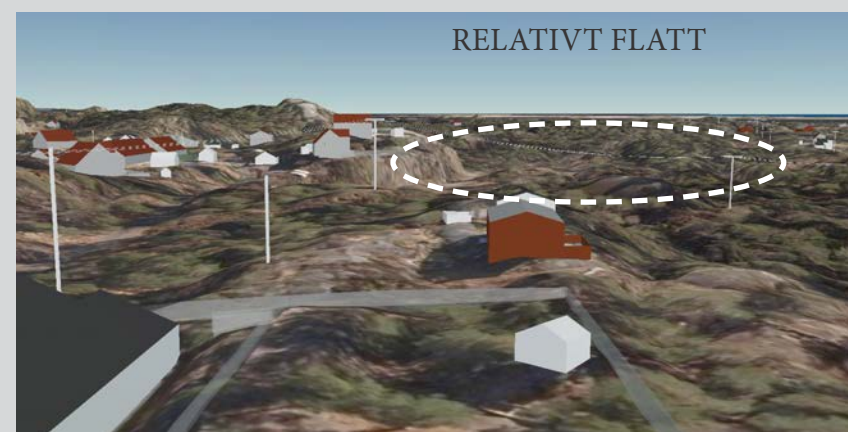
Postkort fra Kragerø. Marienlyst (1900)
Digitalt Museum

TOMTEFORHOLD

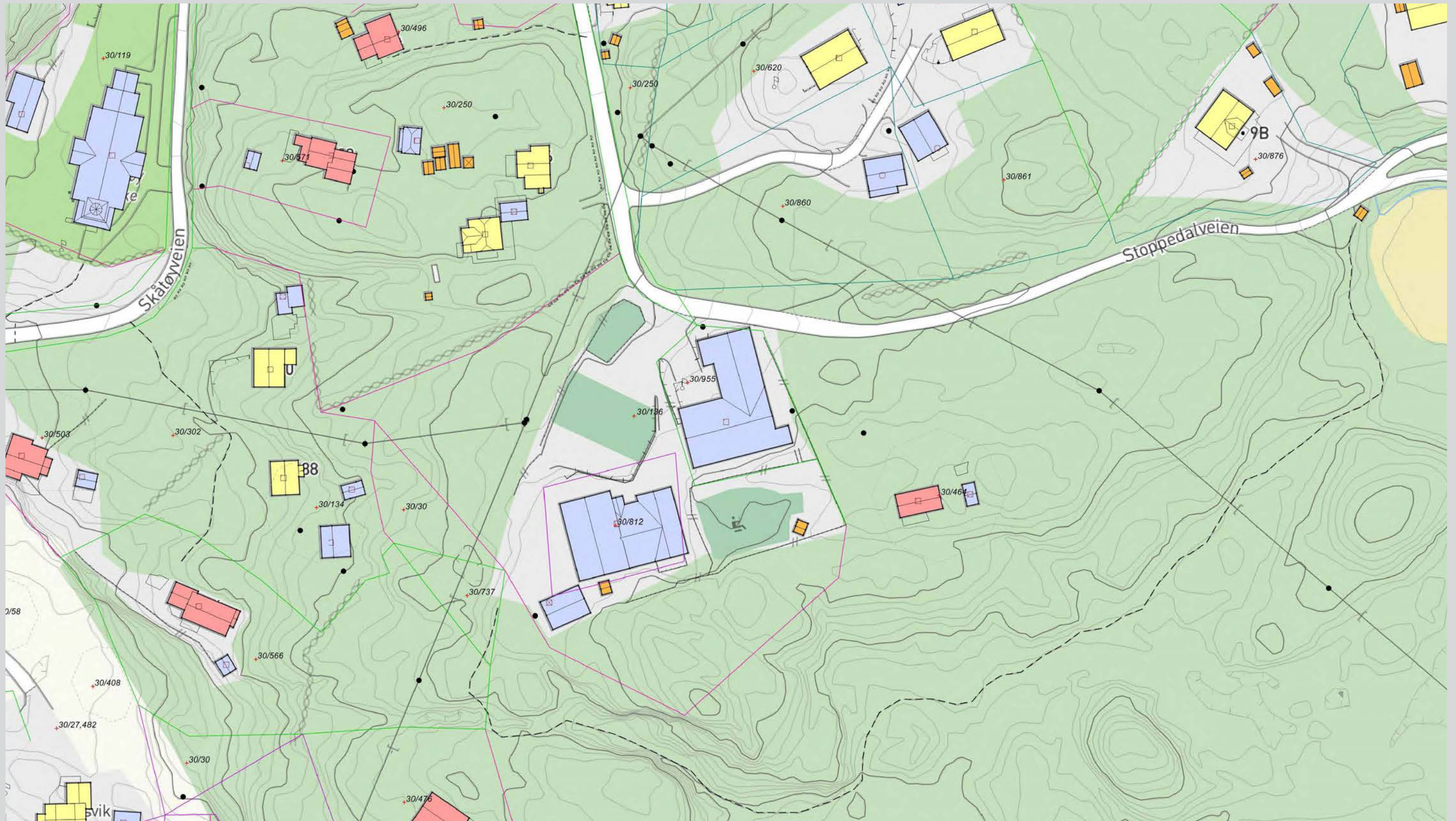


Utgangspunktet for prosjektet er å oppnå best mulige sol- og utsiktsforhold for alle nye boenheter.

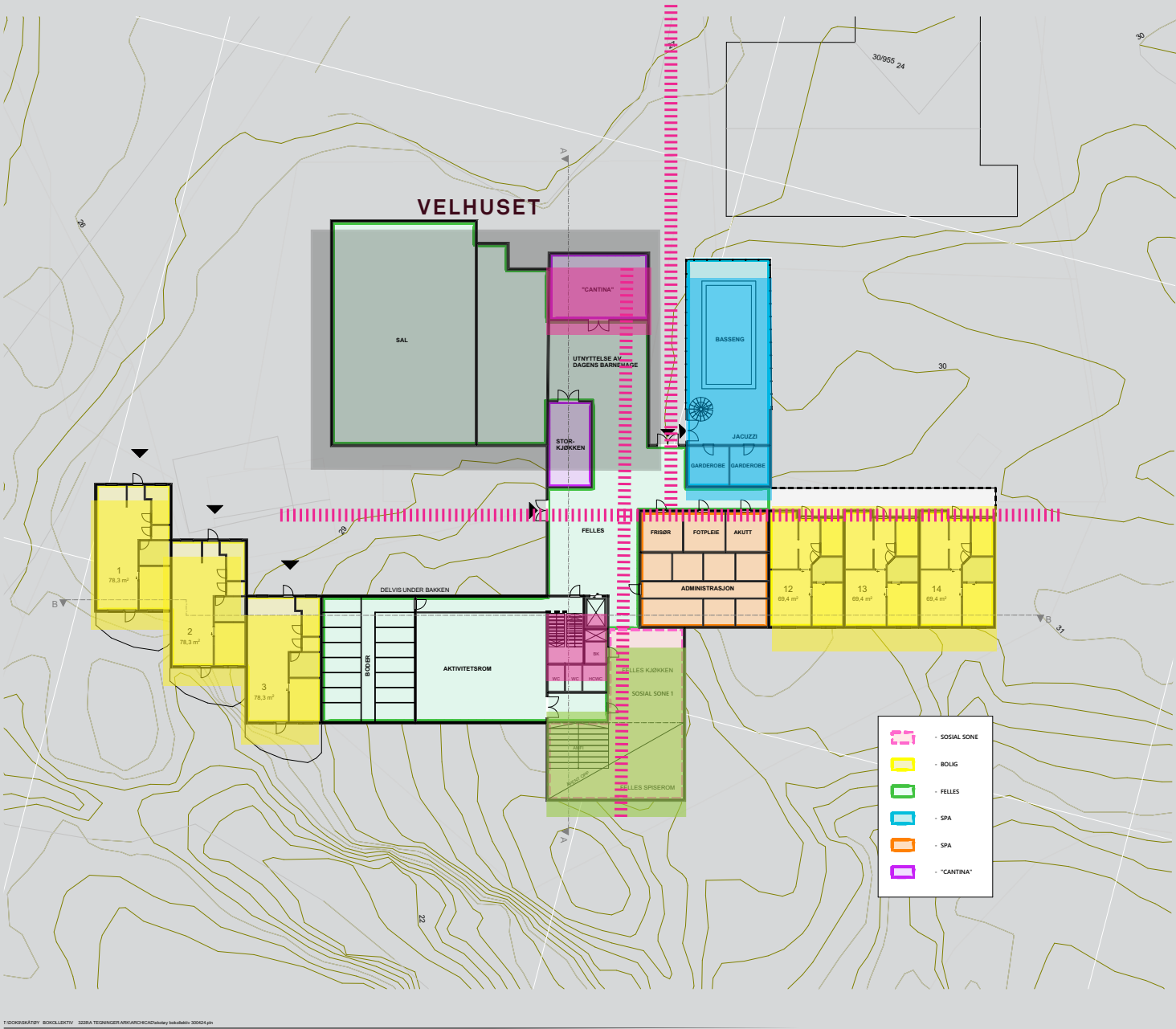
Boligene har alle individuelle uteområder i form av markterrasse eller balkonger. I tillegg etableres det større felles uteområder i tilknytning til felles oppholdsområder.



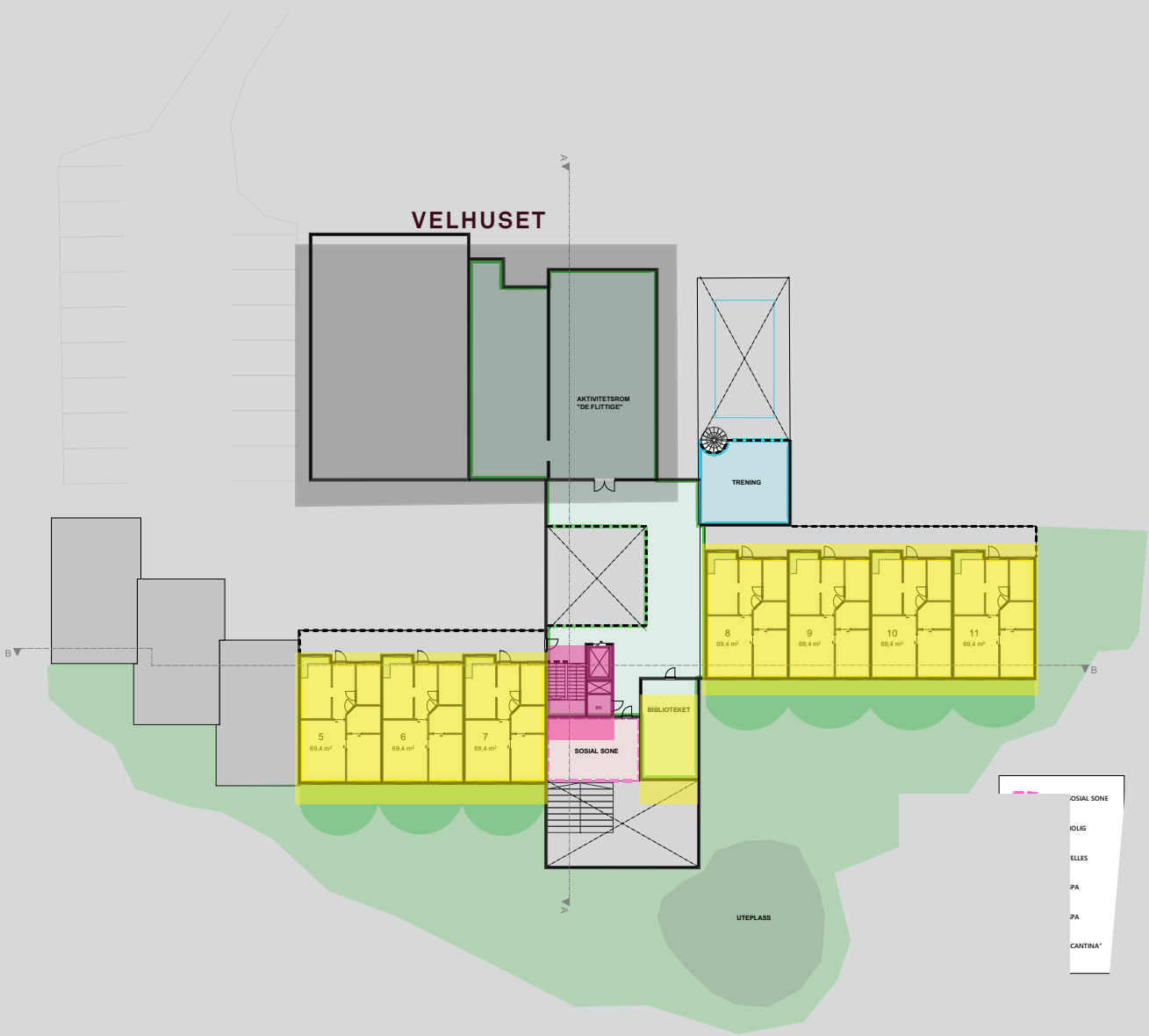
SITUASJONSPLAN



KOMPAKT

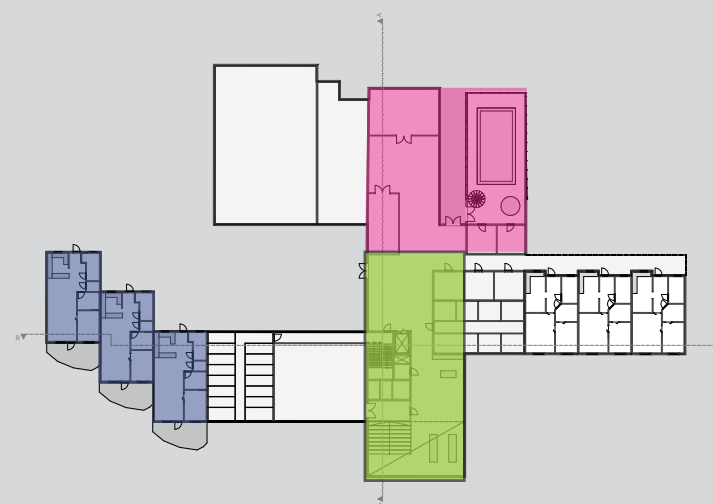
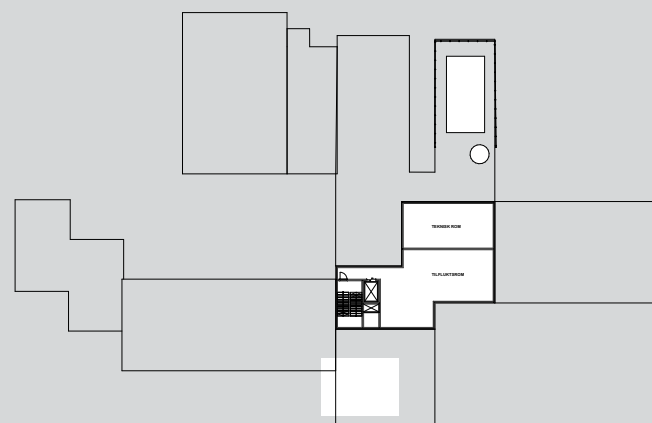


1. ETG



2. ETG

KOMPAKT



Skolen, Vellhuset og kløften med Mumirunden danner begrensningene for Kompakt prosjektets utbredelse.

Totalt arealer er 2550 m² BTA nytt + 580 m² BTA ombygget.

Det er her vist 11 tilrettelagte leiligheter innenfor bygningsstrukturen + 3 mer selvstendige halvannen etasjes boliger. Alle boliger er her skissert som minimumsboliger med to soverom ca. 70-80 m² BRA.

Det er en høydeforskjell mellom Vellhusets 1. etasje og prosjektet med en hel etasje. Det er ønskelig å benytte arealene i den nedlagte barnehagen samt arealer på loftet av velhuset til aktivitetsarealer for prosjektet. Barnehagens uteområder kan benyttes som have/aktivitetsområde.

Prosjektet forutsetter at dagens vognskjul/ uthus sørvest for velbygget rives.

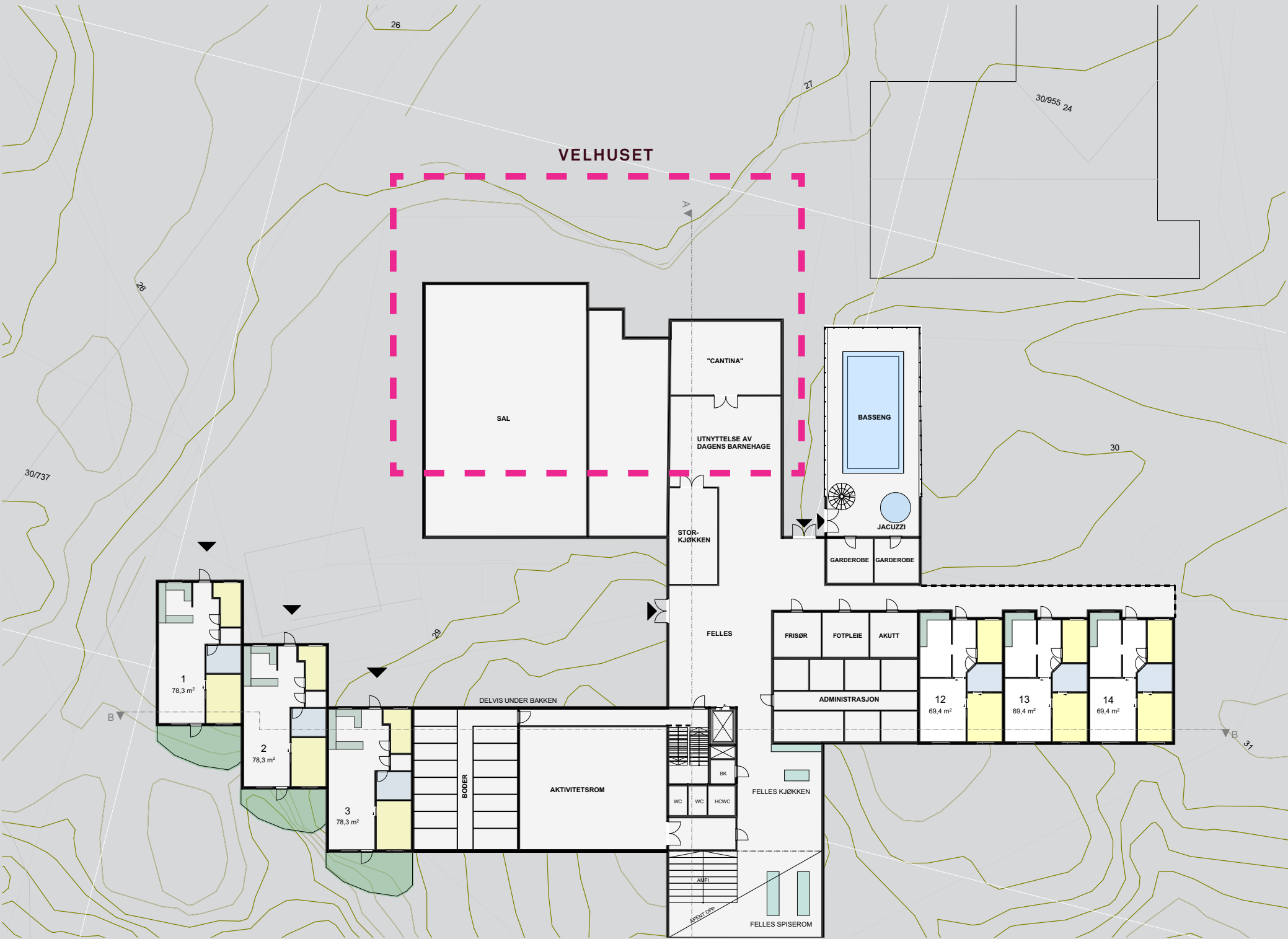
Basseng, treningsfasiliteter og "Cantina" er plassert slik at de kan deles med skolen. Dette tenkes også være et utadrettet mer kommersielt tilbud i ferienesesonger.

I kjeller er det foruten teknisk rom som står i tilknytning til bassenget, et tilfluktsrom og bodarealer. Heis forbinder alle etasjer.

FUNKSJONER

- UTADRETTET**
- SELVSTENDIGE BOLIGER**
- FELLESOMRÅDER**

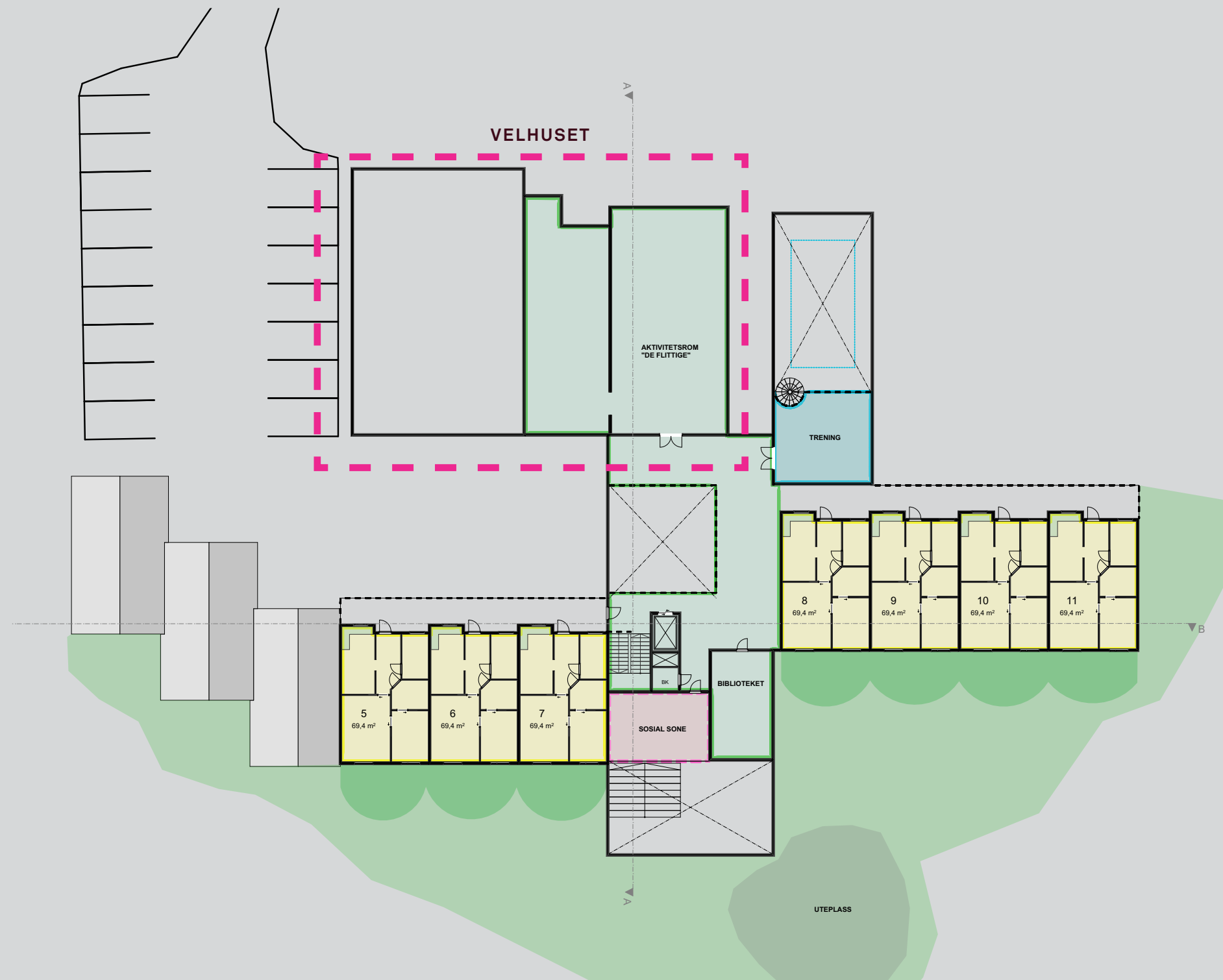
KOMPAKT - 1. ETG



AREALER

OMBYGGET 290 M2 BTA
NYTT 1450 M2 BTA

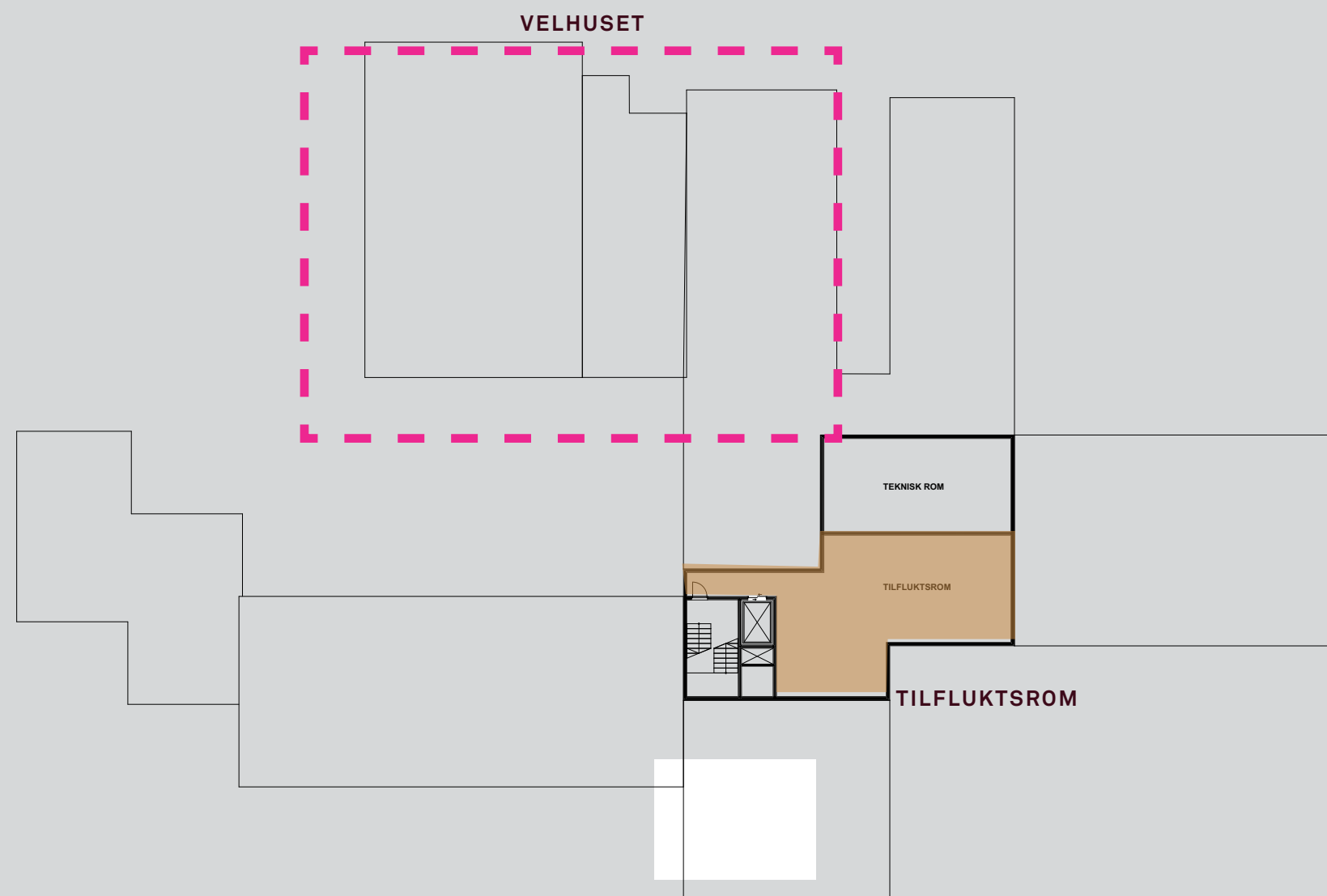
KOMPAKT - 2. ETG



AREALER

OMBYGGET 290 M2 BTA

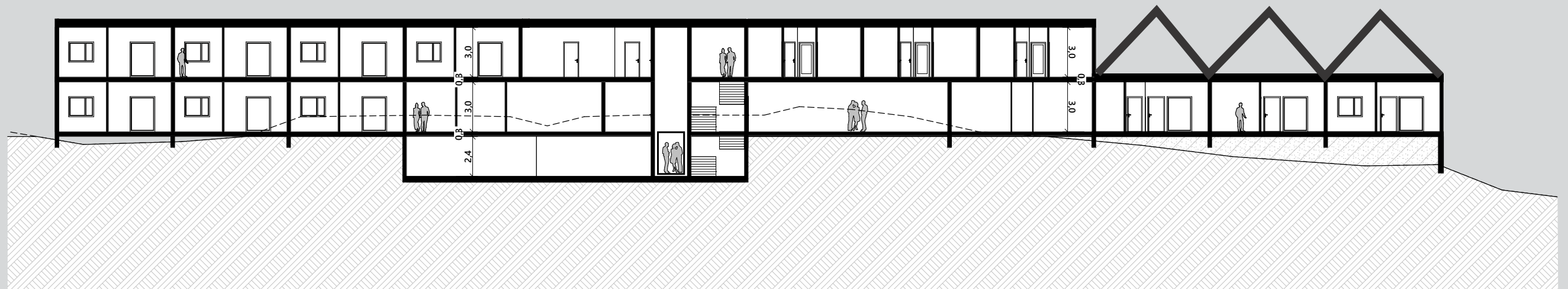
NYTT 850 M2 BTA



AREALER

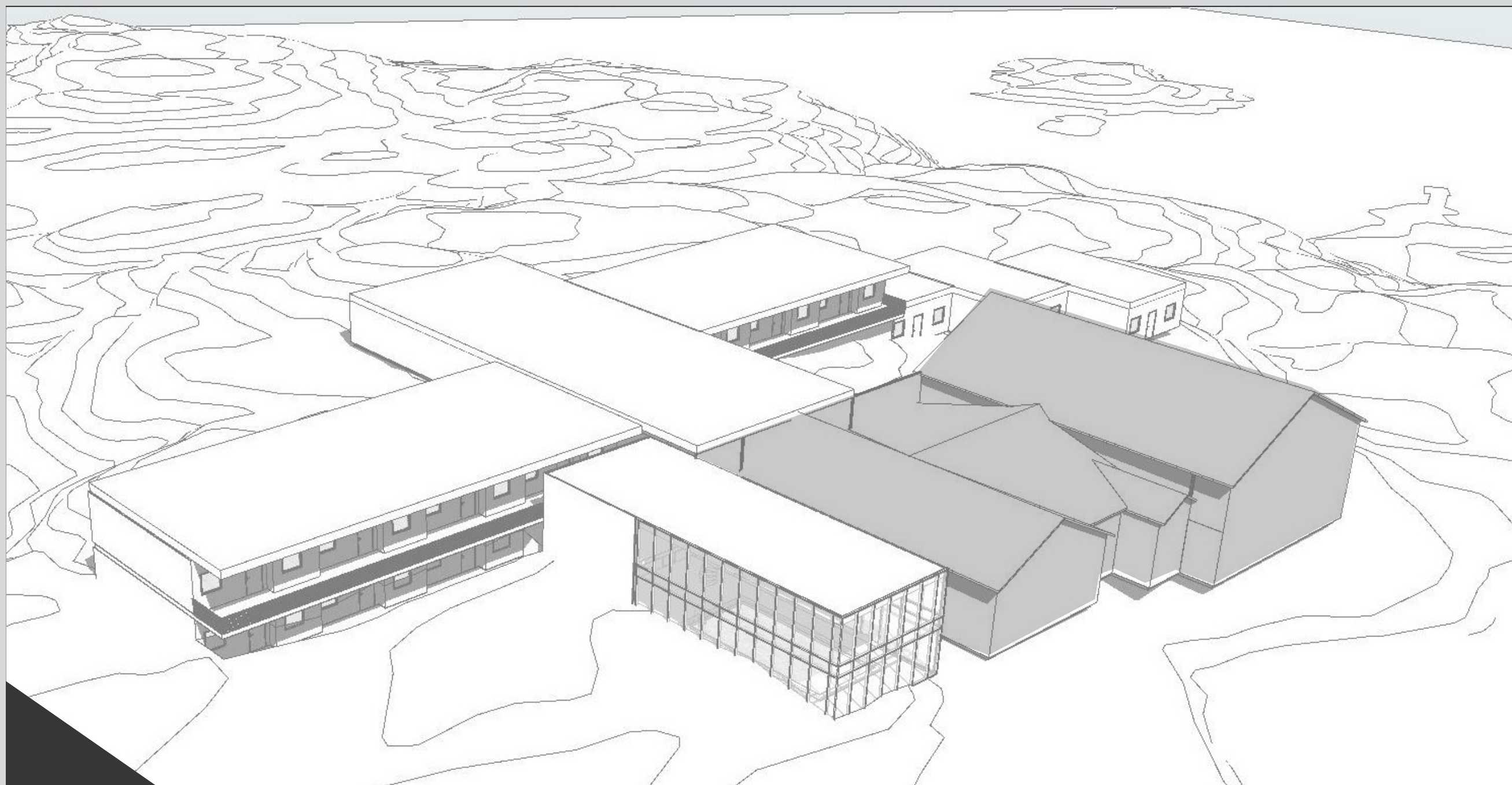
NYTT 250 M2 BTA

KOMPAKT - SNITT

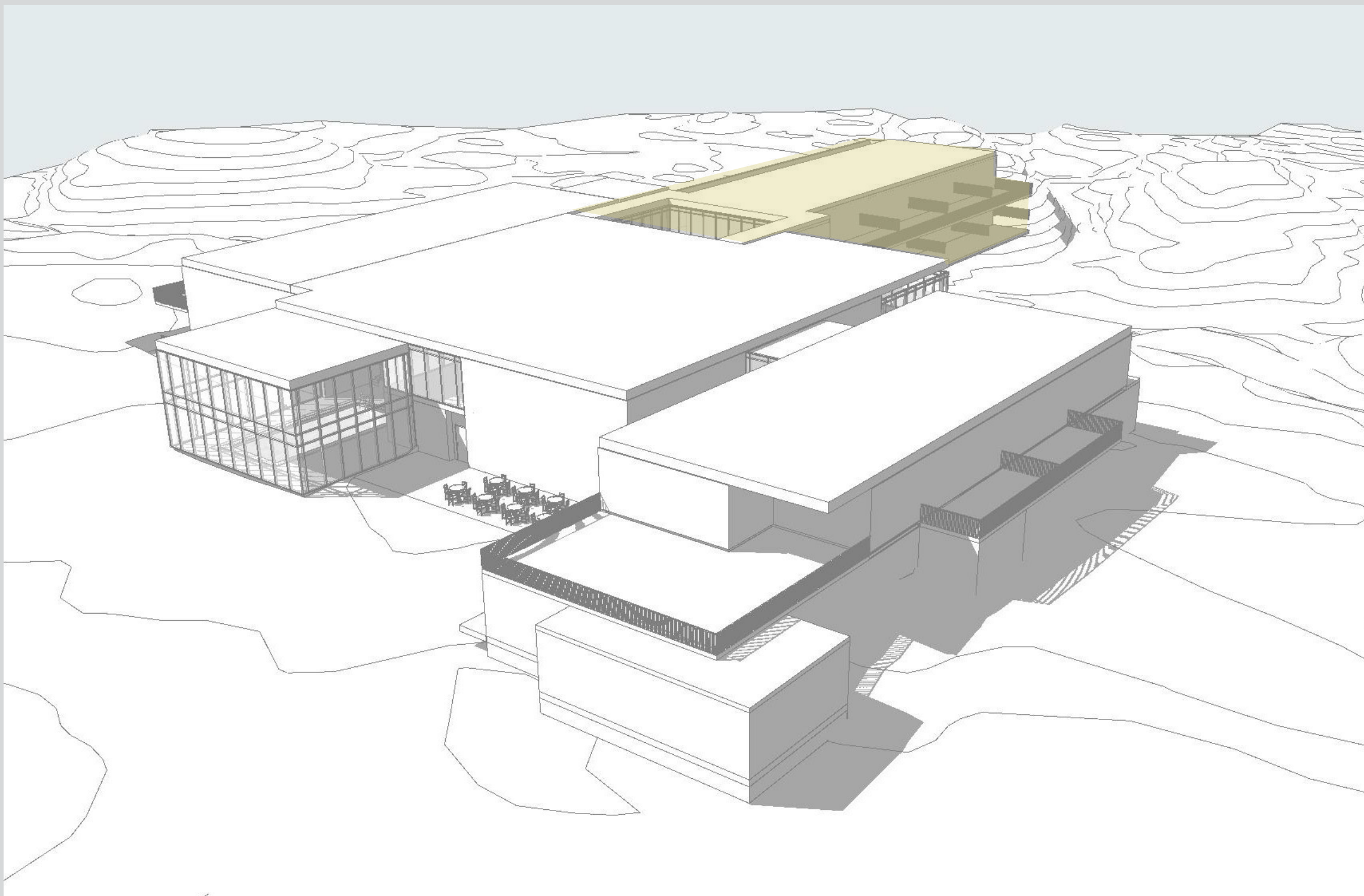


Snitt B-B viser lengdesnitt med tilknytning mot bakkeplan. Saltak over de tre vestre boligene (eksterne boliger) er skissert, men ikke modellert.

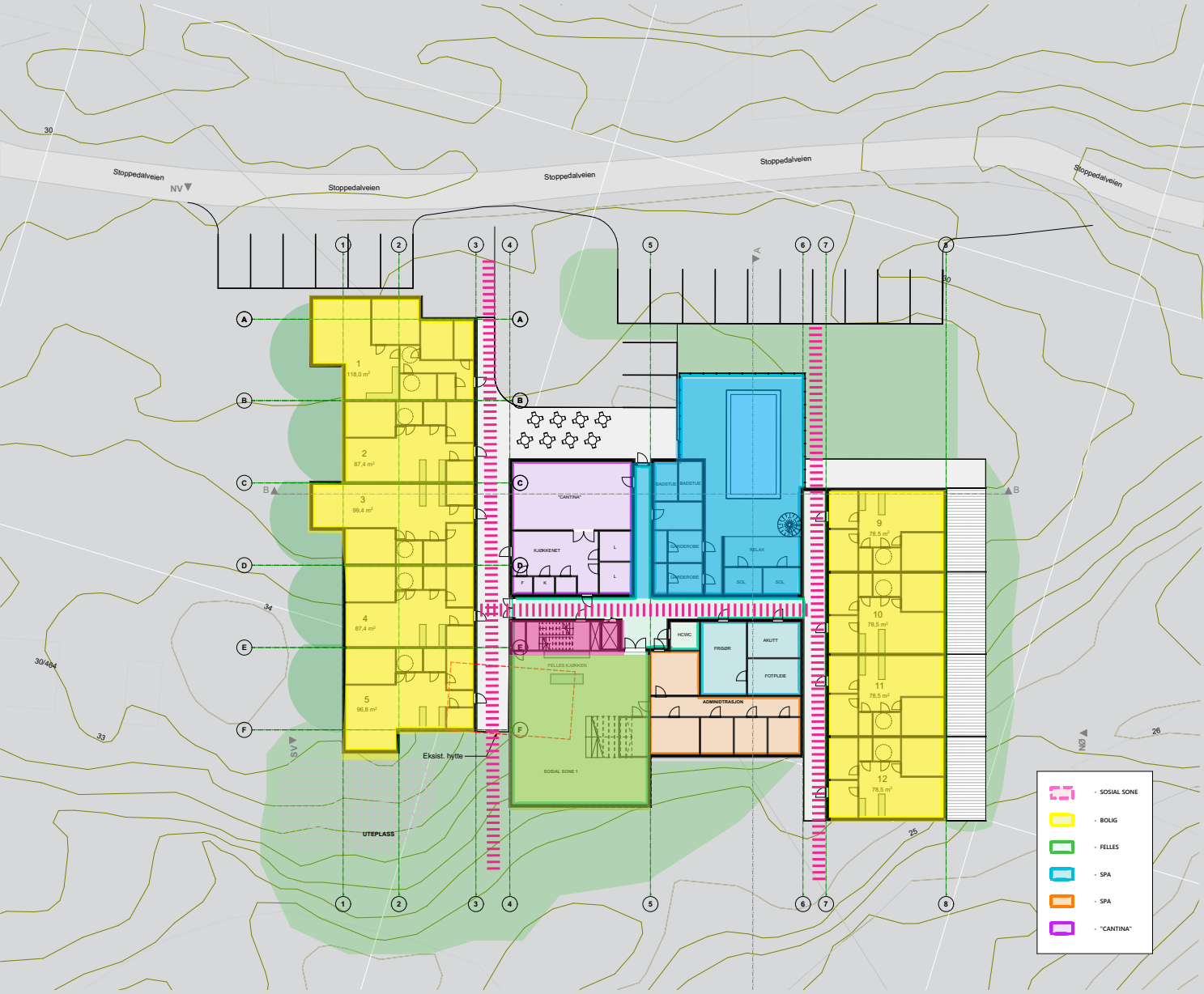
KOMPAKT - VOLUMSTUDIE



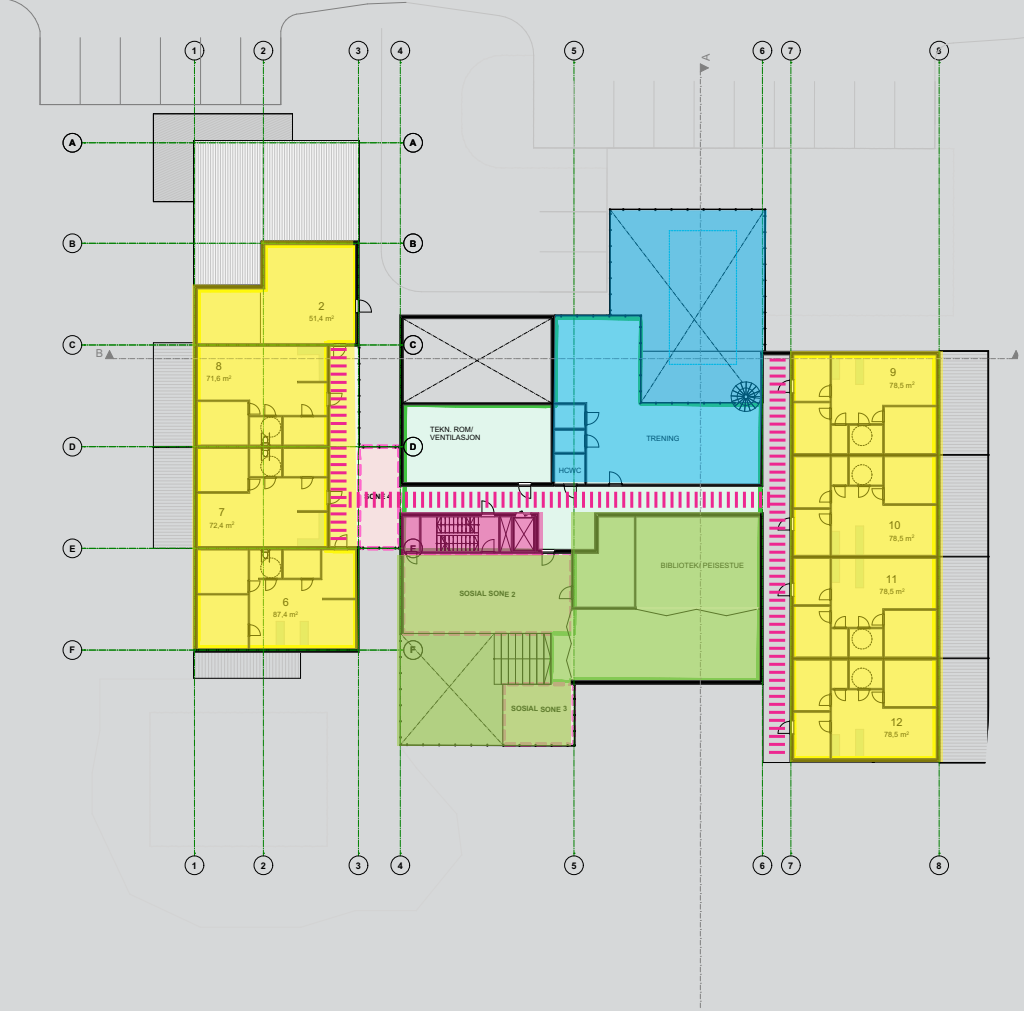
GENERØS - VOLUMSTUDIE



GENERØS

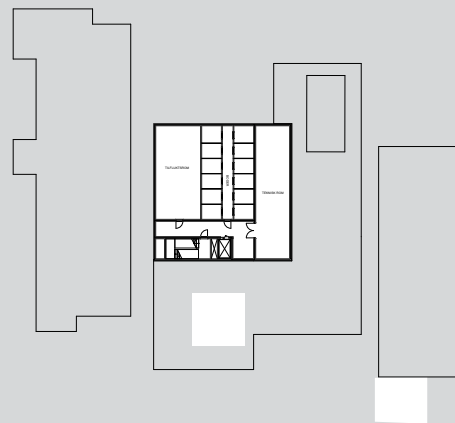


1. ETG



2. ETG

GENERØS



Eksisterende fritidsbolig og terrengformasjonen danner begrensningene for Kompakt prosjektets utbredelse.

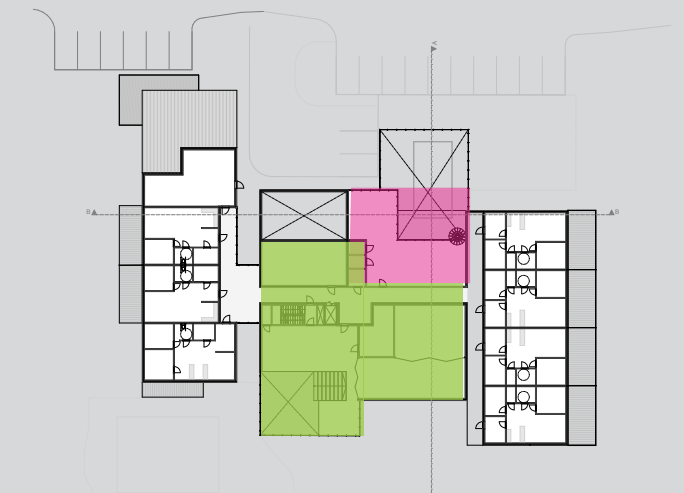
Totalt arealer er 3435 m² BTA.

Det er her vist 12 tilrettelagte leiligheter innenfor bygningsstrukturen + 5 mer selvstendige boliger de alle er ulike med ulike størrelser. Prosjektet har en stor variasjon i boligenes størrelse som er fra ca. 80-120 m² BRA. Her er det skissert et mulig byggetrinn 2 med ytterligere 8 leiligheter.



Basseng, treningsfasiliteter og "Cantina" er plassert slik at de kan deles med skolen. Dette tenkes også være et utadrettet mer kommersielt tilbud i ferienesonger.

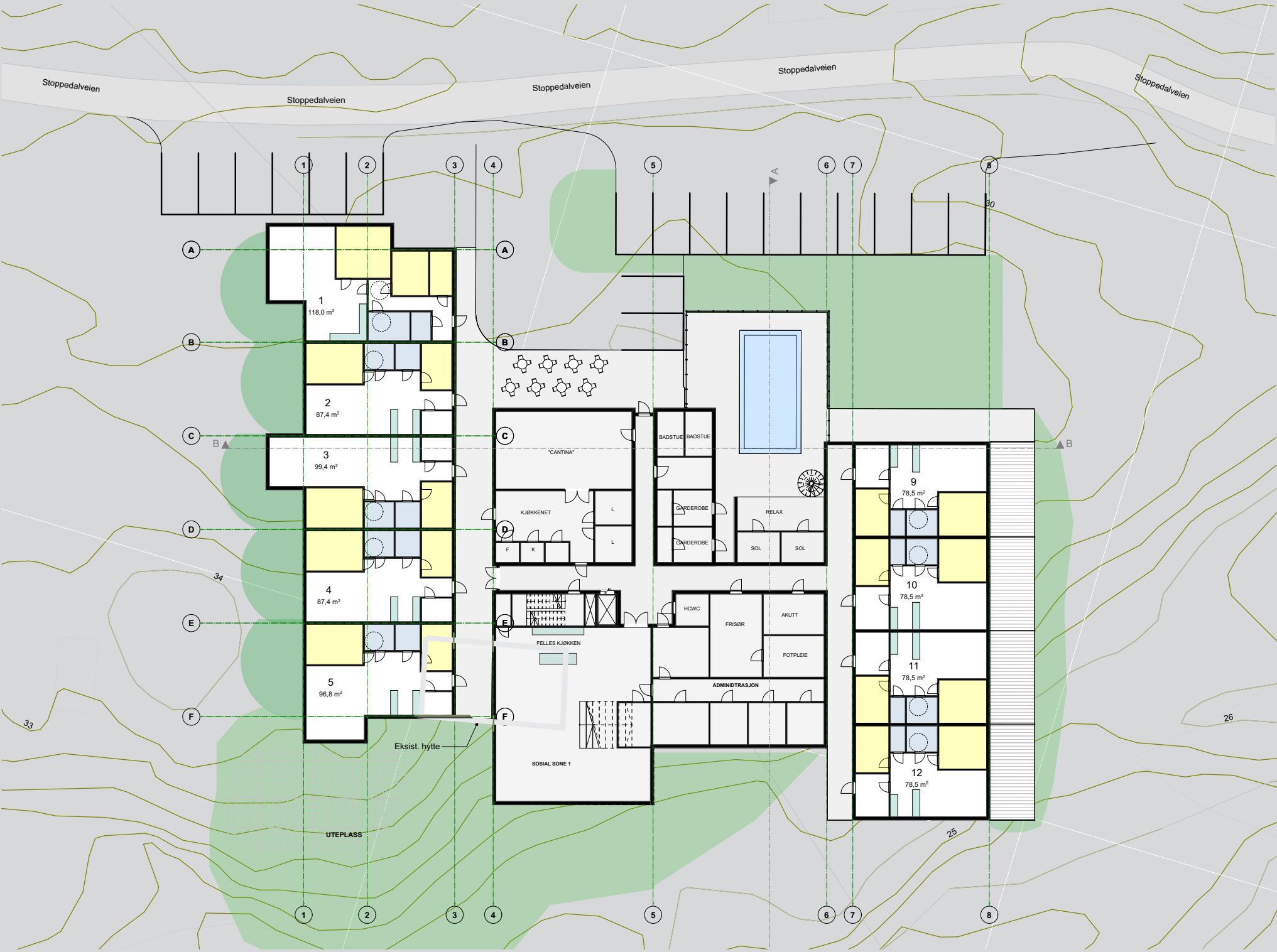
I kjeller er det foruten teknisk rom som står i tilknytning til bassenget, et tilfluktsrom og bodarealer. Heis forbinder alle etasjer.



FUNKSJONER

- UTADRETTET**
- SELVSTENDIGE BOLIGER**
- FELLESOMRÅDER**

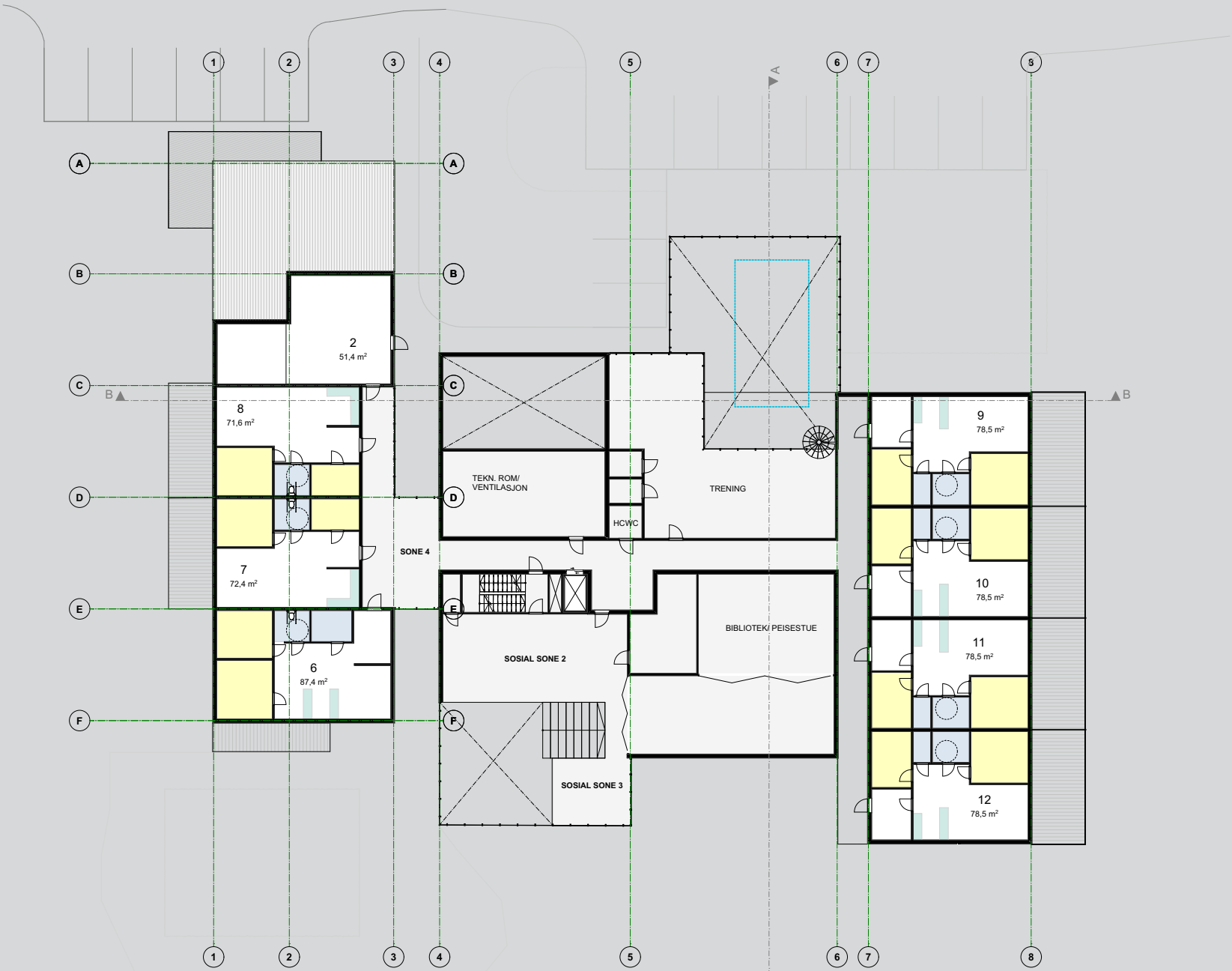
GENERØS - 1. ETG



AREALER

NYTT 1780 M2 BTA

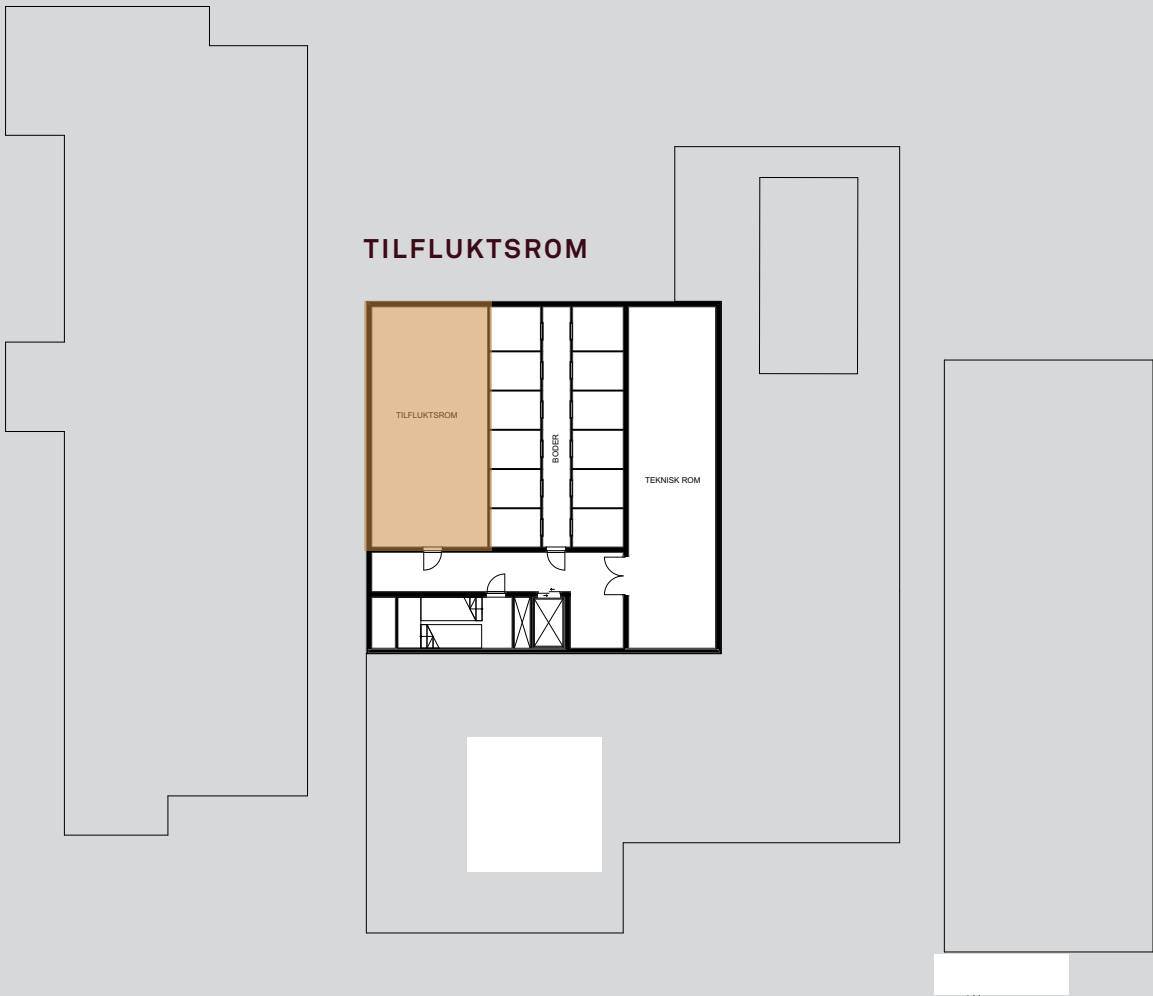
GENERØS - 2. ETG



AREALER

NYTT 1330 M2 BTA

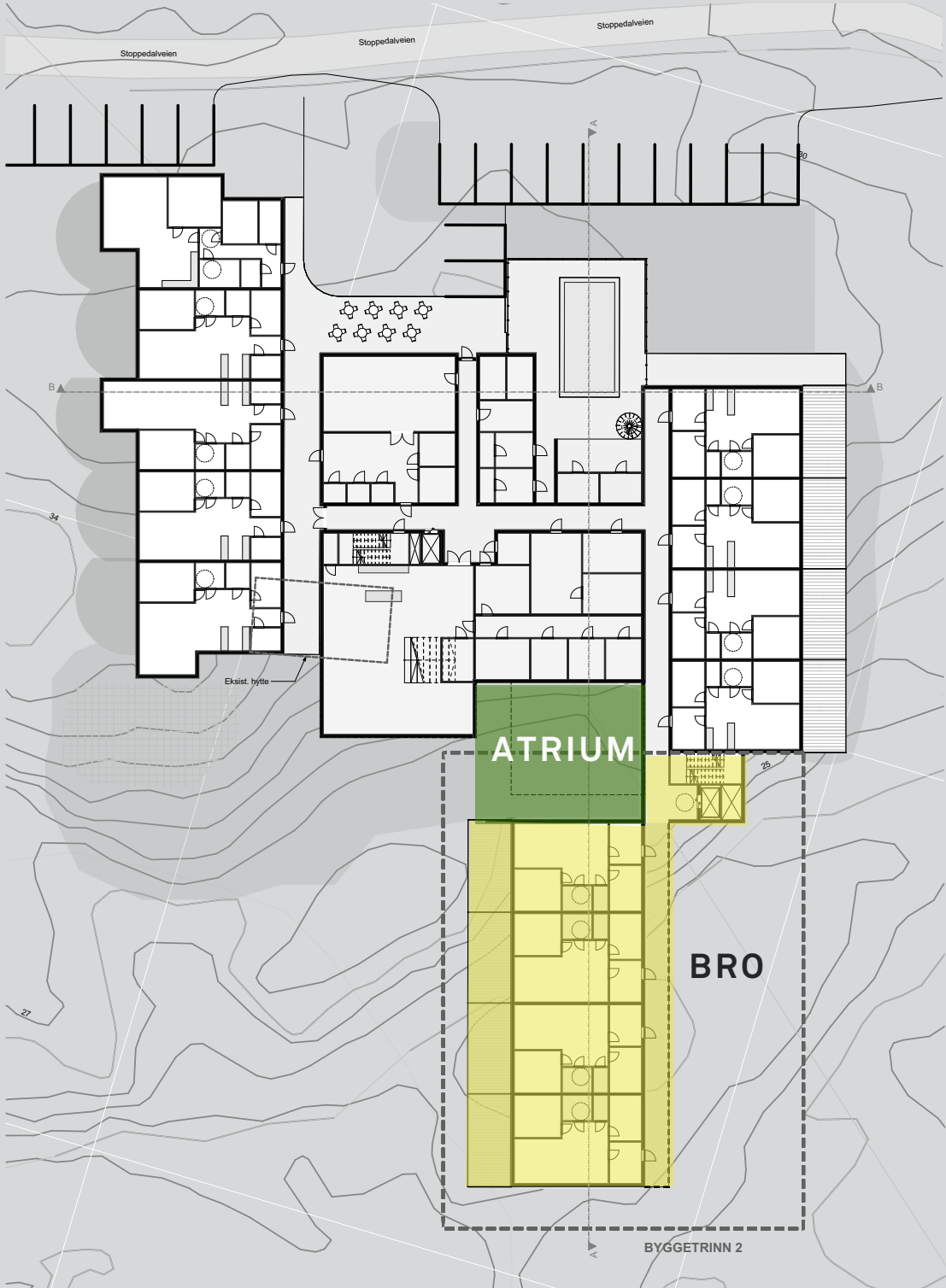
GENERØS - U. ETG



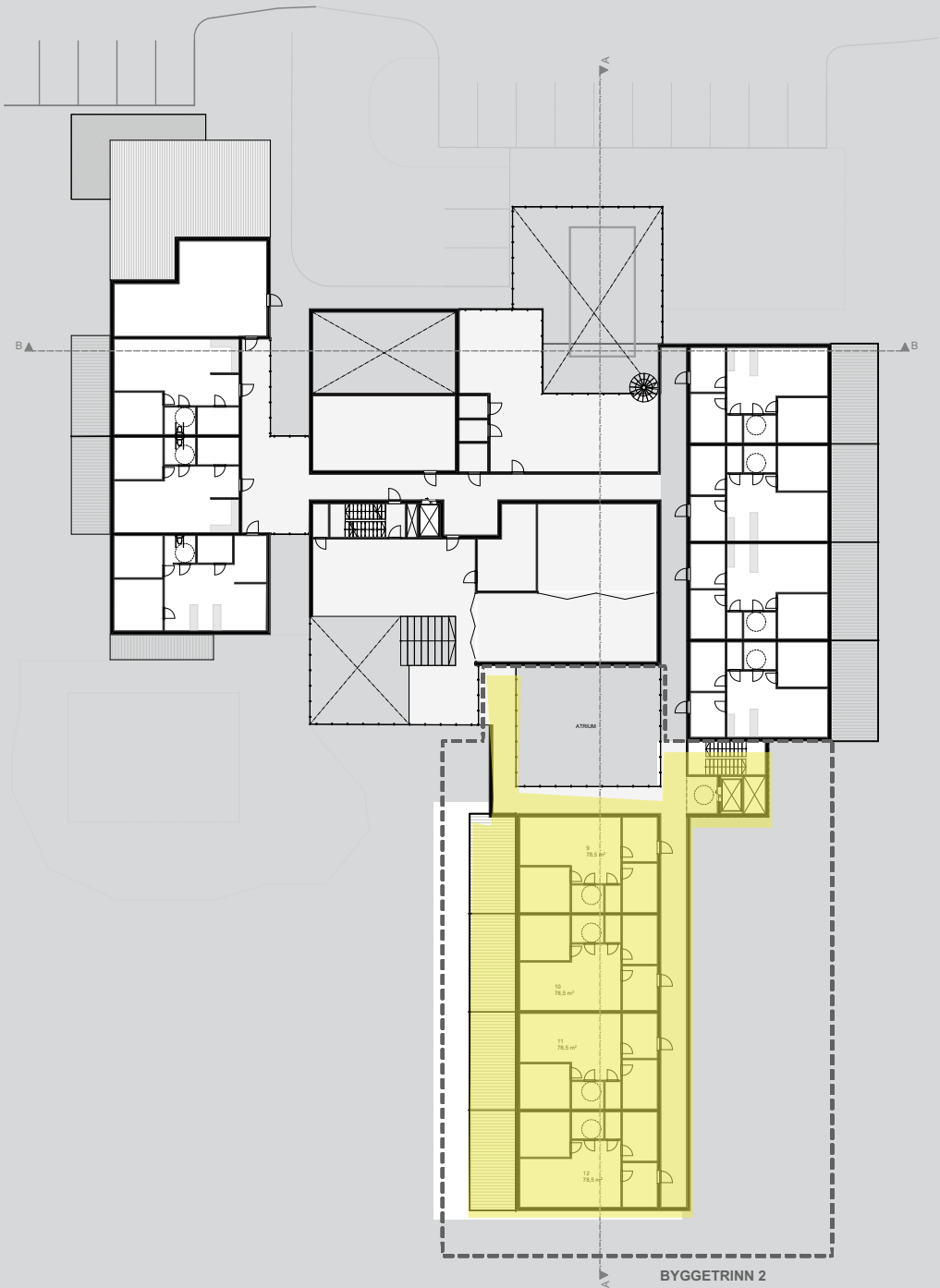
AREALER

NYTT 325 M2 BTA

GENERØS - BYGGETRINN 2



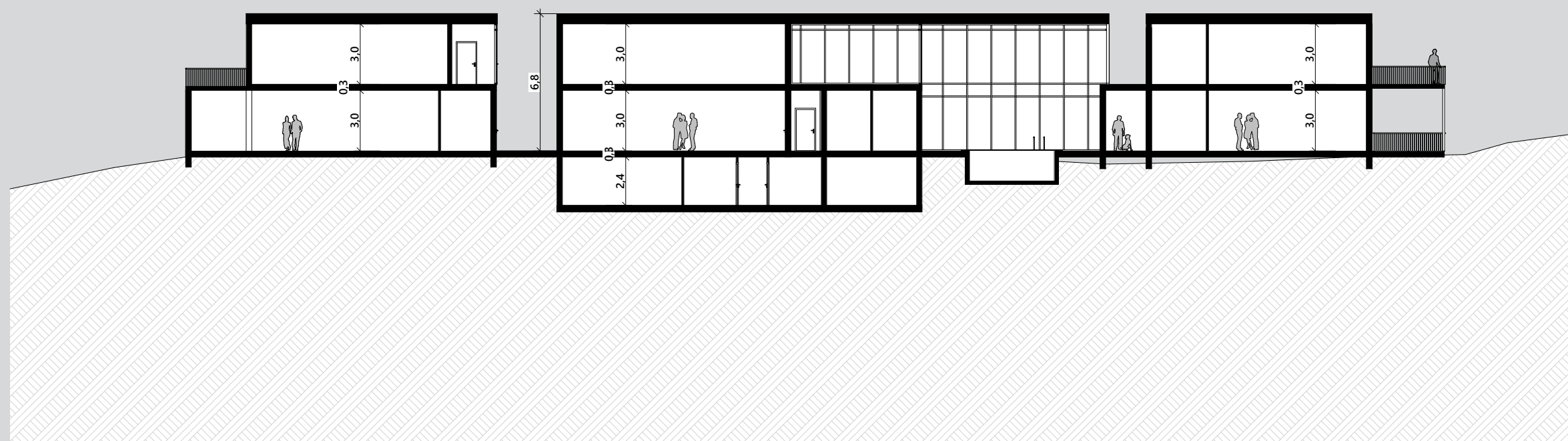
1. ETG



2. ETG

- AREALER
- 1. ETG NYTT 400 M2 BTA
 - 2. ETG NYTT 520 M2 BTA
 - TOTALT 920 M2 BTA

GENERØS - SNITT



FOTOBEFARING



SKISSE

