



GD4

B45, nye boliger Grenaa

senior-/familieboliger i det tidligere Grenaa Dampværk

for Boligselskabet B45
juni 2025

ARKIKON

INDHOLD

1. Introduktion:

- 1.1. Baggrund og idé - s. 3
- 1.2. Oversigtskort - s. 4
- 1.3. Parkering og adgangsveje - s. 5
- 1.4. Adgangsforhold - s. 6-7
- 1.5. Indretning - s. 8-9
- 1.6. Snit - s. 10
- 1.7. Udtryk - s. 11
- 1.8. Helheden - s. 12-16

2. Generel beskrivelse:

2.1. Byggesagens organisation:

- 2.1.1. Bygherre og tekniske rådgivere - s. 17

2.2. Byggesagens forudsætning:

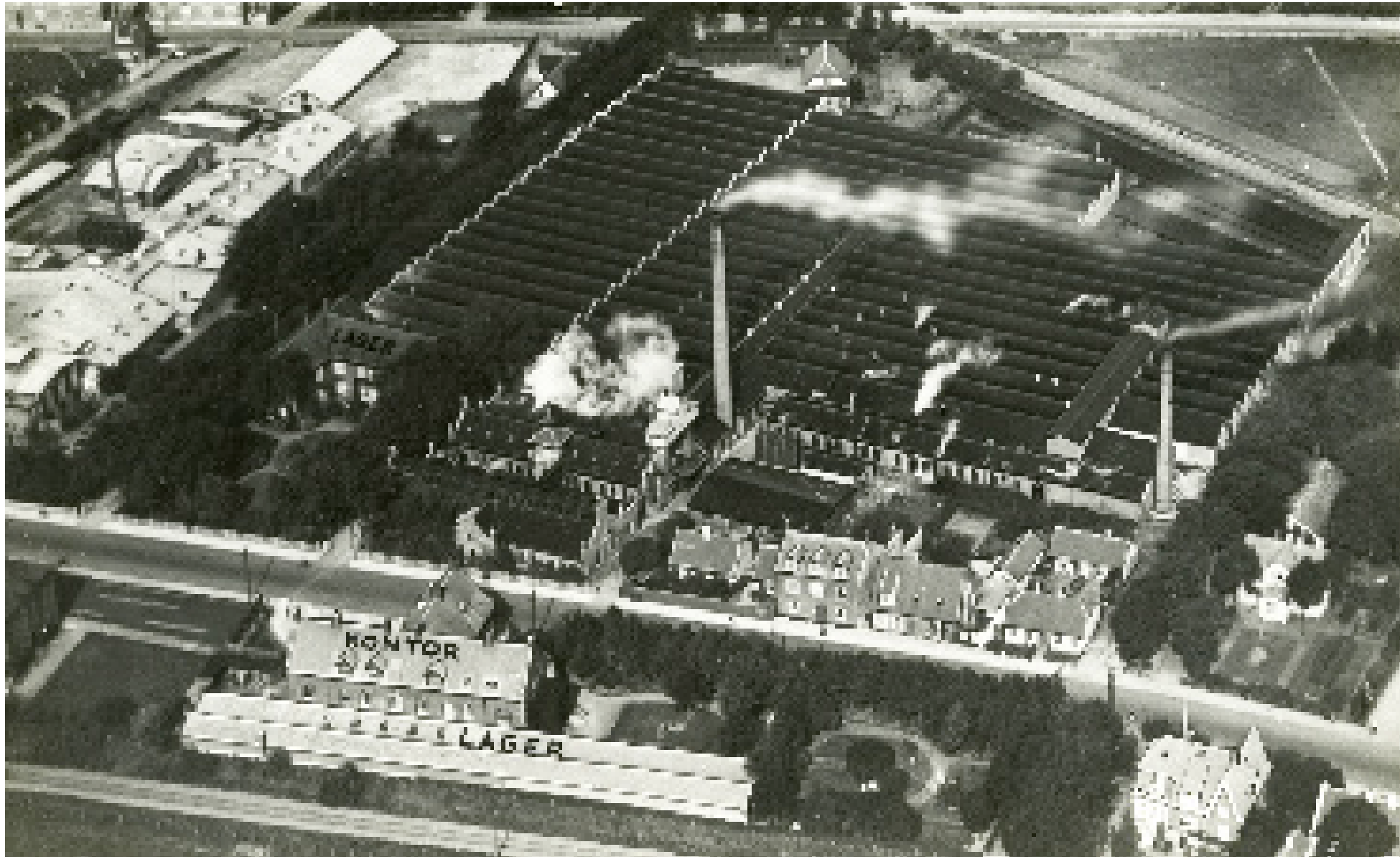
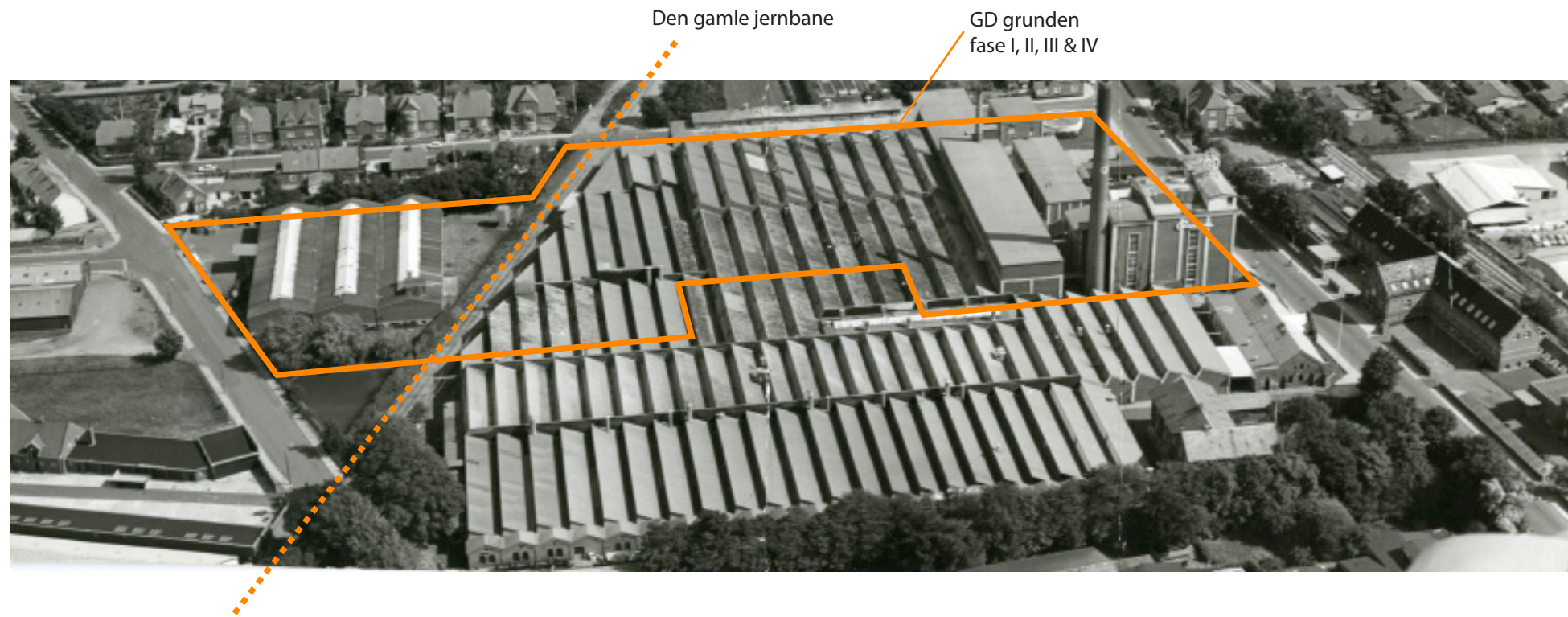
- 2.2.1. Myndighedsmæssige forhold - s. 18
- 2.2.2. Eksisterende forhold vedr. grund og evt. bygninger - s. 18
- 2.2.3. Forsyningsmæssige forhold - s. 18
- 2.2.4. Miljøforhold - s. 19
- 2.2.5. Jordbundsforhold - s. 19

2.3. Byggeteknik:

- 2.3.1. Bygningsbasis - s. 20
- 2.3.2. Primære bygningsdele - s. 21
- 2.3.3. Komplettering - s. 22
- 2.3.4. Overflader - s. 22

2.4. Opgørelse af bruttoetageareal:

- 2.4.1. Bruttoarealer lejligheder og fællesarealer - s. 23



historiske fotos - inspiration

1.1. BAGGRUND OG IDÉ

GD fase I, II & III er nu en bygget og beboet realitet.

Dog står en lille del af den gamle GD grund stadig øde hen. Det giver anledning til ønsket om at bygge videre på "Boligfabrikken" og udbygge den resterende GD grund med boliger. Dette med et ønske om at øge antallet af de populære boliger til forskellige generationer, der blev bygget som GD etape III.

Derved sikres den oprindelige GD grund i "GD regi", hvor der kan skabes en arkitektonisk helhed med industriel reference. Med sin centrale beliggenhed er GD boligerne med til at skabe trygge rammer for et godt liv.

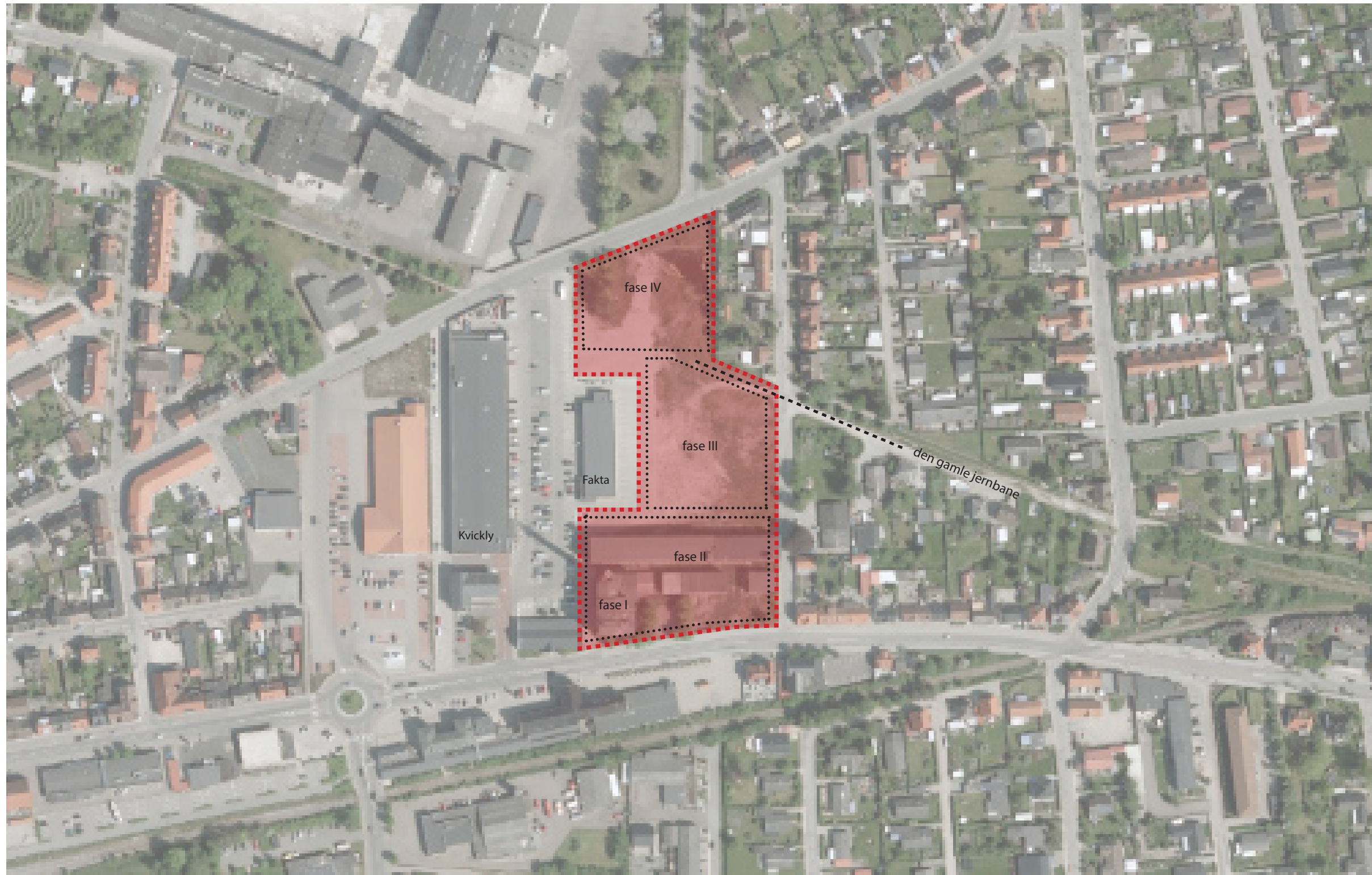
Der tages udgangspunkt i boligtyperne fra GDIII, der er udført som senior-/familieboliger nord for de nye ungdomsboliger (GDI & GDII).

Boligerne er i forskellige størrelser med forskellige typer udearealer som altaner eller terrasser samt tilgængelighed i flere af boligerne.

Arkitektonisk er der, som en fortsættelse af GDIII's typologi, lagt vægt på referencen til den tidligere industri, genkendeligheden og dermed samhörigheden med de tidligere etaper. Elementer fra den industrielle æra er med til at skabe et unikt boligmiljø med solide og funktionelle værdier.

1.2. OVERSIGT

bymæssig kontekst





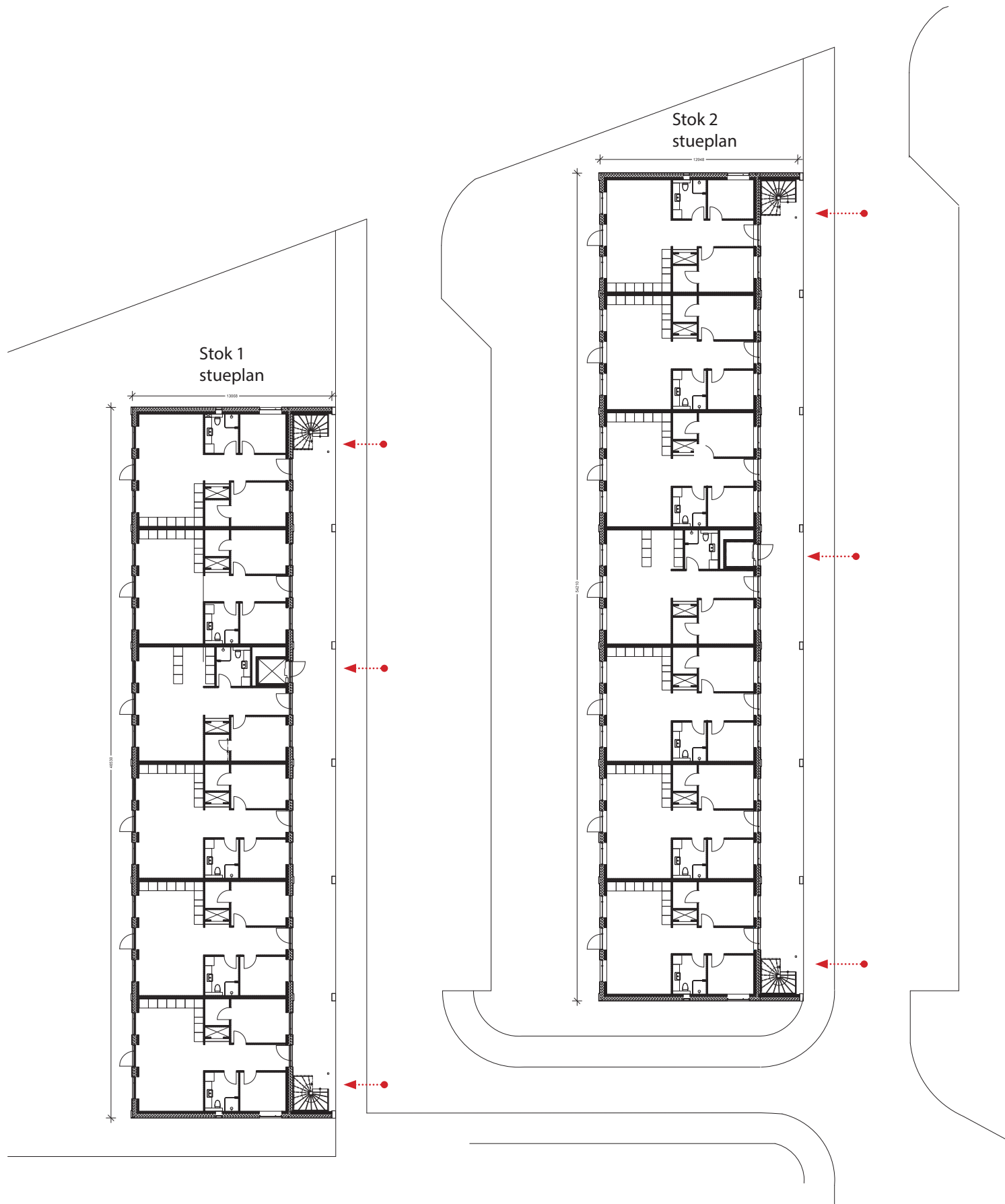
1.3. PARKERING & ADGANGSVEJE

Dette oplæg til parkering giver beboeren mulighed for at parkere direkte ved sin indgang. Ved benyttelse af elevator kan der dog være en mindre afstand hen til elevatoren. Ud over den tætte fysiske afstand har beboeren bilen i visuel afstand fra sin bolig.

Der er ca. 17,5 m mellem blokkene, hvilket giver god plads til terrasser og udeophold for stueplans- lejligheder samt parkering og ensrettet kørevej. Samtidig er der stadig mulighed for at skabe grønne arealer omsluttende hele boligområdet.

Der er ensrettet kørevej, hvor al frakørsel samles ved en ny afkørsel på Øster Allé. Den etableres 2 nye tilkørsler - direkte til hver ny bolig stok - fra Djursgade.

Der er planlagt ialt 31 pladser ud for boligerne.



1.4. ADGANGSFORHOLD

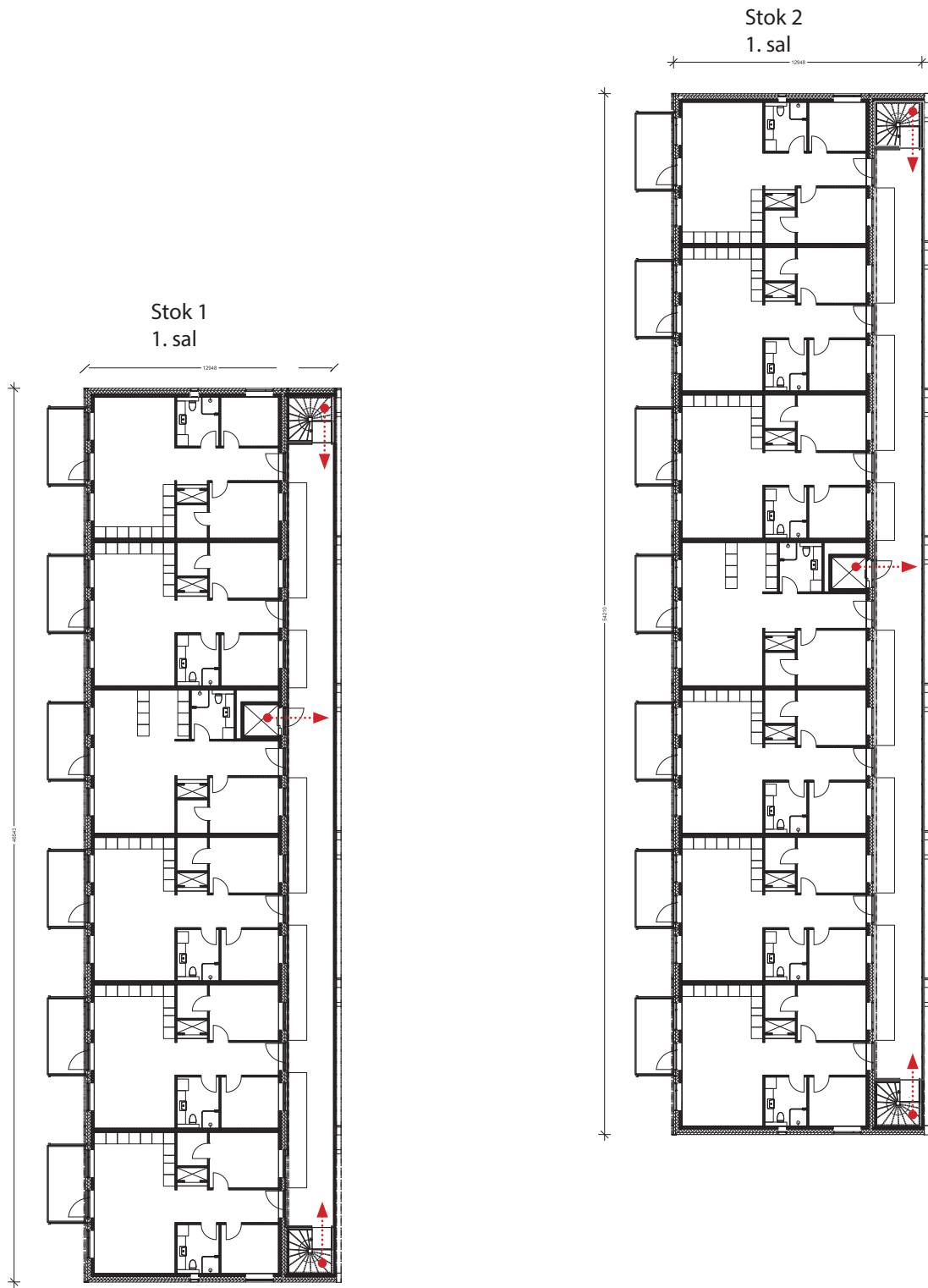
Der er 2 stokke, den ene (Stok1) med 12 lejligheder, den anden (Stok2) med 14 lejligheder.

Begge stokke udføres med en elevator i midten og en trappe i hver ende.

Parkering ligger direkte i forbindelse med de forskellige opgange.

1.4. ADGANGSFORHOLD

Alle boliger på 1. sal har adgang via en svalegang, som er forbundet til stueplan og adgang til terræn vha. elevator og trapper.





1.5. INDRETNING

Der indrettes 2 stokke med lejligheder til fase 4 som angivet på situationsplanen side 5. Hver stok indrettes med elevator og trapper.

Der er 26 boliger med følgende inddeling:
 14 stk. 3-vær. á hhv. 88,20/87,85 m²
 4 stk. 2-vær. á hhv. 80,97/80,44 m² (ved elevator)
 8 stk. 3-vær. á 90,15 m² (gavllejligheder)

(Lejlighederne i forbindelse med placering af elevator udføres som 2-værelses lejligheder).

Alle boliger er indrettet med tilhørende udearealer.

På 1. sal er der altan og der er i forbindelse med indgangen en overdækket svalegang, hvor der er indrettet plads til ophold eller opbevaring af eventuel rollator ved hver bolig. I stueplan er der en lille have/terrasse direkte i forbindelse med stue/køkken og der er ligeledes indrettet plads til ophold i forbindelse med indgang - også overdækket vha. svalegangen foroven.

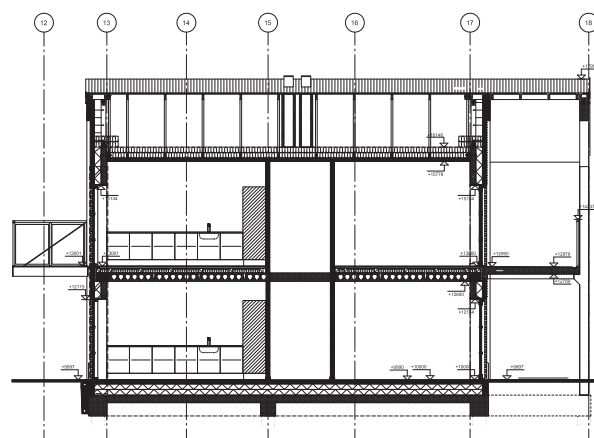
Boligerne indeholder alle et soveværelse, ekstra værelser (antal afhængig af lejlighedens størrelse), badeværelse med vaskesøjle, entré, depotrum, (teknikskakt), stue i forbindelse med åbent køkken. Der er taget hensyn til tilgængelighed i indretningen.

1.5. INDRETNING



1.6. SNIT

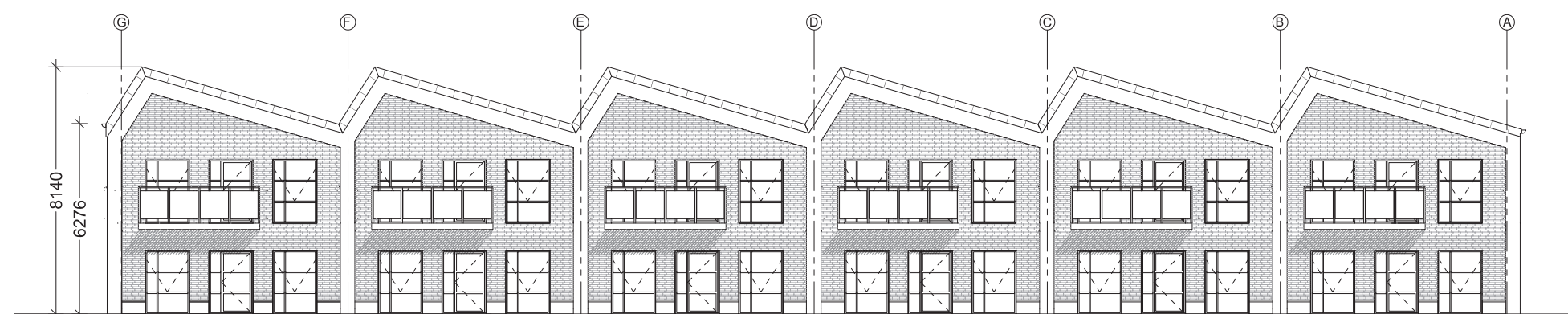
Se afsnit 2.3 Byggeteknik for beskrivelse af konstruktionsprincipper.



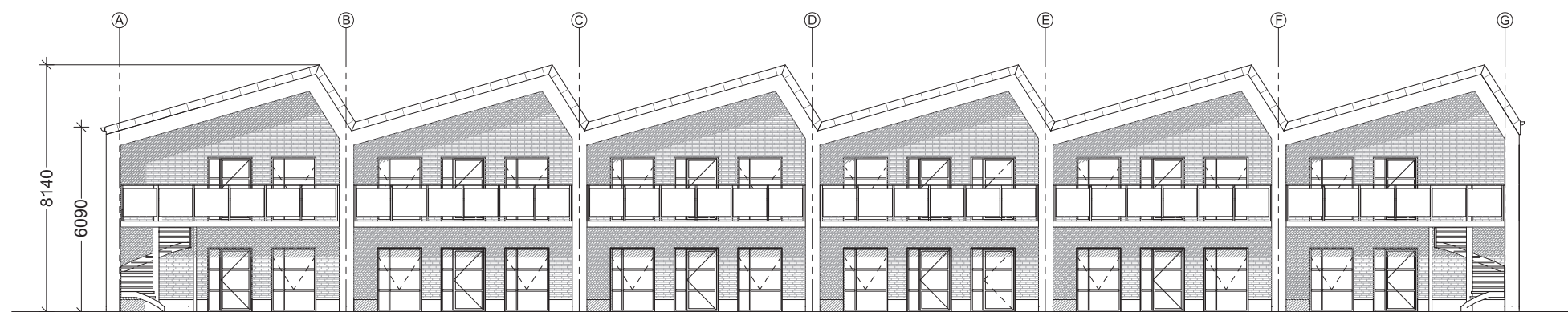
tværsnit



længdesnit



Facade mod vest - 12 lejligheder.



Facade mod øst - 12 lejligheder.



Facade mod øst - 14 lejligheder.



Facade mod vest - 14 lejligheder.

1.7. UDTRYK

Facaderne opbygges med reference til den gamle industri med shedtage, røde teglsten og hvide rammer. Vinduer og døre udføres som det eksisterende GDIII, således at der sikres en overordnet sammenhæng på hele GD grunden.

Mod vest:

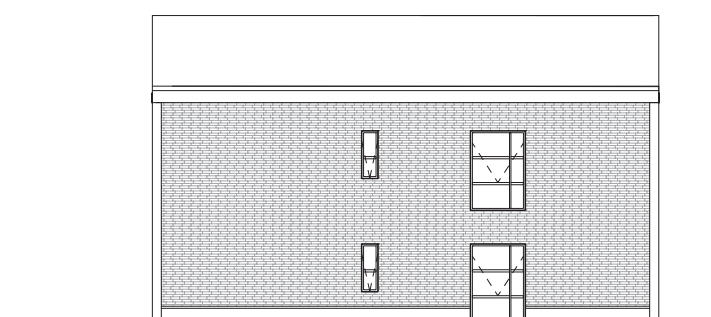
På 1. sal etableres der altaner, der udføres som påhængte på facaden.

Alle stueplanslejligheder har tilhørende terrasse afgrænset med bøgehæk. Omkring byggefeltet etableres en grøn zone med græs og mellemstore træer, som kan formidle en overgang mellem indkøbsfaciliteter mod vest og vejforløb mod øst.

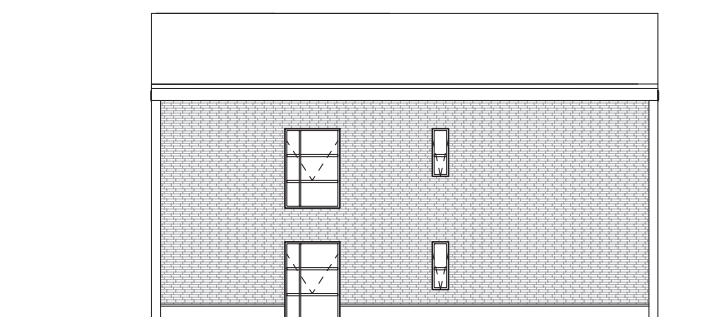
Mod øst:

På 1. sal er der overdækkede svalegange med indrettede privatzoner for de enkelte lejligheder.

I stueplan har man overdækket indgang vha. svalegangene, som også kan indrettes privat.



Gavl mod syd



Gavl mod nord

1.8. HELHEDEN

Her vises et billede af det tidligere opførte GDIII, set fra østsiden med svalegange. De nye bygninger til GD4 vil blive opført med identisk udtryk.

1.8. HELHEDEN

Her vises et billede af det tidligere opførte GDIII, set fra vestsiden med altaner og terrasser til de enkelte lejligheder.
De nye bygninger til GD4 vil blive opført med identisk udtryk.



1.8. HELHEDEN

Her vises et billede af det tidligere opførte GDIII - med et kig fra svalegangen over mod den anden lejlighedsstok mod øst.
De nye bygninger til GD4 vil blive opført med identisk udtryk og lignende afstand imellem hinanden.

1.8. HELHEDEN

Her vises et billede af det tidligere opførte GDIII sammen med en del af bygningerne fra fasen GDII.



1.8. HELHEDEN

Her vises et billede af det tidligere opførte GDIII sammen med en del af bygningerne fra fasen GDII (til venstre).



2.1. BYGGESAGENS ORGANISATION

2.1.1. BYGHERRE OG TEKNISKE RÅDGIVERE

BYGGERIETS ORGANISATION:

Byggeriets organisation vil primært tage sig af den daglige styring af projektet, herunder varetages den tekniske formidling og bearbejdning af projektmateriale.

BYGHERRE OG DRIFTSORGANISATION

B45

Engdalen 2

8500 Grenaa

BYGHERRERÅDGIVER

Kuben Management

Skibbrogade 3

9000 Aalborg

BYGHERRERÅDGIVER

Arkikon A/S

Fornæsvej 9

8500 Grenaa

2.2. BYGGESAGENS FORUDSÆTNING

2.2.1. MYNDIGHEDSMÆSSIGE FORHOLD

BYPLAN OG LOKALPLANMÆSSIGE FORHOLD

Byggeriet er omfattet af lokalplan nr. 171 fra Norddjurs Kommune.

2.2.2. EKSISTERENDE FORHOLD VEDR. GRUND OG EVENTUELLE BYGNINGER

De opførte GD bygninger fra hhv. 2013, 2015 & 2017, som kommer til at ligge i forbindelse med det nye GD4 er opført i røde teglsten med hvid indramning.

Facadestenene er udført med krydsforbandt og bygningerne er generelt opført med reference til de gamle industrielle GD bygninger.

2.2.3. FORSYNINGSMÆSSIGE FORHOLD

VARME

Grenaa Varmeværk a.m.b.a.

Energivej 6, 8500 Grenaa

Tlf.: 86 32 17 44

VAND

Grenaa og Anholt Vandforsyning

Teknologivej 2

Tlf.: 8758 2150

ELFORSYNING

NRGI A.m.b.a

Dusager 22, 8200 Århus N

Tlf.: 8739 0404, E-mail: nrgi@nrgi.dk

KLOAK

Aqua Djurs

Århusvej 22C, 8500 Grenaa

Tlf.: 2469 4200, E-mail: info@aquadjurs.dk

RENOVATION

Reno Djurs I/S

Nymandsvej 11, 8444 Balle

Tlf.: 8759 7777, E-mail: renodjurs@renodjurs.dk

2.2. BYGGESAGENS FORUDSÆTNING

2.2.4. MILJØFORHOLD

Der skal foretages prøver af undergrunden for at vurdere luftkvaliteten ved dimensionering af terrændækket i forhold til opstigning af gasarter. Eventuelle tiltag afventer ift. prøvernes resultat.

2.2.5. JORDBUNDSFORHOLD

Der skal udføres undersøgelser af jordbudsforholdene på grunden i form af geotekniske borer.

Der skal udarbejdes en jordhåndteringsplan internt på grundstykket.

2.3. BYGGETEKNIK

2.3.1. BYGNINGSBASIS

FUNDERING - GEOTEKNISKE FORHOLD

Der skal udføres undersøgelser af jordbudsforholdene på grunden.
Tidligere undersøgelser for de sydligt liggende områder GDI, GDII & GDIII har vist at jordbudsforholdene ikke kan regnes for bærende.

FUNDERINGSMETODE

Afventer geoteknik og miljøundersøgelser.

2.3. BYGGETEKNIK

2.3.2. PRIMÆRE BYGNINGSDELE

BÆRENDE KONSTRUKTIONER

Bygningens bærende tagkonstruktion består af trægitterspær og bærende og stabiliserende skillevægge mellem lejlighederne, samt stabiliserende facadeelementer.

Stueetagens bærende konstruktion består af bærende og stabiliserende skillevægge mellem lejlighederne, samt stabiliserende facadeelementer.

Svalegangen er et selvstændigt bærende betondæk, som understøttes af facader og udvendige betonsøjler.

Dækelementerne spænder primært i bygningens længderetning mellem de bærende skillevægge.

Af hensyn til lydkrav for etageadskillelser mellem lejlighederne, udføres dækelementerne med en tykkelse på min. 220 mm.

Fundamentet antages opbygget på rammede pæle, som rammes til bæredygtigt jordlag.

STABILISERENDE KONSTRUKTIONER

Vandrette laster virkende på tværs ad bygningen på 1. sal føres hhv. via tagskive samt etagedækket til de stabiliserende skillevægge.

Vandrette laster på tværs af bygningen i stueetagen føres via etagedækket til de stabiliserende skillevægge.

Fra skillevæggene føres de vandrette laster videre til fundamentet.

Vandrette laster virkende på langs af bygningen, føres via etagedækket til facaderne.

Facadeelementerne udføres med lodrette koblinger ved etageskel og forankres til fundamentet.

De vandrette laster på langs af bygningen overføres ligeledes til fundamentet.

2.3. BYGGETEKNIK

2.3.3. KOMPLETTERING

VINDUER OG DØRE

Vinduer er placeret fra gulv til ca. 2300mm højde og er disponeret for optimalt dags-lysindtag.

Alle oplukkelige udvendige døre og vinduer i forsynes med sikringsbeslag.

Alle nye vinduer-og yderdøre udføres i.h.t DVC's specifikationer (eller lign. kontrolordning) og leveres overfladebehandlede fra fabrik.

Glas leveres som lavenergiglas med u-værdi min. svarende til BR18.

U-værdi kan justeres iht. varmetabsberegning.

Krav til flugtveje overholdes.

DÆK

Der skal udføres fald mod afløb i vådrumsgulve iht. gældende lovgivning.

Alle gulve skal udføres således at rengøring kan foregå uden at belægning og eventuelle fodlister tager skade, og derved udgør en risiko for det hygiejniske niveau.

LOFTER

Lofter skal kunne tåle afvaskning med almindelige rengøringsmidler

2.3.4. OVERFLADER

Der må ikke anvendes materialer, som har en sundhedsskadelig virkning på indeklimaet.

Der skal fortrinsvis anvendes naturmaterialer.

TAG

Taget opbygges med tagpapafslutning. Der placeres overlysvinuder mod nord.

FACADER

Facaderne består af en beton bagmur med isolering og rød teglfacade. De hvide rammer i facaden udføres som en pudset overflade.

SKILLEVÆGGE

Alle betonskillevægge spartles og males, så de fremstår med en jævn overflade.

Synlige betonflader fremstår med formsiden udad og samlinger med affasning.

De lette skillevægge spartles og males i lyse farver, således at de er med til at fordele lyset i rummet.

LOFTER

Lofter i lejligheder på 1. sal udføres til kip eller som vandret forskallede lofter.

Lofter i stueplan udføres som nedhængte lofter. Alle lofter med en ensartet og jævn overflade i lyse farver, der er med til at fordele lyset i rummet. Loftsbeklædningen skal have gode lydabsorberende egenskaber, der kan bidrage til et godt akustisk indeklima.

GULV

Gulvene udføres i rengøringsvenlige og slidstærke materialer.

2.4. OPGØRELSE AF BRUTTOAREAL

2.4.1. LEJLIGHEDER

Stok1 (12 lejligheder):

Stueplan og 1. sal

BRUTTO etageareal 1.051,74 m²

Heraf lejligheder Brutto 12 stk. 961,84 m²

Heraf Fællesarealer Brutto 1 stk. 89,93 m²

Stok2 (14 lejligheder);

Stueplan og 1. sal

BRUTTO etageareal 1.224,28 m²

Heraf lejligheder Brutto 14 stk. 1.122,94 m²

Heraf Fællesarealer Brutto 1 stk. 101,34 m²

BRUTTO total 2.276,02 m²