

BOLIGSELSKABET B45

BOLIGPROGRAM 2026 - 29

MAJ 2025



BOLIGKSELSKABET B45

Boligprogram 2026 - 29

Nye almene boliger i Norddjurs Kommune

03

GASVÆRKSVEJ, GRENAÅ
TRANSFORMATION OG OMRÅDEUDVIKLING

07

ØSTERBROGADE, GRENAÅ
NYT KONTOR TIL B45 ELLER ANDET ERHVERV OG/ELLER FLERE BOLIGER.

11

SKOLEGADE, TRUSTRUP
BYFORNYELSE OG OMRÅDEUDVIKLING

15

GLESBORG KÆRVEJ. ETAPE 2

19

MARKSKELLET, BØNNERUP

23

JERNBANEGADE, ALLINGÅBRO

03 GASVÆRKSVEJ, GRENAÅ

Transformation og områdeudvikling

Maj 2025



PROJEKTOMRÅDET

Beliggenhed

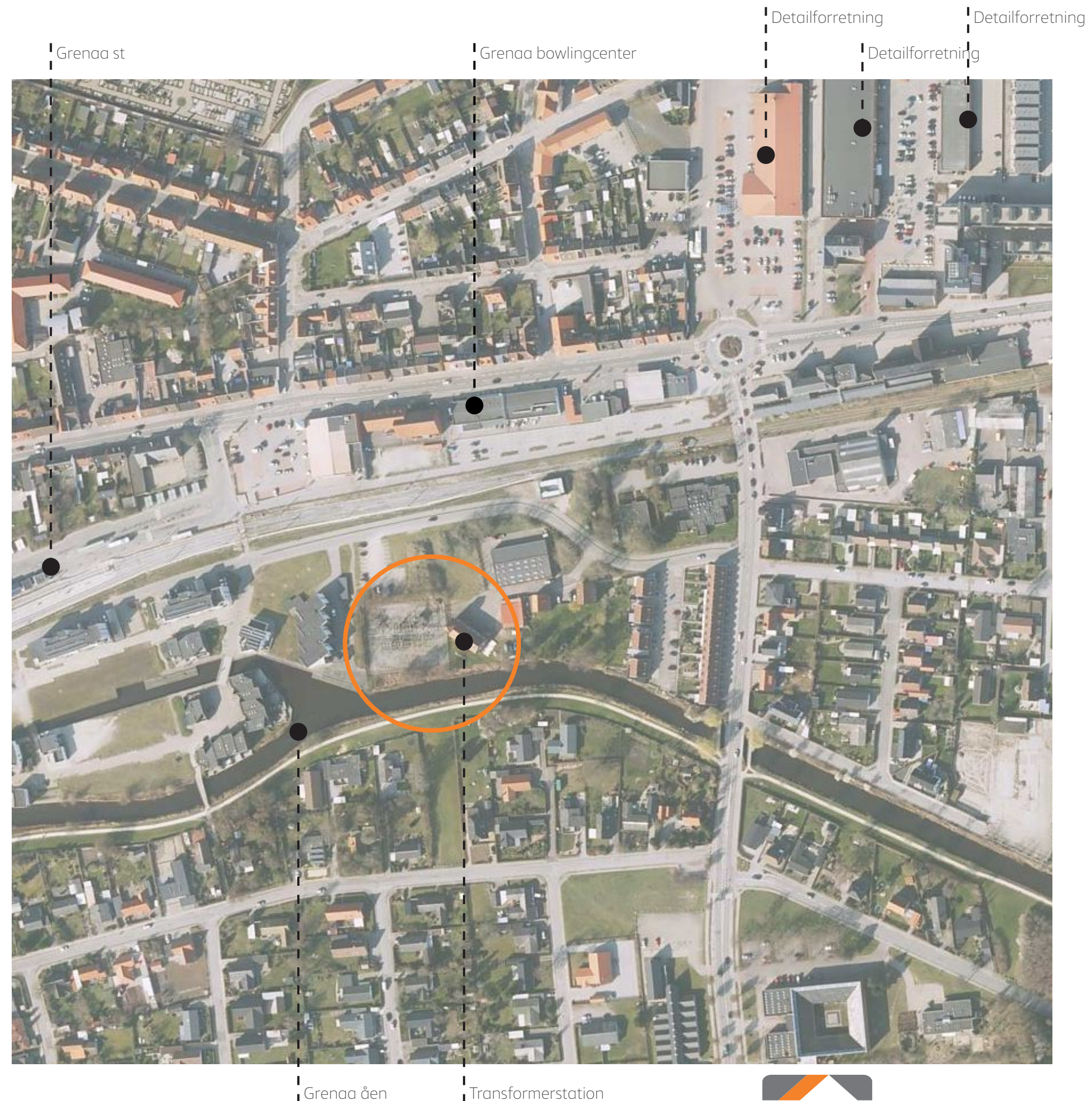
Gasværksvej er den sidste etape i udviklingen af Åbyen i Grenaa. Det ønskes med området at skabe en forbindelse mellem uddannelsesinstitutionerne, Åbyen og Grenaa centrum. Dette vil med fordel kunne ske med en broforbindelse mellem Gasværksvej og Sønder Allé. En grøn kile forbinder åen og Sønder Allé, hvor denne forbindelse kan placeres. Det ønskes med den sidste etape at skabe bedre forbindelser og grønne opholdsrum, for nuværende og fremtidige borgere.

Den eksisterende transformerstation, som ligger mellem byggefeltene, har en bevaringsværdi på 3 og må ikke nedrives eller ændres i dets ydre uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Bygningen forventes i fremtiden at blive omdannet til erhvervsformål, eller kultur/fritidsaktivitetshus.

Projektområdet består af følgende matrikel:

7od

3.028 m²



ARKITEKTUR

Kultur historiske kvaliteter

"Forslaget lægger vægt på at fremhæve bygningens tidligere funktion og dens historie, samtidigt tilføje nye elementer, som kan skabe rammer for nye funktioner i og omkring bygningen."



SITUATIONSPLAN

Arealer

Bebyggelse:

8 boliger a 94 m ²	752 m ²
8 boliger a 113 m ²	904 m ²

Transformerstationen:

Eksisterende	260 m ²
Renovation og tilbygning	53 m ²
Skur	54 m ²

I alt:

16 boliger, bebygget areal	1.656 m ²
Eksisterende bebyggelse	367 m ²

Bebyggelse i alt

Bebyggelsesprocent	2.023m ² 67%
--------------------	----------------------------

Parkeringspladser, Boliger	24 stk.
Parkeringspladser, Erhverv	15 stk

Økonomi

Anlægsbudget

Samlet anskaffelsessum	38.321.120,00 kr.
------------------------	-------------------

Finansiering

Grundkapital (10%)	3.832.112,00 kr.
--------------------	------------------

Huslejeestimat

Gnst. bolig (103,5 m ²)	9.056,25 kr.
-------------------------------------	--------------

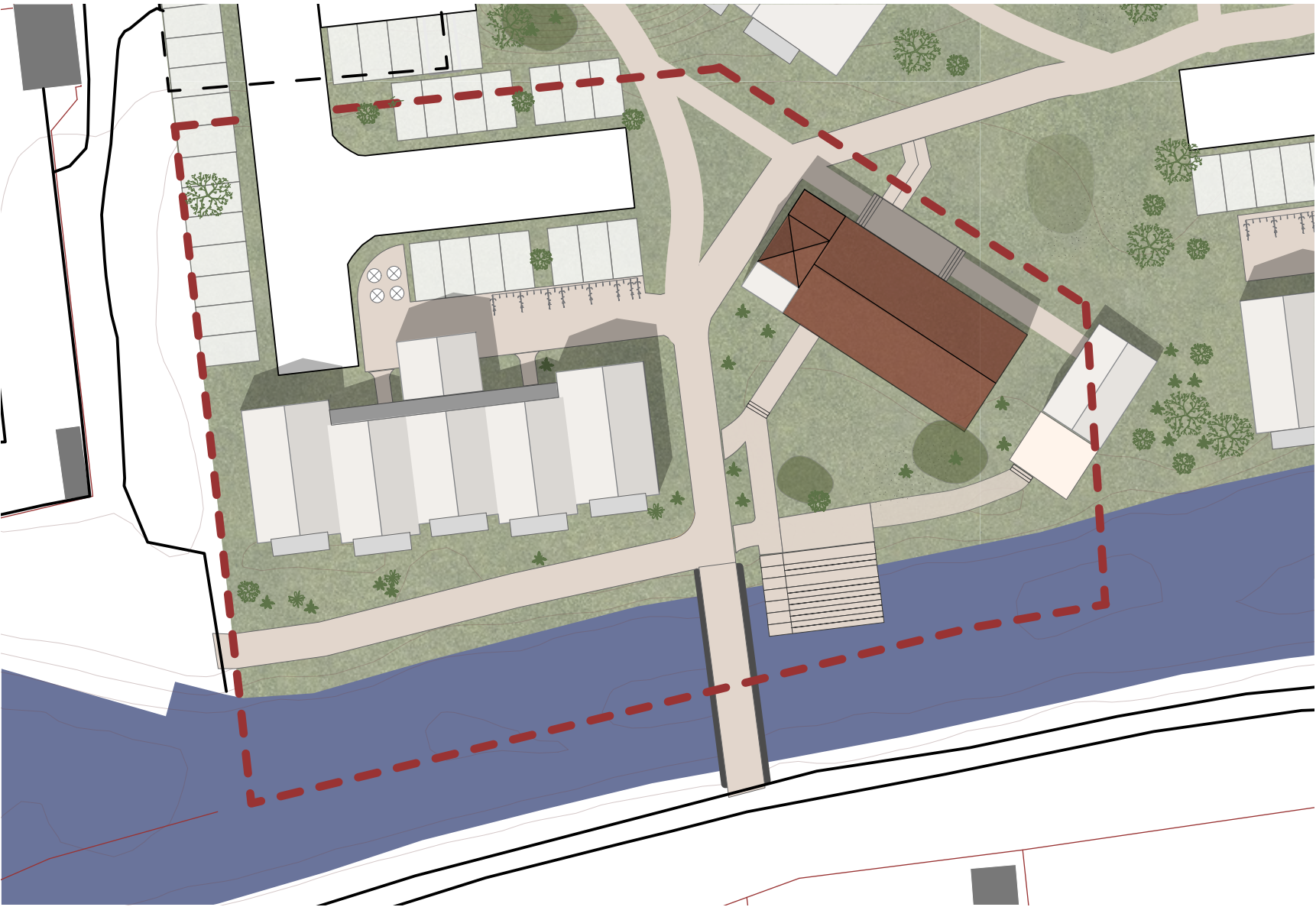
I de nye boliger vil der være et tillæg på aconto vand, varme og el. Alle forsyningselskaber afregner direkte med den enkelte beboer.

Disponeringen af boligerne udgør et etagebyggeri på 4 etager.

Boligerne er orienteret mod åen og solen. Alle lejligheder har private sydvendte altaner med udsigt til åen. For at opnå denne kvalitet er indgangen til boligerne placeret på bygningens nordlige side.

Mellem transformerstationen og åen er der anlagt fælles friarealer. Dette skaber et grønt og blåt åndehul, der er afskærmet fra biltrafik. Området omkring transformerstationen, som også vender mod åen, kan blive et aktivt udendørsområde.

En bro mellem Gasværksvej og Sønder Allé skal skabe en hurtig og nem adgang for gående og cyklister mellem uddannelsesinstitutionerne, Åbyen og videre til Grenaa centrum.



Situationsplan 1:500

07 ØSTERBROGADE, GRENAÅ

Nyt kontor til B45 eller andet erhverv
og/eller flere boliger

Maj 2025



PROJEKTOMRÅDET

Beliggenhed

Projektområdet er beliggende centralt i Grenaa. Byen er en attraktiv by at bosætte sig i, hvilket blandt andet skyldes en bred variation af indkøb, sundhedstilbud, skole- og børneinstitutioner, ældrepleje samt forskellige kulturelle og fritidsaktiviteter.

Forslaget omfatter en omdannelse af Østerbrogade 2, som tidligere har rummet en Netto forretning. Det ønskes med projektet at skabe liv i det centralt placeret område, der i den nuværende situation står tomt. Formålet med projektet er at undgå, at tomme bygninger fylder i bybilledet.

I forslaget præsenteres to scenarier:

Scenarie 1: Boliger

Scenarie 2: Nyt kontor til B45 eller andet erhverv og boliger.

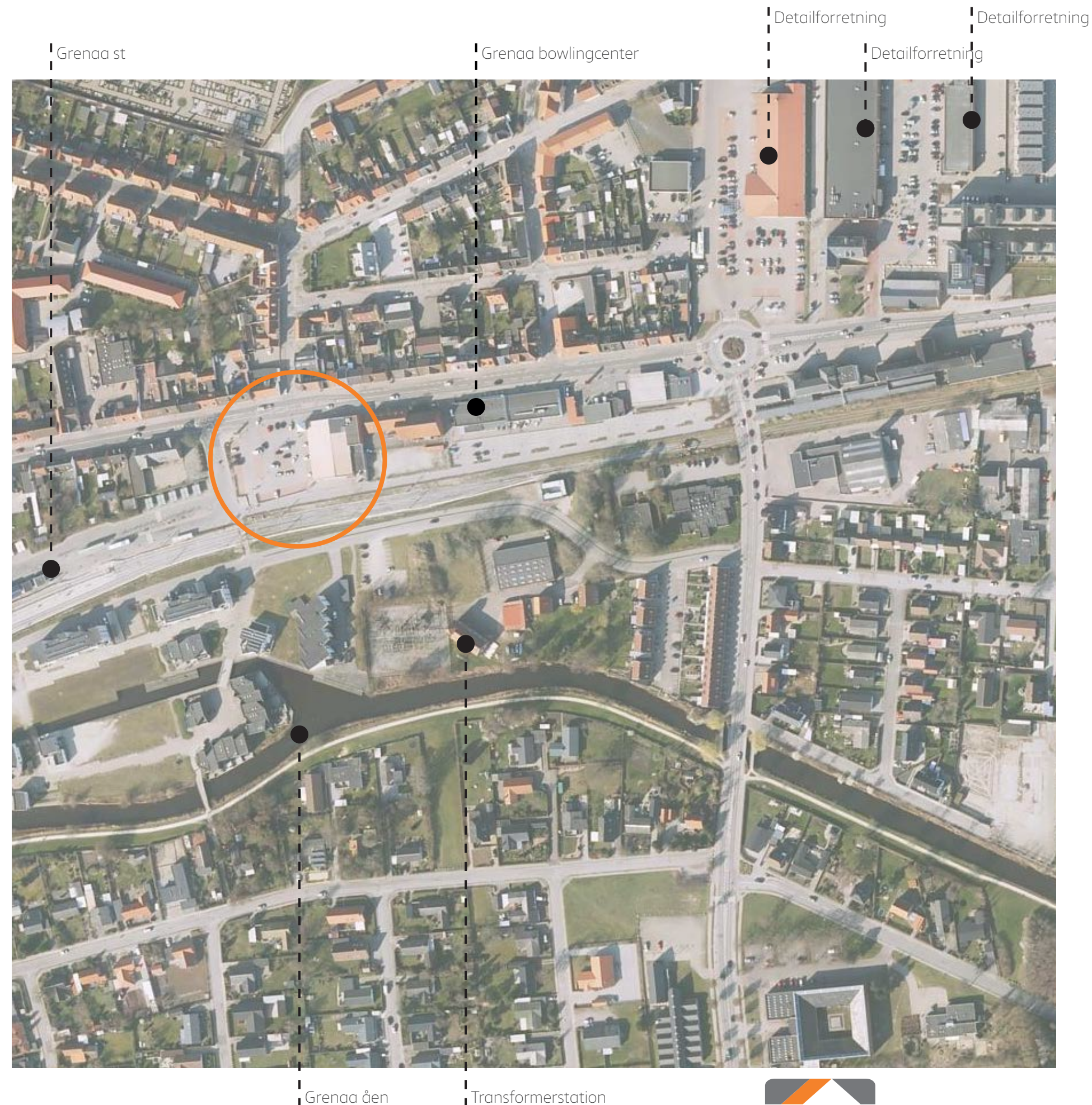
I begge forslag er der arbejdet med at relatere til det stedbundne arkitektoniske udtryk, som opleves langs Østerbrogade, med tætte etageboliger i en bred variation af form og materialitet. Disse kvaliteter ønskes integreret i projektet for at skabe et samlet indtryk i byen.

Projektområdet unikke placering med kort afstand til byen, Grenaa st. samt diverse indkøbsmuligheder giver området et særligt potentiale for byudvikling.

Projektområdet består af følgende matrikel:

87

3.357 m²



REFERENCER

Arkitektur



Gartnerhaven, Hvidovre // HusCompagniet

SITUATIONSPLAN

Scenarie 1: Boliger

Arealer

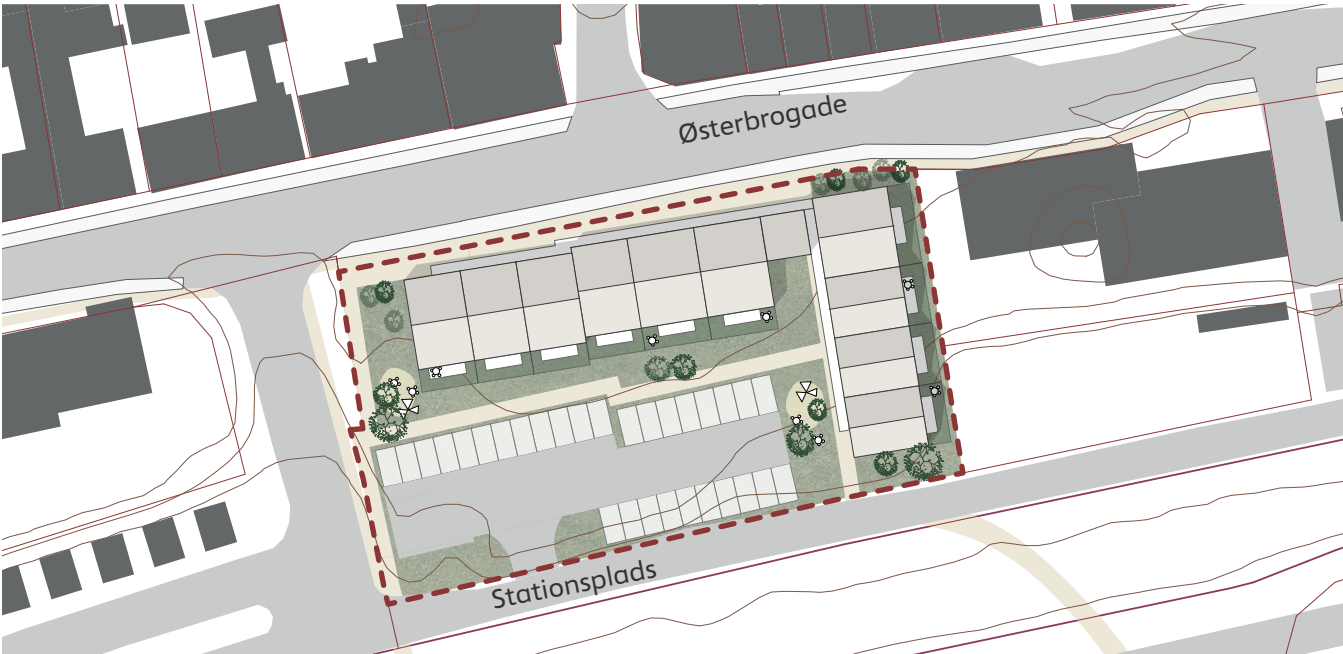
Etageboliger	
6 boliger på 88 m²	528 m²
8 boliger på 98 m²	784 m²
6 boliger på 115 m²	690 m²

I alt:	
Samlet etageareal	2.002 m²
Bebyggelsesprocent	59,6 %
Parkeringspladser til boliger	30 stk.

Økonomi

Anlægsbudget	
Samlet anskaffelsessum	46.589.000,00 kr.
Finansiering	
Grundkapital (10%)	4.658.900,00 kr.

Huslejeestimat	
Gnst. bolig (100,1 m²)	8.758,75 kr.
I de nye boliger vil der være et tillæg på aconto vand, varme og el. Alle forsyningsselskaber afregner direkte med den enkelte beboer.	
Forslaget inkluderer etagebyggeri på to etager med 20 boliger. Boligerne varierer i boligstørrelse, for at imødekomme en bredere beboergruppe.	



SITUATIONSPLAN

Scenarie 2: Nyt kontor til B45 eller andet erhverv og boliger

Arealer

Etageboliger	
8 boliger på 82,8 m²	663 m²
6 boliger på 92,8 m²	557,25 m²

Erhverv	
Erhverv	720 m²
I alt:	
Samlet etageareal	1.940,25 m²
Bebyggelsesprocent	57,8 %
Parkeringspladser til boliger	21 stk.
Parkeringspladser til erhverv	15 stk.

Økonomi

Anlægsbudget	
Samlet anskaffelsessum	29.116.105,00 kr.
Finansiering	
Grundkapital (8%)	2.329.288,40 kr.

Huslejeestimat	
Gnst. bolig (87,2 m²)	7.626,56 kr.
I de nye boliger vil der være et tillæg på aconto vand, varme og el. Alle forsyningsselskaber afregner direkte med den enkelte beboer.	
Forslaget inkluderer nyt kontor til B45 eller andet erhverv i stueetagen, samt 14 etageboliger. Erhvervsbebyggelsen er placeret langs Østerbrogade, med boliger på 1. sal. Derudover er et etagebyggeri på to etager placeret til øst på projektområdet.	



11

TRUSTRUP

Byfornyelse og områdeudvikling

Maj 2025




B45
ARKIKON



TRUSTRUP

Bindeleddet på Djursland

Det kan uden tvivl argumenteres for at der ligger potentiale i at udvikle Trustrup grundet dens placering som bindeled på den østlige del af Djursland. Dette skitseforslag dykker ned i hvordan at byen og dens tiltrækningskraft kan styrkes gennem en fokuseret udvikling i området omkring Trustrup Station.

Central udvikling - til fordel for hele byen

Centralt beliggende i byen og nærtliggende til stationen, som er ankomsten til byen for mange rejsende, ligger en matrikel hvor vi ser store potentialer for boligudvikling. Der ønskes samtidigt en forskønnelse af de omkringliggende områder, mere specifikt Kastanie Allé, Stationsgade, Park Allé og Skolegade. Dette ser vi fordelagtigt at gøre samtidigt med at to af gaderne skal semi-separeres, hvilket muliggør etableringen af grønne rekreative områder og LAR-løsninger.

Centralt ved dette idéoplæg er at stationen vil blive iscenesat bedre og at dens arme vil sprede sig ud i de tilstødende områder og ned mod byen. Udviklingen af områderne omkring vil skabe et centrum og et mødested i byen. Stationen vil også blive sammenflettet med både Trustrup Park og Trustrup Stadion, og en udvikling af disse områder kan der i fremtiden tænkes ind i. I dette idéoplæg er en udvikling i Trustrup Park allerede aktuelt i form af et opsamlingsbassin

Projektområdet består af følgende matrikler:

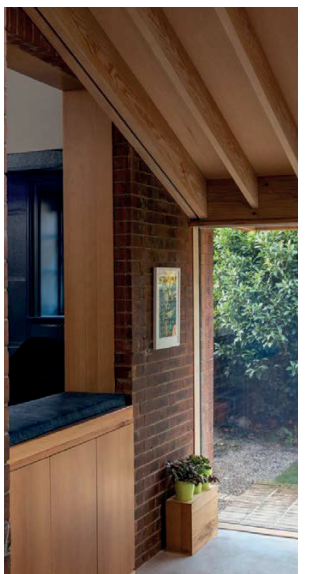
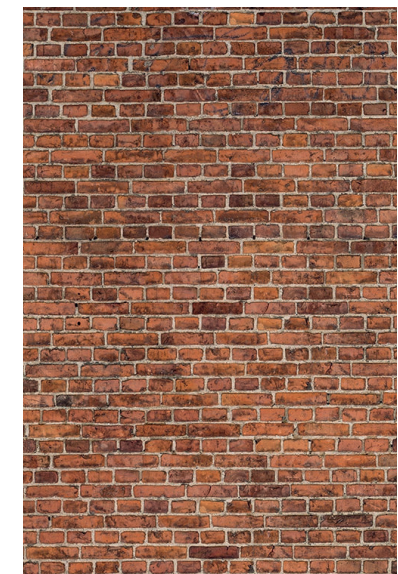
5n & 5bn

4.956 m²



BOLIGTYPE

Nyfortolkning af 70' er rækkehuse



SITUATIONSPLAN

By- udvikling og forskønnelse

Matriklen syd for Park Allé og øst for Skolegade bliver omdannet til et moderne centerbys-boligområde af i alt 12 boliger.

Nord for matriklen og ved siden af stationen etableres et bynært parkmiljø, hvor leg og bevægelse er i fokus. Området skal ses som en forlængelse af stationen og et samlingspunkt for hele byen.

For at iscenesætte og lede folk ned mod stationen og parken, vil Kastanie Allé, Stationsgade, Park Allé og Skolegade blive forskønnet med nybelagte kørebaner, cykelstier og fortov. Langs gaderne vil der også blive etableret en belægning langs fortovet som skal skabe en harmonisk og sammenhængsskabende følelse.

Langs Stationsgade og Skolegade etableres vejbede, som både skal forskønne gaderne, sænke farten og prioritere bløde trafikkanter samt fungere som LAR-løsninger.

Der findes tre parkeringspladser i området, som også vil blive forskønnet i harmoni med de tilstødende gader.

Arealer

Tæt/Lav:	
12 boliger på ca. 100 m²	1.200 m²
Grundareal af matrikel	4.956 m²
Bebyggelsesprocent	24,2 %

Økonomi

Anlægsbudget	
Samlet anskaffelsessum	27.930.240,00 kr.
Finansiering	
Grundkapital (10%)	2.793.024,00 kr.
Huslejeestimat	
Gnst. bolig (100 m²)	8.750,00 kr.

I de nye boliger vil der være et tillæg på aconto vand, varme og el. Alle forsyningselskaber afregner direkte med den enkelte beboer.

Bygningerne er forskudt med hinanden for at skabe et spil i facaderne samt for bryde med den monotome følelse som bygninger der støber op ad hinanden kan stabe. Bygningerne er placeret på matriklen således, at det skaber følelsen af en beskyttet boligkarre med referencer til en trelænget gård. Højden på boligerne er i én etage hvilket gør at området stadig føles åbent og indbyende. Der er tænkt i organiske bevægelsesmønstre og attraktive ude-miljøer.

Boligenhederne er på ca. 100 kvadratmeter og råder over to værelser, et stort køkkenalrum, et toilet og en åben entre. Der er have i forlængelse af begge gavle, med carporten placeres langs forhaven som muliggør let adgang fra bil til hus. Gæsteparkering foregår lang siderne af kørebanen eller på parkeringspladsen/vendepladsen i den sydlige del af matriklen.



15 GLESBORG KÆRVEJ

Etape 2

Maj 2025




B45

NRGI **KUBEN**
MANAGEMENT

PROJEKTOMRÅDET

Beliggenhed

Projektområdet er beliggende i Glesborg, en del af Norddjurs kommune. Byen tilbyder børneinstitution, folkeskole, sundhed faciliteter og forskellige indkøbsmuligheder. Byen ligger med en afstand på ca. 13 km til Grenaa, hvor forskellige indkøb og fritidsaktiviteter finder sted. Glesborg har gode kollektive forbindelser til både Grenaa, Randers og Aarhus.

Projektområdet ligger i forlængelse af et kommende boligområde, Glesborg Kærvej Etape 1, hvor forslaget vil tilbyde en etape 2. Formålet er at introducere nye boligtyper til byen, hvilket vil styrke byen og appellere til en bredere beboergruppe. Hertil vil forslaget styrke et udviklingsområde til nord for Glesborg torv, som vil være med til at skabe liv til bybilledet.

Projektområdet består af følgende matrikel:

8a ca. **5.500 m²**

Detailforretning

Detailforretning

Glesborg Skole

Glesborg Børnehave



REFERENCER

Arkitektur



Arkikon

SITUATIONSPLAN

Arealer

Tæt/Lav:		
4 boliger på 90 m²		360 m²
4 boliger på 105 m²		420 m²
4 boliger på 115 m²		460 m²
I alt:		
Samlet boligareal		1.240 m²
Antal boliger		12 stk.
Grundareal af matrikel		5.500 m²
Bebyggelsesprocent		22,5 %
Privatparkeringspladser	1 p-plads pr. bolig	
Fællesparkeringspladser	6 stk.	

Økonomi

Anlægsbudget	
Samlet anskaffelsessum	28.702.240,00 kr.
Finansiering	
Grundkapital (10%)	2.870.224,00 kr.
Huslejeestimat	
Gnst. bolig (103,3 m²)	9.041,67 kr.

I de nye boliger vil der være et tillæg på aconto vand, varme og el. Alle forsyningselskaber afregner direkte med den enkelte beboer.

Disponeringen af boligerne består af 12 tæt-lave boligbebyggelser, i form af dobbelthuse. Boligerne varierer i størrelse for at imødekomme en bredere beboergruppe, med boliger på 90, 105 og 115 m² boliger. Den enkelte bolig har egen terrasse og have, samt egen skur og én private parkeringsplads. Seks fælles parkeringspladser er placeret ved den fælles adgangsvej.

Boligerne er orienteret mod syd, for at have attraktive uden-dørs opholdsrum med middags- og eftermiddags sol.



Situationsplan 1:1000

19 MARKSKELLET

Bønnerup

Maj 2025




B45

NRGI **KUBEN**
MANAGEMENT

PROJEKTOMRÅDET

Beliggenhed

Projektområdet er beliggende i Bønnerup Strand, som er en del af Norddjurs kommune. Byen er særligt kendetegnet gennem fiskeerhvervet, store sommerhusområder og turisme.

Bønnerup har en attraktiv placering med indkøbsmuligheder samt grønne og blå strukturer.

Bønnerup består hovedsageligt af parcelhuse og sommerhuse. Det ønskes med forslaget at introducere nye boligtyper til byen, hvilket vil styrke byen. Derudover vil forslaget tilbyde boliger i forskellige størrelser og hermed appellere til en bredere beboergruppe.

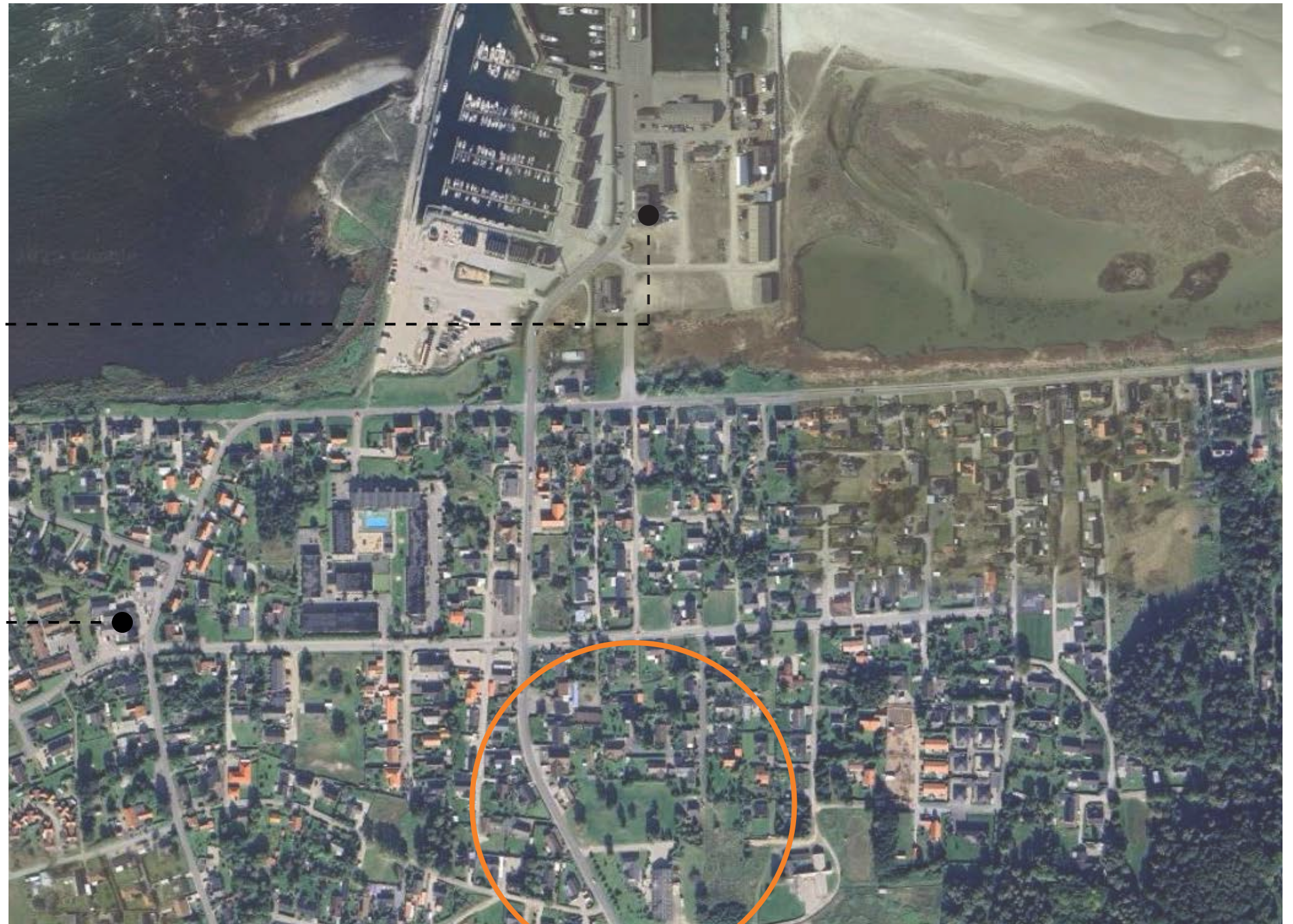
Projektområdet består af følgende matrikel:

20ba

5.825 m²

Indkøb

Detailforretning



REFERENCER

Arkitektur



Dalen, Sorring



Junivej, Løkken



Fotograf: ARDESS



Fotograf: Andreas Mikkil Hansen

SITUATIONSPLAN

Arealer

Tæt/Lav:		
5 boliger på 79 m²		395 m²
5 boliger på 90 m²		450 m²
I alt:		
Samlet boligareal		845 m²
Antal boliger		10 stk.
Grundareal af matrikel		5.825 m²
Bebyggelsesprocent		14,5 %
Privatparkeringspladser	1 p-plads pr. bolig	
Fællesparkeringspladser	5 stk.	

Økonomi

Anlægsbudget	
Samlet anskaffelsessum	20.283.700,00 kr.
Finansiering	
Grundkapital (8%)	1.622.696,00 kr.
Huslejeestimat	
Gnst. bolig (84,5m²)	7.393,75 kr.

I de nye boliger vil der være et tillæg på aconto vand, varme og el. Alle forsyningselskaber afregner direkte med den enkelte beboer.

Disponeringen af boligerne består af 10 tæt-lav boligbebyggelser, i form af dobbelthuse. Typologien harmonerer med den omkringliggende åben-lave boligtypologi, hvor åbne og grønne strukturer skaber rum mellem boligerne. Den enkelte bolig har egen have og terrasse, samt eget skur og én privat parkeringsplads. Fem fælles parkeringspladser er placeret ved den fælles adgangsvej.

Boligerne er placeret med hensyn til de områder, hvor større mængder vand ophobes på projektområdet. Området hvor der sker større vandophobninger, kan udnyttes med integre-

rede LAR-løsninger, som kan være med til at håndtere det lokale regnvand. I en kombination til dette område, kan fælles opholdsareal integreres, som kan danne rammer for leg og ophold.

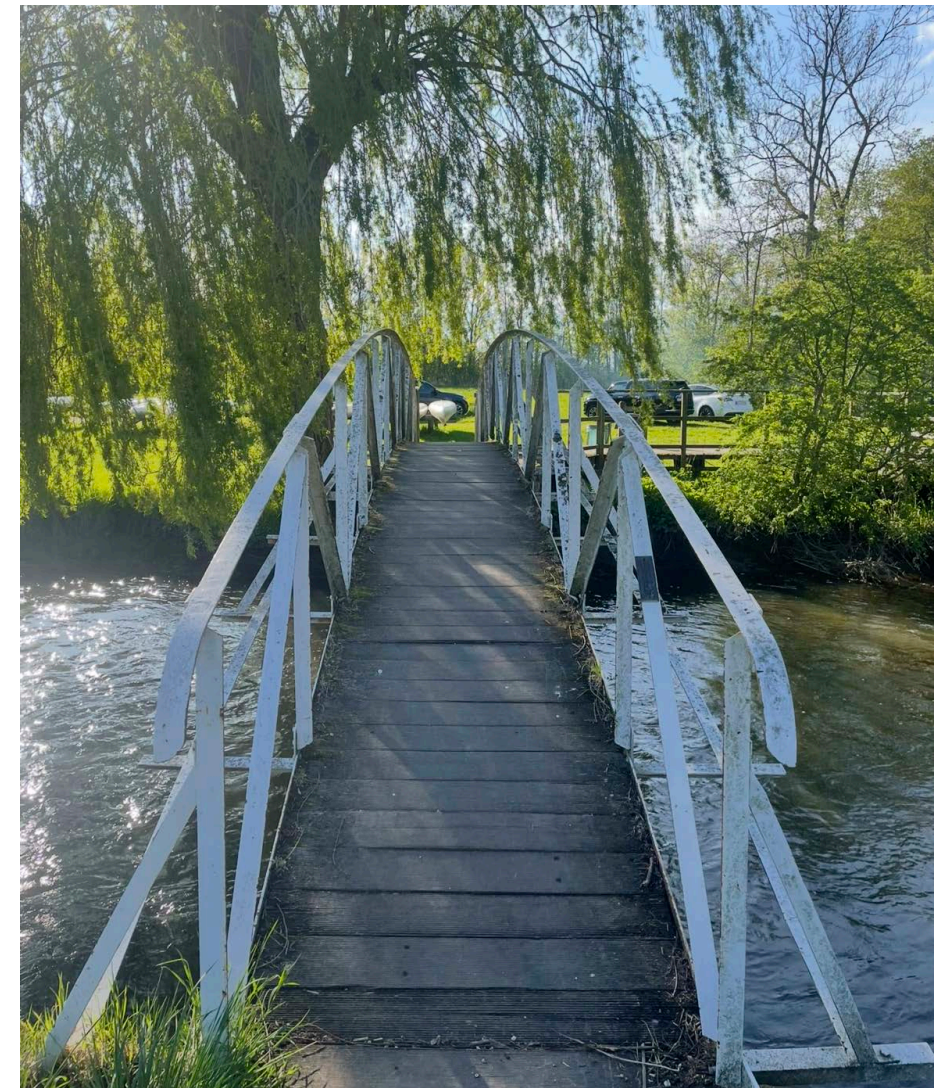
Bønnerup er særligt kendt for sin turisme, havet, stranden og sommerhusene. Med respekt for byens fremtrædende kulturer, vil de stedsbunde arkitektoniske træk integreres i boligerne. Dette vil blandt andet opleves gennem træbeklædning som materialevalg og saddeltage.



Situationsplan 1:1000

23 JERNBANEGADE Allingåbro

Maj 2025



B45

NRGI **KUBEN**
MANAGEMENT

PROJEKTOMRÅDET

Beliggenhed

Projektområdet er beliggende i Allingåbro, en del af Norddjurs kommune. Byen har børneinstitution, folkeskole og plejecenter, samt forskellige indkøbsmuligheder. Den attraktive placering, cirka 21 km fra Randers centrum, giver adgang til et bredt udvalg af indkøb og fritidsaktiviteter.

Allingåbro består hovedsageligt af parcelhuse og rækkehuse. Det ønskes med forslaget at introducere nye boligtyper til byen, hvilket vil styrke byen og appellere til en bredere beboergruppe.

Med dette forslag ønskes det at styrke Allingåbro gennem byfortætning, ved at udfylde de "tomme pletter" i bybilledet. Forslaget vil desuden tilbyde boliger i forskellige størrelser på en bynær, ubebygget grund i et allerede etableret boligområde.

Projektområdet består af følgende matrikel:

77b

3.064 m²



	Djursland for fuld damp (Aktivitet)			
Detailforretning	Hovedgaden med indkøb		Detailforretning	Skole og Børneinstitution
			Norddjurs Kommune	

REFERENCER

Arkitektur



Dalen, Sorring



gl. rådhusgrund, Them // Sweco



Elmedraget, Eltang. Rum



Gartnervænget, Kongerslev

SITUATIONSPLAN

Arealer

Boliger:

5 boliger på 82 m²	410 m²
5 boliger på 90 m²	450 m²

I alt:

Samlet boligareal	860 m²
Antal boliger	10 stk.

Grundareal af matrikel	3.064 m²
Bebyggelsesprocent	28 %

Privatparkeringspladser	1 p-plads pr. bolig
Fællesparkeringspladser	5 stk.

Økonomi

Anlægsbudget

Samlet anskaffelsessum	20.573.200,00 kr.
------------------------	-------------------

Finansiering

Grundkapital (8%)	1.645.856,00 kr.
-------------------	------------------

Huslejeestimat

Gnst. bolig (86 m²)	7.525,00 kr.
---------------------	--------------

I de nye boliger vil der være et tillæg på aconto vand, varme og el. Alle forsyningsselskaber afregner direkte med den enkelte beboer.

Disponeringen af boligerne består af 10 dobbelthuse på henholdsvis 82 og 90 m². Hver boliger har egen terrasse og have på to sider af boligen, hvilket giver udendørs opholdsrum med middags- og eftermiddagssol. Derudover giver baghave et mere privat udendørsområde til boligerne.

Boligerne opføres med saddeltag i overensstemmelse med den stedbundne byggetradition, så området fremstår som en samlet enhed.

I forslaget er der tildelt 1,5 p-plads pr. bolig.



Situationsplan 1:1000