

GABolig, Grenå

Norddjurs Kommune
Torvet 3
8500 Grenå

Att:

Rune Hellegaard Christensen, RHC@NORDDJURS.DK

Nye almene boliger i Gjerrild.

10. april 2025

Med henvisning til vores konstruktive møde 2. september 2024 med baggrund i vores henvendelse omkring prioritering i forhold til byggeriet i Glesborg og fremtidige metoder for tildeling af kvoter og grundkapital til almene boliger i Norddjurs Kommune, drøftede vi udviklingsmuligheder også i de mindre byer i kommunen.

Region Vest
Boligkontoret Danmark
Havneholmen 21
1561 København V

boligkontoret@bdk.dk
www.boligkontoret.dk

Almen boligadministration

På den baggrund gik vi tilbage og kigge kommunen igennem og vi har nu på vegne af GA Bolig Grenå, arbejdet med flere områder i kommunen, herunder Allingåbro, Fjellerup og Gjerrild, som vi anser som mindre byer hvor der er stort behov for almene lejeboliger, da det ikke er muligt for private at realisere boliger i disse mindre byer og vi anser det som største prioritet, da lejeboliger på den ene side er med til at sikre tilgang af borgere, frigive parcelhuse til nye unge børnefamilier og fastholde både skoler, indkøbsmuligheder og foreningsfællesskaber.

På denne baggrund sender jeg hermed forespørgsel på mulighederne for grundkapital til opførelse af samlet 44 almene seniorvenlige boliger fordelt med 14 boliger i Allingåbro, 14 boliger i Fjellerup og 16 boliger i Gjerrild.

Baggrund

Både Allingåbro, Fjellerup og Gjerrild er interessante og attraktivt bosætningsområde med forskellige faciliteter i form af indkøb, friskole, vandrehjem, kro, forenings- og kulturliv, natur og slotte mv. som gør det interessant at bosætte sig udenfor de lidt større byer.

Vi har haft de indledende drøftelser med Steen Hansen som ejer det jordstykke (25r) som er beliggende tæt på boligselskabet andre boliger i Gjerrild.

Dette grundstykke har dog udfordringer med tilkørsel tæt på de eksisterende boliger og skal derfor placeres mest til højre på grundstykket hvilket også giver mulighed for et flot og naturskønt udkig med større friarealer imellem husene hvilket også gør dem mere attraktive for denne målgruppe.

Vi har derfor kigget på de allerede udlagte grunde på Rimsti Bakken hvor der både er storparcel men også enkeltstående grunde som kunne bringes i anvendelse.

Gjerrild og omegns Borgerforening

Vi har været i kontakt med borgerforeningen for at drøfte muligheder og fokuspunkter i forhold til et evt. nybyggeri som understøttende for bosætningen i Gjerrild, efter drøftelse med Philip Theut Stehr-Nielsen var borgerforeningen aldeles positiv overfor tanken at skabe bosætningsmuligheder for nye men også eksisterende borgere i Gjerrild, som åbner op for frigivelse af større eksisterende ældre boliger til børnefamilier og samtidigt at kunne tilbyde ejerne af disse en tidssvarende og attraktiv bolig med minimal vedligeholdelse og de rette fysiske rammer til at fortsætte livet i Gjerrild.



Vi har derudover set på den eksisterende udstykning i Gjellerup ved Rimsti Bakken hvor der stadig er ledige matrikler, heriblandt en storparcel.

Denne løsning vil bidrage til den kommunale økonomi, da der i forbindelse med denne matrikel vil være indtægter fra grundsalg som kan modsvare grundkapital udgifter til etablering af almene boliger.

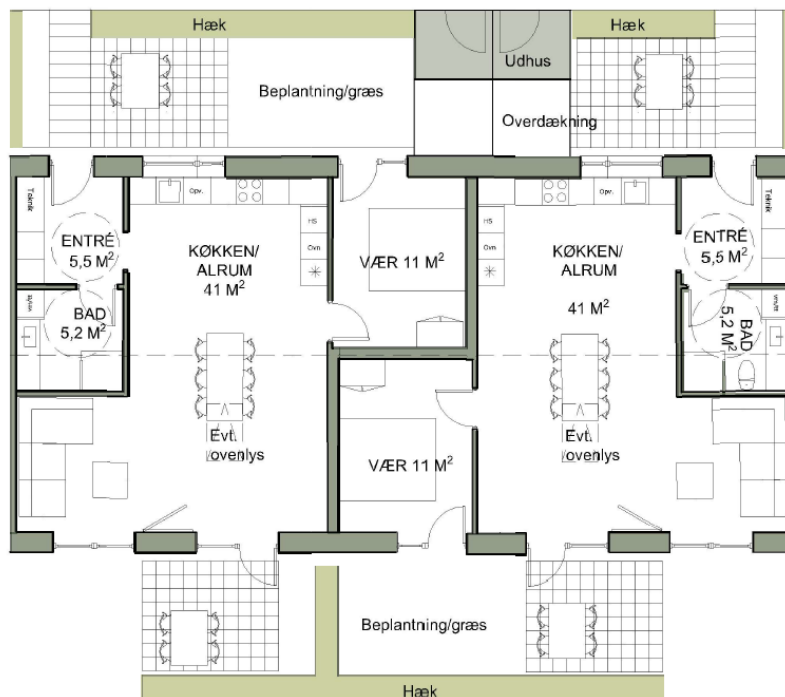




Projekttanker

Boligforening vurderer, at det vil være mest relevant at etablere mindre familieboliger der henvender sig til seniorer udført som ældreegnede boliger således at den enkelte beboer kan bo længst muligt i egen bolig. Boligerne tænkes opført som tæt-lav byggeri (dobbelthuse) i et plan med baggrund i en disponering, hvor boligerne i videst muligt omfang optimeres i forhold til solindfald.





Hver bolig får sine egne private uderum i form af en terrasse på hver side af huset samt forsynes med skur og der etableres parkeringsarealer til 1,5-2 biler pr. bolig. Boligerne designs således, at det arkitektoniske udtryk og volumen er afstemt med de eksisterende forhold i nærområdet.

Materiemæssigt vil der blive taget udgangspunkt i materialer med lang levetid og lave driftsomkostninger, som kan blive til gavn for projektets totaløkonomi og dermed den afledte husleje.

Energi- og klimamæssigt opføres boligerne i henhold til de kommende regler i Bygningsreglementet, hvilket medfører en lav CO₂ – belastning og dermed bliver mere bæredygtigt end traditionelt tæt-lav byggeri i dag.

BÆREDYGTIGHED - KLIMA - MATERIALER

I projektet er det ærlige og enkle styrende for materialevalget.

Med inspiration i det naturlige anvendes ubehandlet træ som facademateriale.

Med tiden får det en grålig nuance. Det bidrager sammen med ståltaget til husenes stoflighed og sikrer, at de med deres enkle formsprog bidrager til stedet med ro og enkelthed.

Vi ønsker at lave sunde, velbelyste og velindrettede boliger med tæt kontakt til udeområderne og mulighed for socialt samvær, fordi vi ved at det bidrager positivt til beboernes sundhed.

Med hensyn til klimapåvirkning, så har vi en målsætning om at nå en lav samlet klimapåvirkning på under 6,7 kg CO₂-ækv./m² pr. år. Som et led i bestræbelserne på at nå det mål vil vi bruge produktspecifikke EPD'er i udvælgelsen af materialer og i projekteringsfasen. Ligesom vi ønsker at anvende så mange biogene materialer som muligt.

Facaderne i træ samler bebyggelsen og giver den en stærk identitet. Mod himlen afsluttes boligerne med f.eks. tagflader i stål der glider i et med himlen.



Inspiration til materialesammensætning - træbeklædning og ståltag

Boligfordelingen for de 14 almene familieboliger er tænkt følgende:

Type	Antal	Enhedsareal	Samlet areal
2-3 rum	14	90	1.260,-

Projektøkonomi

Ansøgningen indeholder følgende økonomiske nøgletal 2025 tal.

Maksimal anskaffelsessum for familieboliger i begge byer:

Maksimumsbeløb 2024	Antal	Grundbeløb	I alt
Grundbeløb pr. bolig	14	397.520,-	5.565.280,- kr.
Grundbeløb pr. m ²	1260	19.300,-	24.318.000,- kr.
Maksimumsbeløb i alt			29.883.280,- kr.

Finansiering:

Støttede lån – 90%	26.894.952,- kr.
Kommunens grundkapital – 8%	2.390.662,- kr.
Beboerindskud – 2%	597.665,- kr.
I alt	29.883.280,- kr.

Husleje:

Husleje i kr./m² pr. år	1.063,- kr.
---	--------------------

Foreløbigt eksempel på huslejeniveau, indskud samt forbrugsudgifter pr. måned:

Boligtype	m ²	Husleje	Indskud	Varme	Vand / spildevand	EI
2 rum bolig	77	6.824	35.860	464	612	1.054
3 rum bolig	92	8.153	42.846	554	731	1.260

Hvis den kommunale grund bringes i spil, vil dette nedbringe kommunens grundkapital med købsprisen for de eksisterende og allerede udlagte boligarealer, dette plejer normalt at betyde en omkostningsneutral løsning for Norddjurs Kommune.

Udbudsforhold

Det er boligselskabets tanke at udbyde de 3 projekter samlet for at skabe den volumen der er nødvendig for at kunne realisere projekterne indenfor den lovpligtige økonomiske ramme.

Det er derudover boligselskabets tanke, at der udarbejdes et traditionelt udbudsgrundlag med baggrund i totalrådgivning og indbudt licitation med udgangspunkt i hovedentreprise, hvorved det vil være muligt for lokale entreprenører at deltage.

Plan- og byggeforhold

De nærmere planmæssige forhold har vi endnu ikke belyst, da vi først ønsker en dialog med Norddjurs kommune om vi kan realisere projekterne, inden der bindes flere omkostninger til udvikling, på boligselskabet og selskabets nuværende lejere.

Vi deltager meget gerne i en dialog om antal boliger, økonomi, typer og målgruppen samt udvikling af områderne samt drøftelse omkring de planmæssige rammer og tidshorisont.

Med venlig hilsen
Boligkontoret Danmark

Kim Johansen
Regionsdirektør Vest
Mobil: 30577094
Mail: kijo@bdk.dk

 **Boligkontoret
Danmark**