

PRIORITERING AF LOKALPLAN FOR ALMENE BOLIGER I ALLINGÅBRO



På vegne af Grenaa Andelsboligselskab ansøges hermed om snarest mulig igangsætning af lokalplanlægning for et boligprojekt på Hovedgaden i Allingåbro, omfattende opførelse af ca. 20 nye boliger i tilknytning til den eksisterende erhvervsbebyggelse på ejendommen.

Projektet tager afsæt i et ønske om at skabe nye, attraktive boliger centralt i Allingåbro samtidig med, at et væsentligt lokalt kulturmiljø og et markant industrihistorisk anlæg bevares og gives nyt liv. Der er således tale om et transformationsprojekt, hvor bevaring og udvikling går hånd i hånd.

Bevaring af lokal kulturhistorie

Et centralt element i projektet er bevaringen af den eksisterende erhvervsbebyggelse, der gennem årtier har udgjort en markant del af Allingåbros erhvervs- og industrihistorie.

Bygningen er især kendt gennem virksomheden Hekla, hvis historie går tilbage til 1918. Fabrikken udgør i dag et vigtigt vidnesbyrd om den lokale industrihistorie og er udpeget

som kulturhistorisk værdifuld i den nationale registrering af industrikultur.

Projektet indebærer, at den eksisterende bebyggelse bevares som et identitetsskabende element i bymidten.

Nye boliger

Projektet vil tilføre Allingåbro ca. 20 nye almene lejeboliger og dermed understøtte både bosætning og boligrotation. Flere moderne lejeboliger giver lokale borgere mulighed for at flytte til en mere passende bolig, samtidig med at eksisterende boliger frigøres til nye familier og tilflyttere.

Bæredygtig byfortætning

Samtidig er projektet et eksempel på bæredygtig byfortætning, hvor eksisterende bygninger, veje og forsyningsanlæg genanvendes frem for at inddrage nye arealer til byudvikling. Den centrale placering på Hovedgaden giver kort afstand til handel, service og kollektiv transport og bidrager til at styrke grundlaget for både offentlige og private servicetilbud i Allingåbro.

Projektet

Projektet omdanner en allerede bebygget ejendom centralt i Allingåbro med respekt for områdets eksisterende kvaliteter og historiske identitet. Bebyggelsesplanen tager afsæt i den bevaringsværdige industribygning, som udgør områdets arkitektoniske og kulturhistoriske omdrejningspunkt. Bygningen er synlig fra Hovedgaden og fungerer som et markant vartegn, der fastholder forbindelsen til stedets industrielle fortid.

Den nye boligbebyggelse består af en varieret sammensætning af rækkehuse i ét plan og etageboliger i to plan. Boligerne er disponeret langs områdets adgangsvej og på de graduerede plateauer, der strækker sig bag den bevaringsværdige bygning. Bebyggelsens placering og opbyg-

ning er nøje afstemt efter terrænets naturlige niveauforskelle og skaber en harmonisk overgang mellem de enkelte boligtyper.

Mod Hovedgaden opføres bebyggelsen i én etage for at tilpasse sig den eksisterende bymæssige skala og sikre et roligt gadeforløb. Længere inde på grunden hæver bebyggelsen sig til to etager, hvilket både understreger terrænets stigning mod syd og bidrager til en naturlig graduering i områdets bebyggelsesstruktur. Denne disponering skaber gode lysforhold, varierede opholdsrum og visuelle kig gennem bebyggelsen, samtidig med at den bevaringsværdige industribygning fortsat fremstår som områdets centrale identitetsskabende element.



Matrikler:

9ai, 9an, 9ax, 9aæ, 9ba og 9r Vejlbj By, Vejlbj. Vest.

Grundareal (ekskl. vejareal):

7244 m²

Bebyggelsesprocent:

ca. 29%

Parkeringspladser:

Boliger: 30 p-pladser

Erhverv: 4 p-pladser

Bebyggelse:

Eksisterende, bevaret (erhverv):

ca. 360 m² (BBR - ikke opmålt)

Nybyggeri (bolig):

Dobbeltbuse

3 boliger á 77 m²

3 boliger á 92 m²

Etageboliger

6 boliger á 77 m²

8 boliger á 92 m²

Boliger i alt:

20 boliger, 1705 m²

Bindinger

Planforhold

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 102 - Allingåbro By, der udlægger området til boligområde med mulighed for mindre butikker og erhverv, som kan indpasses uden gener for omgivelserne. Projektet er i overensstemmelse med anvendelsen.

Den maksimale bygningshøjde er angivet til 1,5 etager og 8,5 m. Projektet indeholder boliger i 2 etager og forudsætter derfor at kommuneplanrammen ændres.

Kommuneplanrammen angiver en bebyggelsesprocent på 40% for tæt-lav, hvilket projektet holder sig inden for med væsentlig margen.

Der er ingen eksisterende lokalplan for området.

Jordforurening

Der er V1 udpegning på en stor del af området grundet den tidligere anvendelse til fremstillingsvirksomhed.

Terræn

Området har et markant terrænfald fra syd mod nord. Omdannelse af området kræver derfor en vis terrænbearbejdning for at sikre tilgængelighed til boligerne.

Ledninger

Der løber spildevands- og regnvandsledninger gennem området fra Hovedgaden mod syd. Ledningerne har en respektafstand på 2 m på hver side af ledningernes midterlinje. Fremtidig bebyggelse skal derfor placeres udenfor ledningstraceerne.

Bevaringsværdig bygning

Den eksisterende erhvervsbygning fra 1916 bevares og integreres som et centralt element i det nye boligområde. For at styrke bygningens oprindelige arkitektoniske udtryk forventes de senere tilbygninger mod syd fjernet.

Arealet mellem bygningen og Hovedgaden bebygges med en enkelt række boliger mod øst, mens det åbne friareal omkring det markante birketræ friholdes. Herved sikres fortsat synlighed fra Hovedgaden til den bevaringsværdige bygning, som fremstår særligt markant mod nordvest.



Kontaktinformation

Anne Saugmann Rasmussen

Ingeniør - byplanlægger



E: asra@kubenman.dk
T: +45 9877 8985
M: +45 2488 4990
kubenman.dk

Kuben Management
Skibbrogade 5
9000 Aalborg
CVR: 28693036

Fra: Anne Saugmann Rasmussen <asra@kubenman.dk>

Sendt: 23. september 2026 09:38

Til: Kisa Lindgaard <kisl@norddjurs.dk>

Cc: Martin Holst <mhol@kubenman.dk>

Emne: SV: Prioritering af lokalplaner

Hej Kisa

Lige lidt supplerende ifht. lokalplanen på Hovedgaden i Allingåbro, som jeg håber I og byrådspolitikerne vil tage i betragtning:

Der er jo tale om et lille patchwork af nuværende ejendomme, som boligforeningen skal købe. Der er lavet betingede købsaftaler med lodsejere fra alle tre ejendomme - men det har naturligvis været nødvendigt for at kunne indgå aftalerne, at der fremgår en tidsfrist for overtagelse. Boligselskabet kan først overtage efter godkendelse af skema B, hvorfor igangsættelse (og ultimativt vedtagelse) af lokalplanen faktisk allerede har en deadline.

Igangsættes lokalplanen for sent, kan vi ikke garantere at vi fortsat råder over de tre ejendomme og vi misser evt. muligheden for at realisere det almene boligprojekt, som byrådet har besluttet at støtte.

For at spille med åbne kort, så har vi en ultimativ deadline for godkendelse af skema B, der hedder 31. december 2028. Når vi regner tilbage betyder det, at godkendelse af skema A skal ske inden sommerferien 2028 og at **vedtagelse af lokalplanen skal ske inden udgangen af Q1 2028.**

Vi håber og tror på, at det kan lykkes og glæder os til at komme i gang med planlægningen.

Med venlig hilsen

Anne Saugmann Rasmussen
Ingeniør - byplanlægger



KUBEN
MANAGEMENT

E: asra@kubenman.dk
T: 98778985
M: 24884990
kubenman.dk

Kuben Management
Skibbrogade 5
9000 Aalborg
CVR: 28693036