



GAMMEL GÅRD

— Bolig Fællesskab Landsbyliv —

BIRKEDOMMERGÅRD

TEGNESTUEN FANTASTISKE FRISTEDER



Indhold:

- Indledning/vision
- Baggrund
- Projektets hovedindhold
- Disponering af grunden
- Projektets bidrag til landsbyudvikling i Norddjurs Kommune
- Anmodning om igangsætning og videre dialog

Birkedommervej 4, Voldby, 8500 Grenaa
Louise og Emil Dolmer

GAMMEL GÅRD

— Bolig Fællesskab Landsbyliv —

Midt i Voldby ligger vores slægtsgård, som rummer et stort potentiale for transformation og ny anvendelse. Med “Gammel Gård” genanvender vi den eksisterende bygningsmasse og skaber et bæredygtigt boligmiljø, der forener privatliv med fællesskab. Projektet danner rammen om et moderne community i Voldby, hvor grønne kvaliteter, fælles ophold og en bæredygtig hverdagskultur bliver en naturlig del af livet på stedet.

Samtidig bidrager projektet til at styrke Voldbys liv og identitet ved at skabe nye attraktive boliger inden for de eksisterende rammer, hvor gårdens struktur og udtryk videreføres og fastholdes. Med fokus på genanvendelse, grønne opholdsarealer og fælles rammer understøtter projektet en bæredygtig udvikling af Voldby og gør det muligt for flere at bosætte sig i området.



GAMMEL GÅRD

— Bolig Fællesskab Landsbyliv —

Vores vision er at tilbyde alle de goder, man drømmer om ved at flytte på landet – naturen, roen og friheden – men uden at stå med det hele selv.

Vi vil skabe et community med 19 boliger, hvor børnefamilier, unge og ældre kan bo side om side. Her kan man få sin egen urtehave og nyde grønne uderum og fælles opholdssteder.

Vi vil skabe en ramme, hvor det er enkelt at bo grønt, nyde naturen og fællesskabet, uden at gå på kompromis med komforten. For os handler det om at bringe bæredygtighed, nærhed og fællesskab ind i hverdagen, så livet i landsbyen Voldby bliver en harmonisk balance mellem tryghed, frihed og fælles muligheder.



Baggrund for projektet

Ejendommen på Birkedommervej 4 ligger centralt i Voldby og udgør en tidligere slægtsgård med et samlet areal på ca. 2 ha.

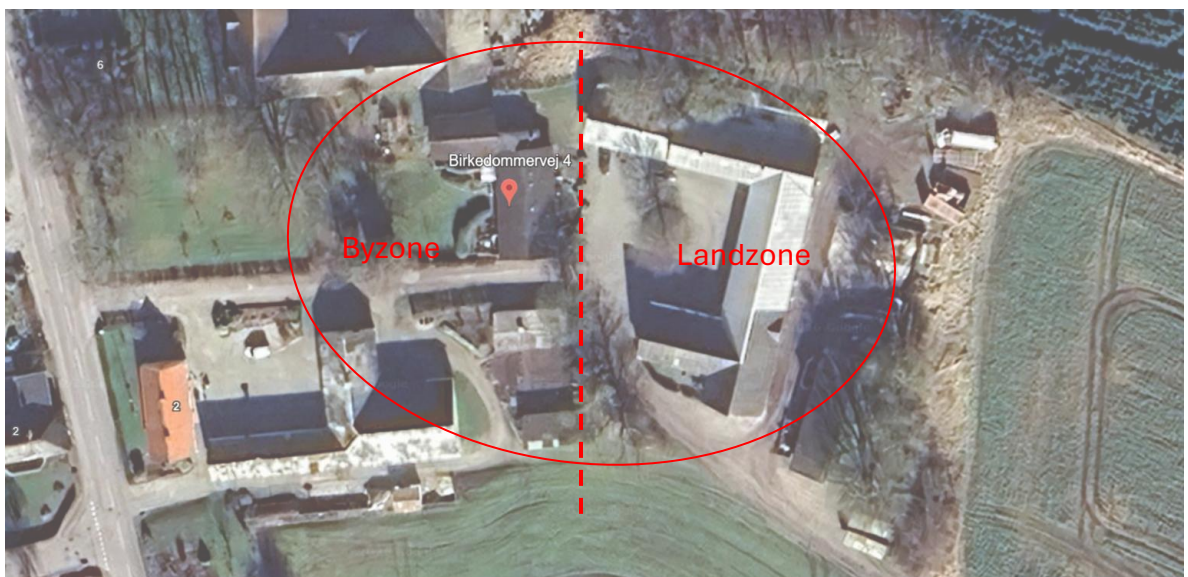
Gården ejes af Louise og Emil Dolmer - Dolmer Agro I/S og indgår i dag som en del af den samlede landbrugsvirksomhed, men selve ejendommen i Voldby fungerer som en selvstændig bygningsmasse uden aktiv landbrugsdrift.

En del af bygningerne er allerede omdannet til boliger, og der er i dag tre etablerede lejemål. Derudover foreligger der to tidligere byggetilladelser fra ca. 10 år tilbage, hvor ombygning af dele af bygningsmassen er påbegyndt, men ikke fuldt gennemført.

Den eksisterende bygningsmasse rummer et betydeligt potentiale for videre anvendelse, men er i dag ikke samlet planmæssigt. Grænsen mellem byzone og landzone går i dag gennem gårdspladsen, hvilket betyder, at ejendommens bygninger og udviklingsmuligheder er underlagt forskellige planmæssige forudsætninger.

På den baggrund ønsker vi at samle projektet i én helhedsplan, hvor de eksisterende bygninger omdannes til boliger inden for gårdens nuværende rammer. Samtidig ønskes det planmæssige grundlag ændret, så den del af ejendommen, der omfatter den eksisterende bebyggelse og de tilhørende udenomsarealer, fremadrettet ligger samlet i byzone og kan indgå i én samlet planmæssig afgrænsning.

Projektet tager udgangspunkt i transformation frem for nybyggeri og har til formål at skabe et sammenhængende og fremtidssikret boligmiljø i Voldby.



GAMMEL GÅRD

— Bolig Fællesskab Landsbyliv —

Den viste afgrænsning illustrerer det forventede projektområde for Gammel Gård og omfatter den del af ejendommen, hvor den eksisterende bebyggelse og de tilhørende udenomsarealer indgår i projektet. Afgrænsningen er foreløbig og skal endeligt fastlægges ved opmåling foretaget af landinspektør.



Helhedsplanens hovedindhold

Projektet tager udgangspunkt i transformation af den eksisterende gårdbebyggelse på Birkedommervej 4 i Voldby. Målet er at skabe et samlet og velfungerende boligmiljø inden for gårdens nuværende rammer, hvor de eksisterende bygninger gives nyt liv og ny anvendelse.

Helhedsplanen omfatter i alt **19 boliger**, heraf **3 eksisterende og allerede etablerede boliger**. De øvrige boliger indrettes inden for den eksisterende bygningsmasse, primært i de nuværende staldbygninger, hvor der etableres lejligheder i både stueplan og tagetage.

Derudover indgår den eksisterende halbygning i projektet som en del af den samlede boligstruktur. Den eksisterende halbygning forventes nedrevet og genopført, da bygningens stand ikke vurderes at kunne danne et hensigtsmæssigt grundlag for ombygning, den opføres i samme omfang og omtrent samme m², men placeret længere oppe på grunden. Dette sker for at skabe den nødvendige afstand til brandvej mellem bygningerne og samtidig opnå en mere harmonisk disponering af de fælles udearealer.

Projektet tager dermed ikke udgangspunkt i ny fritliggende bebyggelse, men i en samlet transformation og videreudvikling af gårdens eksisterende struktur og bebyggelsesprincip.



Helhedsplanen indeholder overordnet:

- 19 boliger på imellem 90 og 150 m².
- 3 eksisterende boliger
- 12 nye lejligheder i eksisterende staldbygninger i både stueplan og tagetage
- 4 nye boliger i genopført halbygning
- Transformation inden for gårdens samlede struktur
- Fællesrum både ude og inde
- Individuelle urtehaver til de enkelte boliger
- Fælles frugthaver og grønne fællesarealer
- Legeplads og forskellige uderum
- Redskabsskure til hver bolig
- Parkering etableret i overensstemmelse med gældende krav
- Parkering forberedes til fremtidig etablering af lade standere

Helhedsplanen er tænkt som et moderne boligmiljø i landsbyen, hvor privatliv og fællesskab kan eksistere side om side, og hvor grønne kvaliteter, fælles funktioner og bæredygtige løsninger bliver en aktiv del af hverdagen.

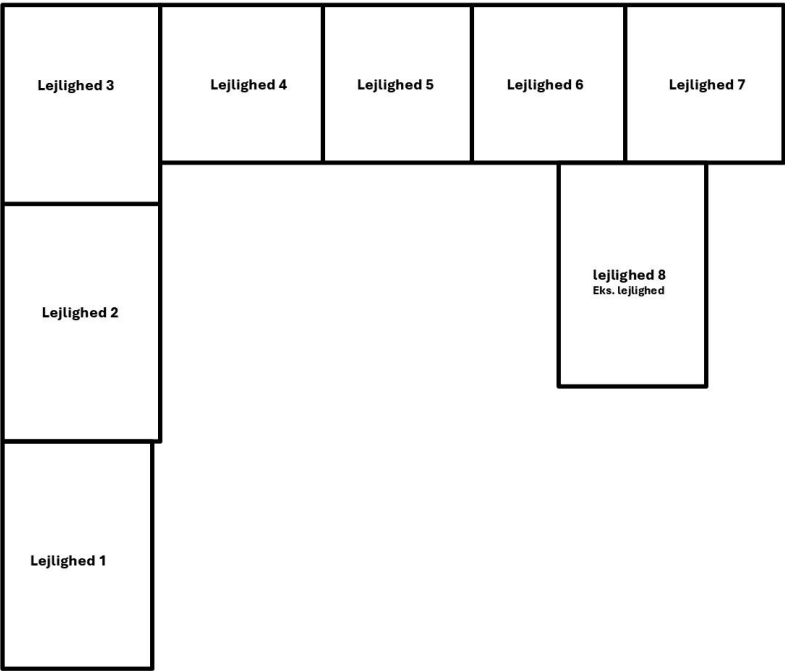
Boligform og drift

Projektet er tænkt som lejeboliger, hvor ejendommen fortsat ejes, drives og vedligeholdes som én samlet helhed af Louise og Emil Dolmer.

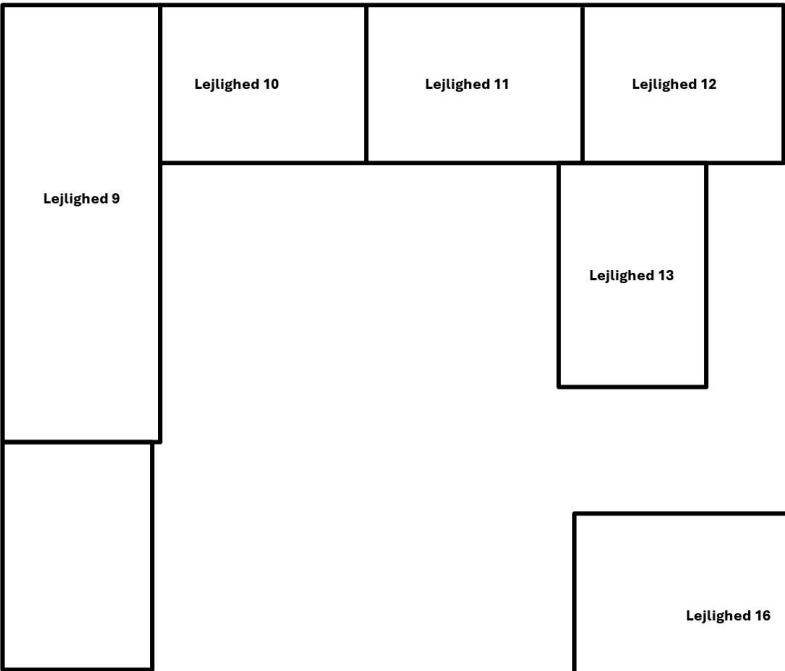
Det giver mulighed for at skabe et sammenhængende og velholdt boligmiljø, hvor både bygninger, fællesarealer og grønne udeområder udvikles og vedligeholdes med en fælles retning og kvalitet.

Denne organisering skaber en enkel og tilgængelig boligform, hvor flere får mulighed for at bosætte sig i et grønt og fællesskabsorienteret boligmiljø.

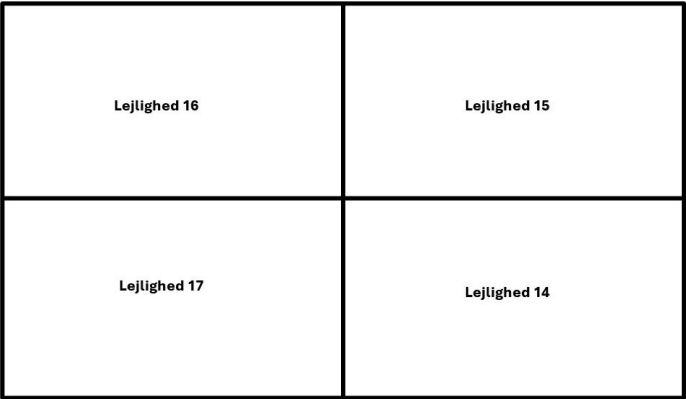
Lejlighedsoversigt:



Lejligheder i stueetage



Lejligheder på tagetage

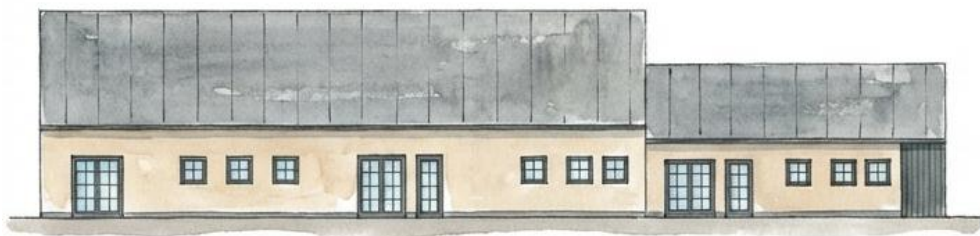


+ 2 eks. lejligheder
stuehus og tilbygning

Lejligheder i ”hal”

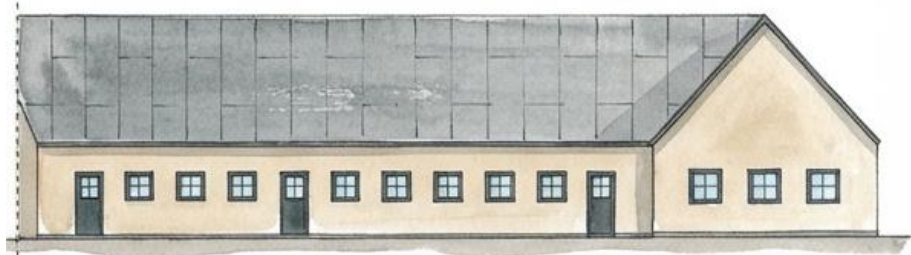
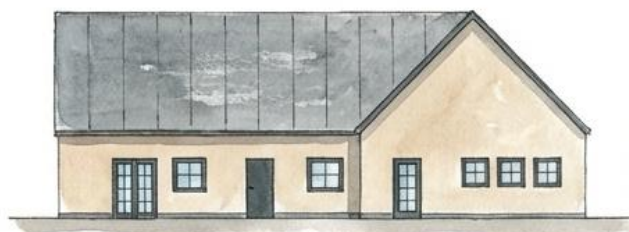
GAMMEL GÅRD

Bolig Fællesskab Landsbyliv



Udtryk:

Der arbejdes med at bevare det eksisterende eternittag, som er lagt for relativt nyligt og fortsat fremstår i god stand. Facaderne pudses op i en sandfarvet tone, mens nye vinduer og døre bliver antracitgrå. På 1. sal etableres kviste, som markerer indgange til de øvre lejligheder og tilfører bebyggelsen karakter.



Disponering af grunden

Disponeringen af området tager udgangspunkt i gårdens eksisterende struktur, hvor bebyggelsen fortsat danner en samlet ramme om fælles udearealer og grønne opholdsrum.

Boligerne placeres i de eksisterende staldbygninger samt i den genopførte halbygning, så bebyggelsen fortsat opleves som en samlet gård. Den overordnede disponering er tilrettelagt, så boliger, adgangsforhold, opholdsarealer og grønne funktioner bindes naturligt sammen og skaber et roligt og velfungerende boligmiljø.

De centrale fællesarealer placeres som et grønt omdrejningspunkt i projektet og disponeres med fokus på ophold, hverdagsliv og fællesskab. Her skabes plads til legeplads, fælles ophold, grønne mødesteder og forskellige uderum, som giver variation og mulighed for brug på tværs af alder og hverdag.

Området indrettes samtidig med individuelle urte haver og fælles frugttræer, som bliver en aktiv del af det samlede udeliv og understøtter projektets grønne profil.

Fællesfunktioner placeres som en naturlig del af helheden med både fællesrum inde og ude, mens de mere praktiske funktioner som parkering, redskabsrum og servicefunktioner integreres i disponeringen, så de understøtter hverdagen uden at dominere opholdsarealerne.

Samlet er disponeringen tænkt som en enkel og sammenhængende helhed, hvor grønne områder, fælles funktioner og private boliger bindes sammen i et boligmiljø, der både opleves åbent, trygt og levende.



GAMMEL GÅRD

— Bolig Fællesskab Landsbyliv —

Parkering og tilkørselsforhold:

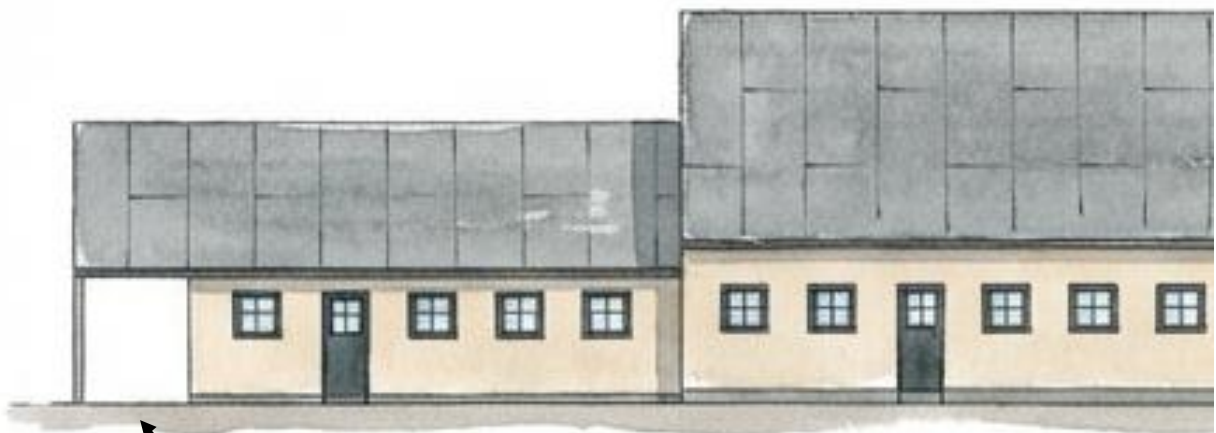
Parkering etableres som fælles P-plads bag bebyggelsen, jf. beliggenhedsplanen, hvor placeringen er valgt med henblik på at samle trafik og friholde de centrale opholdsarealer.

Tilkørsel sker fra Birkedommervej via privat adgangsvej, med fordeling enten til gårdspladsen eller videre om bag bebyggelsen til parkeringsområdet.

Parkeringsarealet forberedes til fremtidig etablering af lade standere.

Der etableres brandvej mellem staldbygningerne og fællesområdet, således at gældende brandkrav er opfyldt.

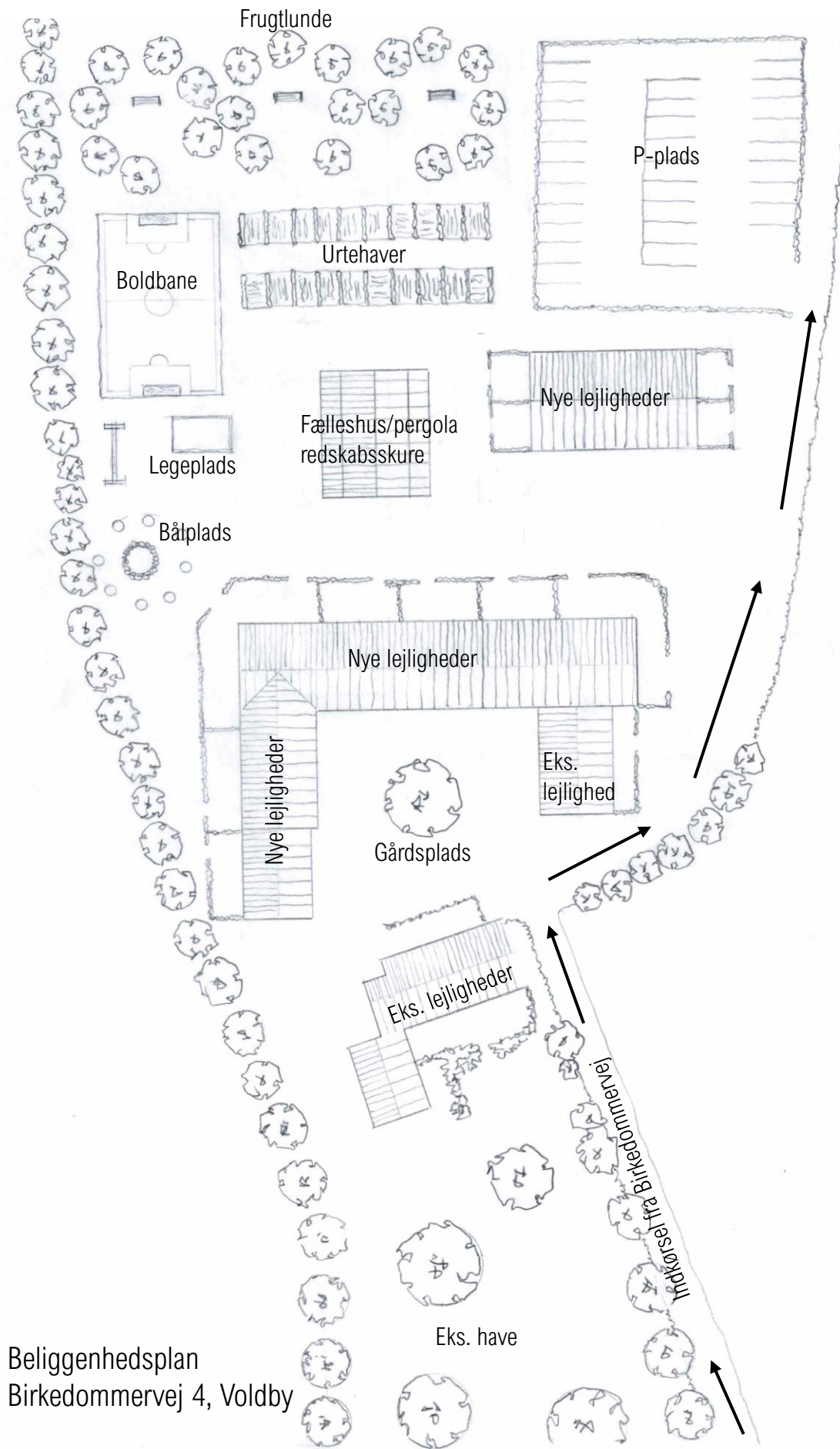
Der etableres et fælles affaldsområde i gårdspladsen mellem stuehuset og lejlighed 1, placeret med nem tilkørsel for renovation og indpasset i den samlede disponering.



Fælles affaldsområde, der etableres
et lukket område med låger

GAMMEL GÅRD

Bolig Fællesskab Landsbyliv



Beliggenhedsplan
Birkedommervej 4, Voldby

GAMMEL GÅRD

— Bolig Fællesskab Landsbyliv —

Fællesområder og grønne funktioner:

De fælles udearealer er disponeret som en sammenhængende grøn struktur, hvor ophold, aktivitet og dyrkning indgår som en naturlig del af hverdagen.

Til hver bolig etableres der egne urtehaver, som giver mulighed for individuel dyrkning, mens fælles frugthaver og grønne beplantninger bidrager til et samlet grønt udtryk og fælles identitet for området.

Lejligheder i stueplan får desuden tilknyttet en mindre privat have med flisebelægning, afgrænset af hæk, som danner en rolig overgang mellem bolig og fællesarealer og giver mulighed for ophold i private uderum.



Centralt i fællesområdet placeres en fællesbygning, som samler både funktionelle og sociale elementer. Bygningen indeholder redskabsrum til alle boliger samt et fællesrum i orangeri-lignende rammer, der skaber et lyst og uformelt samlingspunkt. I forlængelse heraf etableres en overdækket pergola med langborde, udekøkken og grill, som danner rammen om fælles måltider og ophold.

GAMMEL GÅRD

— Bolig Fællesskab Landsbyliv —

I tilknytning til fællesområdet indrettes der legeplads og boldbane, som understøtter aktivitet og brug på tværs af aldersgrupper, mens en bålplads placeres som et naturligt samlingspunkt i de grønne omgivelser.

Rundt på grunden etableres mindre haverum med bænke, som giver mulighed for ophold i mindre skala og skaber variation i udearealerne.

Samlet set er fællesområderne tænkt som en grøn og aktiv ramme om hverdagslivet, hvor fællesskab, ophold og natur integreres på en enkel og naturlig måde.

Området disponeres med mulighed for at bevæge sig rundt om hele bebyggelsen via tilgængelige stiforbindelser, som binder boliger, fællesarealer og udearealer naturligt sammen. Adgangen til lejlighederne sker fra gårdspladssiden, hvor de øvre boliger tilgås via udendørs trapper, hvilket skaber en enkel og overskuelig adgang.



Foran gården, mod byen, ligger en gammel, velgroet have, som indgår som en del af helheden og giver mulighed for yderligere ophold og etablering af mindre uderum. Haven tilfører området en særlig grøn dybde og styrker sammenhængen mellem bebyggelsen og landsbyen.

Projektets bidrag til landsbyudvikling i Norddjurs Kommune

Projektet "Gammel Gård" understøtter direkte Norddjurs Kommunes fokus på udvikling af landsbyer med afsæt i den eksisterende bebyggelse, lokal forankring og bæredygtig omdannelse. Ved at transformere den eksisterende bygningsmasse til boliger skabes der nyt liv i en ejendom, som i dag ikke længere indgår i aktiv landbrugsdrift. Projektet bidrager dermed til at styrke Voldby som bosætningsområde og understøtter en udvikling, hvor eksisterende bygninger genanvendes frem for at udlægge nye arealer.

Projektet bidrager særligt til:

Styrkelse af Voldby som aktiv landsby

Med 19 boliger tilføres der nye beboere og aktivitet, som understøtter det lokale liv og de eksisterende fællesskaber i byen.

Udvikling med respekt for stedets identitet

Den eksisterende gårdstruktur bevares og videreføres, så projektet opleves som en naturlig del af landsbyen og ikke som ny, løsrevet bebyggelse.

Tilgængelig bosætning i landdistrikterne

Ved at etablere boliger som lejeboliger skabes der mulighed for, at flere kan flytte til området uden at skulle investere i og vedligeholde en større ejendom.

Bæredygtig udvikling gennem transformation

Projektet tager udgangspunkt i genanvendelse af eksisterende bygninger, hvilket reducerer ressourceforbrug og understøtter en mere klimabevidst udvikling.

Hverdagsliv med grønne kvaliteter

De fælles og private uderum giver mulighed for dyrkning, ophold og fællesskab og understøtter en livsform med tæt kontakt til naturen.

Projektet er samtidig et eksempel på, hvordan eksisterende gårde i landsbyer kan omdannes til attraktive boligmiljøer med respekt for både sted og struktur.

Modellen vurderes at have potentiale til at kunne overføres til andre landsbyer i Norddjurs Kommune, hvor lignende ejendomme i dag står med et uudnyttet potentiale.

Projektets bidrag til FN's verdensmål



Verdensmål 11 – Bæredygtige byer og lokalsamfund

Projektet styrker Voldby som bosætningsområde ved at udvikle eksisterende bebyggelse og skabe nye, attraktive boliger i landsbyen.

Verdensmål 12 – Ansvarligt forbrug og produktion

Den eksisterende bygningsmasse genanvendes og videreudvikles, hvilket reducerer behovet for nybyggeri og sparer ressourcer.

Verdensmål 13 – Klimaindsats

Ved at arbejde med transformation frem for nybyggeri mindskes projektets samlede klimaaftryk.

Verdensmål 3 – Sundhed og trivsel

De grønne omgivelser og fælles uderum skaber rammer for et aktivt hverdagsliv med nærhed til natur, fællesskab og ro.

Anmodning om igangsætning og videre dialog

Vi anmoder hermed om, at der politisk tages stilling til igangsætning af lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg for ejendommen Birkedommervej 4 i Voldby med henblik på realisering af projektet "Gammel Gård".

Projektet tager udgangspunkt i transformation af den eksisterende bygningsmasse til boliger og forudsætter, at området planlægningsmæssigt fastlægges til boligformål inden for en samlet zonestatus.

Det fremsendte materiale er udarbejdet som et samlet oplæg til igangsætning og redegør for projektets overordnede idé, disponering og sammenhæng med de eksisterende rammer.

Afgrænsningen af området er på nuværende tidspunkt vejledende og vil blive endeligt fastlagt på baggrund af opmåling ved landinspektør i den videre proces.

Vi ser frem til en dialog om projektet og bidrager gerne med supplerende materiale og justeringer i takt med den videre planlægning.

Med Venlig Hilsen

Louise og Emil Dolmer
Dolmer Agro I/S
T: 31237206 M: Louises.tegnestue@gmail.com