



Her i Allingåbros grønne udkant spirer en ny bydel frem – tæt på byen, tæt på naturen.

Almene boliger

Skovhusene i Allingåbro

14.08.2026



INDHOLDSFORTEGNELSE

01 360° Rådgivning	03
02 Bæredygtighed	04
03 Beliggenhed	05
04 Introduktion	06
05 Projektområde	07
06 Designforslag	09
07 Referencer	10
08 Projekttidsplan	13

KORT INTRODUKTION

Nærværende projektpræsentation, for projektet om Almene boliger i Allingåbro, er udfærdiget af BDO & ATRA arkitekter i samarbejde med projektets bygherre, DjursBO. Projektpræsentationen indeholder først beskrivelse af generelle rådgivningsydelser leveret af hhv. BDO & ATRA arkitekter og beskriver herefter projektspecifikke forhold, herunder Projektområde, Beliggenhed, Designforslag, Referencer og Projekttidsplan. Vi håber meget at materialet er vel modtaget. Skulle der være spørgsmål hertil er i meget velkomne til at rette henvendelse til enten BDO eller ATRA arkitekter.

01 360° RÅDGIVNING

Rammevilkårene for den daglige drift og udviklingen af det almene boligselskab er i dag præget af øget kompleksitet. Det stiller store krav til økonomisk styring, byggefaglig indsigt og organisatorisk overblik. For mange boligselskaber er det en udfordring at løfte disse opgaver alene – og risikoen er, at beslutninger flyttes længere væk fra beboerdemokratiet.

Netop derfor har BDO og ATRA arkitekter indgået et tæt samarbejde. Sammen tilbyder vi en helhedsorienteret rådgivningsløsning, hvor vi kombinerer økonomisk, juridisk, byggefaglig ekspertise og kreativitet, med det formål at styrke jeres boligselskabs handlekraft og beslutningsevne – med afsæt i jeres hverdag og jeres beboere.

Vi dækker hele processen

Vores rådgivning favner alle de centrale opgaver og udfordringer, som et boligselskab står overfor. Med BDO og ATRA arkitekter får du en rådgiver, der bistår med:

- Projektudvikling, projekt og procesledelse
- Økonomisk og juridisk bygherrerådgivning, herunder almenboligloven
- Finansieringsskitser, budgettering og byggeregnskab
- Skematik (A, B, C), Bossinf. og driftstøtteportal
- Dialog med Landsbyggefonden, byggeskedefonden, tilsyn og myndigheder
- Rådgivning ifb. med udbud
- Tekniske vurderinger og analyser
- Volumenstudier og demografi
- Projektering, byggestyring og tilsyn
- Beboerinddragelse og facilitering af workshops
- 360° bygherrerådgivning i alle projektets faser.

Vores rådgivning dækker hele processen – fra afdækning af behov og økonomiske muligheder til konkret projektudvikling og gennemførelse af byggeopgaver. Vi vil i fællesskab levere både de økonomiske analyser og de tekniske vurderinger, så beslutningsgrundlaget bliver præcist og gennearbejdet. Vi kan desuden bistå i dialogen med Landsbyggefonden, myndigheder og andre aktører – og sikre, at processerne forløber effektivt og i tæt samspil med jer som ledelse og bestyrelse.

Vores tilgang er enkel:

Vi ønsker at gøre det komplekse håndterbart og sikre, at den lokale bestyrelse og ledelse bevarer overblikket, styringen og dialogen med beboerne, så der frigøres ressourcer til udvikling og fremtidssikring.

Et team med dyb sektorindsigt

Vi tror på, at de bedste beslutninger træffes tæt på dem, det handler om. Derfor tilbyder vi en fleksibel rådgivning, hvor jeres bestyrelse og ledelse bevarer kontrollen og får adgang til præcis de kompetencer, I har brug for – hverken mere eller mindre.

Med BDO og ATRA som jeres samarbejdspartnere får I en 360-graders rådgivning, hvor strategi, økonomi, byggeteknik, og lokal dialog går hånd i hånd. Vi står klar til at hjælpe jer trygt gennem både driftens krav og udviklingens muligheder.

ATRA arkitekter har i årtier haft den almene sektor som primært arbejdsfelt, og det ligger dybt i virksomhedens DNA at udvikle det almene byggeri. Sigurd Jakobsen, arkitekt m.a.a., står i spidsen for samarbejdet og delta ger aktivt i projektetableringen.

BDO er én af landets førende rådgivnings- og revisions virksomheder, og leverer økonomisk, administrativ og juridisk rådgivning til almene boligselskaber over hele landet. Vores specialister har stor erfaring med projekt udvikling og gennemførelse af byggeopgaver. Lars Faber, Senior Manager, repræsenterer BDO i samarbejdet.

02 BÆREDYGTIGHED

Bæredygtighedsproces

BÆREDYGTIGHED

Hos ATRA arkitekter arbejder vi med bæredygtighedens fulde spektrum, hvor den alment accepterede definition af bæredygtighed foldes ud og gøres håndgribelig.

”En bæredygtig udvikling er en udvikling, som opfylder de nuværende behov, uden at bringe fremtidige generationers muligheder for at opfylde deres behov i fare.” - Brundtland, 1983.

BÆREDYGTIGHEDSPROCES

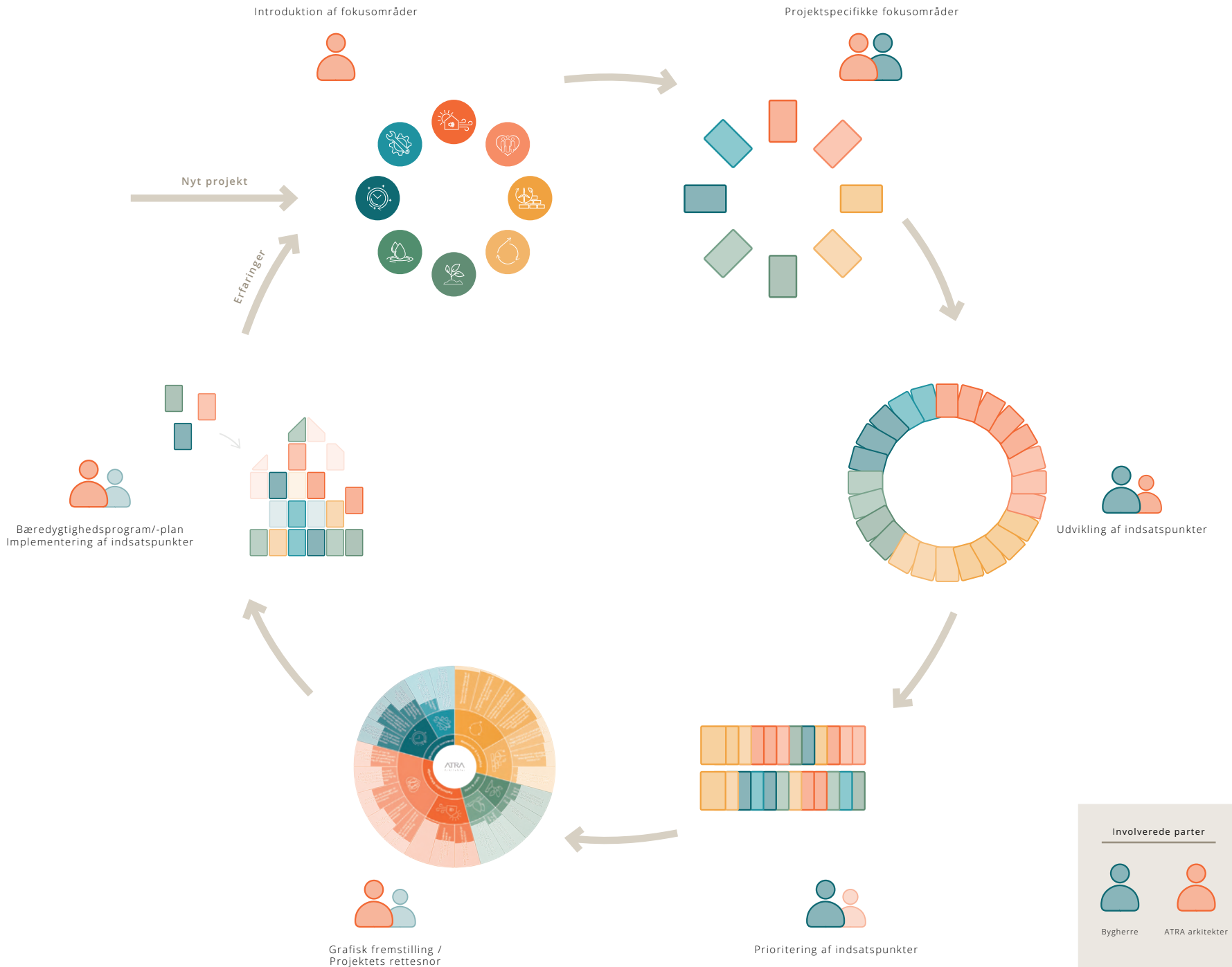
Vi vil som rådgiver hjælpe bygherrer og samarbejdspartnere med at etablere indsatspunkter, som kan være med til at stille krav og målsætninger for projektets fremtidige udvikling, og derigennem sikre at bæredygtigheden spiller en central rolle for alle projekter.

BÆREDYGTIGHEDSHJULET

Udarbejdede indsatspunkter og deres prioriterede rækkefølge indføres i bæredygtighedshjulet som vist ved eksemplet, herved opstår en grafisk præsentation af vægtningen, som er nem at aflæse og som man, ved nærmere gennemgang, kan anvende som rettesnor for projektet.

Denne ledsages af en liste over den prioriterede rækkefølge, som baggrundsinfo i tilfælde af tvivl.

Denne grafisk præsentation vil være en ledsager til projektet igennem hele processen, og det bør igennem den gøres klart for alle hvor ambitionerne og ressourcerne i projektet lægges.





04 INTRODUKTION

Allingåbro

AREALSCREENING

Vi har i en periode arbejdet med markedet for boliger i oplandet til Aarhus, hvor områder som Silkeborg, Skanderborg og de mindre bysamfund her imellem gennem en årrække har oplevet stigende interesse for bosættelse og en opadgående værdisætning, delvist som konsekvens af væksten i efterspørgsel i stor-Aarhus.

Vi mener at samme bevægelse er på vej på Djursland, hvor lokalisering omkring de større færdselsårer – letbanen, hovedvejen og motorvejen, vil opleve øget efterspørgsel, og vil stå som et attraktivt alternativ til Aarhus.

Allingåbro ligger først for, og der er allerede en byvækst i gang, i form af nyetablerede parcelhusområder øst for bycenteret.

Vi mener, at en lokalisering i forbindelse med denne byudvikling vil være oplagt for almene boliger.

ALLINGÅBRO

Allingåbro er en mindre by i Norddjurs Kommune med skole, daginstitutioner, idrætshal og dagligvarebutikker, hvilket gør den relativt selvforsynende. Byen har et aktivt lokalsamfund og ligger i grønne omgivelser tæt på Alling Å og skovområder. Bebyggelsen består primært af parcelhuse fra 1960'erne og 1970'erne.

OFFENTLIG TRANSPORT

Allingåbro er placeret centralt i Norddjurs Kommune og har busforbindelser til de omkringliggende byer. Byen betjenes af busser, der kører mod Auning, Randers og Grenaa, hvor der er forbindelse til både Grenaa-Aarhus Letbanen og landsdækkende toget. Dette giver beboerne mulighed for at pendle til større byer, samtidig med at de kan bo i rolige, grønne omgivelser.



05 PROJEKTOMRÅDE

FAKTA

Adresse	Vest for Udbygårdvej
Areal:	Ca. 2,4 ha (samlet jordstykke ca. 13,9 ha)
Matr. nr.:	8bc Vejlbj By, Vejlbj. Vest
Anvendelse:	Landbrug
Ejerforhold:	Norrdjurs Kommune
Planforhold:	Kommuneplanramme til boligformål (kræver lokalplan)

OMRÅDET I DAG

Projektområdet udgør en andel på ca. 2,4 ha af et samlet jordstykke på ca. 13,9 ha. Det ligger i udkanten af Allingåbro og grænser op til et eksisterende parcelhuskvarter mod nord, åbne marker mod syd og øst, samt en fredsskov mod vest, hvilket skaber en blanding af bymæssige og naturnære omgivelser.

Nord for grunden løber indfaldsvejen Tøjstrupvej, som forgrener sig øst for området og fortsætter som Udbygårdvej, hvilket sikrer gode til- og frakørselsmuligheder til både byen og de omkringliggende områder.

OMGIVELSERNE

Omgivelserne er præget af deres perifere placering i byen, hvor byens struktur møder åbent land og natur. Længere mod nord findes industriområder, mens en større golfbane ligger bagved dette, hvilket bidrager til rekreative kvaliteter i nærheden. Samlet set fremstår området som en overgangszon mellem by og land, med potentiale for udvikling, hvor nye boliger kan indpasses i landskabet uden at forstyrre de eksisterende funktioner.



Forudsætninger og planmæssige intentioner



FOTO
Luftfoto | Projektområdet i de eksisterende forhold

EKSISTERENDE FORHOLD

Luftfotoet viser de eksisterende forhold på sitet, herunder den påbegyndte bebyggelse i området nord for sitet, mens området syd for sitet samt selve sitet fortsat fremstår som ubebygget mark.

LOKALPLANS FORHOLD

Illustrationsplanen viser, hvordan stier og veje er placeret, således at der skabes forbindelse mellem gaderne på tværs af den grønne kile, der strækker sig ind fra vest, samt hvordan en grøn kile forbinder bebyggelsen i retningen fra nord til syd.

IIIUSTRATIONSPLAN
Luftfoto | Projektområde i sin planmæssige sammenhæng.



IIIUSTRATIONSPLAN
Luftfoto | Projektområdet, stier og forbindelser

STI- OG LANDSKABSSTRUKTUR

Illustrationsplanen viser, hvordan stier og veje er placeret, således at der skabes forbindelse mellem gaderne på tværs af den grønne kile, der strækker sig ind fra vest, samt hvordan en grøn kile forbinder bebyggelsen i retningen fra nord til syd.



07 REFERENCER

Inspiration

FOTO
Almene boliger | Ølholm



FOTO
Skovhusene Seniorboliger | Sweco



FOTO
Almene boliger | Stenderup

Inspiration



FOTO
Almene boliger |Klarup

FOTO
Almene boliger |Klarup

Inspiration



FOTO
Hejls | Almene boliger



FOTO
Hejls | Almene boliger



FOTO
Hejls | Almene boliger

