

ÅBYEN - storparcel D

30 almene familieboliger (Dec.2021)

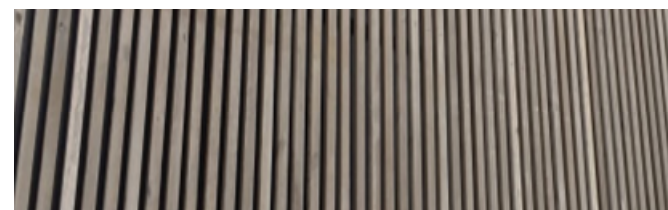


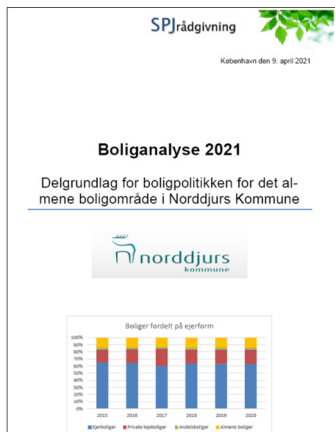
20.12.2021



INDHOLD:

1. FORSIDE
2. INDHOLD
3. BOLIGPOLITIK & PROJEKTET...
4. LOKALPLANFORHOLD
5. KONTEKST
6. BEBYGGELSENS PLACERING I TERRÆN
7. DISPONERING PÅ GRUNDEN
8. BYGNINGSPRINCIP & FACADER
9. BOLIGPLANER
10. INSPIRATION – MATERIALER & FARVER
11. VISUALISERINGER
12. ØKONOMI / GRUNDKAPITAL
13. GENNEMFØRELSE





BOLIGPOLITIK ...

Nedenstående er citater fra SPJ's Boliganalyse2021:

”...En målsætning om en vækst på 400-600 familieboliger i f.eks. et 10-årigt perspektiv med en rullende planlægning er på dette grundlag næppe urealistisk.

En model kunne være, at man i udgangspunktet planlagde en tilgang på **40 familieboliger årligt**. Det er i den forbindelse vigtigt, at man har **fokus på boligstørrelsen** således, at man sikrer en **variation i udbuddet**, der kan modsvare ændringerne i husstandsstørrelser og behovet for seniorboliger.

Boligerne bør primært placeres i Grenå, Auning og evt. Allingåbro. Man skal i den forbindelse være opmærksom på, at befolkningstallet ser ud til at falde mere i Allingåbro end i Grenå og Auning. Fremadrettet bør der derfor **primært fokuseres på Grenå** og Auning.

I f.h.t. 2022 og 2023 bør det dog overvejes helt eller delvist ikke at planlægge ibrugtagning af yderligere boliger udover dem, der er under opførelse. Der vil således blive taget 40 nye boliger i brug i 2022, samtidigt med at 36 boliger i B45 ”vender tilbage.” I 2023 tages 30 nye boliger i brug. De 36 boliger er placeret i Grenå og derfor bør man nok hvis der skal opføres yderligere boliger i 2023 primært fokusere på Auning.

Det anbefales, at der set i lyset af den demografiske udvikling i kommunen og flytningen fra by til land også er **fokus på behovet for boliger til aldersgruppen +55 med en indretning således, at man kan blive i eget hjem også, når man bliver ældre**. Det indebærer, at der skal være **fokus på adgangsvejene, adgang til udearealer, gode muligheder for offentlig transport, indkøbsmuligheder m.m.** Det taler for, i den udstrækning det er muligt, at det bliver **bynære boliger** opført som tæt/lav.

Det ses tydeligt, at der sker en forskydning i alderssammensætningen i opadgående retning – befolkningen i kommunen bliver samlet set ældre – og at midtpunktsfordelingen for befolkningen i kommunen flytter sig opad aldersmæssigt.

... der er behov for at fokusere på boligsammensætningen og i et vist omfang at fremme lidt mindre boliger – 2-3 værelser – for at dække behovet for mindre husstande.

Boligorganisationerne vurderer, at der i de kommende år vil være et generelt behov for velbeliggende familieboliger især i Grenå, men ikke i landdistrikterne.

Vurderingen er, at der er efterspørgsel efter boliger især 3 – 4 værelses, evt. også 2 værelses.der kan være et særligt behov for boliger til seniorer, der ønsker at fraflytte deres ejerbolig....”



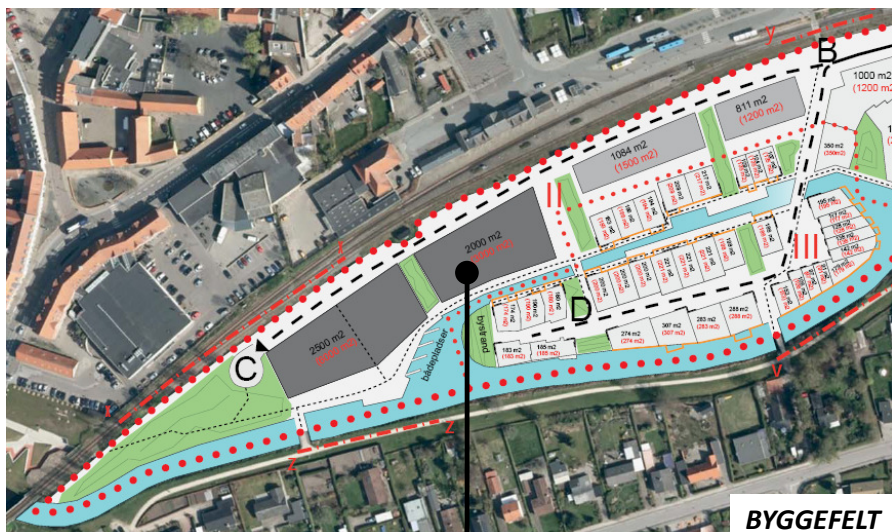
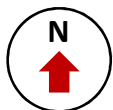
PROJEKTET...

GAB har fulgt anbefalingerne i Boliganalysen 2021 idet hoslagte projekt har sat fokus på etableringen af en ny boligafdeling med

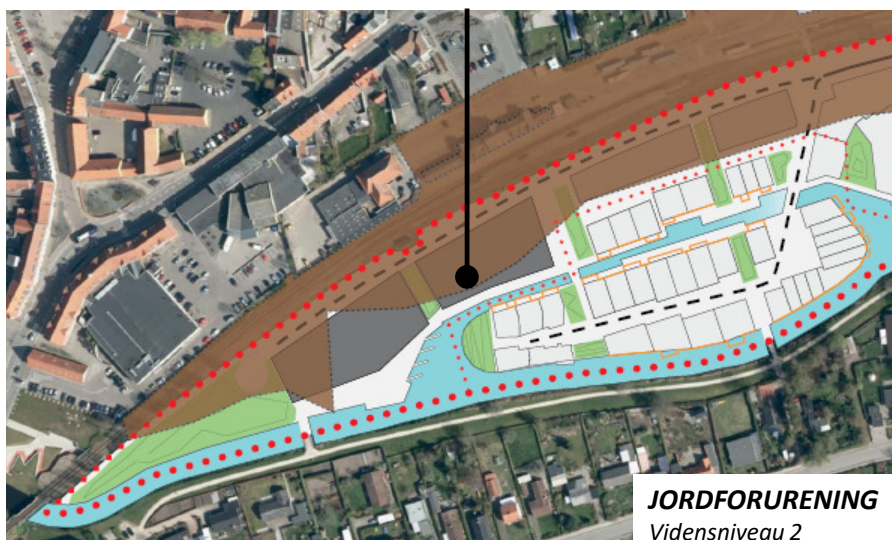
- Placering i Grenaa tæt på centrum med nem adgang til offentlig transport, indkøbsmuligheder mv
- 30 boliger med 2, 3 og 4-værelses lejligheder på mellem 80 og 105 kvm
- Tilgængelig indretning af samtlige lejligheder med henblik på fleksibilitet for +55 og seniorer
- Optimale adgangsforhold (elevatore) og let tilgængelige parkeringsarealer
- Etablering af store altaner som befordre udeophold under private og beskyttede forhold – og stadig i en bymæssig kontekst
- Udsigt, lys og luft – kontakt til Grenåen samt adgang til offentlige opholdsarealer og mulige aktiviteter i forbindelse med åen

I lyset af den nuværende status og kommuneaktivitet på boligmarkedet i Grenaa, kan tidshorizonten for projektet afstemmes med den ønskede tilgang til boligmarkedet i byen. Den foreslåede planlægning med ca 40 familieboliger årligt giver en mulighed for realisering i 2024/25.

Projektet er for Norddjurs Kommune 'omkostnings-neutralt' – endda med et provenu til kommunen på over 1 mill.kr. - og kan som sådan realiseres uden afhængighed af afsatte budgetter til gundkapital for alment boligbyggeri.



Storpl. D
Ca 2.000 kvm (3.000 kvm BEA)



LOKALPLANFORHOLD

Bebyggelsen er underlagt *Lokalplan 071-707 Center- og boligområde, Åbyen*

Den tidligere LP 164 for Åbyen som kommunen - på foranledning og i samarbejde GAB - fik revideret til en realistisk ramme for et almennyttigt boligprojekt mht anvendelsesmuligheder, byggefelter, p-forhold mv.

Nedenstående er et udpluk af de væsentligste punkter i den reviderede lokalplan:

For at styrke Åbyens tilknytning til vandet og sikre et oplevelsesrigt miljø, er der etableret en kanal parallelt med åløbet, hvorved der er skabt en ø. Byggefelterne er trukket tilbage fra kajen for at give mulighed for offentlig færden langs kanalen og åbredden.

Funktionel variation

Området skal som udgangspunkt være boliger men med mulighed for at indeholde yderligere funktioner. Spektret spænder fra private til offentlige funktioner såsom bolig, privaterhverv, kultur og rekreation. Kombinationen af disse funktioner bidrager til et varieret miljø - beboet døgnet rundt.

Område II:

.... Området skal anvendes til enten boliger, erhverv eller boliger og erhverv. Mulighed for udsalgsvarebutikker, offentlige formål, kreative værksteder, restauranter, cafeer o. lign. i stueetage.

(6.3) Mindst 1 p-plads pr bolig

(7.1) Inden for lokalplanområdet gælder følgende bygningshøjder:

- 5 etager - i alt maks. 19 meter
- 4 etager - i alt maks. 16 meter

Arealet under udhængende bygningsdele medregnes ikke i bruttoetagearealet.

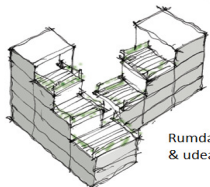
(8.1) Bebyggelsen skal fremstå i varieret arkitektur fx med gårdhaver, altaner, tag-terrasser, integrerede garager, brystningsmure og udragende bygningsdele, materialevalg og farver.

(8.4) Affaldsskure og udhus skal harmonere med arkitekturen i det byggeri, de er tilknyttet, og skal godkendes af kommunen i forbindelse med det øvrige byggeri.

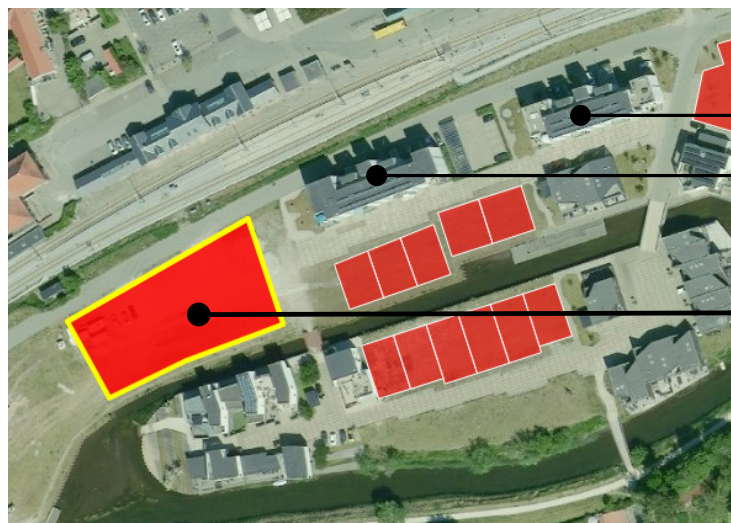
(8.6) Fra 1. sal kan bygninger i byggefelter mod kanalsiden have udragende bygningsdele på op til 3 m udover byggefeltet.

(9.3) Ved nye byggetilladelser anvendes en vejledende klimasikret byggekote på 3 meter (DVR 90) jf. Norddjurs Kommunes Klimatilpasningsplan.

(11.2) "...skal ejeren eller brugeren sikre, enten at det øverste 50 centimeters jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning."



Rumdannelser & udearealer

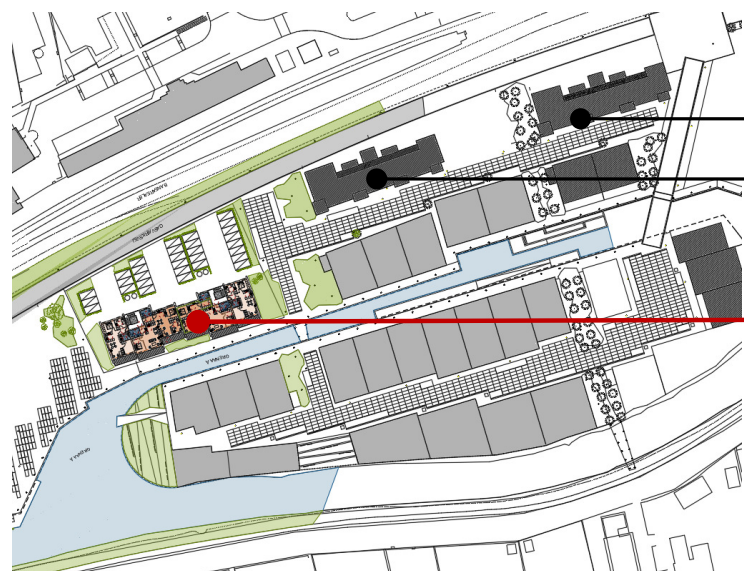
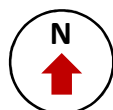


OVERSIGTSKORT

GAB's Afd. 15
med i alt 30
boligenheder

Storpl. D
Ca 2.000 kvm
(3.000 kvm BEA)

Grundsalg i ht NDK's hjemmeside (10.12.2021)
Grundprisen er opgivet til 5,4 mill.kr (ex moms)
En grundkøbssum på 6,75 mill.kr (incl moms) er således det tal
som indgår i de efterfølgende økonomiske overslag og beregninger.



GAB's Afd. 15
med i alt 30
boligenheder

NYT PROJEKT

KONTEKST

GAB / ÅBYEN

Grenaa Andelsboligforening har udarbejdet et dispositionsforslag til et boligprojekt med et varieret boligudbud på Storparcel D i Åbyen.

Det foreløbige dispositionsforslaget indeholder 30 almene boliger på i alt 2.810 kvm (BEA).

Forslaget tilstræber at opfylde temaerne i Kommunens strategi for området:

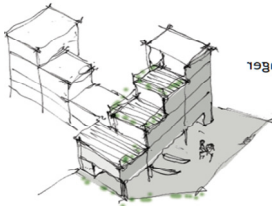
- Den mangfoldige by – blandede og levende boligområder
- Den socialt ansvarlige by – boliger som almindelige mennesker kan betale
- Den trygge by – sikre og velholdte boligområder
- Den bæredygtige by – nyskabende og energibesparende boligområde i både anlæg og drift

BELIGGENHED

I Åbyen lever man med fornemmelsen af åbne naturarealer, idet åens løb og kanalføring udgør et dominerende element. De tilstødende brinker giver ligeledes området en grøn og åben identitet. Med den stigende udbygning er der en spirende 'storby-urbanitet' og opfyldelsen af lokalplanens intentioner om et spændende område med grønne og 'blå' oaser, pladsskabelser samt stor arkitektonisk diversitet.

Den foreslåede placering på Storparcel D indpasser sig attraktivt tæt ved Grenåen mellem letbanen og bymidten. Med stiforbindelser, overgange samt tunnel er der lette adgangsforhold til indkøbsmuligheder og centrum.

Placeringen henvender sig derfor udpræget til beboere med ønsket om nærhed til bymidten og samtidig udsigt til natur og vand i en bymæssig kontekst.



BEBYGGELSENS PLACERING I TERRÆN

BAGGRUND & FORUDSÆTNINGER:

Med Grenåens skiftende vandstand og de skærpede klimaforandringer, har man i lokalplanen anbefalet en gulvkote på 3,0 m (DVR90) – svarende til ca 1,5 m over bolværk og eksisterende plateau.

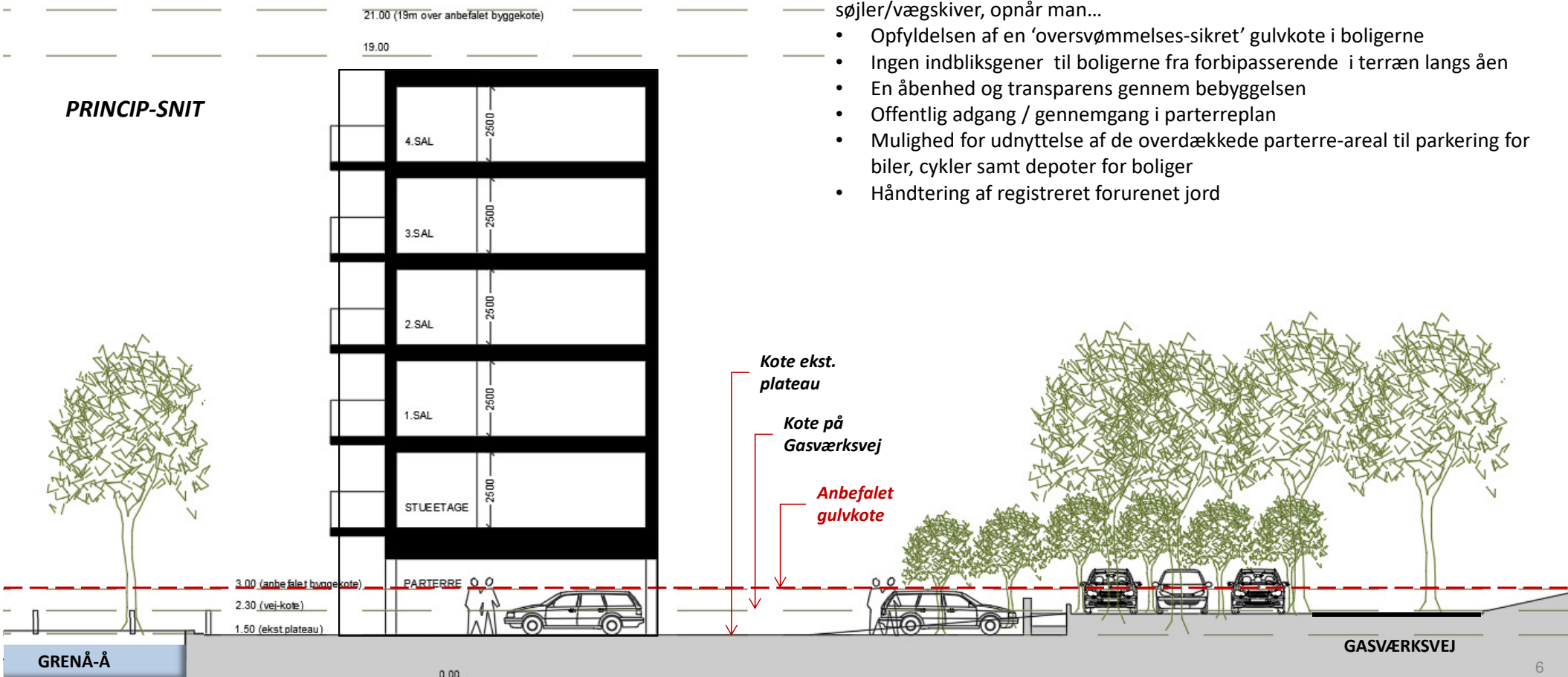
Gasværksvej ligger ca 0,5 – 1,0 m over bolværk.

KLIMASIKRING m.v.

Med princippet om at løfte bygningens boligdel op på et bærende system af søjler/vægskiver, opnår man...

- Opfyldelsen af en 'oversvømmelses-sikret' gulvkote i boligerne
- Ingen indbliksgener til boligerne fra forbipasserende i terræn langs åen
- En åbenhed og transparens gennem bebyggelsen
- Offentlig adgang / gennemgang i parterreplan
- Mulighed for udnyttelse af de overdækkede parterre-areal til parkering for biler, cykler samt depoter for boliger
- Håndtering af registreret forurennet jord

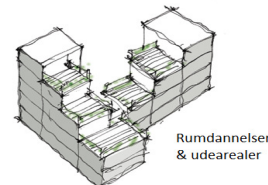
PRINCIP-SNIT



B45's afd. mod vest (Etape 1)



GAB's Afd. 15 mod øst



DISPONERING PÅ GRUNDEN

Bebyggelsen er placeret parallelt med åen og med ALLE boligernes primære rum orienteret mod syd.

Placeringen tæt til åen skaber et bymæssigt, intenst forløb langs bolværket.

PARTERRE...

Underetagen defineres ved et bærende systemet af søjler og vægskiver som efterlader plads til de vertikale trappe- og elevatorårne samt overdækkede parkeringsarealer, cykelparkering, depoter m.m. Samtidig skabes der kig, transparens og adgang mellem Gasværksvej og åen.

ADGANG OG PARKERING

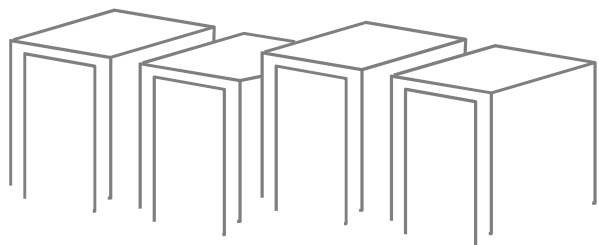
Parkeringsarealerne placeres primært mod nord i terræn mod Gasværksvej og letbanen. Arealerne bearbejdes landskabeligt som et grønt, åbent rum.

- En tiltrængt 'niche' og åbning mellem de tilstødende bebyggelser som ligger meget tæt på Gasværksvej.

BELÆGNINGER, UDEAREALER...

De karakteristiske belægninger trækkes ind over grunden fra de tilstødende områder og skaber sammenhængende forløb, med beplantning, belysning mv





BYGNINGSPRINCIPPER & FACADER

Bebyggelsen er konstrueret over et princip med seks 'kasser' eller bærende rammer i forskellige dybder og højder. Rammerne danner de ydre begrænsninger som en vertikal 'skal' omkring de enkelte boliger.

De hvide rammer giver en naturlig og markant inddeling af facaderne - og med forskydning i forhold til hinanden dannes samtidig variation i facadeforløbet.

Facaderne er tilbagtrukne og bearbejdes med større eller mindre glasarealer samt let beklædning - træ og/eller pladebeklædning. Trappetårnene bearbejdes fra terræn med robuste materialer som beton og skifer.

På sydfacaden - mod åen - udspændes altaner mellem rammernes sider og skaber store, private udearealer for ALLE boliger.

Altanernes dybde vil om sommeren med høj sol virke som solafskærmning og hindrer overophedning i boligerne.

BÆREDYGTIGHED samt DRIFT & VEDLIGEHOLD

Et moderne byggeri opføres naturligt i henhold til gode bæredygtige principper - heri indeholdt drift og vedligehold - både hvad angår materialer, tekniske forsyninger, regnvands- og affaldshåndtering etc.

I forbindelse med opførelsen indtænkes transport, logistik, social ansvar mv.





BOLIGPLANER

BOLIGTYPER

På baggrund af efterspørgslen og ventelisten til Afd.15 - Åbyen, har GAB valgt at vægte disponeringen af boligerne med

LEJLIGHEDSTYPER :

TYPE A	4-værelses	105 kvm	10 stk	(p.t. 59 på venteliste)
TYPE B	2-værelses	80 kvm	10 stk	(p.t. 116 på venteliste)
TYPE C	3-værelses	96 kvm	10 stk	(p.t. 72 på venteliste)
I ALT			30 stk	



TILGÆNGELIGHED / HANDICAP-VENLIGE BOLIGER

Lejlighederne er indrettet med fokus på 'tilgængelighed' (55+ samt handicapvenlighed) hvorfor ALLE boliger er indrettet med vende-radier på 1,5m i entré, badeværelse, køkken og som minimum i ét værelse samt på alle altaner.

LYSE OG RUMMELIGE BOLIGER

Alle boliger er velbelyste. Generelt går vinduespartier til gulv for at sikre optimale lysforhold. Alle lejligheder vil således tage sig ud som rumlige, med nordiske kvaliteter – lyse og venlige - med materialer, der sikrer lang levetid.

De store altaner bearbejdes i venlige og varme materialer og vil opfattes som et ekstra privat udeareal i direkte forbindelse med de primære opholdsrum.





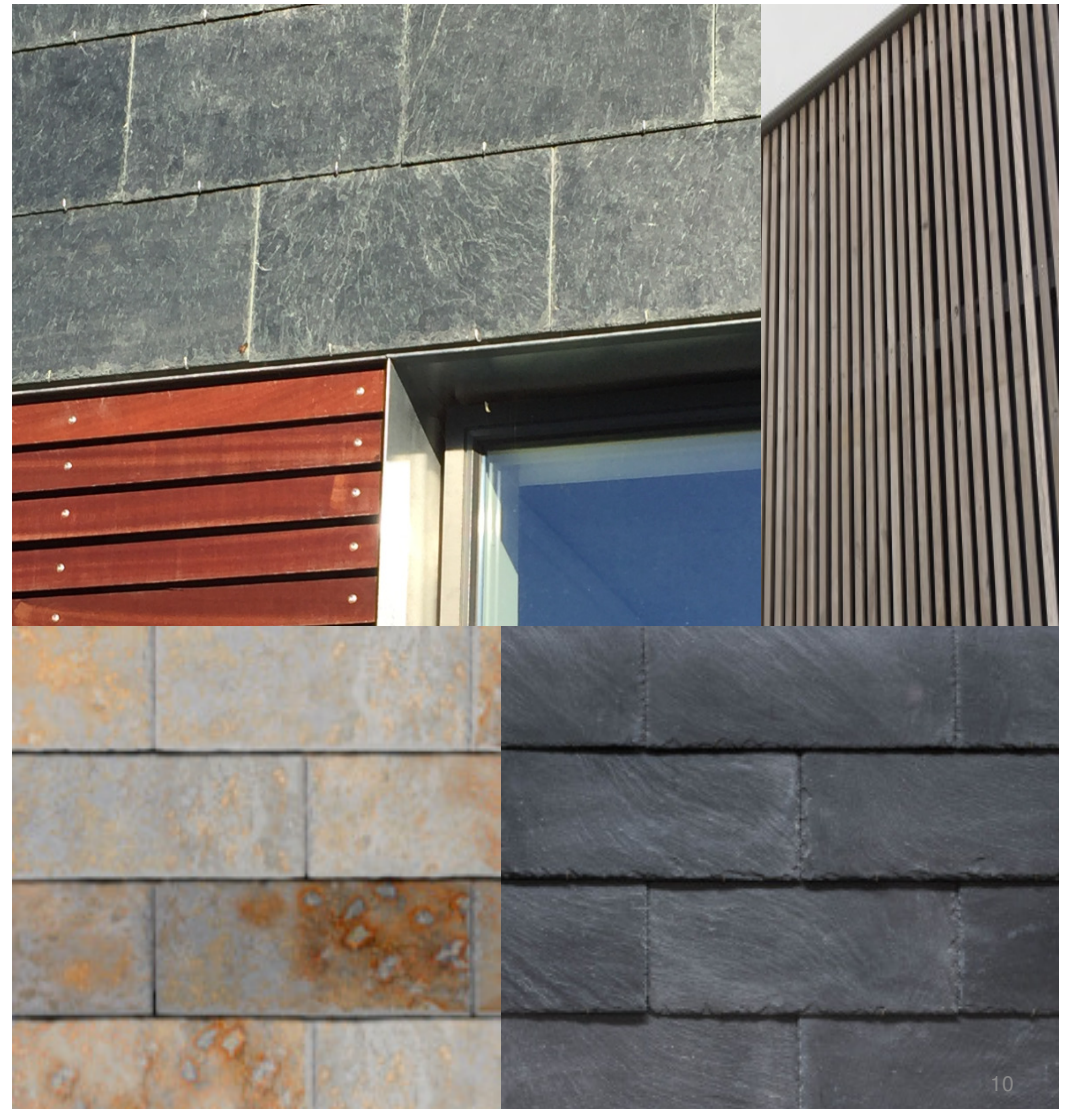
Den overordnede filosofi lægger vægt på anvendelsen af naturmaterialer og en afdæmpet farveholdning (jordfarver). Materialerne vælges ud fra bæredygtige, miljømæssige og totaløkonomiske principper. Farvespektret holdes i toner ud fra en vision om en 'klassisk' og 'langtidsholdbar smag' i nordisk tradition.



INSPIRATION



MATERIALE & FARVEHOLDNING







ØKONOMI / GRUNDKAPITAL

- for 30 almene familieboliger, Åbyen – Storparcel D

Baggrundsdata:

Grundkøbssum (incl.moms)	6.750.000	kr
Grundstørrelse /storparcel D	2.000	kvm
Tilladte bruttoetageareal (BEA)	3.000	kvm
Bebyggelsespct	150%	

Projekt:

Antal boliger	30	stk
Bruttoetageareal (BEA) i ht projekt		
Boliger < 90 kvm	800	kvm
Boliger 90 -104 kvm	2.010	kvm
BEA i alt	2.810	kvm
Bebyggelsespct	141%	
Gens. Boligstørrelse	94	kvm

BAGGRUNDSDATA:

Projektet tager udgangspunkt i lokalplanens bestemmelser

BUDGET:

Budgettet tager udgangspunkt i de regulerede rammebeløb for støttet boligbyggeri pr 1.jan.2021

BEREGNING AF KOMMUNALE INDSKUDSKAPITAL:

Udgangspunktet er seneste aftale mellem KL og Finansministeriet omkring differentieret grundkapitalsindskud for familieboliger.

HUSLEJEBEREGNING:

Der er på nuværende tidspunkt ikke udført huslejeberegninger

Budget:

(alle beløb incl.moms)

Rammebeløb for støttet boligbyggeri pr 1.jan. 2021

Familieboliger

Sats pr kvm	16.910	kr/kvm	
areal	2.810	kvm	47.517.100 kr
Sats pr bolig	348.330	kr/stk	
antal boliger	30	stk	10.449.900 kr/kvm
Rammebeløb			57.967.000 kr/kvm

Grundlag for Skema A

I Grundudgifter	10.586.857	kr
II Håndværkerudgifter	38.685.093	kr
III Omkostninger	6.666.205	kr
IV Øvrige omkostninger	2.028.845	kr
Anskaffelsessum	57.967.000	kr

Beregning af Kommunens indskudskapital

Indtægter

Grundsalg				6.750.000
Støttegebyr	0,25% af	rammebeløb	57.967.000	144.918
				6.894.918

Udgifter

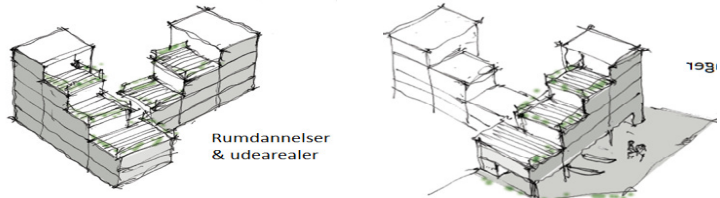
Grundkapital				
< 90 kvm	800	kvm	16.910 kr/kvm	13.528.000
	10	stk	348.330 kr/stk	3.483.300
			8% af	17.011.300
				1.360.904
90-104kvm	2.010	kvm	16.910 kr/kvm	33.989.100
	20	stk	348.330 kr/stk	6.966.600
			10% af	40.955.700
				4.095.570

Kommunens indskud af grundkapital

5.456.474

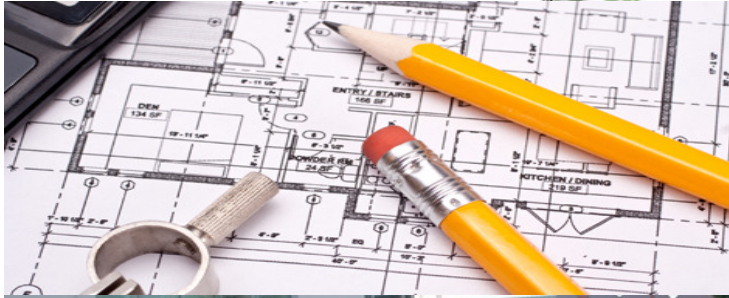
Provenue Norddjurs Kommune

1.438.444



Rumdannelser & udearealer

IDÉ & UDVIKLING



PROJEKTERING & ØKONOMI

GENNEMFØRELSE

BAGGRUND

Efter opførelse af bebyggelsen, Åbyen 21-41 i 2013, har udbygningen af området været stærkt prioriteret i GAB. Efterspørgslen efter ledige boliger i afd 15 har været stor og boligforeningen har derfor overfor kommunen siden færdiggørelse forespurgt og vist naturlig interesse i udviklingen, og man har via skitser, økonomiske kalkuler mv ikke lagt skjul på, at man ud fra en driftsøkonomisk betragtning fandt en udbygning naturlig.

I samarbejde med Norddjurs Kommune har man således indgået i en positiv dialog og udvikling af - den nu ændrede – lokalplan, for at gøre ønsket om flere almennyttige boliger i Åbyen mulig.



GRUNDLAG

BEBYGGELSEN

Projekt er i sin udformning tænkt som en helhed for storparcel D – og indeholdende 30 almene, tilgængelige familieboliger samt dertilhørende nødvendige parkeringspladser mv.



PLANLÆGNING & STYRING

UDBUD - CSR og kvalitet

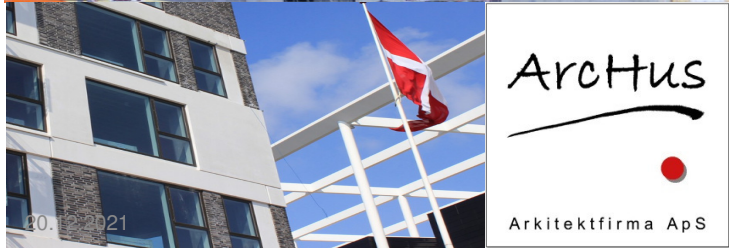
GAB's seneste renoverings- og byggeprojekter er opført i hovedentreprise. Formen er valgt ud fra en overbevisning om, at man herved opnår det bedste resultat, og GAB er naturligt interesseret i at tilgodese det lokale erhvervsliv bedst muligt og ligeledes understøtte de unge via kravet om Sociale Klausuler – lærlinge, praktikanter mv.



STRUKTUR

ØKONOMISTYRING

I forbindelse med opførelsen af GAB'S seneste projekter, er det gennem behændig og stram økonomistyring lykkedes boligforeningen at overholde budgetter og tidsplaner uden at gå på kompromis med kvaliteten - hverken i arkitektur, funktion eller materialer ...! – og altid indenfor anlægsrammen !!



RESULTAT