

GASVÆRKSVEJ, GRENAA

Oktober 2024



NRGI

KUBEN
MANAGEMENT

INDHOLD

01

HELHEDSPLAN

02

KVOTEANSØGNING

NRGI

KUBEN
MANAGEMENT

01 HELHEDSPLAN

Gasværksvej, Grenaa

Oktober 2024

NRGI

KUBEN
MANAGEMENT

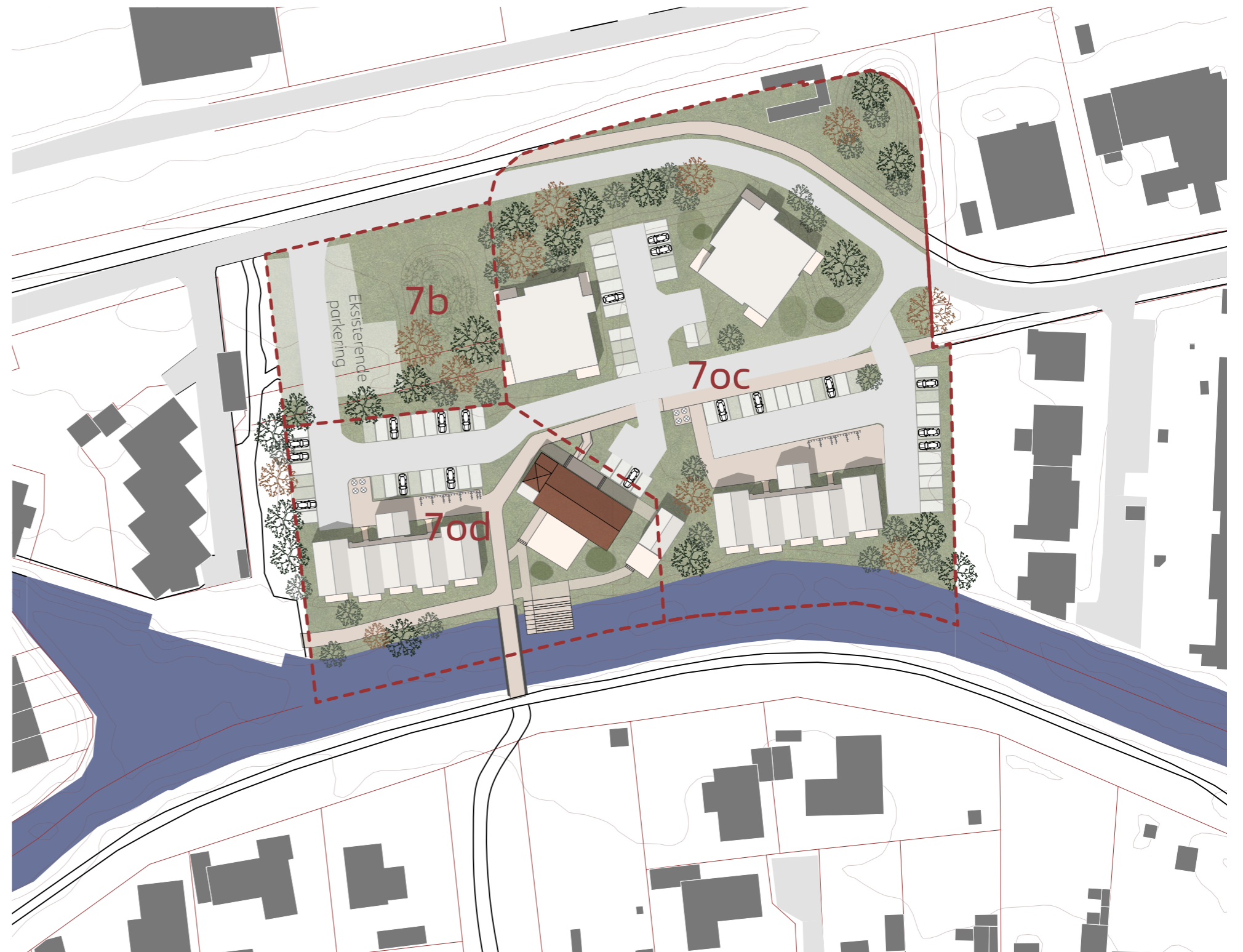
HELHEDSPLAN

Situationsplan

AREALER

Grundareal af projektområdet	14.550 m ²
NRGI grund (7od)	1.668 m ²
Etagebyggeri: 16 boliger	
Eksisterende	260 m ²
Renovation og tilbygning	53 m ²
Skur	54 m ²
Norrdjurs kommune grund (7b og 7oc)	1.668 m ²
Etagebyggeri: 16 boliger	
Punkthuse: 30 boliger	2.696 m ²
I alt:	6.032 m ²
62 boliger, bebygget areal	
Eksisterende bebyggelse	367 m ²
Bebyggelse i alt	6.345m²
Bebyggelsesprocent	43,6%
Parkeringspladser, Boliger	93 stk.
Parkeringspladser, Erhverv	4 stk.

Den eksisterende parkeringsområde skal indeholde mindst 23 parkeringspladser til beboerne i projektområdet. Derudover skal den også kunne rumme parkeringspladser til beboerne med adresse på Åbyen 3.



Situationsplan 1:1000

02 KVOTEANSØGNING

Gasværksvej, Grenaa

Oktober 2024

NRGI

KUBEN
MANAGEMENT

Indhold

Projektområdet	7
Beliggenhed	
Transformerstationen	8
Designprincipper	9
Transformation af eksisterende transformerstation	10-14
Situationsplan	
Plantegning	
Snit	
Facade	
Boliger	15-17
Situationsplan	
Boligen	
Økonomi	18
Relation til kontekst	19
Orientering til Grenaa åen	20
Stedets karakter og historie	21-23
Relation til eksisterende transformerstation	
Tydeliggøre stedets historie	
Miljø og klimasikring	24-26
Genbrug	
Vandstigninger	
Referencer til boligbebyggelsen	27

PROJEKTOMRÅDET

Beliggenhed

Gasværksvej ligger centralt i Grenaa, med gåafstande til byens centrum, indkøbsmuligheder, samt Grenaa's uddannelsesinstitutioner. Området omkring Gasværksvej præsenterer en blandet typologi, med en kombination af etagebyggeri, tæt/lav bebyggelser og parcelhuse.

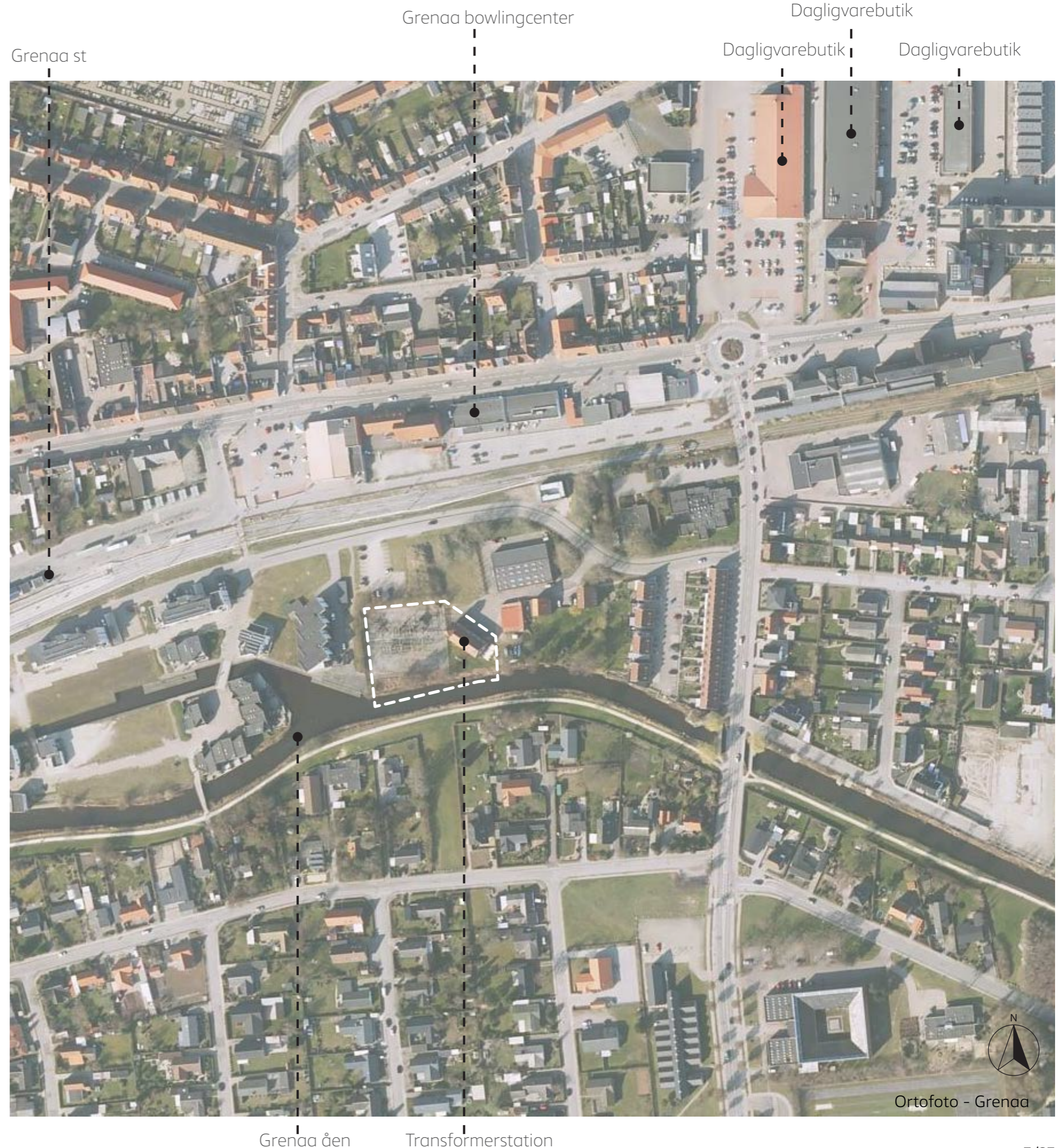
Den eksisterende transformerstation har en bevaringsværdi på 3, og må ikke nedrives eller ændres i dets ydre uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Ud over omdannelsen af den bevaringsværdige bygning er der en række hensyn og udfordringer, som projektet skal iagttage og tilpasses – både skalamæssigt i forhold til den omkringliggende by, mobilitet og flow, byliv, de grønne og blå kvaliteter, arkitektur og ikke mindst de juridiske og økonomiske forudsætninger. Alle er nødvendige for dels at få projektet til at lykkes og at indfri stedets potentiale og give Åbyen et markant og bymæssigt anslag.

Denne præsentation er en samlet PDF, der omhandler omdannelsen af den eksisterende transformerstation og opførelsen af nye boliger på samme matrikel. I forslaget er transformerstationen omdannet til at kunne huse nye funktioner, såsom erhverv eller et kultur- og fritidsaktivitetshus. Ligeledes sigtes der med projektet at skabe attraktive boliger, der har en relation til den nære kontekst heriblandt den eksisterende transformerstation. For at imødekomme efterspørgslen på boligerne, er der efter et møde med Boligselskabet B45 blevet vurderet at der er med fordel kan opføres boliger på 94 og 113m², for at supplere de allerede opførte almene boliger i Åbyen. Disse varierende størrelser muliggør, at en bredere målgruppe kan bosætte sig i Grenaa centrum, tæt på indkøbsmuligheder, sundhedstjenester, kollektiv transport og med udsigt til Grenaa åen.

Projektområdet består af følgende matrikler:
7od, Grenaa Markjorder

3.028 m²



NRGI

**KUBEN
MANAGEMENT**

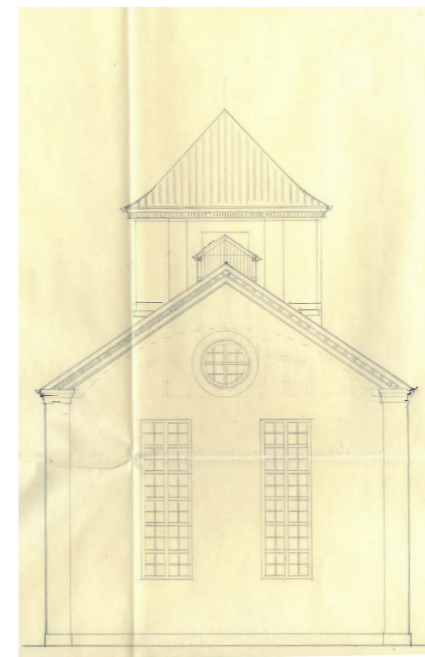
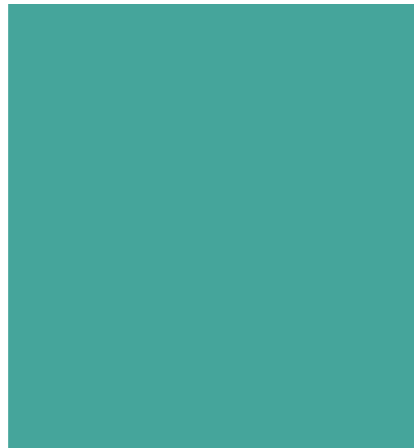
TRANSFORMERSTATIONEN

Arkitektur / M.C. Thoft´s ”Kirke”

Den røde murstensbygning, der i høj grad minder om en kirke, blev opført i 1897 som et transformertårn. I 1920´erne blev der tilbygget et reservekraftværk til bygningen. Arkitekten bag, er den tidligere borgmester og arkitekt Mads Christian Thoft, der står bag flere markante bygninger i Grenaa - blandt andet det gamle rådhus fra 1936.

Transformerstationen er inspireret af Bedre Byggeskik, der lægger vægt på de håndværksmæssige traditioner, enkle og funktionelle udtryk og gode materialer.

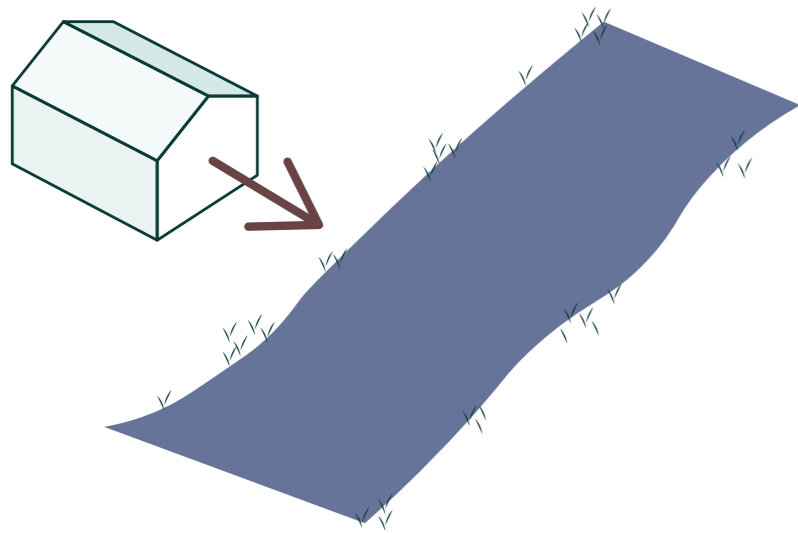
Transformationsstationen rummer på nuværende tidspunkt ingen funktion. Dens placering er skjult bag andre bygninger og høj beplantning, hvilket har ført til hærværk i form af graffiti og i en periode en hashbod inde i bygningen.



Billede fra Google Maps

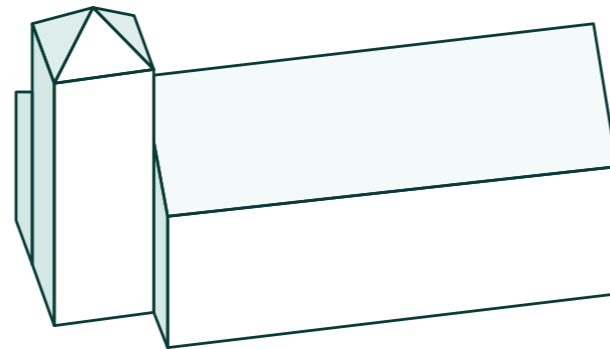
Indscannede tegninger fra Grenaa Arkiv. Tegningerne er fra 1924 og viser tilbygningen af reservekraftværket til transformertårnet. Her den syd-østvendte gavlfacade.

DESIGNPRINCIPPER



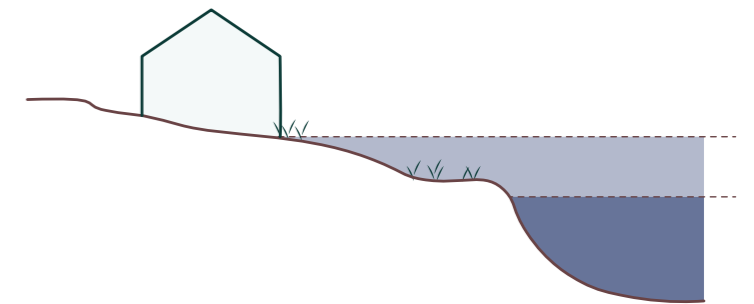
Orientering mod åen

På grund af projektområdets placering langs Grenaaen, skal både bebyggelsen og byrum designes med tanke på denne relation.



Eksisterende bebyggelse / Transformerstation

Den eksisterende transformerstation, som deler matrikel med projektet, skal tydeliggøres i den fremtidige bebyggelse. Med en bevaringsværdi på 3, skal den eksisterende bygning være det fremtrædende arkitektoniske element i området.



Klima / Vandstigninger

I forlaget skal klimaet indtænkes ved udviklingen af projektet. Dette inkluderer, hvordan boligerne sikres mod fremtidige vandstigninger samt hyppigere og kraftigere nedbørshændelser.

Projektet skal ligeledes have fokus på at genbruge og genanvende de materialer og elementer, som vurderes genbrugelige i form af holdbarhed og i relation til stedets historie.

TRANSFORMATION AF EKSISTERENDE TRANSFORMERSTATION

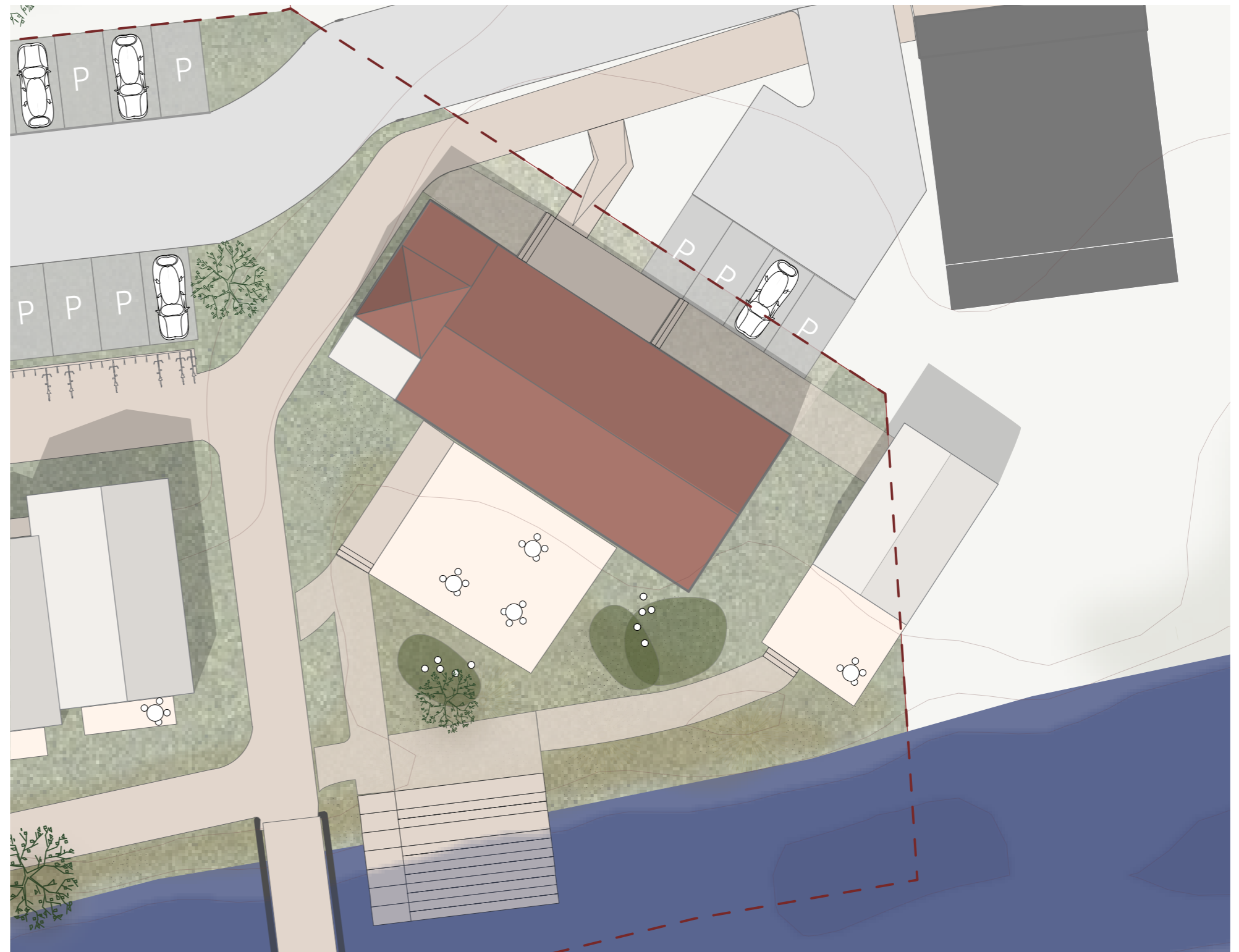
Situationsplan

Med forslaget ønskes det at give liv til den eksisterende transformerstation, som i øjeblikket står uden funktion. Bygningen, som har en bevaringsværdi på 3, udgør et særligt kendetegn for Grenaa og er en vigtig del af byens historie. Forslaget lægger vægt på at fremhæve bygningens tidligere funktion og dens historie, samtidigt tilføje nye elementer, som kan skabe rammer for nye funktioner i og omkring bygningen. Hermed er der arbejdet med planløsningen indenfor og samtidig skabe nogle udendørsområder der kan tilføje et grønt og blåt opholdsrum for fremtidige beboer og byens borgere.

For at skabe symmetri til den eksisterende bebyggelse er en tilbygning integreret i bygningen. I forlængelsen af den eksisterende bygning er et skur placeret for at tilføje bygningen flere kvadratmeter og muligheder til bygningen.

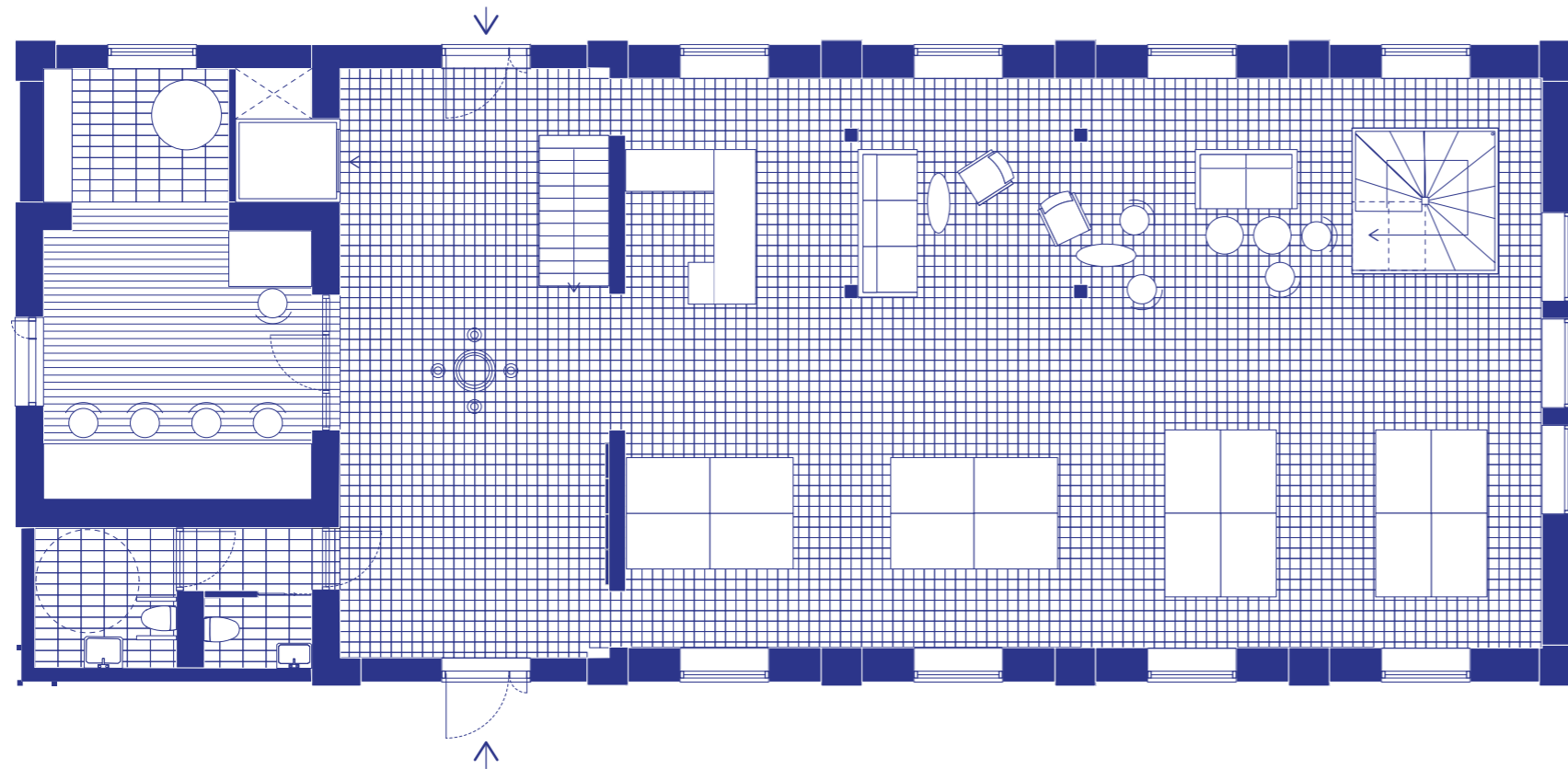
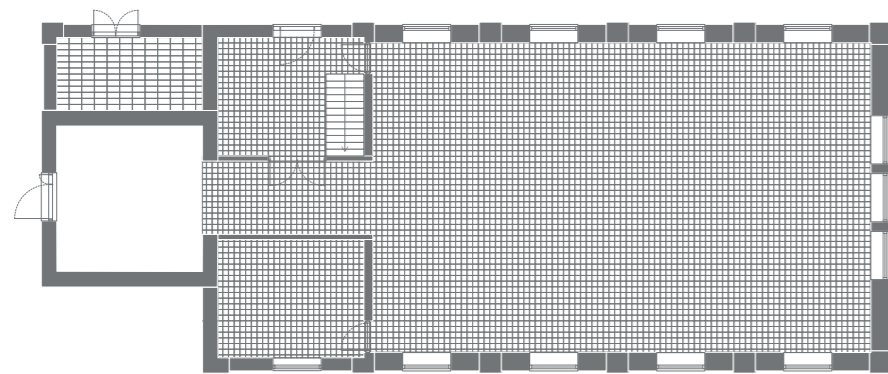
I forslaget er der integreret en sydvendt terrasse i forlængelse af transformerstation, med direkte forbindelse til Grenaa åen. Stedets placering muliggør en terrasse, der nedtrapper direkte i vandet, hvor ophold og aktiviteter kan forekomme.

En stiforbindelse mellem Sønder Allé og Gasværksvej skaber nem og hurtig adgang fra uddannelsesinstitutionerne til Åbyen, Grenaa station og midtbyen.



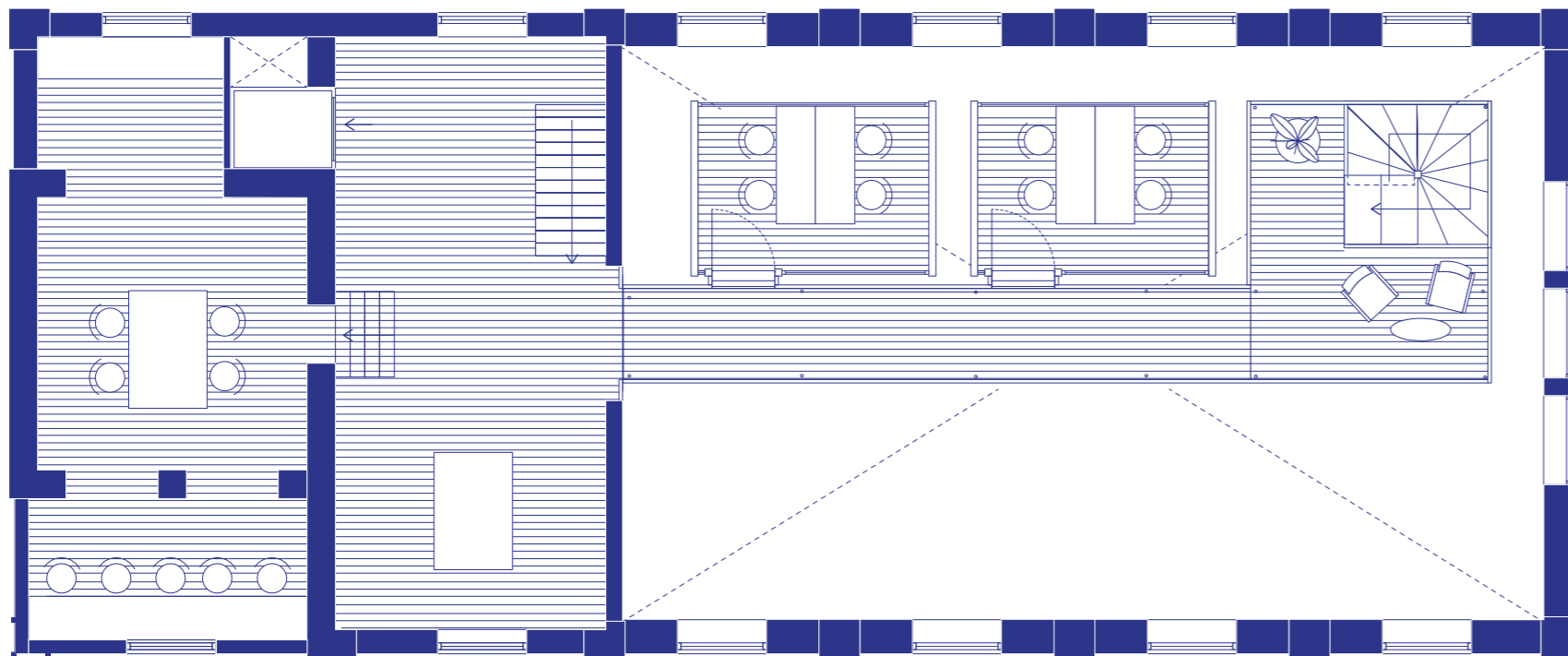
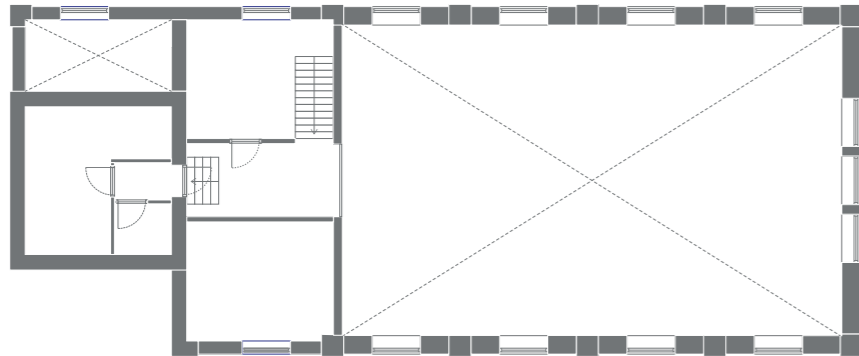
TRANSFORMATION AF EKSISTERENDE TRANSFORMERSTATION

Plantegning - Stueplan



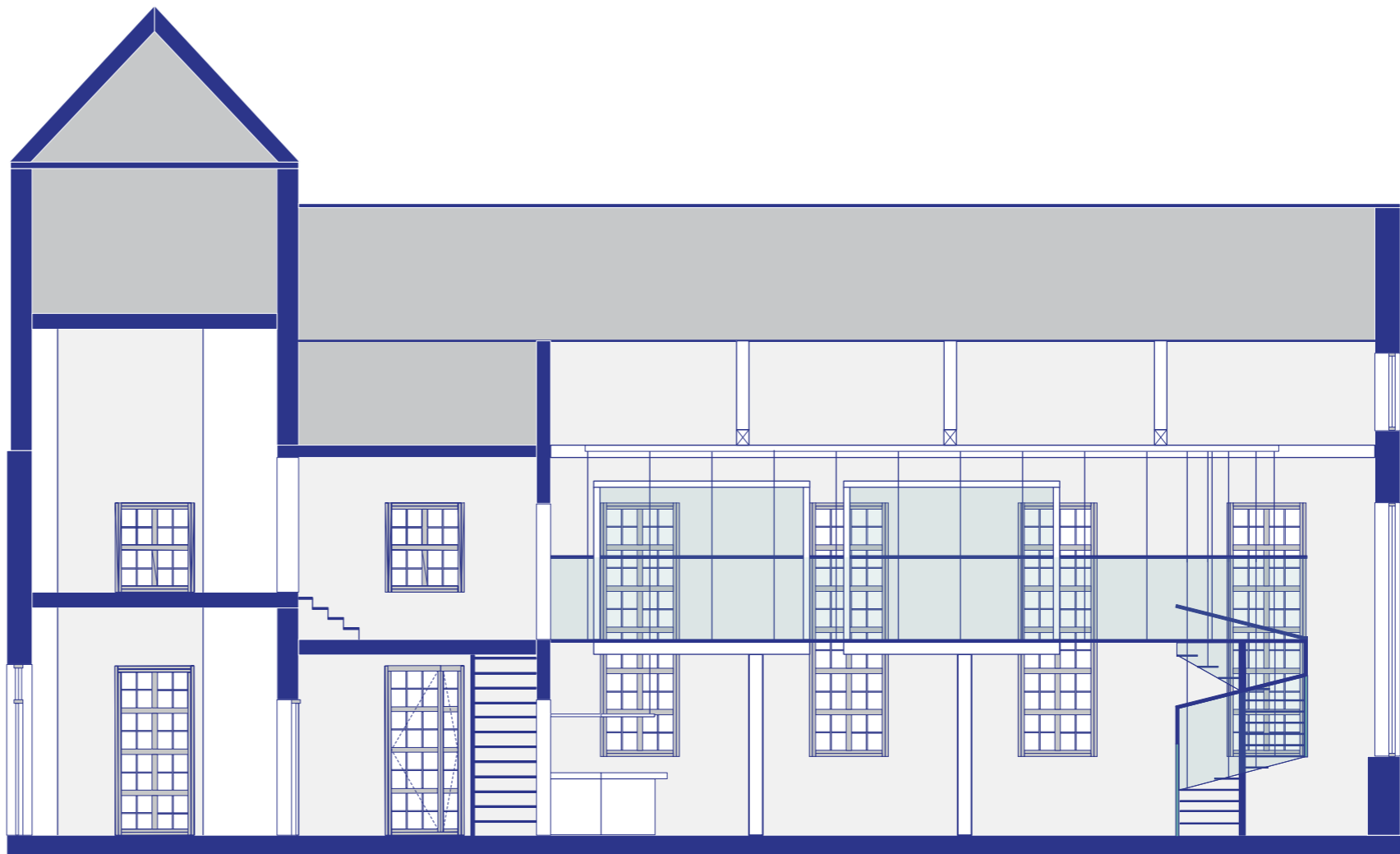
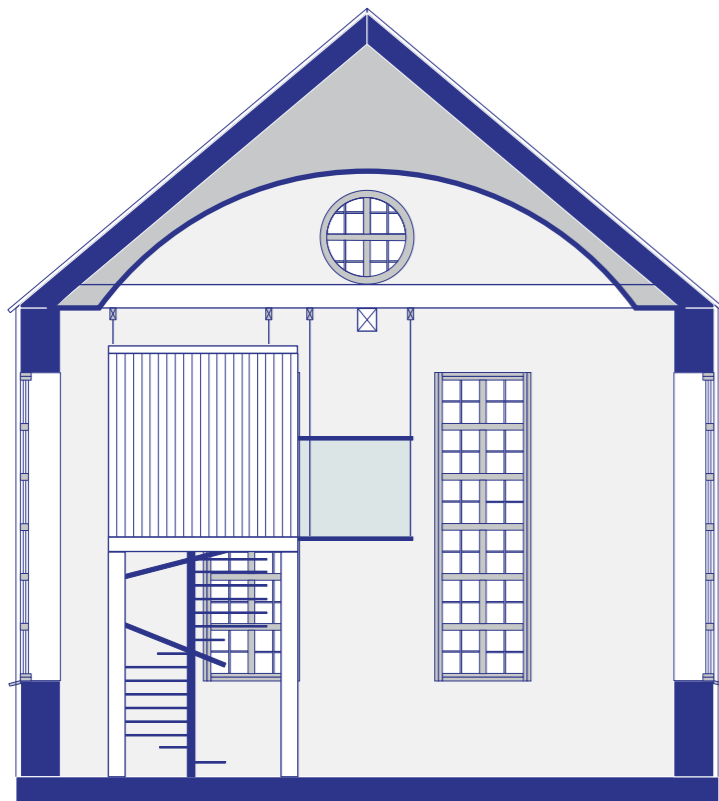
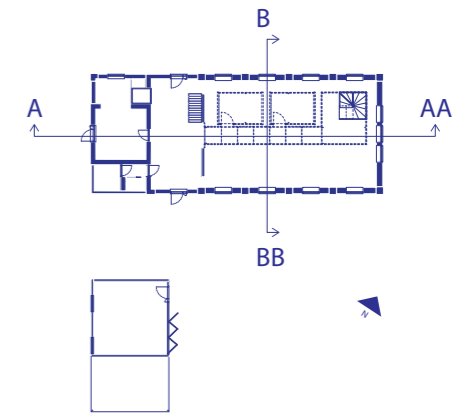
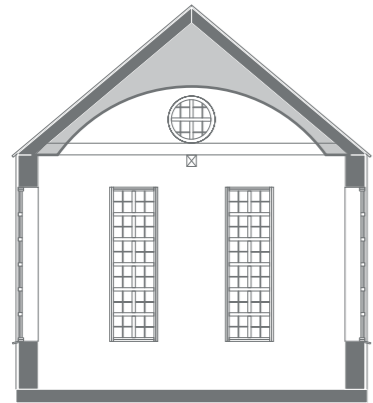
TRANSFORMATION AF EKSISTERENDE TRANSFORMERSTATION

Plantegning - 1. Sal



TRANSFORMATION AF EKSISTERENDE TRANSFORMERSTATION

Tværsnit og Længdesnit



TRANSFORMATION AF EKSISTERENDE TRANSFORMERSTATION

Facade

Facaderne illustrerer principperne for materialevalg og formen for tilbygningen og skuret. Placeringen af skuret i forhold til den eksisterende transformestation er blevet ændret.



BOLIGER

Situationsplan

Disponeringen af boligerne udgør et etagebyggeri på fire etager med to forskellige boligstørrelser på henholdsvis 94 m² og 113 m².

Indgangen til boligerne er placeret på bygningens nordside, hvilket muliggøre attraktive, sydvendte altaner og terrasser med direkte udsigt til Grenaaen.

Forslaget inkluderer 27 parkeringspladser til beboerne.

AREALER

Grundareal af matrikel 3.028 m²

Bebyggelse:

8 boliger a 94 m² 758 m²

8 boliger a 113 m² 910 m²

Transformerstationen:

Eksisterende 260 m²

Renovation og tilbygning 53 m²

Skur 54 m²

I alt:

16 boliger, bebygget areal 1.668 m²

Eksisterende bebyggelse 367 m²

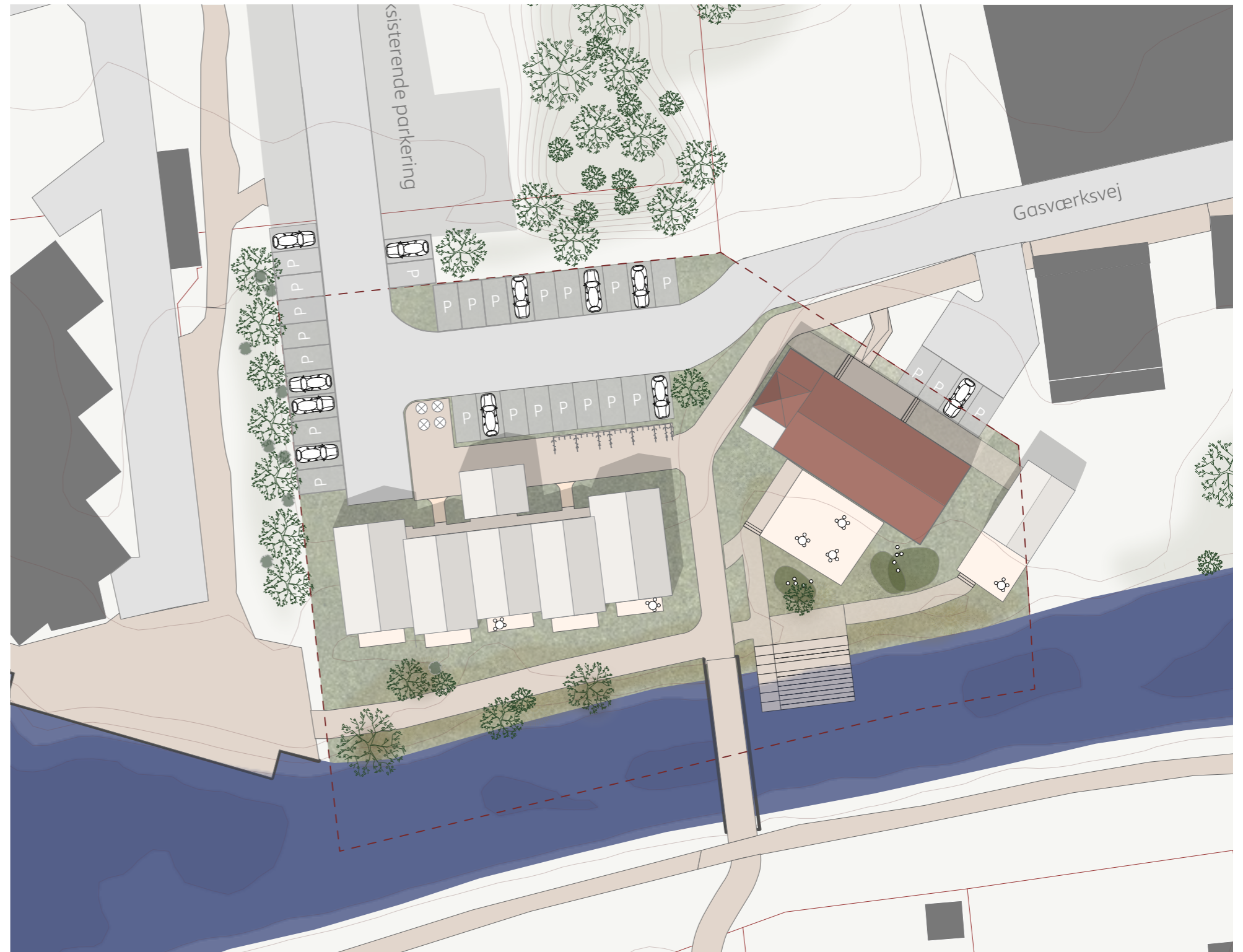
Bebyggelse i alt

2.035m²

Bebyggelsesprocent 67%

Parkeringspladser, Boliger 27 stk.

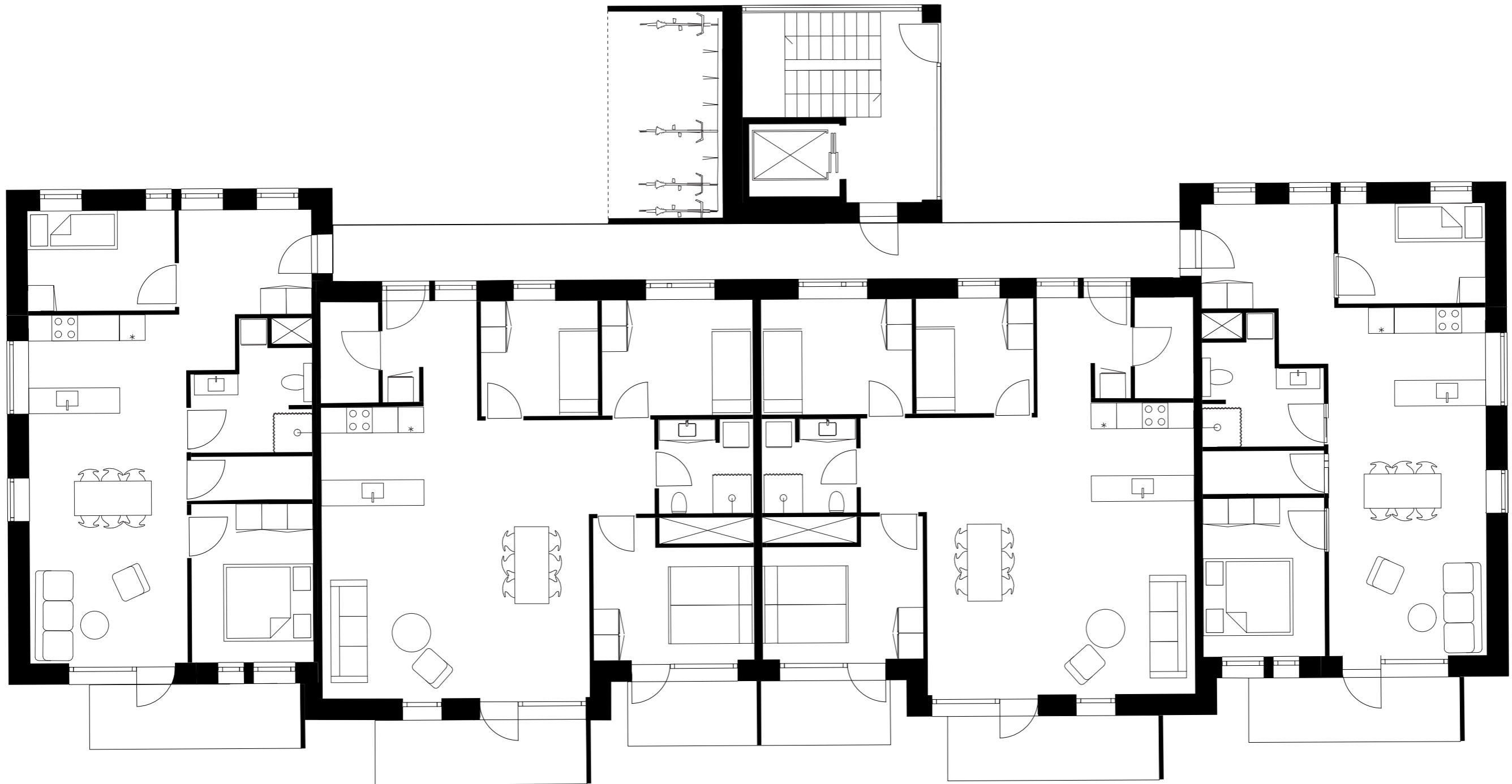
Parkeringspladser, Erhverv 4 stk.



Situationsplan 1:500

BOLIGER

Plantegning

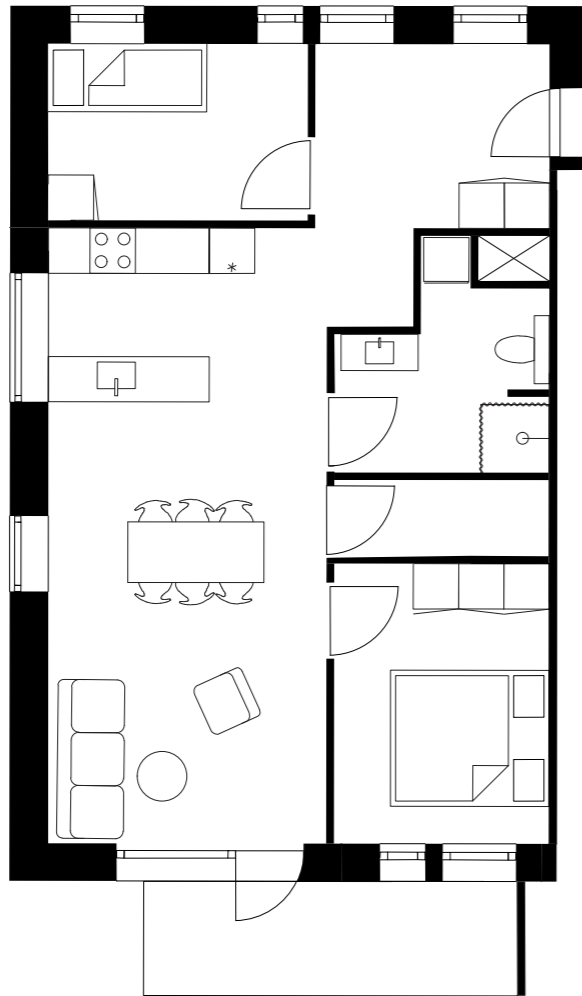


Plan 1:100

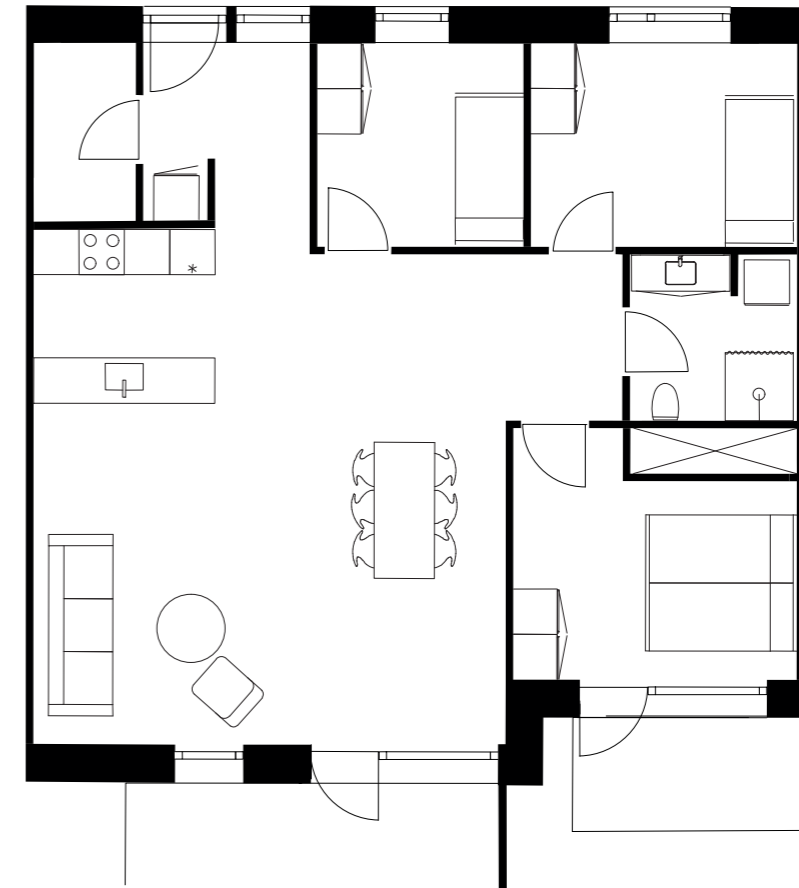
BOLIGER

Plantegning

Herunder er vist forslag til plantegninger for boligtyperne.



Boligtype A - 94 m²



Boligtype B - 113 m²

ØKONOMI

Anskaffelsessum
16 boliger fordelt på 2 boligtyper på hhv. 94 m² og 113 m².

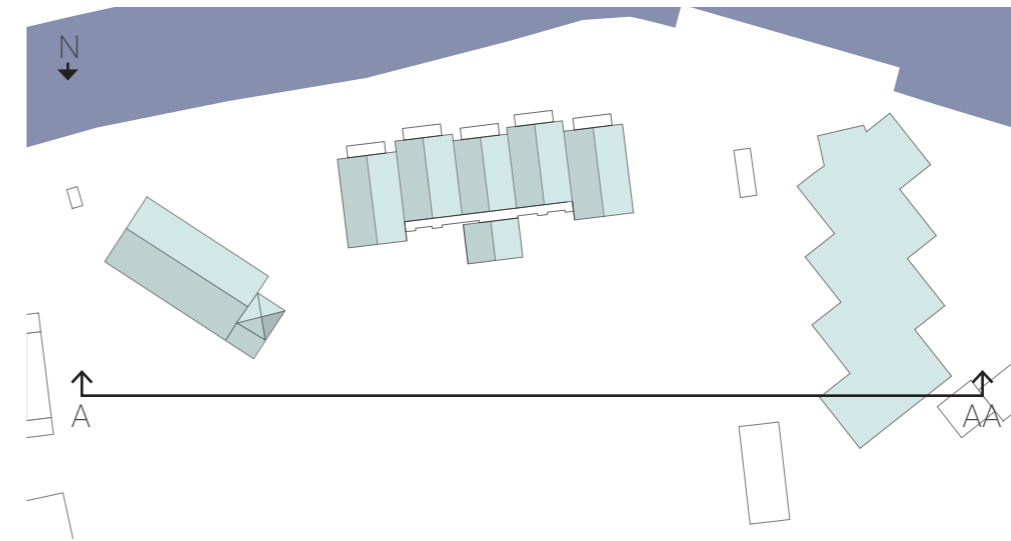
Samlet anskaffelsessum 37.397.280 kr.

RELATION TIL KONTEKST

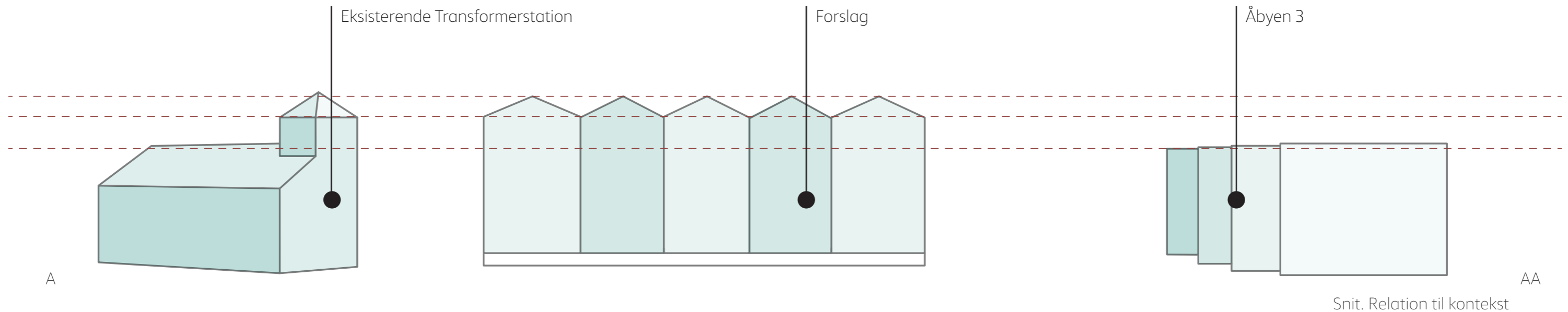
Volumen

I forslaget er der arbejdet med, hvordan bygningen skal relatere til konteksten. Bygningsvolumenet er opdelt i fem rektangulære enheder, der forskyder sig i forhold til hinanden og således bryder skalaen op i mindre enheder. Facaden giver således mulighed for flere private opholdsrum på og langs facaden. Formen tager afsæt fra Åbyen 3, som ligger vest for projektområdet.

Et vigtigt parameter ved udarbejdelsen af forslaget var sammenhængen med det nye byggeri og transformerstationen. Derfor blev etagebyggeriet placeret tættere ved åen, så transformerstationen er det første man møder fra ankomstvejen. Bygningshøjden og taget er baseret på den eksisterende transformerstations sadeldag, som starter og slutter i samme højde som ved transformerstationen.



Plan. Relation til kontekst



ORIENTERING TIL GRENAA ÅEN

Boliger

3D-visualiseringen viser principperne for facadens udtryk, i forhold til materialerne. Den røde mursten starter fra første sal, mens træ bruges som facadebeklædning i stueetagen og som væg mellem de forskellige altaner for at sikre privatliv i boligerne.



STEDETS KARAKTER OG HISTORIE

Relation til eksisterende transformerstation

Forslaget sigter mod at bevare og fremhæve stedets arkitektoniske værdier, især dem, der er kendetegnet ved den eksisterende transformerstation. Målet er at lade den eksisterende bygning fungere som en reference for det fremtidige byggeri. Hvorved form, materialer og detaljer skal tage hensyn til transformerstationen som et karakteristisk element i området.

Saddeltag

Forslaget tager afsæt til den eksisterende transformerstation ved at opdele taget i fem mindre saddeltage, mimer bebyggelsen transformerstationens skala og sammenhængen tydeliggøres.

Røde mursten

Materialevalget er også baseret på transformerstationen. Ved at bruge rødbrune mursten som primær facadebeklædning bliver der skabt en direkte sammenhæng til det eksisterende byggeri. Træbeklædning i stueetagen tilføjer varme ved bebyggelsen og bryder facaden.

Vertikal søjleeffekt på facaden

I forslaget er der arbejdet med at bryde facaden op, både horisontalt ved stueetagen og vertikalt. Dette er gjort med træ som facadebeklædning. De vertikale træelementer referencer til ornamenterne, der skaber en søjlevirkning på den eksisterende transformerstation.



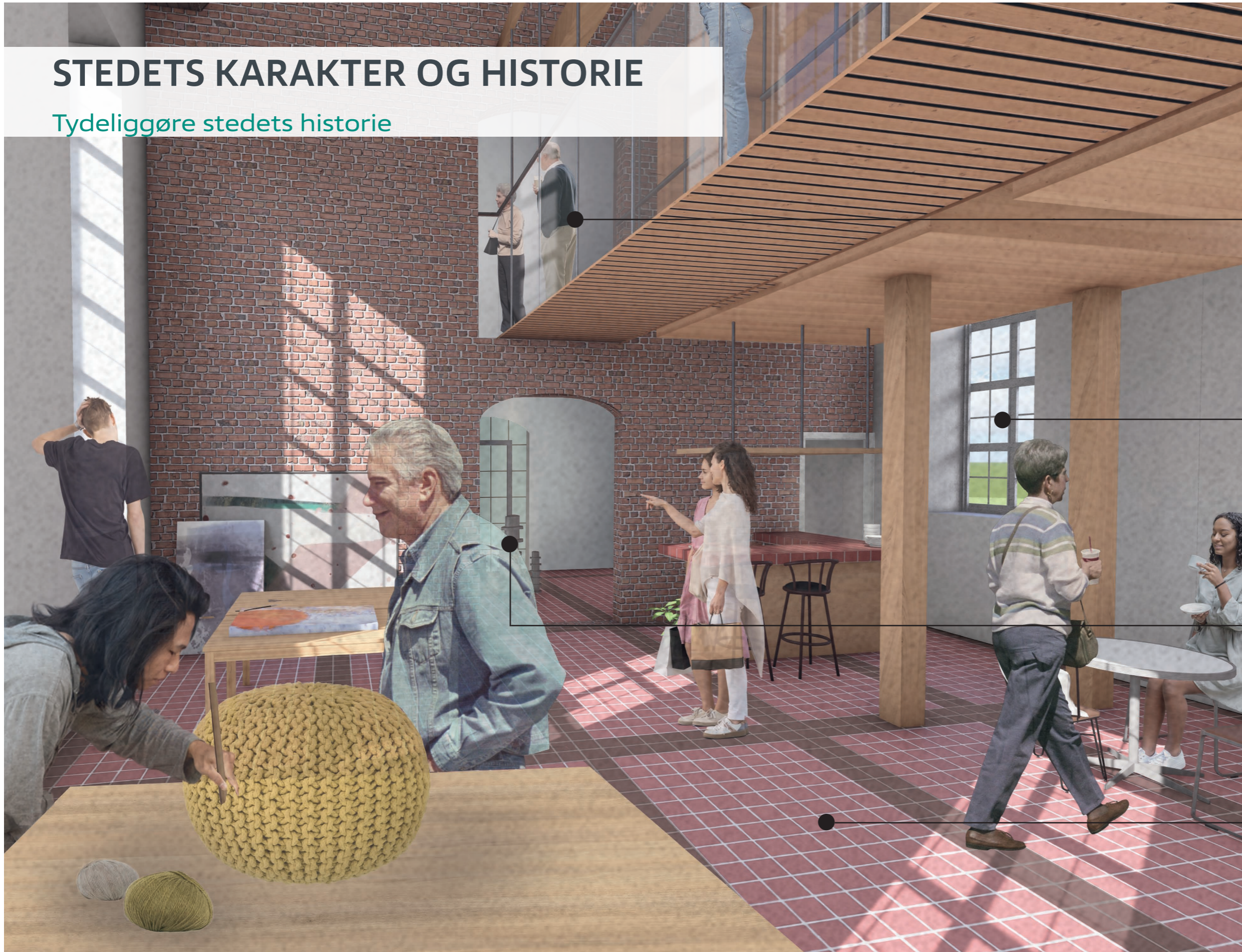
Transformerstation. Billede fra Google Maps



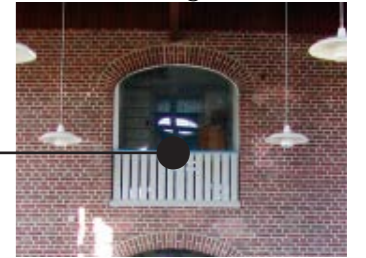
Nordfacaden. Relation til eksisterende transformerstation

STEDETS KARAKTER OG HISTORIE

Tydeliggøre stedets historie



Åbning fra balkon



Vinduer



Elementer fra transformerstationen



Genbrugte materialer blandt andet gulvfliser



STEDETS KARAKTER OG HISTORIE

Tydeliggøre stedets historie

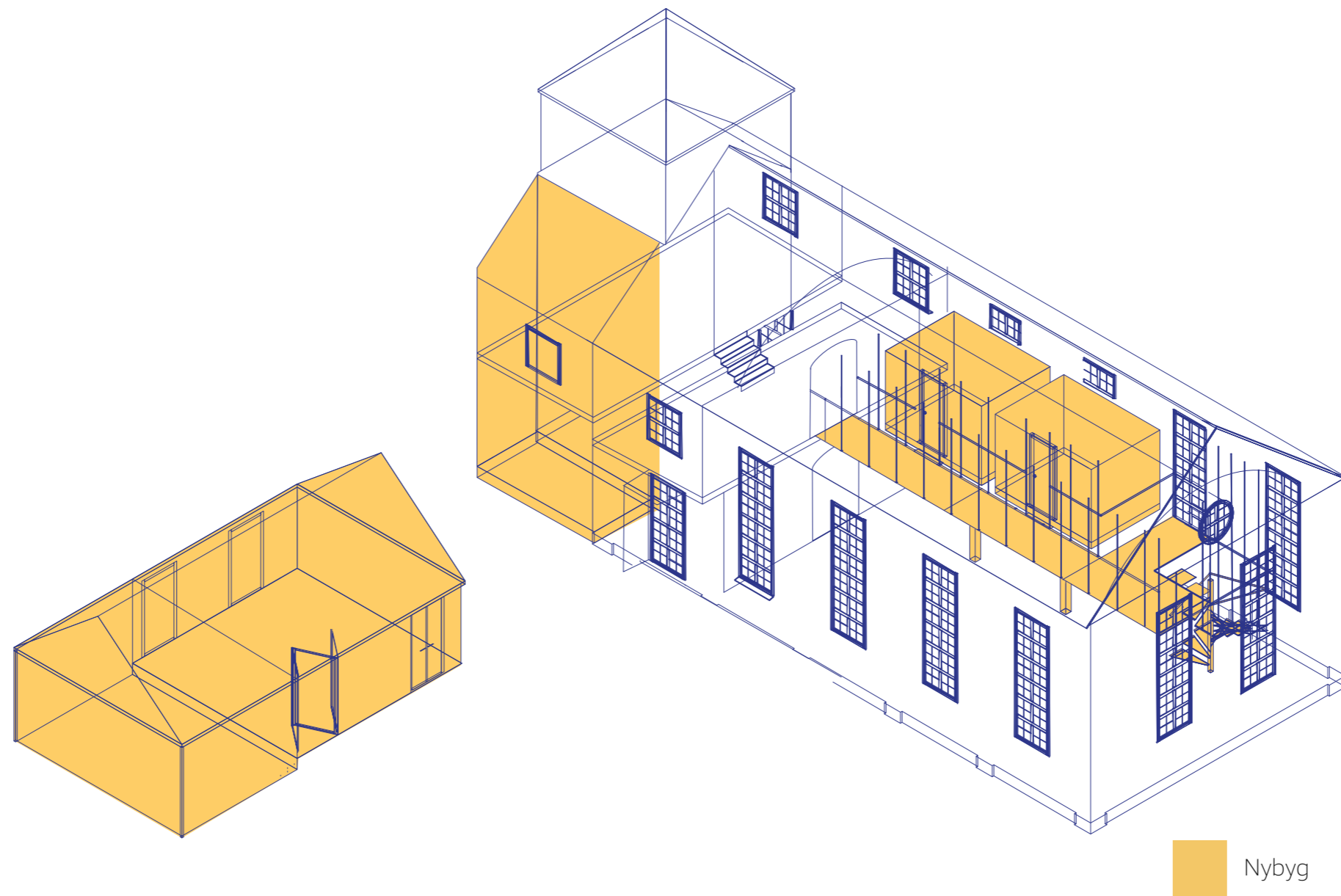


MILJØ OG KLIMASIKRING

Genbrug

I forslaget sigtes det mod at genbruge de materialer og elementer, som vurderes at være genbrugelige, både med hensyn til holdbarhed og i relation til stedets historie.

Dette gøres med det formål at minimere det samlede CO₂-aftryk og samtidig bevare stedets historie og atmosfære. Valget af træ som bygningsmateriale er begrundet dets lavere CO₂-aftryk, sammenlignet med andre bygningsmaterialer.



MILJØ OG KLIMASIKRING

Genbrug

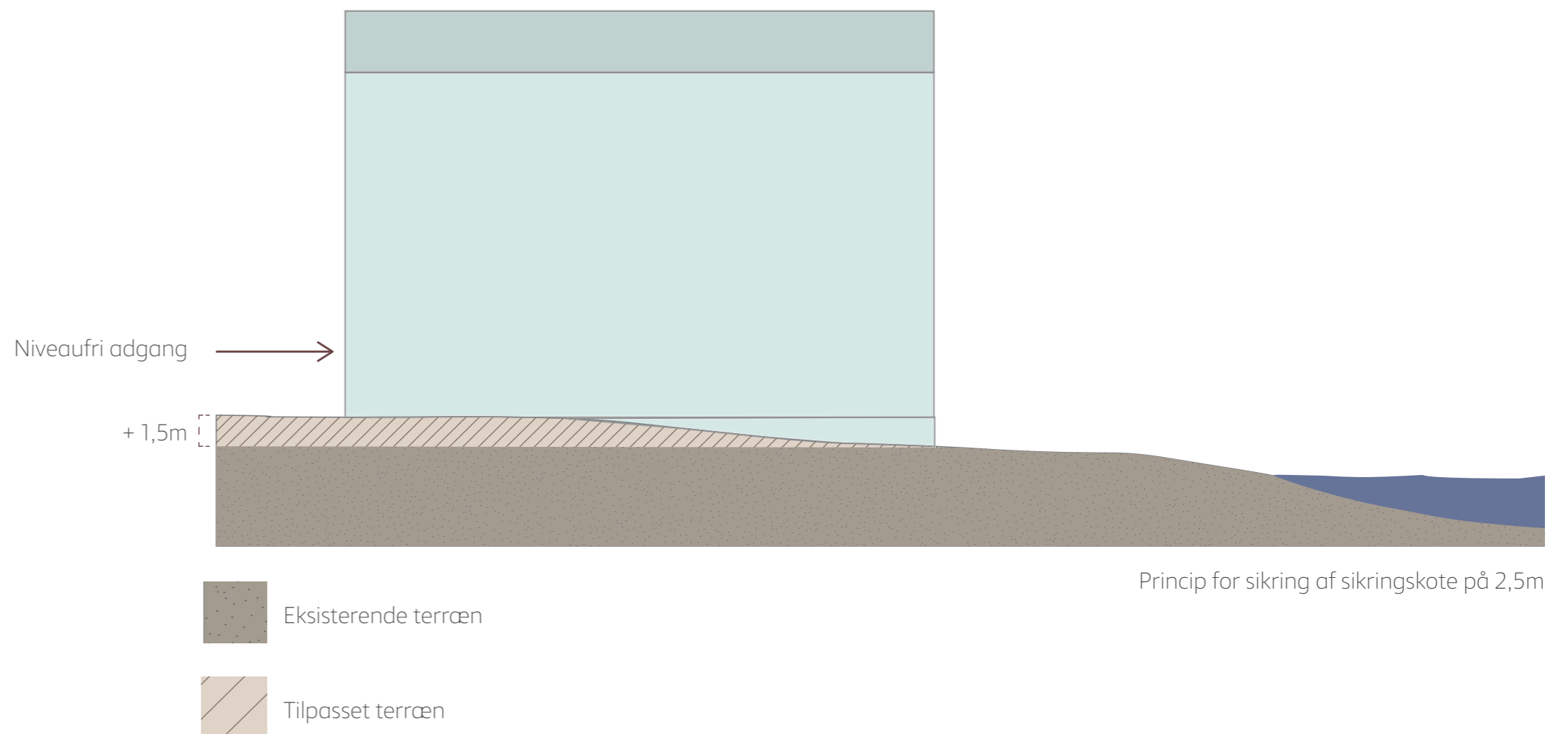


MILJØ OG KLIMASIKRING

Vandstigninger

På grund af stigende vandstand samt kraftigere og hyppigere nedbørhændelser, er der arbejdet med terrænet omkring boligerne. Ifølge Norddjurs klimatilpasningsplan, vil området følge vejledningerne om en sikringskote på +3m.

I forslaget er der arbejdet med princippet om at forhøje terrænet til nord for bebyggelsen, så der vil være niveaufri adgang til boligerne. Ved bygningens side mod åen, vil der være en sokkel på 1,5 m, dette kan ses på illustration.

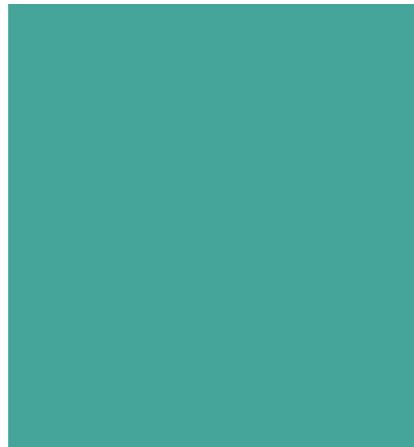


REFERENCER TIL BOLIGBEBYGGELSEN

Arkitektur

For at relatere til den omkringliggende arkitektur vil der blive gjort brug af samme materiale eller farvevalg, som ses i konteksten. Boligbebyggelsens arkitektoniske udtryk vil tage afsæt fra den eksisterende transformerstation, hvor transformerstationens røde mursten vil være det primære materialevalg for boligerne.

Vertikale træbrædder vil blive brugt til facadebeklædningen på stueetagen samt ved adgangsvejene. Et tredje materiale evt. Rød Rheinzink kan blive brugt mellem vinduerne. Dette gøres for at bryde bygningen og skabe en større variation på facaden.



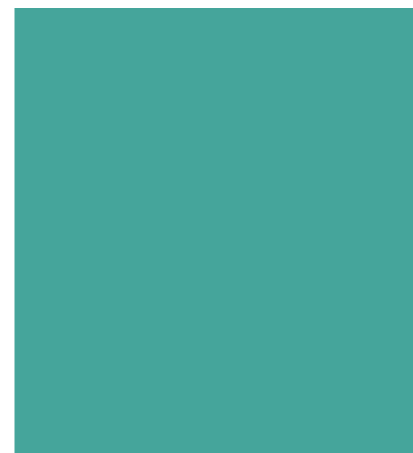
Eksisterende transformerstation



Kongegården, Silkeborg. Årstiderne Arkitekter



Nyborg-Midtermole



Klosterhaverne, Roskilde. Cornelius Vøge Atelier for Arkitektur og Gründl Haahr Arkitekter.