

ARKIKON

KUBEN
NORDJURS
MANAGEMENT

BOLIGSELSKABET B45 KVOTEANSØGNINGER

ANMODNING OM TILSAGN TIL NYT ALMENT BOLIGBYGGERI I NORD-
DJURS KOMMUNE

DECEMBER 2021

SIDE **03** BOLIGSELSKABET B45
ØKONOMISK STYRING, EFFEKTIV DRIFT & FOKUS PÅ LOKALOMRÅ

SIDE **04** BOLIGBEHOV & POTENTIALER
GRENAA OG AUNING, NORDDJURS KOMMUNE

SIDE **05** TID & ØKONOMI
NYE BEBYGGELSER I GRENAA OG AUNING

SIDE **06** BÆREDYGTIGHED
BIDRAG TIL DE 17 VERDENSMÅL

SIDE **07** SKOVLUNDEN II, AUNING

SIDE **23** GASVÆRKSVEJ, GRENAA

SIDE **30** ÅBYEN III, GRENAA

SIDE **37** GD IV, GRENAA

SIDE **46** HAVNEVEJ 185, GRENAA

BOLIGSELSKABET B45

ØKONOMISK STYRING, EFFEKTIV DRIFT & FOKUS PÅ LOKALOMRÅDET

ØKONOMISK STYRING

B45 har en stærk økonomi og en høj kreditværdighed, som sikrer en god økonomi for alle byggeriets parter.

Grundet høj kreditværdighed kan B45 uden problemer få finansieret et nyt byggeprojekt med byggelån og efterfølgende kreditforeningslån. B45 har en samlet egenkapital på kr. 48.252.943. Heraf udgør dispositionsfonden kr. 42.017.226, hvoraf den disponible del er kr. 9.502.903 eller kr. 6.202 pr. lejemålsenhed. Derved opfylder B45 således lovens krav om kr. 5.774 pr. enhed.

Dermed skal de kommende lejere i boligselskabet ikke, fra start, indbetale et årligt beløb til dispositionsfonden. Dette gør B45 til et billigt og attraktivt valg for de kommende beboere.

B45 har gennemført opførelsen af Skovlunden I i Auning, Åbyen I samt GD1, GD2 og GD3, hvor alle byggerier er gennemført til tiden og indenfor det godkendte budget.

Med den meget sunde økonomi kan B45 klare en del tomgangsleje, såfremt der mod al forventning skulle opstå udlejningsvanskeligheder, f.eks. grundet fremtidige samfundsmæssige nedgangstider.

EFFEKTIV DRIFT

B45 er en af landets mest effektive boligorganisationer og sikrer gennem effektiv drift en økonomisk gevinst for både boligselskab, samfund og beboere.

B45 hører til blandt de mest effektive boligselskaber i Danmark.

B45 har en meget stor erfaring med effektiv drift. Igennem de seneste 6 år har B45 haft overskud i stort set alle afdelinger og dette har medført, at der ikke har været huslejestigninger i 3 ud af 5 budgetår. De 2 seneste år har der kun været lave stigninger, der modsvarer inflationen, hvilket ligeledes er forventningen til fremtiden.

I perioden har B45 yderligere nedsat huslejen i 40% af lejemålene. Samtidig med dette sikrer B45, at afdelingerne har en sund økonomi med pæne henlæggelser og har igennem de seneste 6 år endda øget de årlige henlæggelser.

Jf. effektivitetstal fra styringsdialogen har B45 en effektivitet på 83,8%, som er 3,4 procentpoint over gennemsnittet på 80,4% for Region Midtjylland, se tabel 2. Ydermere viser tabellen, at mange af afdelingerne ligger over gennemsnittet og dermed er veldrevne.

Den høje effektivitet viser sig også i forhold til opgørelser fra Landsbyggefonden over effektivitetsbesparelser, se tabel 3. Jf. denne opgørelse ligger B45 33% bedre end landsgennemsnittet. For lejerne betyder dette, at deres årlige husleje er kr. 7.500 mindre end den ville have været, hvis B45 havde haft en gennemsnitlig driftsorganisation. Samlet svarer det til en besparelse på kr. 11,4 mio. For samfundet betyder besparelsen, at udgifter til boligydelse er ca. kr. 3,4 mio. mindre, hvilket for Norddjurs Kommune svarer til kr. 1,23 mio. årligt.

FOKUS PÅ LOKALOMRÅDET

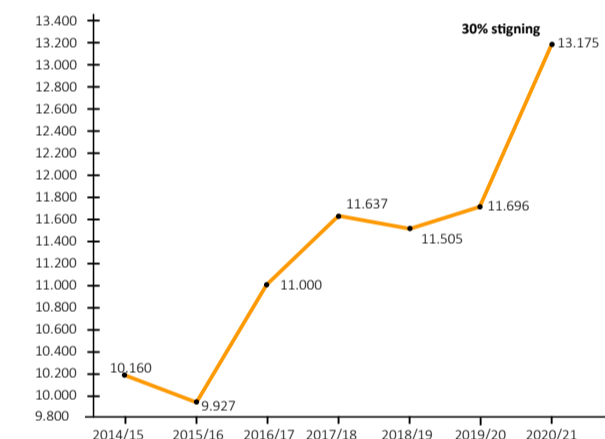
B45 har et helhedsorienteret fokus på lokalsamfundet og bidrager både med udvikling af det byggede miljø og tager et samfundsmæssigt ansvar.

B45 går proaktivt ind i udfordrende boligopgaver og ser muligheder og helheder, hvilket er vigtigt i udvikling af et lokalområde. B45 vil gerne sikre og forankre et stærkt lokalt boligmarked i Norddjurs, og mener det er vigtigt, at alle lejere sikres de bedste forhold, og at B45 går konstruktiv ind i en debat om dette.

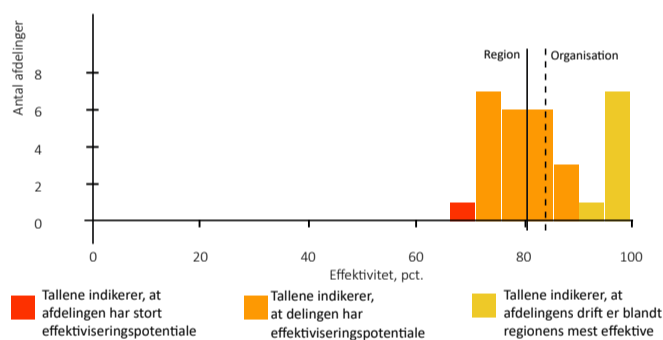
B45 har senest opført familie og seniorboliger i Grenaa og Auning, hvorfor der er et stort kendskab til markedet og efterspørgslen. B45 har stort fokus på, at kommende byggerier udføres i en takt, som understøtter byens udvikling.

B45 ønsker at samarbejde med andre lokale boligorganisationer, da dette vil være til gavn for alle lejerne og formentlig vil kunne medføre yderligere besparelser til glæde for lejerne såvel som Norddjurs Kommune i forhold til boligydelse.

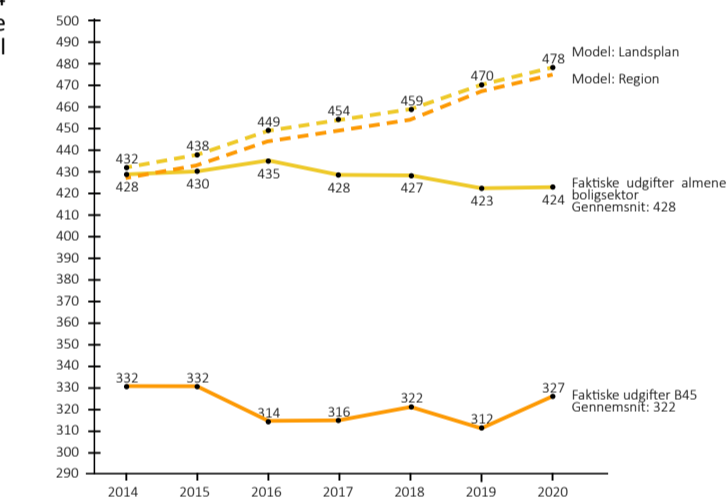
B45 tager aktivt medansvar i lokalsamfundet, f.eks. med samarbejdet med Beredskab & Sikkerhed omkring brandstationen i Grenaa. En god løsning for begge parter som styrker økonomien. Løsningen sikrer yderligere besparelser, da flere af B45's servicefolk nu er frivillige brandmænd. Disse servicefolk er nemlig tilstede i byen og nærområdet i dagtimerne.



Tabel 1 viser at den samlede årlige henlæggelse konto 120 pr. lejemål i B45.



Tabel 2 viser at den gennemsnitlige effektivitet for organisationen er 83,8 pct., hvilket er over Region Midtjyllands gennemsnit på 80,4 pct. Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.



Tabel 1 viser at den samlede årlige henlæggelse konto 120 pr. lejemål i B45. Kilde: Landsbyggefonden.

BOLIGBEHOV & POTENTIALER

GRENAA OG AUNING, NORDDJURS KOMMUNE

ET SAMARBEJDE MELLEM KOMMUNE OG BOLIGSELSKAB

"Der skal sikres et varieret boligtilbud i by- og landområderne, så den almene bolig er et naturligt alternativ til det private boligmarked."

Den Almene Boligpolitik, Norddjurs Kommune

Det almene boligområde skal således være karakteriseret ved varierende boligtyper, der henvender sig til alle målgrupper. I Boligselskabet B45 ønsker vi at bistå Norddjurs Kommune med at opføre almene boliger, så vi fremover sikrer, at der kan tilbydes en varieret boligmasse af god og tidssvarende kvalitet i kommunen.

De almene boliger kan ligeledes fungere som et instrument til udvikling af land- og byområderne, og i B45 ønsker vi i samarbejde med Norddjurs Kommune at videreudvikle den almene boligsektor i kommunen.

Med nærværende projektoplæg ønsker vi således at bidrage til en forskønnelse og fornyelse af de udvalgte projektområder i Grenaa og Auning. Med etableringen af de nye projekter er formålet således at understøtte byernes fortsatte udvikling.

BASIS FOR BOLIGROTATION

Ifølge Norddjurs Kommunes egen befolkningsprognose, så vil kommunens borgere blive ældre i løbet af de næste ni år, hvilket lægger op til en såkaldt boligrotation. Ved at tilbyde boliger, der bl.a. henvender sig til byernes seniorer, er der mulighed for, at de ældre kan blive boende i deres by, samtidig med at børnefamilierne kan rykke ind i de parcelhuse, som de ældre fraflytter.

Opførelsen af de nye almene boliger ventes dermed at kunne bidrage til både at kunne fastholde byernes nuværende borgere samt tiltrække nye borgere til Grenaa og Auning. Nærværende projektoplæg harmonerer derved også med Norddjurs Kommunes overordnede strategi for at øge befolkningstilvæksten.

BYBÅND MED UDVIKLINGSPOTENTIALER

Norddjurs Kommune har – for at imødekomme deres strategiske satsning på erhverv og bosætning – inddelt kommunen i fire bybånd: øst, syd, midt og vest. Potentialerne for erhvervs- og befolkningstilvækst ligger primært inden for bybåndene.

Projektområderne, der udpeges i dette projektoplæg til opførelse af nye almene boliger, ligger med deres placeringer i Grenaa og Auning alle indenfor bybåndenes grænser.

Bybåndet øst har Grenaa by og havn som motor og hele bybåndet rummer et bredt udbud af kultur- og fritidsinstitutioner. Området har et helt særligt vækstpotentiale, både ift. bosætning og erhverv.

Auning er motoren for bybåndet vest og er kendetegnet ved en grøn og naturnær profil med sin placering tæt på Løvenholm Skov og Randers Fjord. Bybånd Vest rummer store potentialer for tilflytning grundet sin nærhed til Aarhus og Randers. Området omkring Auning udmærkes ved muligheder for udstykning og plads til tilflytning.

Der er ligeledes udarbejdet en målrettet mobilitetsindsats, som både binder de forskellige bybånd sammen med hinanden, ligesom de er bundet op på de større byer som Grenaa, Randers og Aarhus.

TID & ØKONOMI

NYE BEBYGGELSER I GREAA OG AUNING

Med et ønske om at tilføje flere nye boliger i Norddjurs Kommune, særligt med afsæt i Grenaa, er udbygningstakten vigtig. Dette er dels for ikke at overgå efterspørgslen på boliger, udvande det private boligmarked samt sikre, at der er kapacitet til projekterne hos de lokalt forankrede håndværkere. Dertil skal der også tages hensyn til den kommunale investering i projekterne.

I tillæg hertil er der nogle projektmæssige forhold, som gør sig gældende for de enkelte projekter, som dermed også er

retningsgivende for byggetakterne.

Processen for sagerne er beskrevet under de enkelte sager.

Ligeledes er den enkelte økonomi beskrevet under hver sag, men her er den samlede kommunale finansiering opsummeret.

ØKONOMI:

Projekt	Grundkapital	Grundsalg	Kommunal finansiering
Skovlunden II, Auning	2.599.705	-	2.599.705
Åbyen III	4.566.192	5.370.000	803.808
Havnevej	1.446.718	1.446.984	266
GD IV	3.312.543	-	3.312.543
Gasværksvej	10.420.100	10.000.000	420.100
TOTALT	22.345.258	16.816.984	5.528.274

Projekt	Proces	2022				2023				2024				2025				2026				
		1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal	
Skovlunden II, Auning	Planmæssige forhold																					
	Skema A		x																			
	Udbud																					
	Skema B							x														
	Projektering																					
	Byggestart																					
Indflytning																					13 boliger	
Åbyen III	Planmæssige forhold																					
	Skema A		x																			
	Udbud																					
	Skema B							x														
	Projektering																					
	Byggestart																					
Indflytning																					30 boliger	
Havnevej	Planmæssige forhold																					
	Skema A				x																	
	Udbud																					
	Skema B							x														
	Projektering																					
	Byggestart																					
Indflytning																					7 boliger	
GD IV	Planmæssige forhold																					
	Skema A							x														
	Udbud																					
	Skema B																					
	Projektering																					
	Byggestart																					
Indflytning																					22 boliger	
Gasværksvej	Planmæssige forhold																					
	Skema A								x													
	Udbud																					
	Skema B																					
	Projektering																					
	Byggestart																					
Indflytning																					25 boliger	

BÆREDYGTIGHED

BIDRAG TIL DE 17 VERDENSMÅL

B45 ønsker at bidrage endnu mere til en bæredygtig udvikling og i arbejdet med disse kommende byggesager, er det relevant at inddrage de 17 verdensmål, som FN har defineret, hvor det er relevant for byggeri. Ikke alle nævnte verdensmål vil kunne implementeres direkte i de enkelte projekter, men på tværs af organisationen og over alle projekterne, vil det forsøges at inddrage så mange relevante verdensmål som muligt.

Som almen boligorganisation bidrager B45 særligt til Mål 11: Bæredygtige byer og lokalsamfund, da dette mål vedrører selve formålet for de almene boliger; gode, sunde boliger til en lav husleje for alle. Vi vil bl.a. forsøge at sikre, at vores nye bebyggelser er endnu mere inkluderende, sikre, robuste og tilpasningsdygtige over for klimaforandringerne. Vi vil være særligt opmærksomme på udsatte dele af samfundet i forhold til at minimere miljøbelastninger og fremme boliger, som er økonomisk tilgængelige for en større del af kommunens brede befolkningsgruppe. Projekterne bør med deres udformning og planlægning også have særlig opmærksomhed på områdets image og tilstand.

Med intentionen om at sikre de rette forhold for de udførende under projekternes tilblivelse samt stille krav om sociale klausuler, kan bl.a. Mål 4: Kvalitet i uddannelse og Mål 8: Anstændige jobs sikres. Vi bør i tilrettelæggelsen af projekterne have fokus på at sikre bedste mulige forhold for de udførende. Igennem krav i udbudsmaterialet vil der være fokus på et godt arbejdsmiljø samt ordnede løn- og arbejdsvilkår, så der opnås bedre produktivitet og ressourceudnyttelse samt højere kvalitet i bygge- og anlægsarbejderne.

Igennem en bevidsthed om at skabe boliger med et godt indeklima varetager vi beboernes sikkerhed, sundhed, komfort og trivsel i vores boliger. Vi ønsker at stille krav til projekternes arkitektur og design for at skabe optimale indeklimaforhold – for eksempel dagslys, akustik og luftkvalitet – og skabe gode rammer for sund bevægelse, tryghed og trivsel. Der bør også være fokus på livscyklusvurderinger og miljørisici forbundet med materialevalg. Dermed vil projekterne kunne bidrage til Mål 3:

Sundhed og Trivsel.

I forbindelse med valg af materialer er det også et ønske at arbejde med holdbare, bæredygtige bygningskomponenter og materialer med fokus på cirkulær økonomi, livscyklusvurderinger af materialer. Dette arbejde kan bidrage til Mål 12: Ansvarligt forbrug og produktion.

Vi ønsker, at projekterne bidrager til Mål 7: Bæredygtig energi og dermed til den grønne omstilling ved bl.a. at sikre, at der er øget fokus på valg af materialer, der er fremstillet energimæssigt bæredygtigt, og at projekternes udformning understøtter et lavt energiforbrug.

Arbejdet med planlægningen og udformningen af projekterne kommer til at understøtte en tilpasning til klimaet, så det enkelte projekt er mindre sårbart overfor klimaændringer. Dermed vil projekterne bidrage til Mål 13: Klimaindsats. Der skal ligeledes som bidrag til dette mål være fokus på drikkevandsforbrug og spildevandsudledning.

Relationen til konteksten og det omgivende miljø vil kræve et fokus på de eksisterende økosystemer, og det skal igennem projekterne tilsikres, at der skabes en passende biodiversitet, der sikrer, at de menneskeskabte fysiske omgivelser er i balance med naturen. Derfor er der særligt fokus på at minimere spredningen af det bebyggede areal og reducere i befæstelsesgraden, imens der sikres en passende kvalitet i udearealerne. Dermed kan projekterne bidrage til Mål 15: Livet på land.

Vi ser frem til at arbejde med de relevante verdensmål på de konkrete projekter, så vi sammen kan danne rammen for en bæredygtig udvikling i Norddjurs Kommune.





KVOTEANSØGNING SKOVLUNDEN II, AUNING

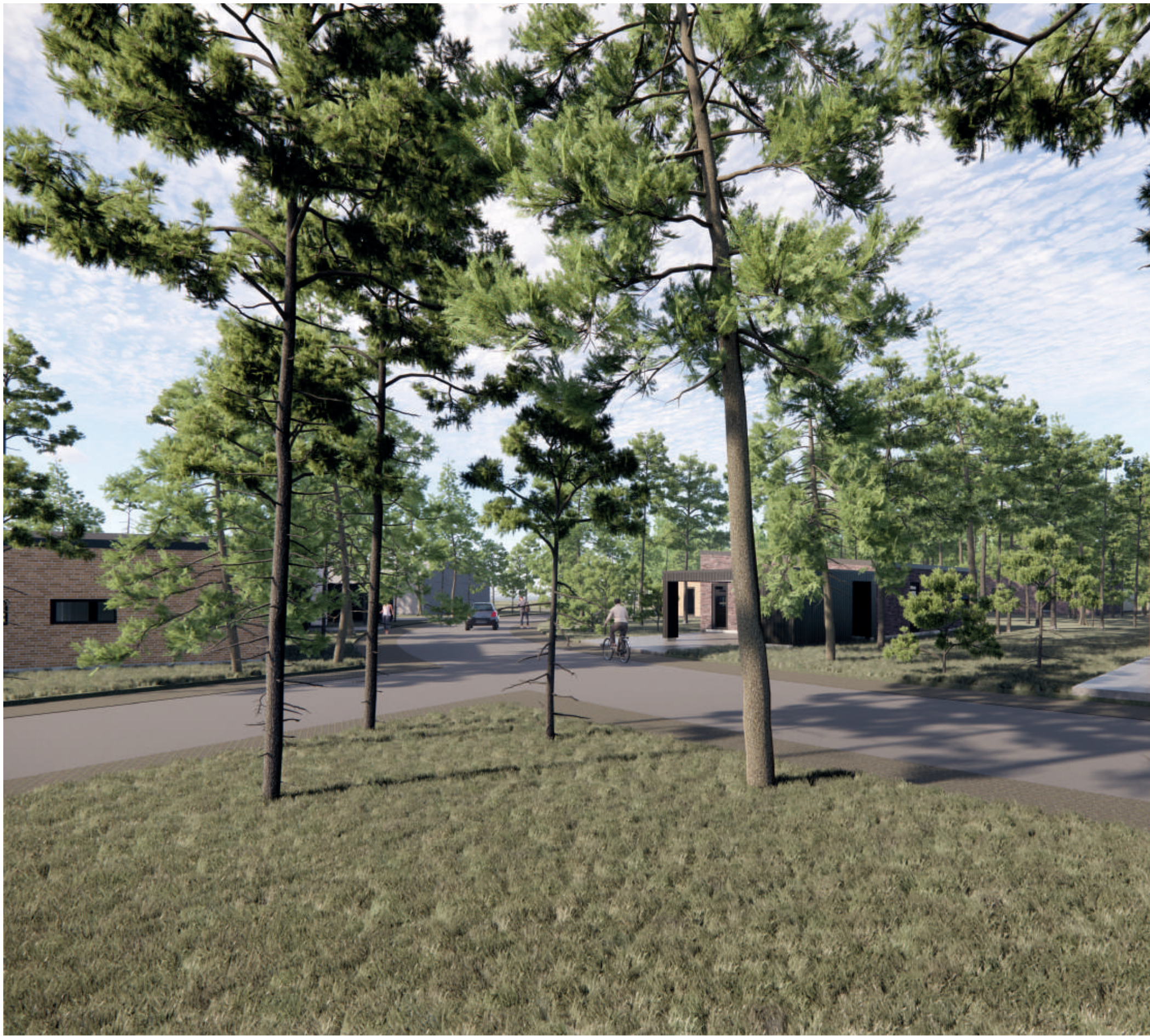
ALMENE FAMILIE BOLIGER, ANMODNING OM TILSAGN

DECEMBER 2021



SI
- S

HOLD





SITUATIONSP

SIGNATURER:



Et



M



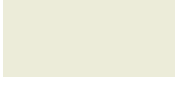
St



M



Ve



St



B



B



Ev



Et



St

Her zoomes ind på etape II og fællesarealer for boligområdet i fremtidig æbleplantage
styknings



Angivelse af 1,5m bredt plantebælte i skel

1,5m græsarmering i hver side af vej

5m vej

Grønne fællesarealer

Kørefast belægning/ fliser i indkørsler

Æbleplantage

Grill / udeområde

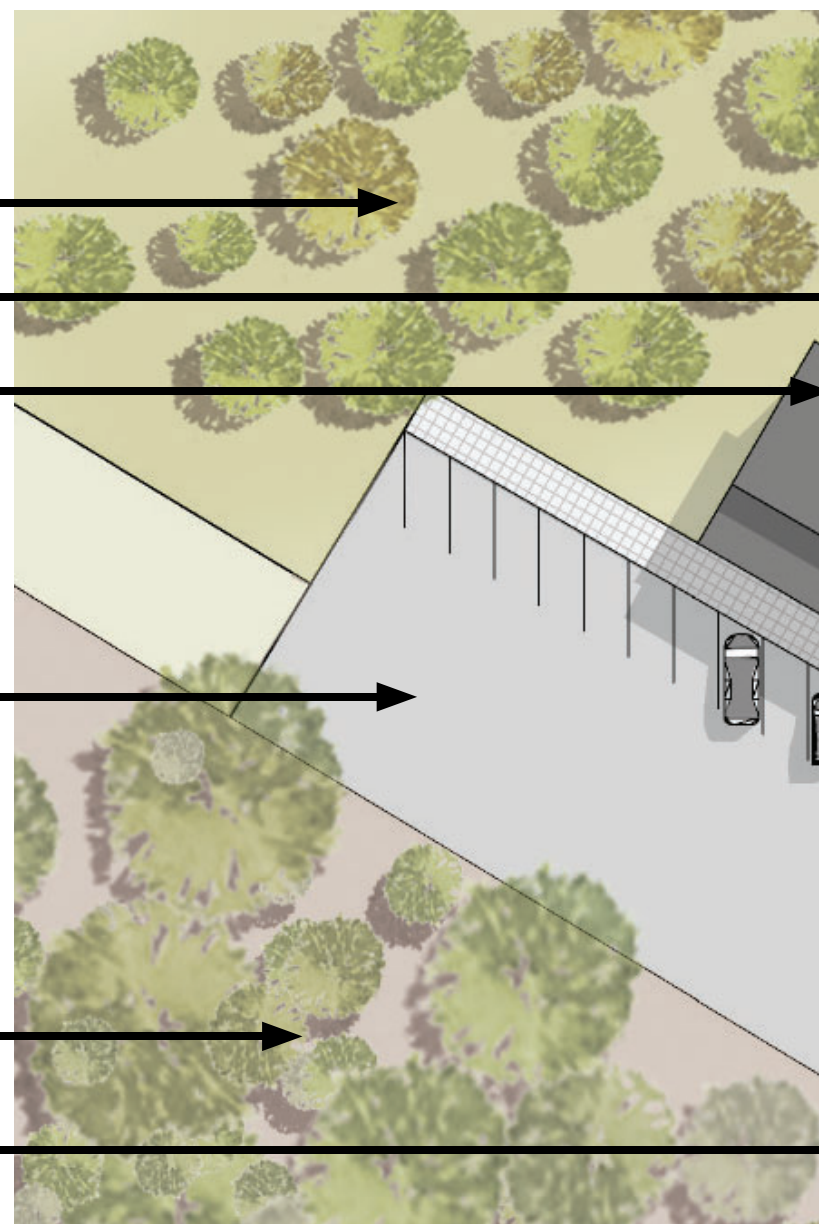
Fælleshus

Stiforbindelse til fællesarealer

Parkeringsplads fælleshus

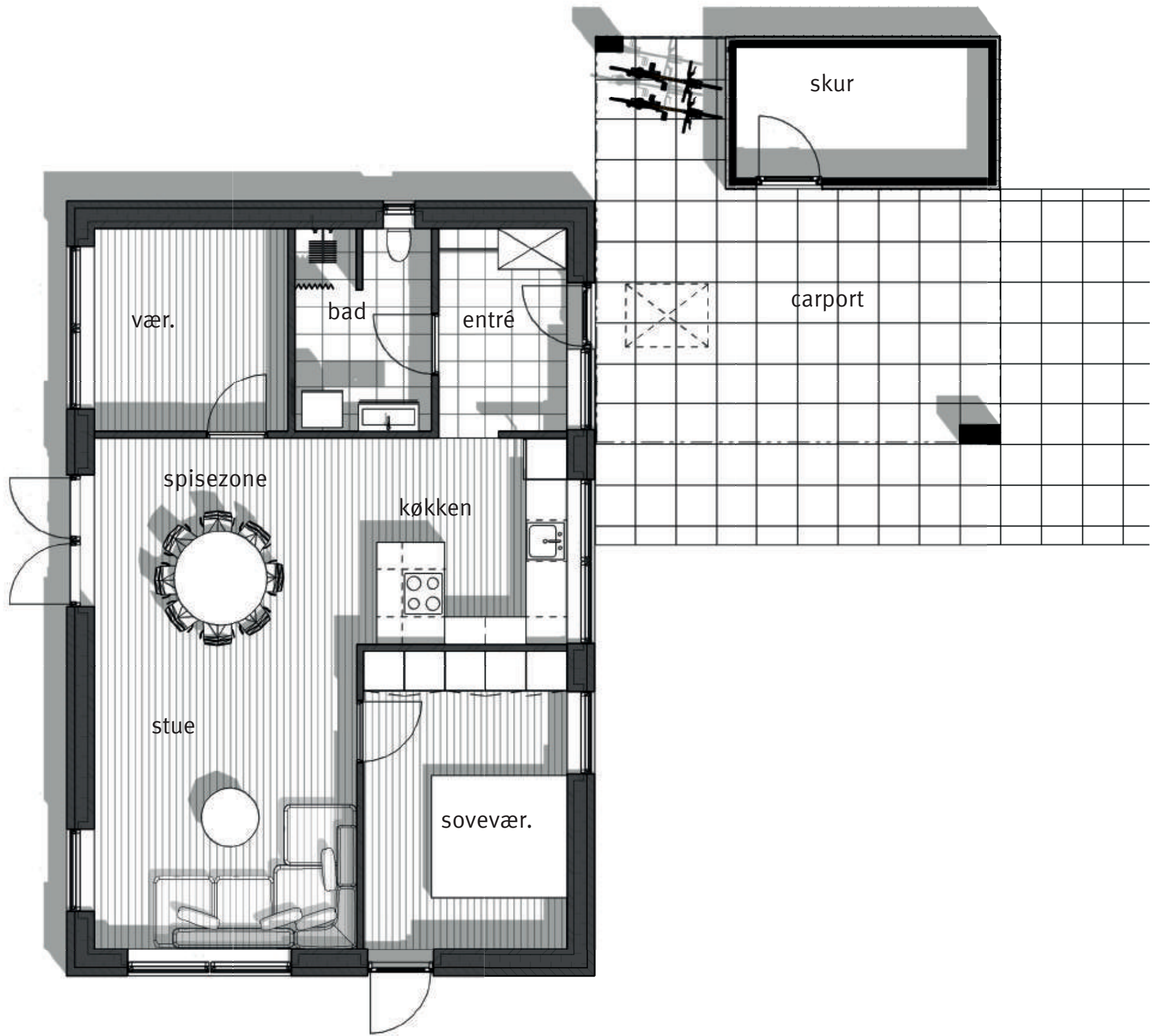
Skov

Adgang fra Kirkevej

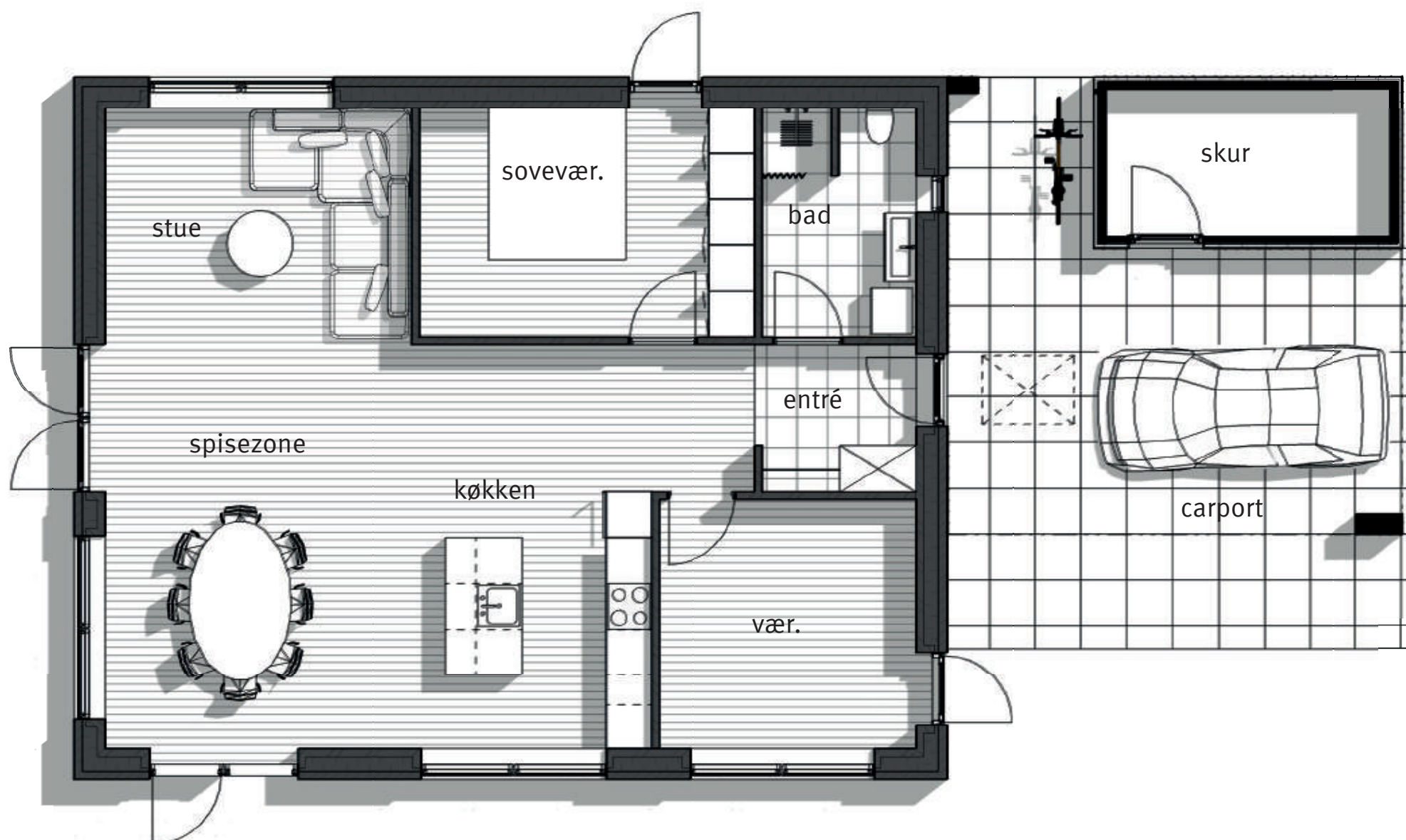


Skov

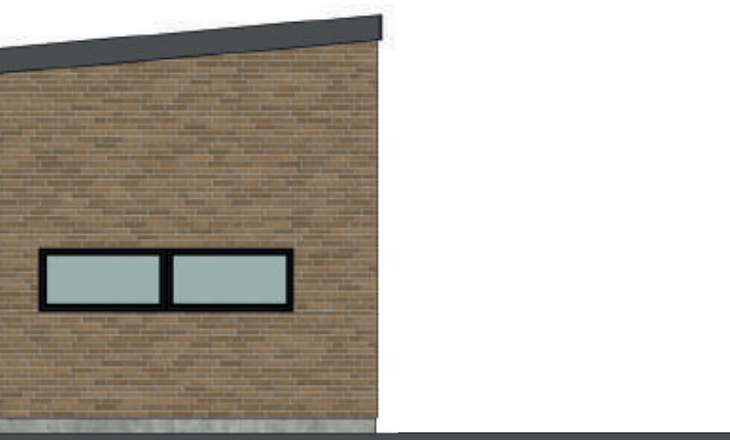
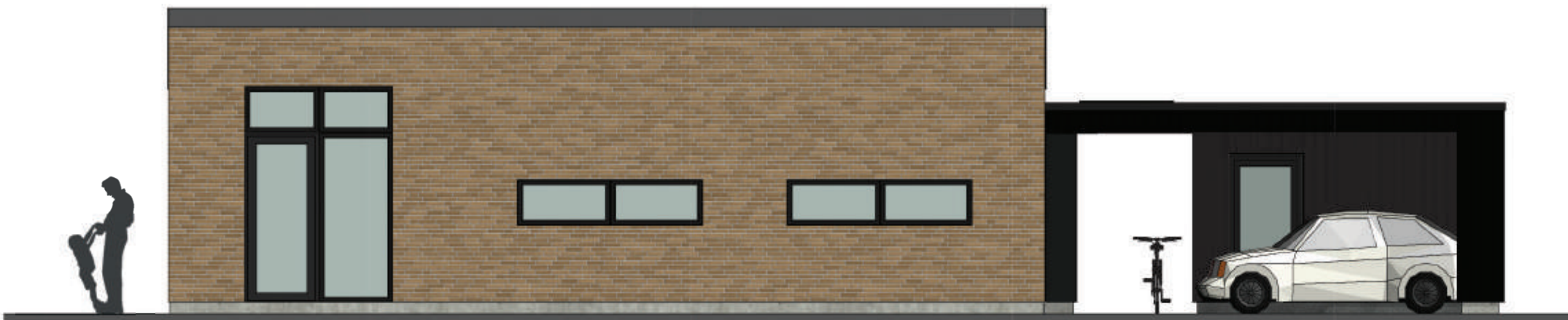
Skovlundens etape 2



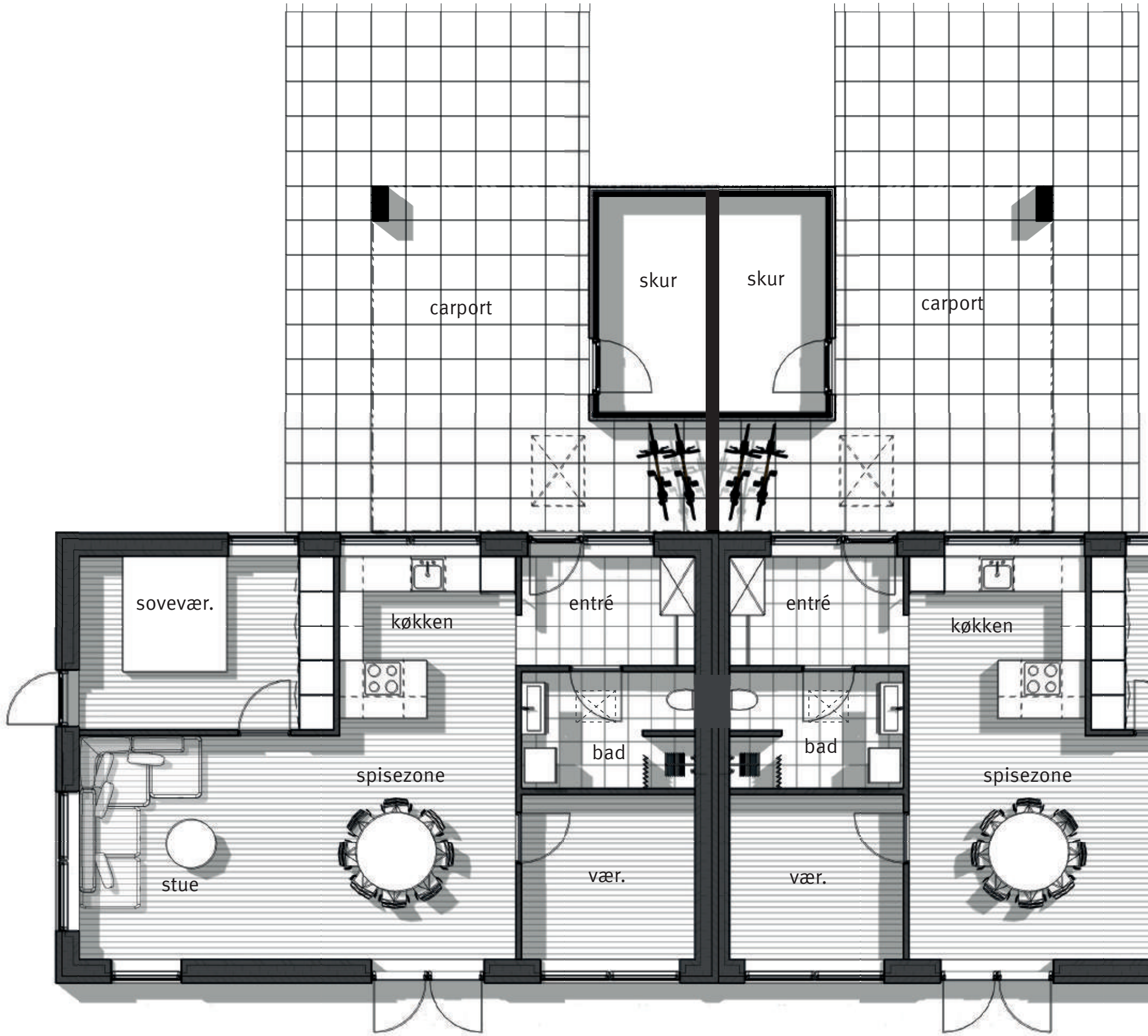
Bo



Bo



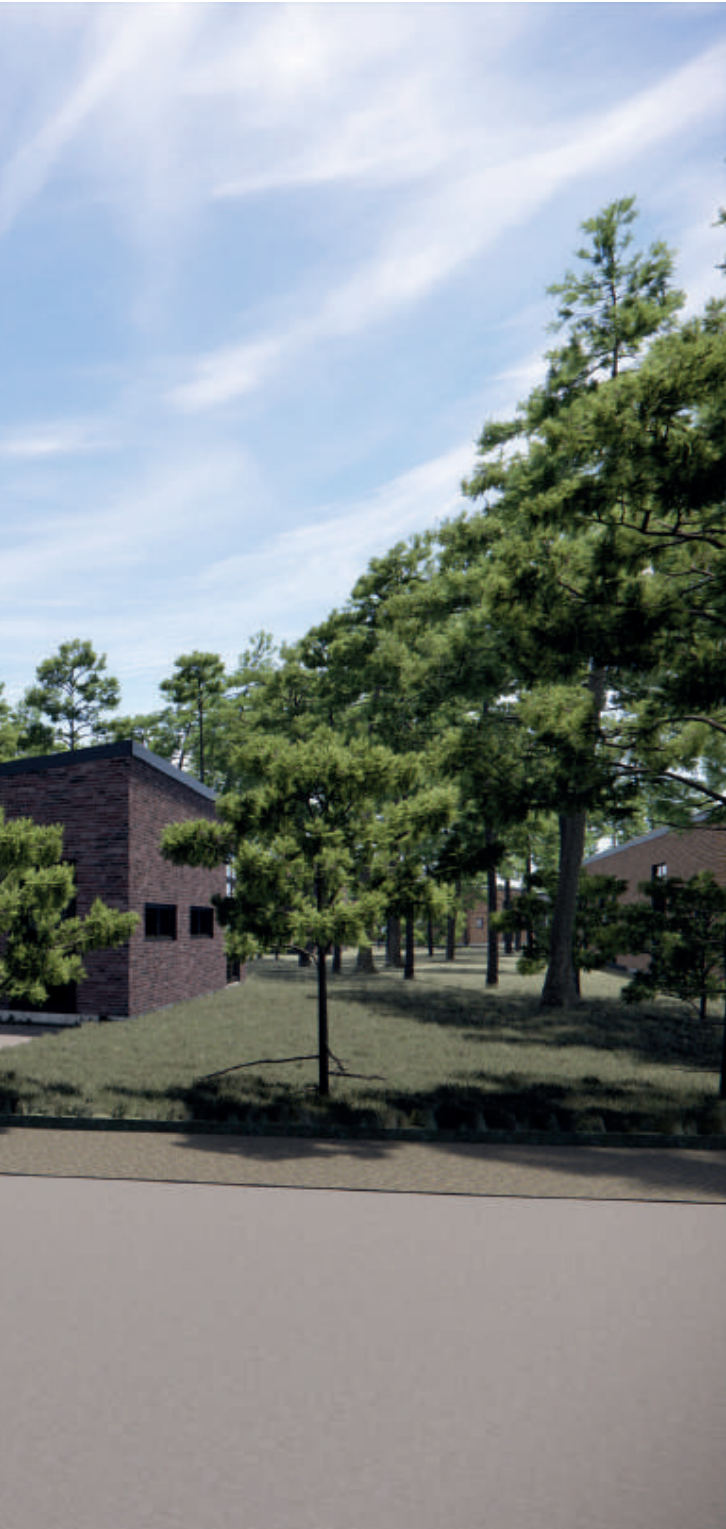




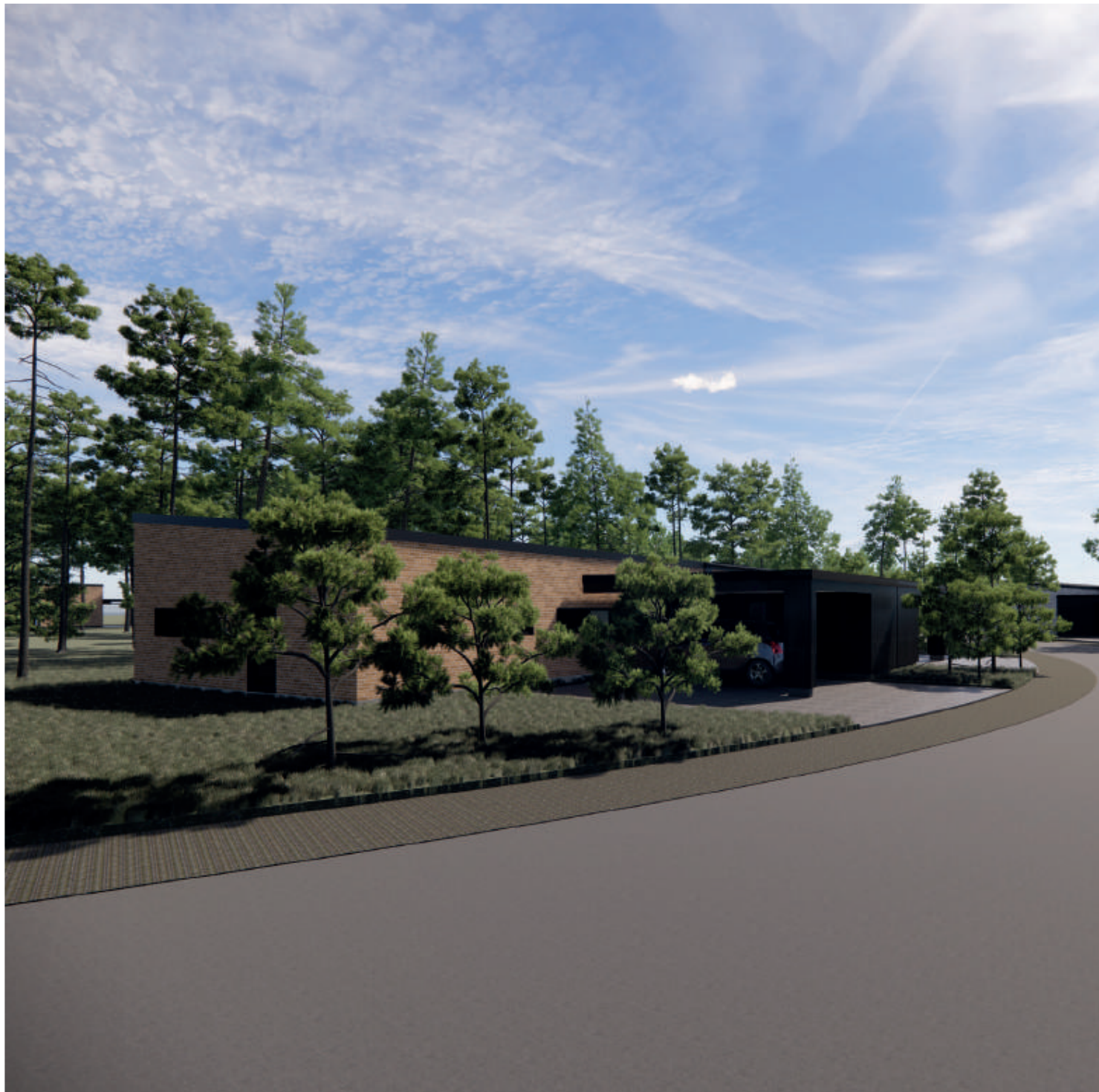


View mod no

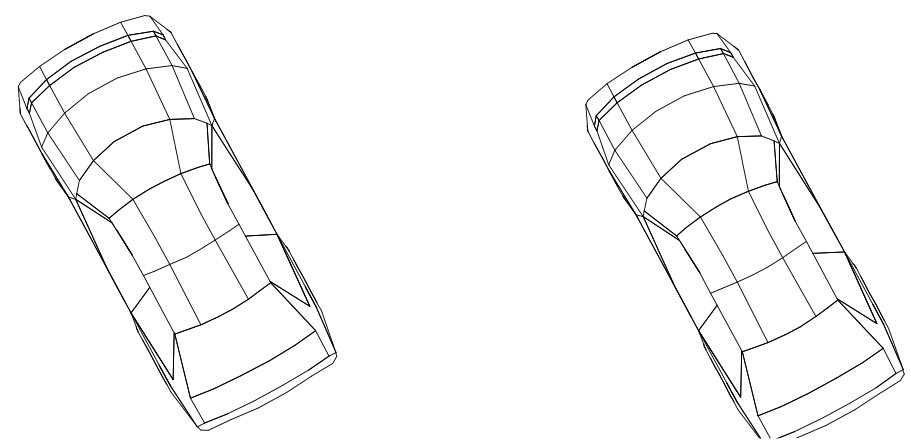
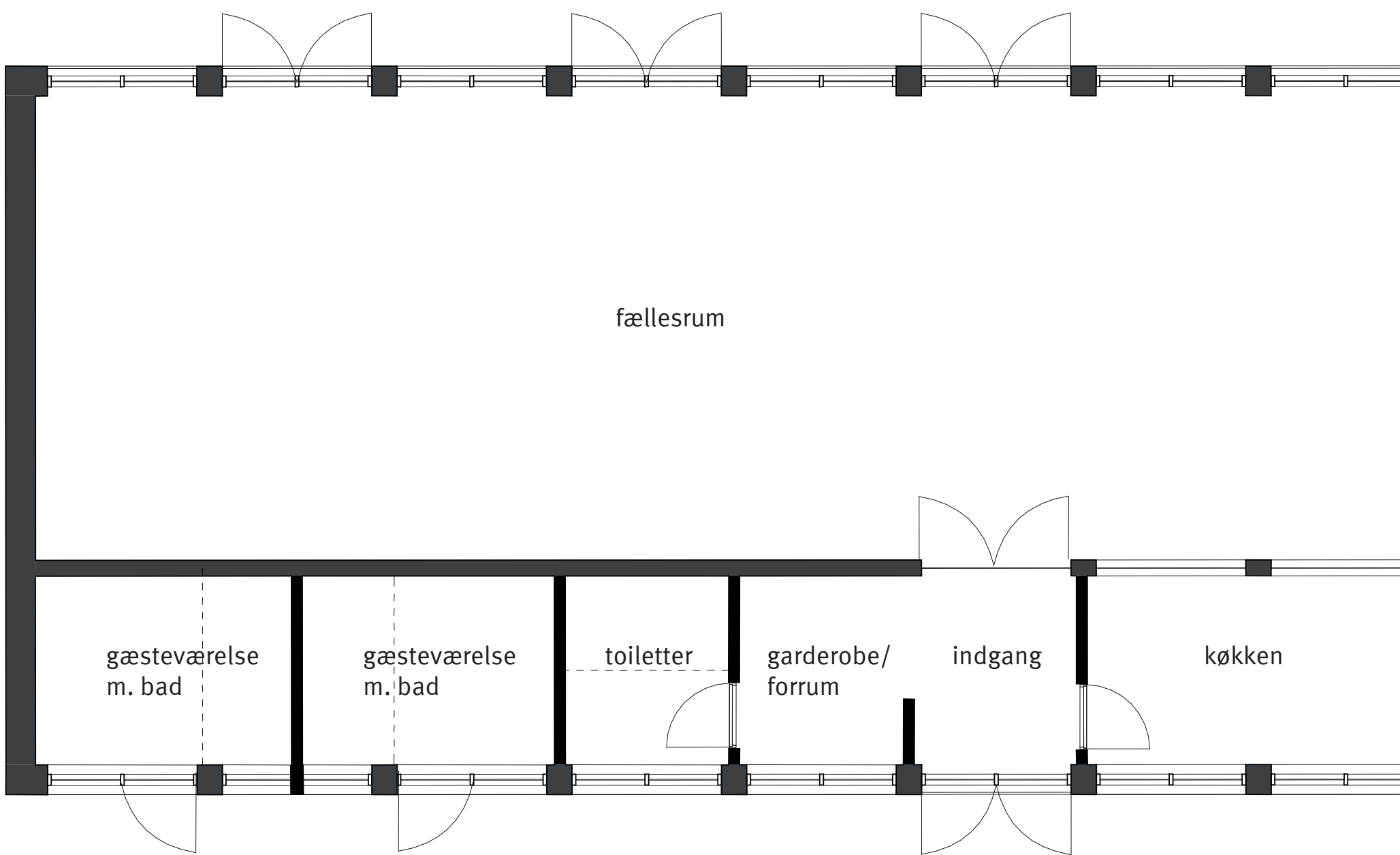


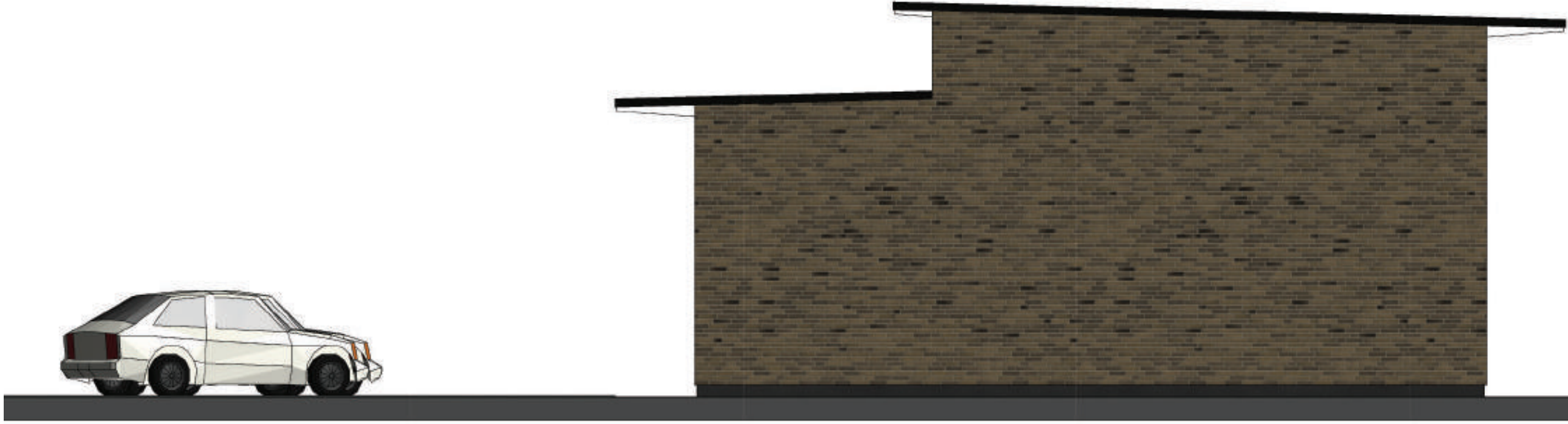


View mo



Princip fæll

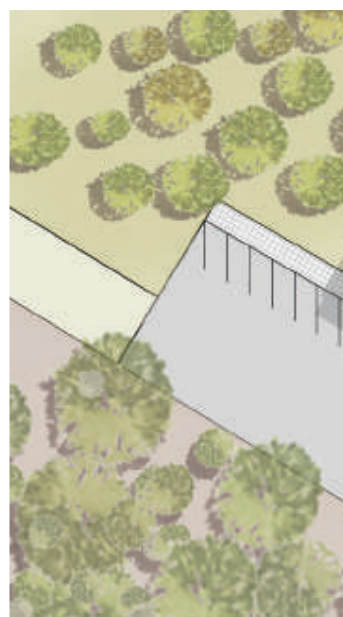
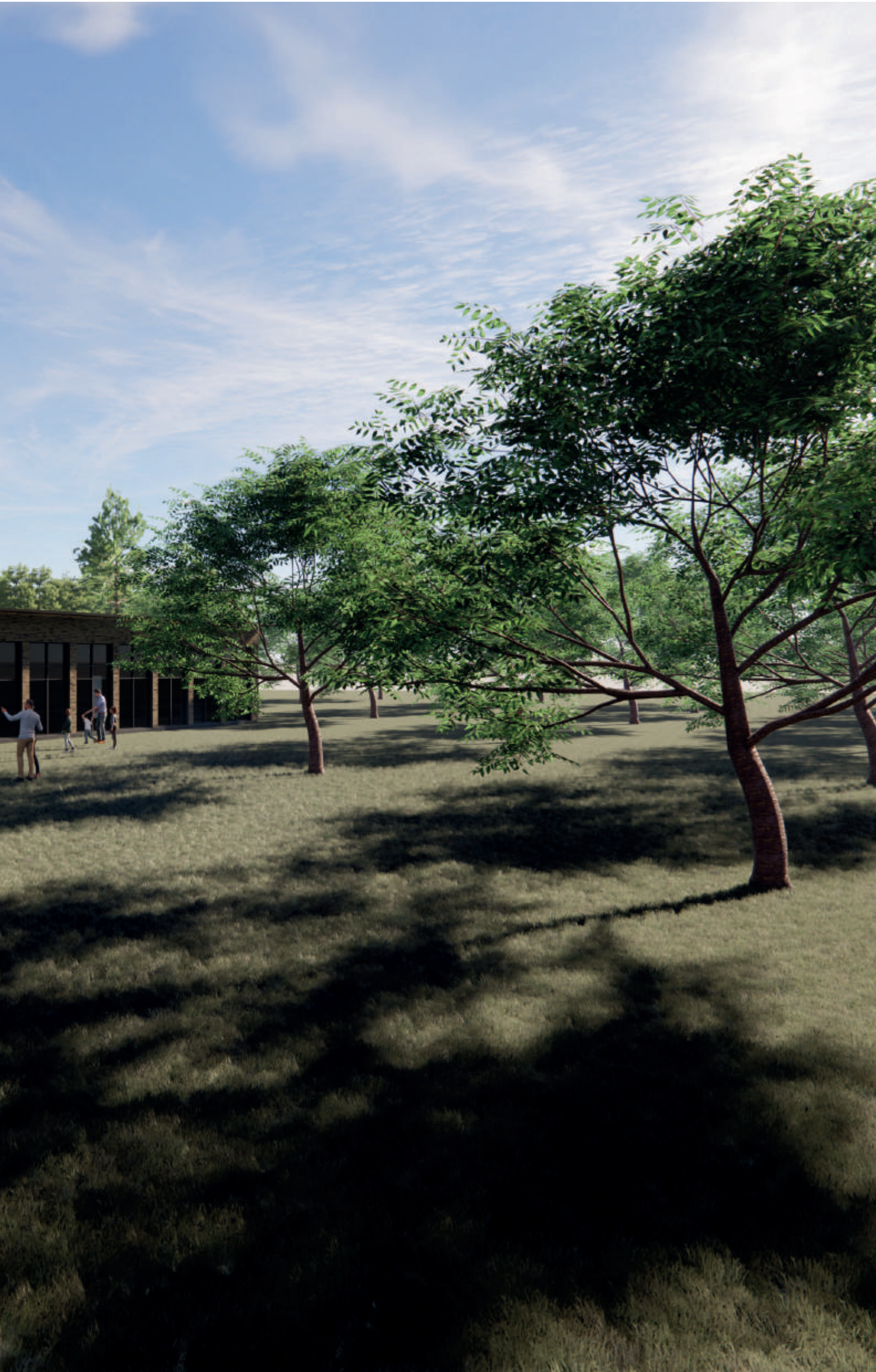




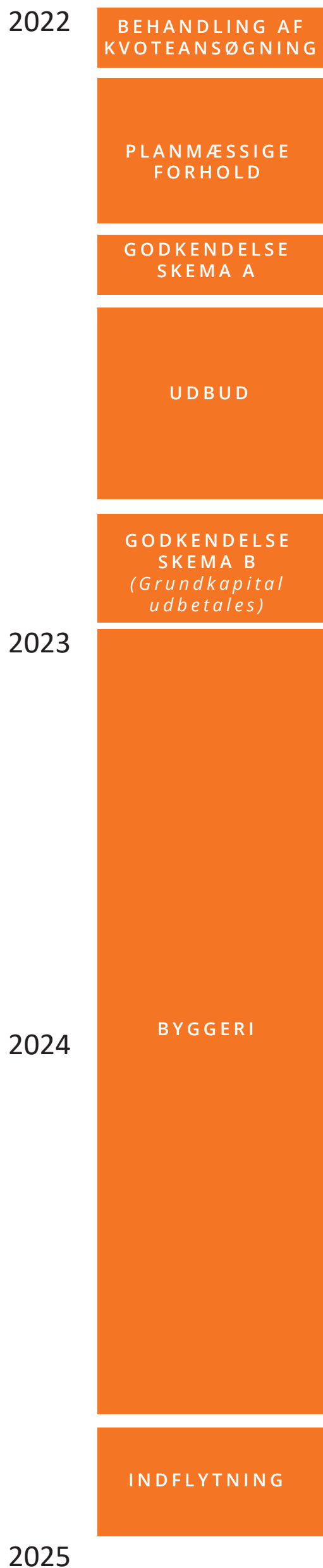


View mod nor





k.
m²
m²
%
kr.
kr.



Kommunalbestyrelsen tager stilling til, hvorvidt der kvote til byggeriet i løbet af 1. kvartal 2022
Efter kvotetilsagn igangsættes udarbejdelse af yderligere detaljeret skitseforslag på baggrund af gældende lokalplan for området. Der tages indledende dialog med planmyndigheden om evt. tilpasninger i projektet ift. lokalplanen.
Kommunalbestyrelsen godkender skema A for byggestart ultimo 2022.

Projektet forventes udbudt som en samlet totalentrepris med tilrettelæggelse af projektet, som tilgodeser flest mulige lokale entreprenøres mulighed for at bidrage ind på projektet.

Efter licitation godkender kommunalbestyrelsen skema B (Grundkapital udbetales) dermed den endelige økonomi for byggeriet ultimo 2023.

Byggeriet forventes opført som ét samlet byggeri.

Det forventes, at indflytning kan ske i efteråret 2024.



ARKIKON

KUBEN
NIRGI
MANAGEMENT

KVOTEANSØGNING GASVÆRKSVEJ, GRENAA

ALMENE FAMILIEBOLIGER, ANMODNING OM TILSAGN

DECEMBER 2021

PROJEKTOMRÅDET

BELIGGENHED OG PLANMÆSSIGE FORHOLD

Gasværksvej er beliggende i det vestlige Grenaa med jernbanen mod nord og Grenaaen mod syd. På grunden er der i dag fem eksisterende bygninger, hvoraf de fire, der er ejet af Norddjurs Kommune, skal nedrives. Den sidste bygning – en bevaringsværdig transformatorstation – skal bevares. Grunden og dens bebyggelse henligger i dag nedslidte og udnyttes kun ekstensivt. De bidrager derfor ikke til det omkringliggende byliv og skaber en barriere mellem Åbyens nye bebyggelse og de ældre boliger langs N P Josiassens Vej og J H Bostrups Vej, hvorfor opførelse af nye almene boliger vil skabe en bedre bymæssig sammenhæng i området.

Grenaaen, der løber syd for Gasværksvej, løber gennem hele Grenaa for derefter at løbe ud i Kattegat mod øst. Langs åen er der beplantninger af træer og buske og åens sydlige brink flugtes en gangsti, der gør det nemt at gå eller cykle ned til havnen. Mod øst ligger der private parcelhuse, og mod vest ligger der en blanding af private- og lejeboliger samt erhverv.

Under 1 km fra grunden findes der både folkeskoler, gymnasier, bibliotek samt dagligvareforretninger. Blot få 100 meter fra Gasværksvej findes Letbanestationen med direkte forbindelse til Aarhus på under 70 minutter.

Området omkring Gasværksvej er i kommuneplanen (rammenummer 1C1) udlagt til centerformål, som giver mulighed for at opføre boliger, liberale erhverv, samt bygninger til offentlig formål.

Lokalplan 071-707 er gældende for området, og projektet vil formentlig kunne realiseres inden for denne. Lokalplanen udlægger området til boliger og let erhverv og angiver en byggeret på 5.000 m². Bebyggelse kan opføres med en bygningshøjde på 2-3 etager. Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. bolig.



KVALITATIVE OG FAKTUELLE FORHOLD

GASVÆRKSVEJ, GRENAÅ

Matrikel Grenaa Markjorder 7oc
8255 m²

Type, byggeri Stangbebyggelse

Boliger i alt 50 stk.
Samlet m² 4475- 5.000 m²
Boliggennemsnit 89,5- 100 m²

P-pladser 50 stk.
Bil

Volumenstudiet tager sit afsæt i lokalplanens rammer i forhold til byggeretskvadratmetrene, men forsøger med sin udformning at trække en historisk reference til både den bevaringsværdige transformatorstation og den eksisterende almene afdeling øst for matriklen.

Intentionen er at skabe rum for både privathed og offentlig gennemgang i området, fra vejen, måske endda helt fra modsatte side af banelinjen ned til åen. Området skal være ÅBYEN, hvor naboskab blomstrer med små uformelle mødesteder, diversitet i boligtyper, større offentlige pladser og mulighed for aktiviteter på vandet, som kajak.

Parkeringsarealet er optimeret ifm. omfang af belægning for at give rum til flere grønne mellemrum og minimere fast belægning.

Der er for volumenstudiet arbejdet med et scenarie, hvor bebyggelsesmuligheden udnyttes til fulde, hvilket er det viste. Der er dog for økonomien også lavet en beregning for et scenarie, hvor bebyggelsens omfang reduceres en smule ved at reducere i boligernes gennemsnitlige størrelse.



SITUATIONSPLAN

1:500



VOLUMEN SKITSER

GASVÆRKSVEJ, GRENAÅ



INSPIRATION

GASVÆRKSVEJ, GRENAÅ



Inspiration til bebyggelsens struktur og volumen.
Her ses Schillerkvarteret i Nykøbing Falster af KANT arkitekter/
SWECO



Inspiration til bebyggelsens arkitektur og materialevalg.
Projekt af Proctor + Matthews Architects



Inspiration til skure og kajakopbevaring
i bebyggelsen.
Her fra Langå Kajakklub

ØKONOMI OG TID

Med afsæt i to bebyggede scenarier for grunden, er der også opsat to økonomiske scenarier. Det ene tager sit afsæt i, at grundens lokalplansretlige byggerets kvadratmetre udnyttes, imens det andet scenarie tilgodeser muligheden for lavere grundkapitalindskud.

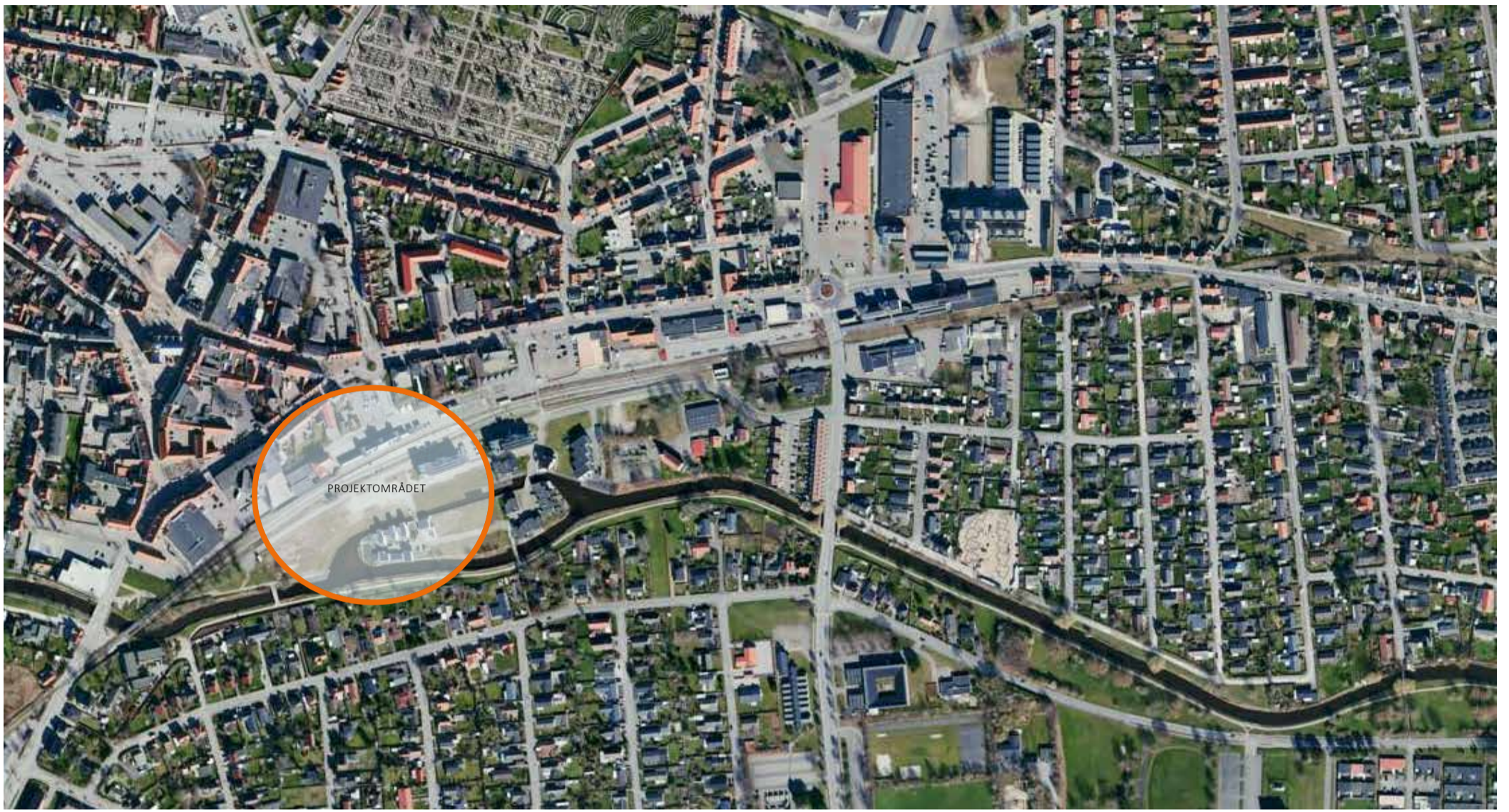
Scenarie 1

Antal boliger	50 stk.
Antal m ²	5000 m ²
Gennemsnit	100 m ²
Grundkapital	10 %
Anskaffelsessum (2022)	104.201.000 kr.
Grundkapital	10.420.100 kr.
Grundkøb af kommunen	10.000.000 kr.
Kommunal udgift	-420.100 kr.

Scenarie 2

Antal boliger	50 stk.
Antal m ²	4475 m ²
Gennemsnit	89,5 m ²
Grundkapital	8 %
Anskaffelsessum (2022)	95.129.000 kr.
Grundkapital	7.610.320 kr.
Grundkøb af kommunen	8.950.000 kr.
Kommunalt provenu	1.339.680 kr.

2022	BEHANDLING AF KVOTEANSØGNING	Kommunalbestyrelsen tager stilling til, hvorvidt der kan gives kvote til byggeriet i løbet af 1. kvartal 2022
2023	PLANMÆSSIGE FORHOLD	Efter kvotetilsagn igangsættes en uddybende dialog med planmyndighed om mulighederne indenfor den gældende lokalplan og bearbejdning af volumenstudiet. Der er i tidsplanen afsat god tid til håndtering af planmæssige forhold, for at sikre den gode proces for udvikling af hele projektet. Dialogen med planmyndigheden vil udmønte sig i et mere detaljeret skitseforslag.
	GODKENDELSE SKEMA A	Kommunalbestyrelsen godkender skema A for byggeriet medio 2023.
2024	UDBUD	Projektet forventes udbudt som en samlet totalentreprise med tilrettelæggelse af projektet, som tilgodeser flest mulige lokale entreprenøres mulighed for at bidrage ind på projektet.
	GODKENDELSE SKEMA B (Grundkapital udbetales)	Efter licitation godkender kommunalbestyrelsen skema B og dermed den endelige økonomi for byggeriet primo 2024.
2025	BYGGERI	Der afsættes tid til, at byggeriet kan udføres på en sådan vis, at der, til trods for et samlet udbud, er mulighed for at tilrettelægge arbejdet, således at dele af byggeriet afleveres før andet.
2026	INDFLYTNING	Det forventes, at indflytning kan ske etapevis hen over første halvdel af 2026.



KVOTEANSØGNING ÅBYEN III, GRENAA

ALMENE FAMILIEBOLIGER, ANMODNING OM TILSAGN

DECEMBER 2021

PROJEKTOMRÅDET

BELIGGENHED OG PLANMÆSSIGE BESTEMMELSER

"Åbyen etape III" er en forlængelse af B45's etageboliger i Åbyens vestligste ende. Det ubebyggede byggefelt ligger som den sidste byggemulighed langs jernbanen og skal i lighed med de øvrige bebyggelser her danne ryg for Åbyens lavere bebyggelser ned mod Grenaaen.

Grenaaen, der løber syd for Gasværksvej, løber gennem hele Grenaa for derefter at løbe ud i Kattegat mod øst. Langs åen er der beplantninger af træer og buske og åens sydlige brink flugtes af en gangsti, der gør det nemt at gå eller cykle ned til havnen. Åbyen afsluttes mod vest af høje træer og en stiforbindelse under banen, der via zig-zag parken leder direkte op i bymidten.

Under 1 km. fra grunden findes der både folkeskoler, gymnasier, museum, Grenaa Rådhus samt dagligvareforretninger. Letbanestationen, hvor man kan komme til Aarhus på under 70 minutter ligger ligeledes i kort gåafstand.

Området omkring Åbyen er ifølge kommuneplanen (plannummer 1C1) til centerformål, som giver mulighed for at opføre boligområder, liberale erhverv, samt bygninger til offentlig anvendelse (rådhus, parkeringsanlæg o.lign.).

Lokalplan 071-707 er gældende for området, og projektet vil kunne realiseres inden for denne. Lokalplanen udlægger området til boliger og let erhverv og angiver en byggeret på 3000 m². Bebyggelse kan opføres med en bygningshøjde på 3-5 etager. Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. bolig.



FAKTUELLE FORHOLD

ÅBYEN III, GRENAA

Matrikel	Grenaa Markjorder 235 2003 m ²
Type, byggeri	Punkthuse 2 stk. á 5 etager
Boliger i alt	30 stk.
Samlet m ²	2.685 m ²
Boliggennemsnit	89,5 m ²
P-pladser	
Bil	30 stk.
Cykel	60 stk.

ØKONOMI

ÅBYEN III, GRENAA

Antal boliger	30 stk.
Antal m ²	2.685 m ²
Gennemsnit	89,5 m ²
Grundkapital	8 %
Anskaffelsessum (2022)	57.077.400 kr.
Grundkapital	4.566.192 kr.
Grundkøb af kommunen	5.370.000 kr.
Kommunalt provneu	803.808 kr.

2022	BEHANDLING AF KVOTEANSØGNING	Kommunalbestyrelsen tager stilling til, hvorvidt der kan gives kvote til byggeriet i løbet af 1. kvartal 2022
	PLANMÆSSIGE FORHOLD	Efter kvotetilsagn igangsættes udarbejdelse af skitseforslag på baggrund af gældende lokalplan for området. Der tages indledende dialog med planmyndighed om evt. tilpasninger i projektet ift. lokalplanen.
	GODKENDELSE SKEMA A	Kommunalbestyrelsen godkender skema A for byggeriet primo 2022.
	UDBUD	Projektet forventes udbudt som en samlet totalentreprise med tilrettelæggelse af projektet, som tilgodeser flest mulige lokale entreprenøres mulighed for at bidrage ind på projektet.
2023	GODKENDELSE SKEMA B (Grundkapital udbetales)	Efter licitation godkender kommunalbestyrelsen skema B og dermed den endelige økonomi for byggeriet primo 2023.
	BYGGERI	Byggeriet forventes opført som ét samlet byggeri.
	INDFLYTNING	Det forventes, at indflytning kan ske ultimo 2024
2025		

SITUATIONSPLAN

1:300

Byggeriet består af to tætliggende punkthuse, der i mellemrummet imellem sig skaber et fælles ankomstråde for alle beboere.

Parkering sker langs eksisterende vej for at sikre store grønne friarealer med plads til både ophold og leg samt minimere omfanget af fast belægning.

Byggefeltet er parallelforskydet ca. 3 meter mod øst for at tilgodese de allerede etablerede p-pladser mod vest.

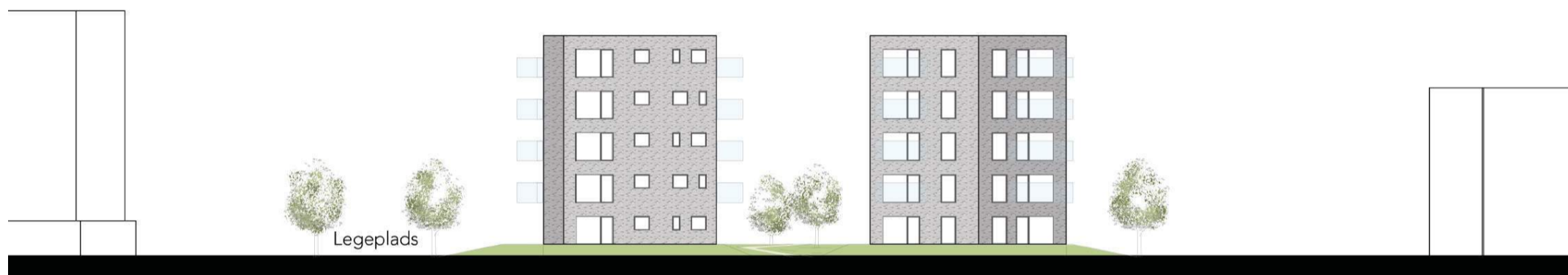


PRINCIP FACADE

1:300

Byggeriet vil i sin form være orienteret mod alle verdenshjørner og har dermed ikke en forside og bagside. I højden vil byggeriet indpasse sig mellem de to eksisterende almene byggerier og lave en naturlig nedtrapning mellem B45's eget byggeri mod vest og GAB's byggeri mod øst.

Byggeriet vil blive hævet over terrænen ved en bearbejdning af landskabet, så både privathed for beboere i stueplan sikres, samtidigt med at højvandsikring opnås.



INSPIRATION

Materialesammensætningen tænkes at bestå af robuste og naturlige materialer, såsom tegl og træ, som udmærker sig ved en smuk patinerung, der sikrer et stærkt byggeri, som kommer til at stå flot mange år i fremtiden.



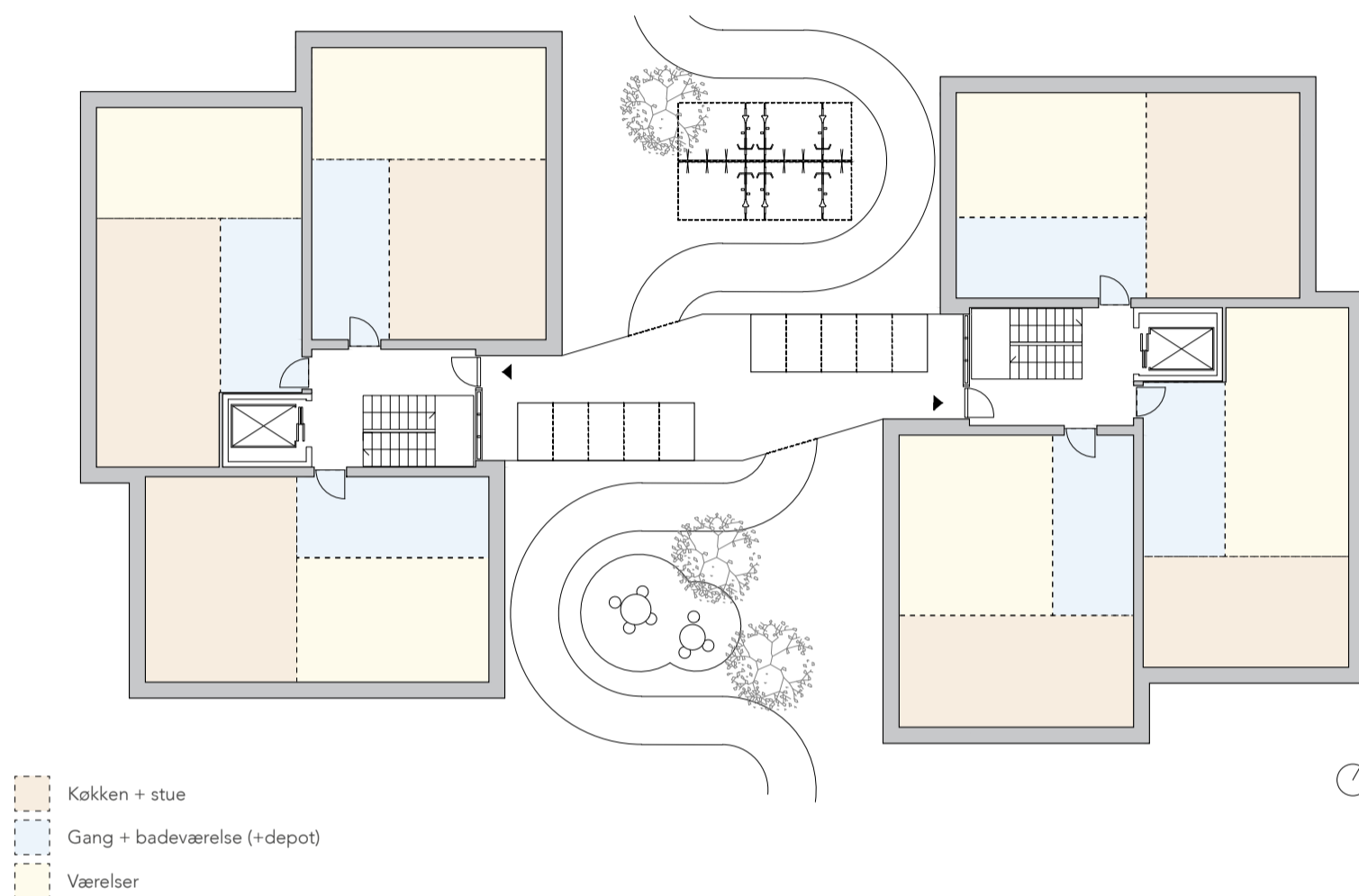
© P+P Arkitekter. Ovenstående billeder er lånt og blot til inspiration iht. materialebearbejdning og udformning. Visualiseringerne er derfor ikke en del af herværende projekt.

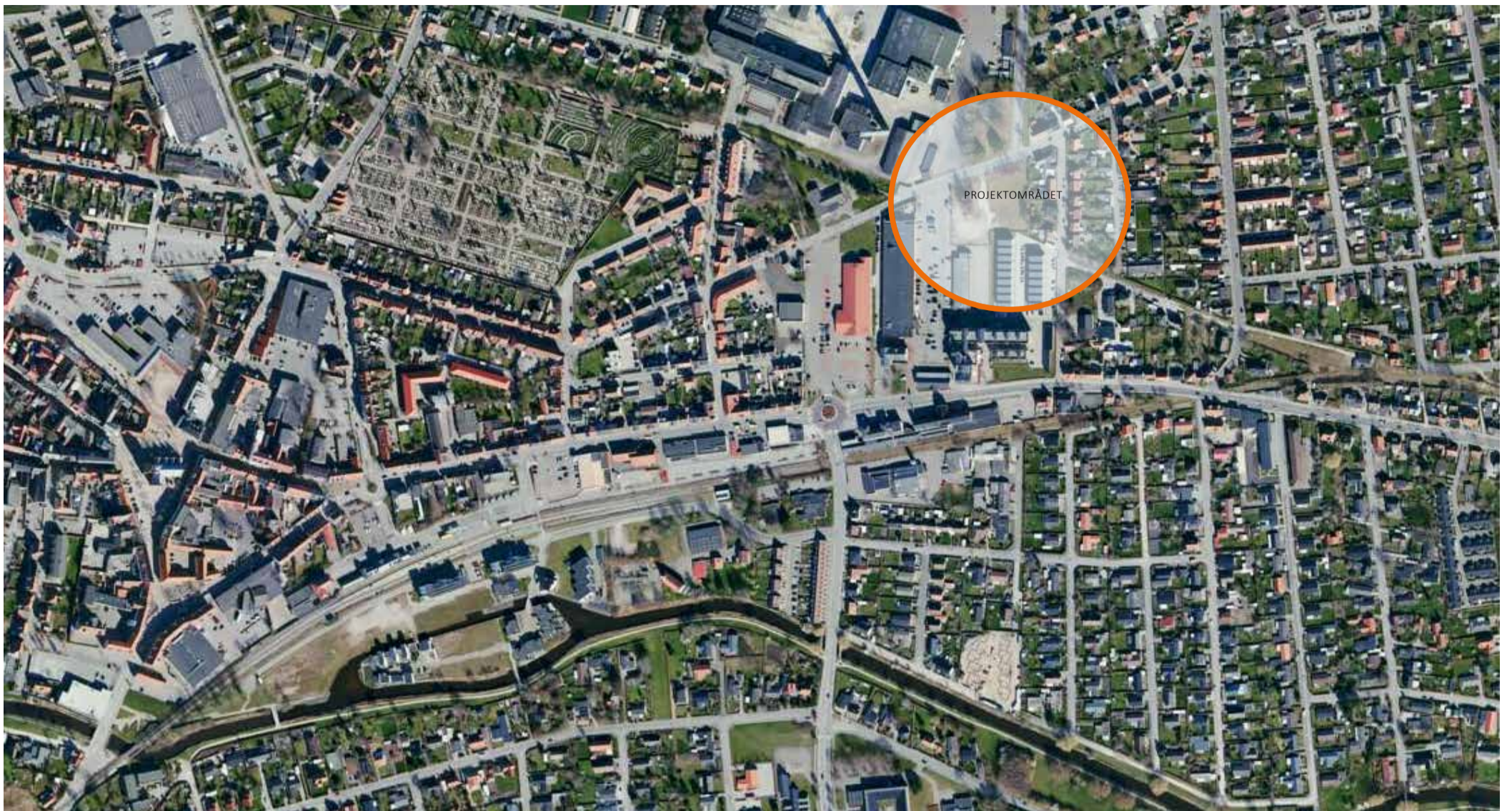


© Kjaer & Richter. Ovenstående billeder er lånt og blot til inspiration iht. materialebearbejdning og udformning. Visualiseringerne er derfor ikke en del af herværende projekt.

PRINCIPIEL INDRETNING

1:300





ARKIKON

KUBEN
MANAGEMENT

KVOTEANSØGNING GD IV, GRENAA

ALMENE FAMILIEBOLIGER, ANMODNING OM TILSAGN

DECEMBER 2021

BAGGRUND

GD IV, GRENAA

I perioden fra 2013 til 2017 er den gamle GD grund blevet genopbygget med boliger og erhverv i 3 faser. Alle bygninger med reference til det gamle dampvæveri.

Det er blevet en succes og boligerne er eftertragtede i det bynære miljø.

Der er dog stadig en del af den gamle GD grund, som står øde hen og som indtænkt allerede sammen med fase 3, giver anledning til ønsket om at bygge videre med de sidste og 4. fase med boliger.

Dette med en vision om at sikre et variabelt tilbud til Grenaa's borgere og udvide med flere familie- og seniorenede boliger.

Herved sikres den sidste del af den oprindelige GD grund i "GD regi", hvor der kan skabes en arkitektonisk helhed med reference til den gamle industri.

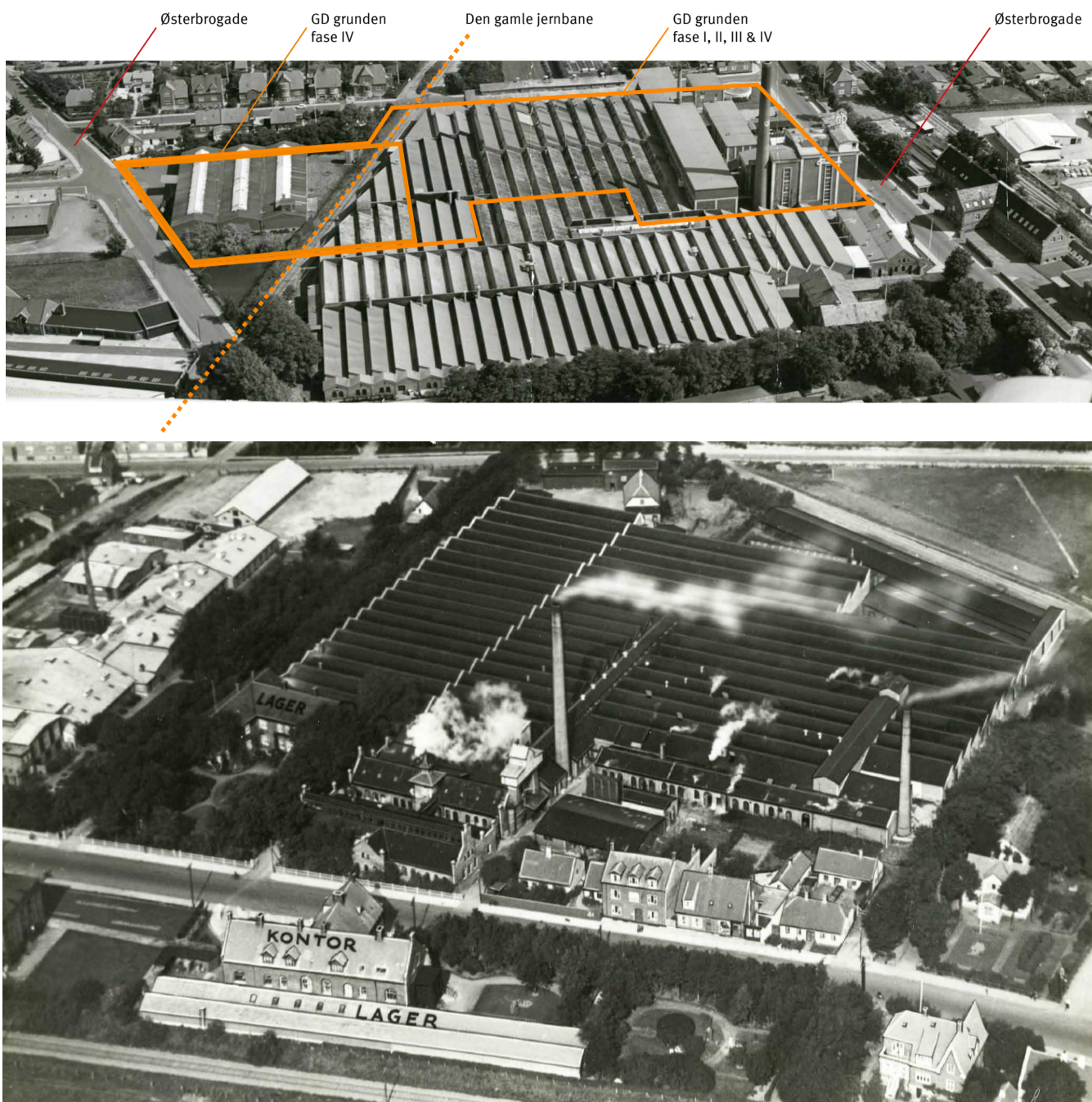
Grunden, som skal facilitere fase IV, ligger nord for den øvrige GD bebyggelse (fase I, II & III) og har adgang fra Djursgade.

Lige som GD fase III byder oplægget på boliger i forskellige størrelser med forskellige typer udearealer som altaner eller terrasser samt tilgængelighed i flere af boligerne.

Arkitektonisk er der lagt vægt på referencen til den tidligere industri, genkendeligheden og dermed samhørigheden med etape III.

Specifikt tages der udgangspunkt i den tidligere industris shedtage. Der grundlægges en arkitektonisk kvalitet ved oplevelsen af det specielle rum, der skabes på de overdækkede svalegange samt det gode lysindtag via facade og tag.

Landskabeligt skabes der grønne miljøer omkring boligerne, både i form af private zoner, men også med fælles omkransende arealer med afskærmende beplantning.



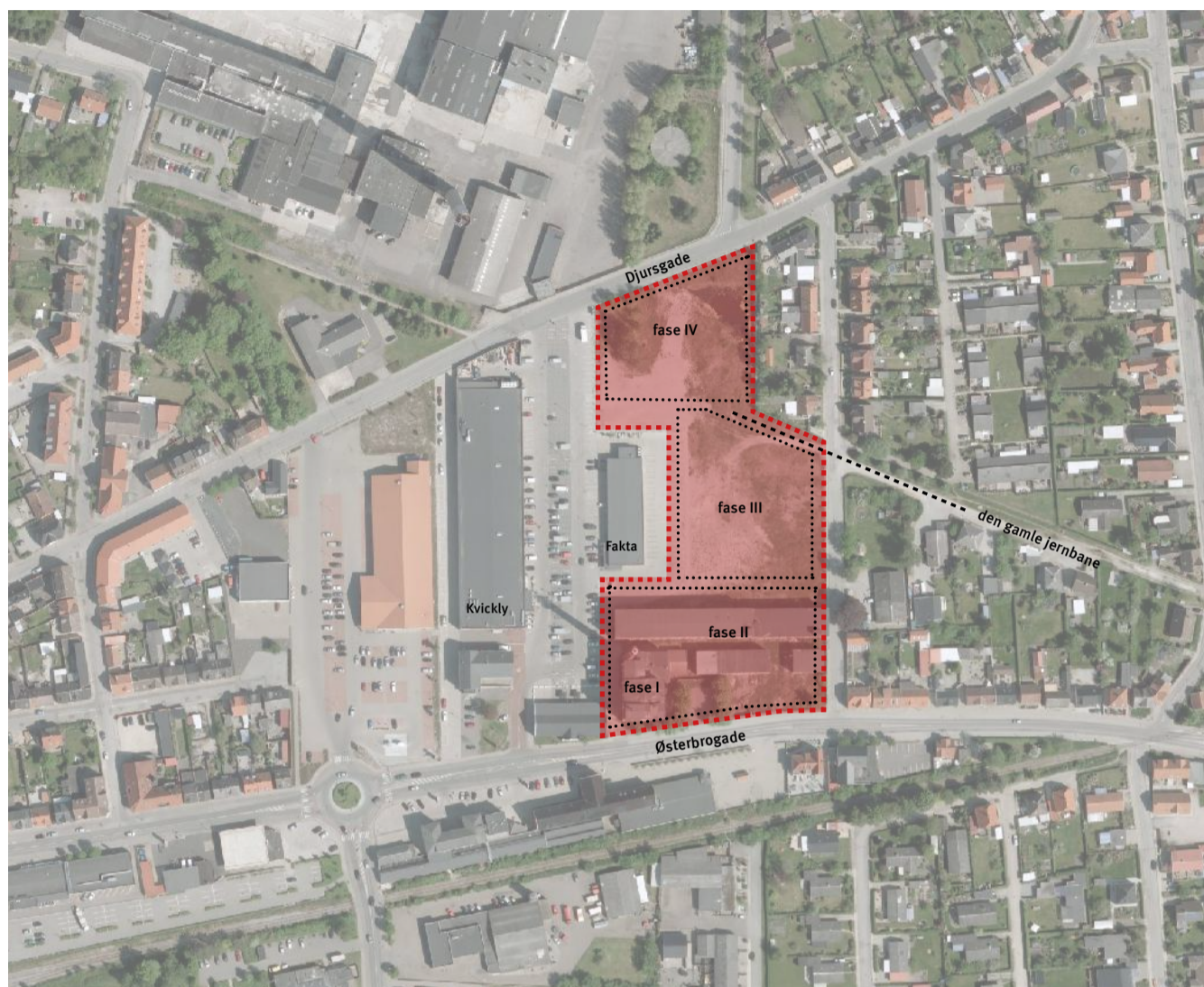
historiske fotos - inspiration

DECEMBER, 2021 | 38

FAKTUELLE FORHOLD

GD IV, GRENAA

Matrikel	Grenaa Markjorder 7gz 4937 m ²
Type, byggeri	Stangbebyggelse
Boliger i alt	22 stk.
Samlet m ²	1.943 m ²
Boliggenomsnit	88,3 m ²
P-pladser	
Bil	31 stk.



SITUATIONSPLAN

GD IV, GRENAÅ

PARKERING & ADGANGSVEJE

Oplægget giver beboeren mulighed for at parkere direkte ved sin indgang. Ud over den tætte fysiske afstand har beboeren bilen i visuel afstand fra sin bolig.

Begge blokke er forsynet med en elevator i midten af bygningen og en trappe i hver ende.

Der er ca. 17,5 m mellem blokkene, hvilket giver god plads til terrasser og udeophold for stueplans-lejligheder samt parkering og ensrettet kørevej. Samtidig er der stadig mulighed for at skabe grønne arealer omsluttende hele boligområdet.

Der er primært ensrettet kørevej, hvor al trafik samles ved den eksisterende afkørsel på Øster Allé etableret ifm. GDIII og en ny afkørsel på Djursgade.

Den eksisterende indkørsel til GDII fra Øster Allé anvendes også til GDIII.

Tilkørsel til GDIV sker udelukkende fra nyetablerede tilkørsler fra Djursgade.

Der er planlagt 31 P-pladser ud for boligerne.

ADGANGSFORHOLD

Alle boliger på 1. sal har adgang via en gangbro som er forbundet til stueplan og adgang til terræn vha. elevator og trapper.

Der er 2 stokke, den ene (Stok1) med 12 lejligheder, den anden (Stok2) med 10 lejligheder.

Begge stokke udføres med en elevator i midten og en trappe i hver ende.



PLANTEGNING

Der indrettes 2 stokke med lejligheder til fase IV som angivet på situationsplanen.

Hver stok indrettes med elevator og trapper.

Der er 22 boliger med følgende inddeling:

10 stk. 3-vær. á 90,84 m²

4 stk. 2-vær. á 81,13 m²

8 stk. 3-vær. á 88,75 m² (gavllejligheder)

(Lejlighederne i forbindelse med placering af elevator udføres som 2-værelses lejligheder).

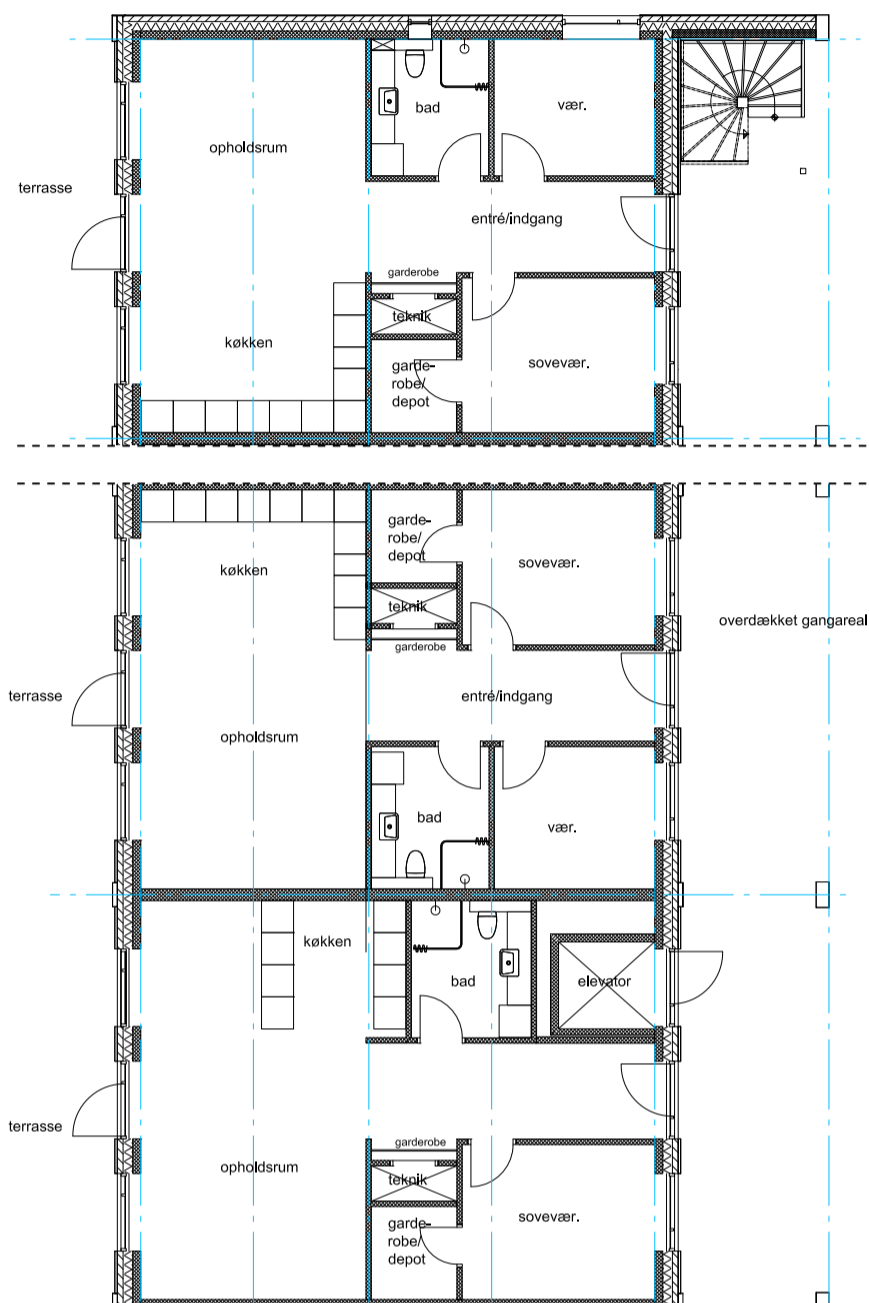
Alle boliger er indrettet med tilhørende udearealer.

På 1. sal er der altan i 2/3 af lejlighedens bredde.

Endvidere er der ved indgangen - og i forbindelse med en overdækket gangbro - indrettet plads til ophold eller opbevaring ved hver bolig.

I stueplan er der en lille have/terrasse direkte i forbindelse med stue/køkken og der er ligeledes indrettet plads til ophold i forbindelse med indgang - også overdækket vha. gangbroen foroven.

Boligerne indeholder alle et soveværelse, ekstra værelser (antal afhængig af lejlighedens størrelse), badeværelse med vaskesøjle, entré, depotrum, (teknikkakt), stue i forbindelse med åbent køkken. Der er taget hensyn til tilgængelighed i indretningen.



FACADEUDTRYK

Facaderne opføres som GDIII og opbygges med reference til den gamle industri med shedtage, røde teglsten og hvide facaderammer. Vinduer og døre er hvide og opdelt, så døre og vinduer passer ind i hinanden.

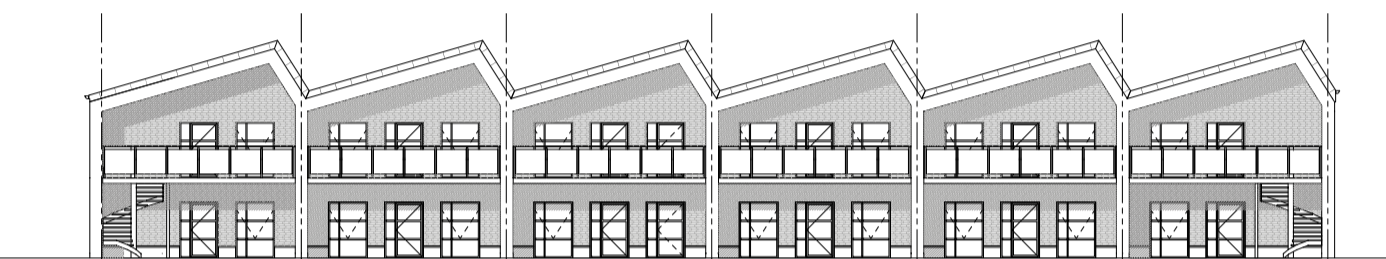
Mod øst etableres der altaner. De udføres som påhængte stål altaner med glasværn.

Alle stueplanslejligheder har tilhørende terrasse afgrænset med bøgehæk.

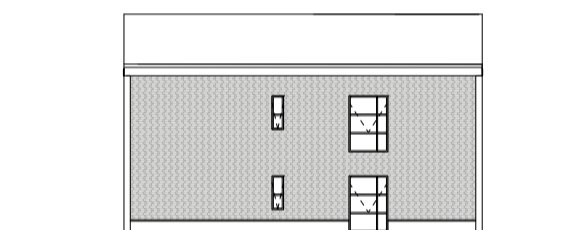
Omkring byggefeltet etableres en grøn zone med græs og mellemstore træer, som kan formidle en overgang mellem indkøbsfaciliteter mod vest og vejforløb mod nord.



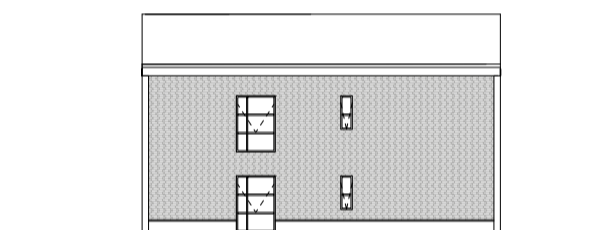
Facade mod vest (stok med 12 lejligheder)



Facade mod øst (stok med 12 lejligheder)



Gavl mod syd



Gavl mod nord

VISUALISERING

View mod østvendt facade hvor beboerne kan nyde morgensolen på svalegangen eller terrassen ud for deres bolig.

Det er også på denne side af bygningen, at man ankommer og parkerer sin bil.



REFERENCER TIL GD III

Her vises billeder af GDIII, hvor udtrykket er identisk med GDIV.

Forskellen vil blot være længden på bolig-stokken samt placeringen som vist på situationsplanen.

Facader med "hængende" altaner vender mod vest og facader med overdækkede svalegange vender mod øst.



ØKONOMI & TID

GD IV, GRENAA

Antal boliger	22 stk.
Antal m ²	1.943 m ²
Gennemsnit	88,3 m ²
Grundkapital	8 %
Anskaffelsessum (2022)	41.406.789 kr.
Grundkapital	3.312.543 kr.

2022	BEHANDLING AF KVOTEANSØGNING	Kommunalbestyrelsen tager stilling til, hvorvidt der kan gives kvote til byggeriet i løbet af 1. kvartal 2022
	PLANMÆSSIGE FORHOLD	Efter kvotetilsagn igangsættes en uddybende dialog med planmyndighed om mulighederne for at realisere projektet indenfor kommuneplanen, eller hvorvidt der skal udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan. Dialogen med planmyndigheden vil udmønte sig i et mere detaljeret skitseforslag.
2023	GODKENDELSE SKEMA A	Kommunalbestyrelsen godkender skema A for byggeriet i 4. kvartal 2022.
	UDBUD	Projektet udbydes i totalentreprise med fokus på at tilgodese lokal arbejdskraft.
2024	GODKENDELSE SKEMA B (Grundkapital udbetales)	Efter licitation godkender kommunalbestyrelsen skema B og dermed den endelige økonomi for byggeriet 3.kvartal 2023.
2025	BYGGERI	
	INDFLYTNING	Det forventes, at indflytning kan ske efteråret 2025.



KVOTEANSØGNING HAVNEVEJ 185, GRENAA

ALMENE FAMILIEBOLIGER, ANMODNING OM TILSAGN
DECEMBER, 2021

PROJEKTOMRÅDET

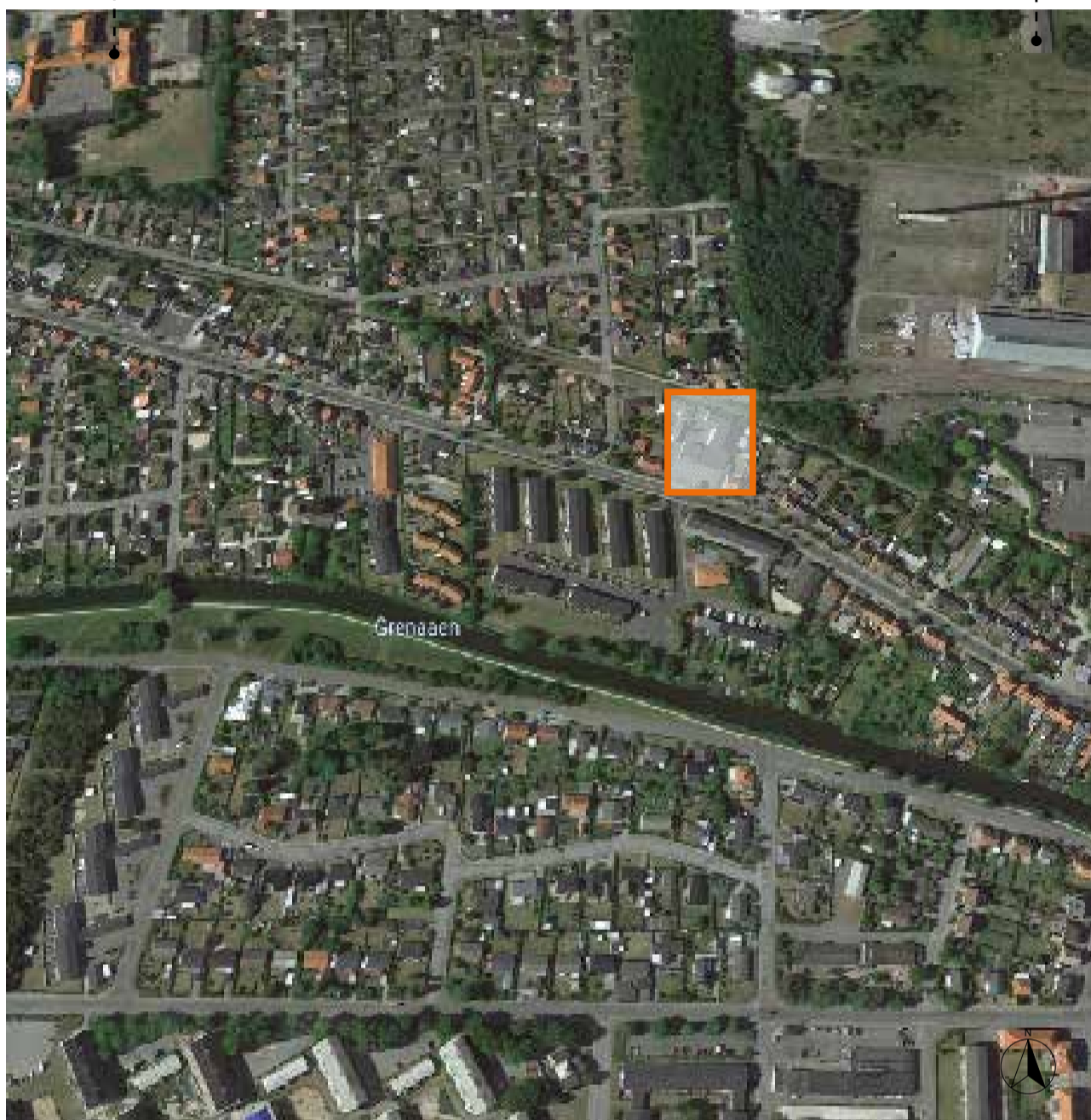
BELIGGENHED OG PLANMÆSSIGE BESTEMMELSER

Projektområdet på Havnevej 185 er beliggende i det østlige Grenaa med blot 1 km ned til havnens livlige miljø. Nord for Havnevej 185 ligger jernbanen, og både øst, vest og syd for grunden ligger der en blanding af private parcelhuse og rækkehuse, lejligheder samt erhverv. Folkeskoler, fritidsaktiviteter og daglivareforretninger findes ligeledes inden for 1 km.

På Havnevej 185 er der i dag eksisterende bygninger, som anvendes til erhverv samt et større parkeringsareal. Det er planen at nedrive disse bygninger, da de med deres udtryk ikke harmonerer med de omkringliggende rødmurede byhuse og lejlighedskomplekser. Parkeringsarealet fremstår gråt og bart set i forhold til resten af Havnevejs grønne kantzoner i form af forskelligt buskads og velholdte forhaver. Grunden bidrager i dag ikke positivt til resten af bybilledet, hvorfor opførelsen af nye almene familieboliger – som med deres facader og udtryk matcher de omkringliggende bebyggelser – vil forskønne området betragteligt.

Havnevej er i følge kommuneplanen (kommuneplanramme 3B1) udlagt til centerformål med mulighed for anvendelse til boligområde, mindre erhverv samt områder til offentlige formål. Kommuneplanrammen foreskriver også, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 35% - dog med mulighed for yderligere bebyggelse, hvis der i en lokalplan redegøres for bebyggelsens beliggenhed på grunden, udformning af friarealer samt beplantning.

Der foreligger i øjeblikket ingen lokalplan for området.



KVALITATIVE OG FAKTUELLE FORHOLD

HAVNEVEJ 185, GRENAA

Matrikel	Bredstrup, Grenaa Jorder 5i 2313 m ²
Type, byggeri	Tæt-lav
Boliger i alt	7 stk.
Samlet m ²	693 m ²
Boliggenomsnit	99 m ²
P-pladser	
Bil	11 stk.

ØKONOMI

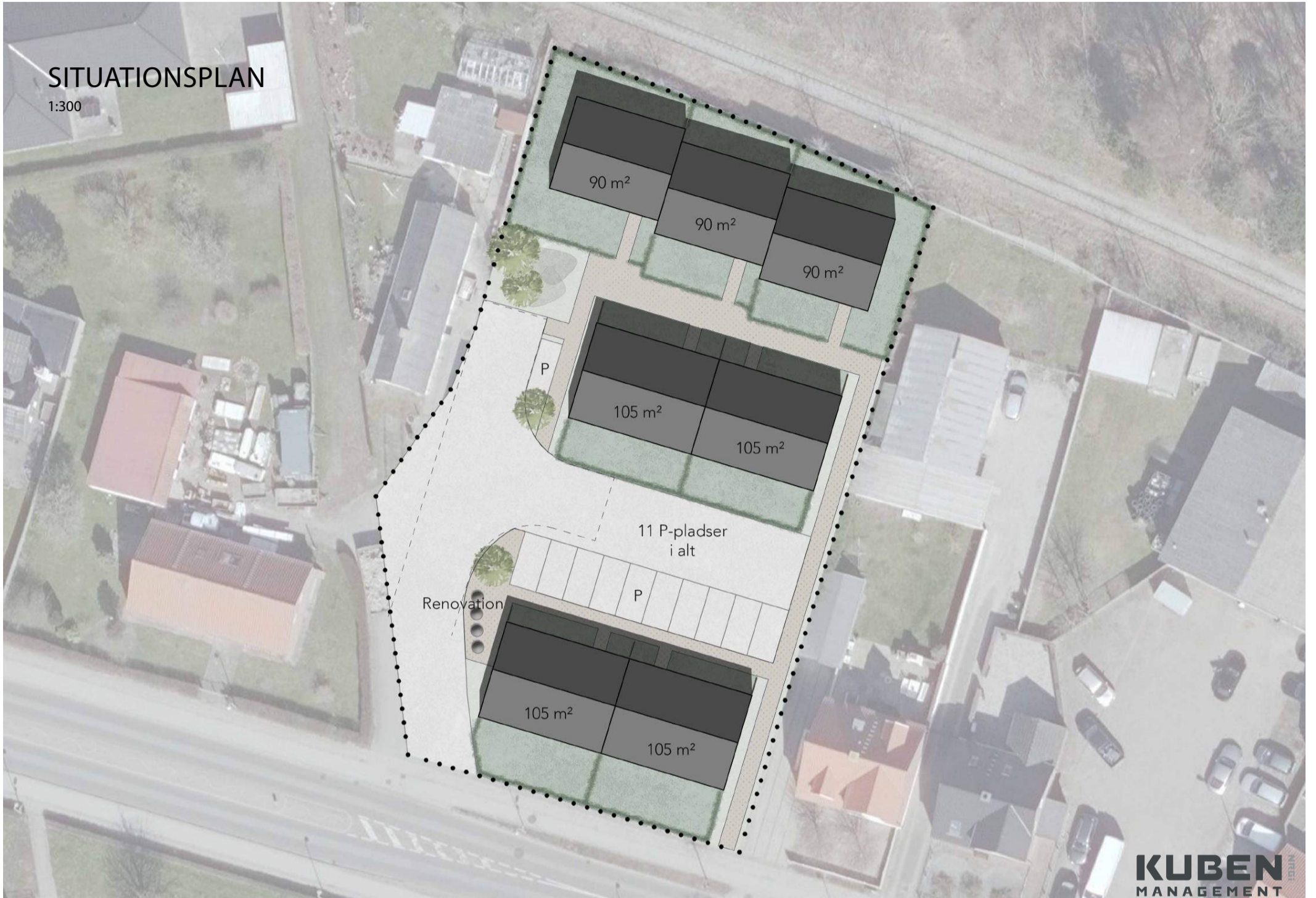
HAVNEVEJ 185, GRENAA

Antal boliger	7 stk.
Antal m ²	693 m ²
Gennemsnit	99,0 m ²
Grundkapital	10 %
Anskaffelsessum (2022)	14.467.180 kr.
Grundkapital	1.446.718 kr.

2022	BEHANDLING AF KVOTEANSØGNING	Kommunalbestyrelsen tager stilling til, hvorvidt der kan gives kvote til byggeriet i løbet af 1. kvartal 2022
	PLANMÆSSIGE FORHOLD	Efter kvotetilsagn igangsættes en uddybende dialog med planmyndighed om mulighederne for at realisere projektet indenfor kommuneplanen, eller hvorvidt der skal udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan. Dialogen med planmyndigheden vil udmønte sig i et mere detaljeret skitseforslag.
	GODKENDELSE SKEMA A	Kommunalbestyrelsen godkender skema A for byggeriet i 3. kvartal 2022.
2023	UDBUD	Projektet udbydes i totalentreprise med fokus på at tilgodese lokal arbejdskraft.
	GODKENDELSE SKEMA B (Grundkapital udbetales)	Efter licitation godkender kommunalbestyrelsen skema B og dermed den endelige økonomi for byggeriet primo 2023.
2024	BYGGERI	
2025	INDFLYTNING	Det forventes, at indflytning kan ske primo 2025.

SITUATIONSPLAN

1:300



INSPIRATION



Byggeriet skal i sin fremtoning fremstå robust, solidt og med klare referencer til en traditionel og klassisk boligform. Billederne er lånt fra KAAI/Norconsult og P+P arkitekter.



PLANEKSEMPEL

1:150

