

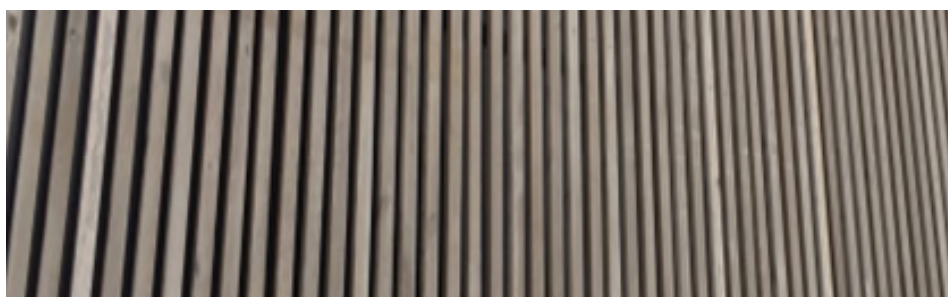
Dec.2021)





## 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**





K ...

fra SPJ's

0-årigt perspektiv med

på **40 familieboliger**  
**relsen** således, at man  
standsstørrelser og

an skal i den forbindelse  
lingåbro end i Grenå og  
Auning.

anlægge ibrugtagning af  
s blive taget 40 nye  
ge." I 2023 tages 30 nye  
ok hvis der skal opføres

munen og flytningen fra  
**5 med en indretning**  
Det indebærer, at der  
**ligheder for offentlig**  
det er muligt, at det

n i opadgående retning –  
fordelingen for

omfang at fremme lidt  
stande.

generelt behov for

ers, evt. også 2  
r ønsker at fraflytte

## PROJEKTET...

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

- Placering i Grenaa tæt på centrum med nem adgang til offentlige indkøbsmuligheder mv
- 30 boliger med 2, 3 og 4-værelses lejligheder på mellem 80 og 100 m<sup>2</sup>
- Tilgængelig indretning af samtlige lejligheder med henblik på at tiltrække både unge og seniorer
- Optimale adgangsforhold (elevatore) og let tilgængelige parkeringspladser
- Etablering af store altaner som befordre udeophold under private forhold – og stadig i en bymæssig kontekst
- Udsigt, lys og luft – kontakt til Grenåen samt adgang til offentlige og mulige aktiviteter i forbindelse med åen

I lyset af den nuværende status og kommende aktivitet på boligmarkedet kan tidshorizonten for projektet afstemmes med den ønskede tilgængelighed på boligmarkedet i byen. Den foreslåede planlægning med ca 40 familieboliger giver en mulighed for realisering i 2024/25.

Projektet er for Norddjurs Kommune 'omkostnings-neutralt' – endvidere til kommunen på over 1 mill.kr. - og kan som sådan realiseres uden at afsætte budgetter til gundkapital for alment boligbyggeri.



## LOKALPLANFORHOLD

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

Den tidligere LP 164 for Åbyen som kommunen - på foranledning af GAB - fik revideret til en realistisk ramme for et almennyttigt boligområde med forskellige anvendelsesmuligheder, byggefelter, p-forhold mv.

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



**BYGGEFELT**

For at styrke Åbyens tilknytning til vandet og sikre et oplevelsesrigt miljø, er der skabt en kanal parallelt med åløbet, hvorved der er skabt en ø. Byggefelterne er trukket tilbage fra kanalsiden 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 andre funktioner. Spektret spænder fra private til offentlige funktioner såsom bolig, erhverv og rekreation. Kombinationen af disse funktioner bidrager til et varieret miljø omkring vandet.

### **Område II:**

.... Området skal anvendes til enten boliger, erhverv eller boliger og erhverv. Muligvis også udsalgsvarebutikker, offentlige formål, kreative værksteder, restauranter, cafeer mv.

**(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, terrasser, integrerede garager, brystningsmure og udragende bygningsdele, materialevalg mv.

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

**(8.6)** Fra 1. sal kan bygninger i byggefelter mod kanalsiden have udragende balkoner, der maksimalt må være 3 m udover byggefeltet.

**(9.3)** Ved nye byggetilladelser anvendes en vejledende klimasikret byggekote i henhold til jf. Norddjurs Kommunes Klimatilpasningsplan.

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

**FORURENING**

niveau 2

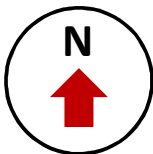




## OVERSIGTSKORT

GAB's Afd. 15  
med i alt 30  
boligenheder

Storpl. D  
Ca 2.000 kvm  
(3.000 kvm BEA)



GAB's Afd. 15  
med i alt 30  
boligenheder

**NYT PROJEKT**

# KONTEKST

## GAB / ÅBYEN

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

Det foreløbige dispositionsforslaget indeholder 30 almene boliger på et areal på 2.810 kvm (BEA).

## Forslaget tilstræber at opfylde temaerne i Kommunens strategiske plan

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

## BELIGGENHED

I Åbyen lever man med fornemmelsen af åbne naturarealer, og den grønne kanalføring udgør et dominerende element. De tilstødende boligområder giver ligeledes området en grøn og åben identitet. Med den stigende urbanitet kommer der en spirende 'storby-urbanitet' og opfyldelsen af lokalplanens ambition om et spændende område med grønne og 'blå' oaser, plads til arkitektur og stor arkitektonisk diversitet.

Den foreslåede placering på Storparcel D indpasser sig attraktivt i Åbyen mellem letbanen og bymidten. Med stiforbindelser, og en tunnel er der lette adgangsforhold til indkøbsmuligheder og offentlige faciliteter.

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



# BEBYGGELSENS PLACERING I T

## BAGGRUND & FORUDSÆTNINGER:

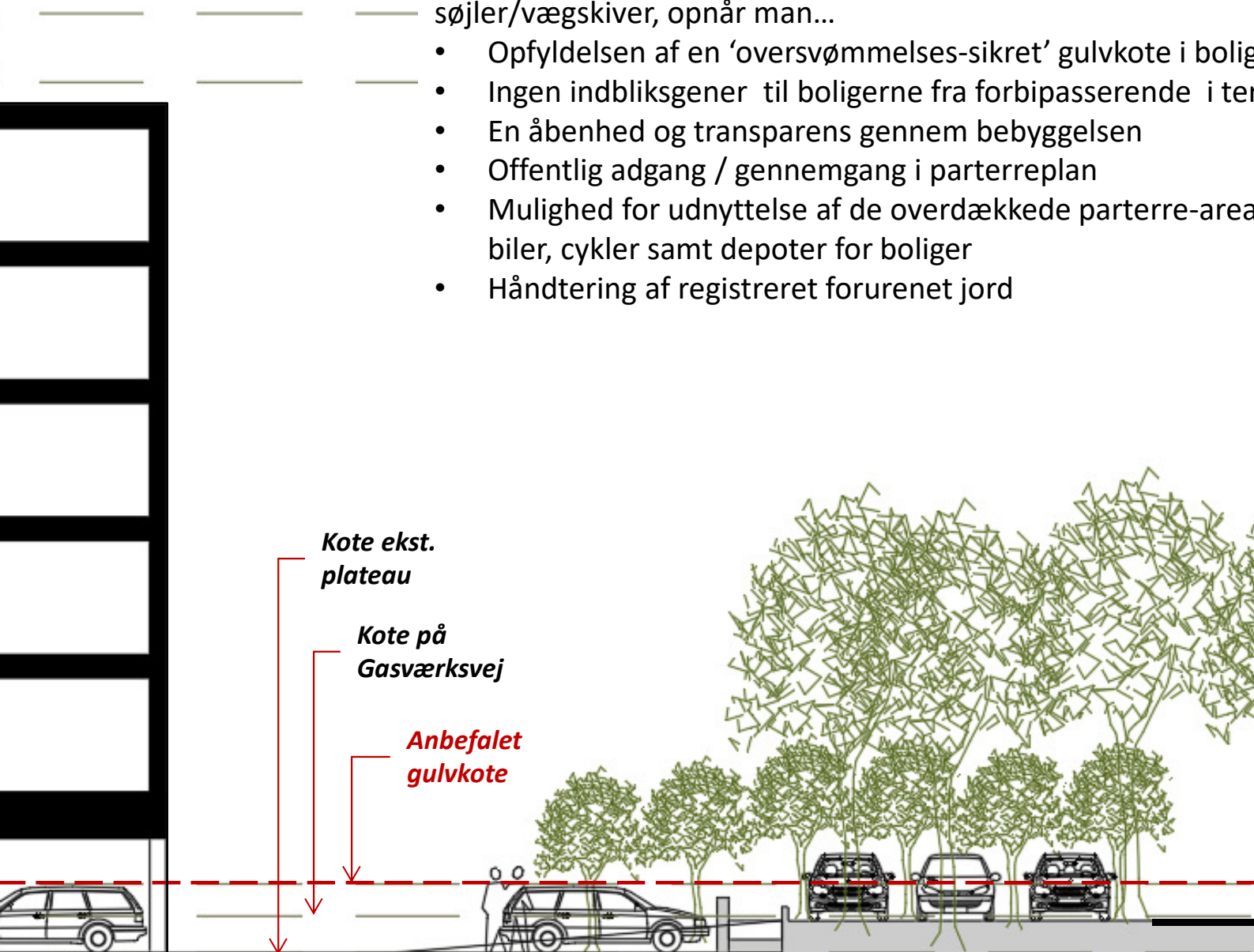
Med Grenåens skiftende vandstand og de skærpede klimafora lokalplanen anbefalet en gulvkote på 3,0 m (DVR90) – svarende bolværk og eksisterende plateau.

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

## KLIMASIKRING m.v.

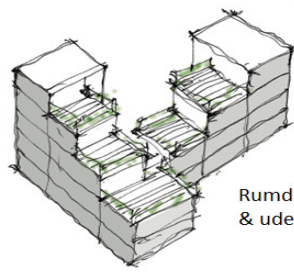
Med princippet om at løfte bygningens boligdel op på et bærende søjler/vægskiver, opnår man...

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





de 1)



Rumdannelser  
& udearealer

## DISPONERING PÅ GRUNDEN

Bebyggelsen er placeret parallelt med åen og med ALLE boliger orienteret mod syd.

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

### PARTERRE...

Underetagen defineres ved et bærende systemet af søjler og efterlader plads til de vertikale trappe- og elevatortårne samt parkeringsarealer, cykelparkering, depoter m.m. Samtidig skabes en høj grad af transparens og adgang mellem Gasværksvej og åen.

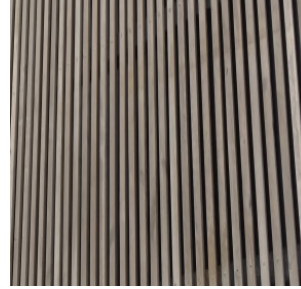
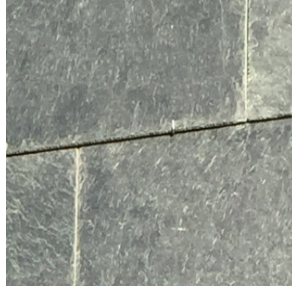
### ADGANG OG PARKERING

Parkeringsarealerne placeres primært mod nord i terrænen mod letbanen. Arealerne bearbejdes landskabeligt som et grønt, åbent område.  
- En tiltrængt 'niche' og åbning mellem de tilstødende bebyggelser, som skaber en meget tæt på Gasværksvej.

### BELÆGNINGER, UDEAREALER...

De karakteristiske belægninger trækkes ind over grunden fra de omkringliggende områder og skaber sammenhængende forløb, med beplantning og grønne områder.





## BYGNINGSPRINCIPPER & FACADER

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

De hvide rammer giver en naturlig og markant inddeling af facaderne. Forskydning i forhold til hinanden dannes samtidig variation i facadehøjder.

Facaderne er tilbagtrukne og bearbejdes med større eller mindre vinduespartier samt let beklædning – træ og/eller pladebeklædning. Trappeterrasser starter fra terræn med robuste materialer som beton og skifer.

På sydfacaden - mod åen - udspændes altaner mellem rammerne, hvilket skaber store, private udearealer for ALLE boliger.

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

### **BÆREDYGTIGHED samt DRIFT & VEDLIGEHOLD**

Et moderne byggeri opføres naturligt i henhold til gode bæredygtighedsprincipper – heri indeholdt drift og vedligehold - både hvad angår materialer, energiforsyninger, regnvands- og affaldshåndtering etc.

I forbindelse med opførelsen indtænkes transport, logistik, so







# BOLIGPLANER

en, har GAB valgt

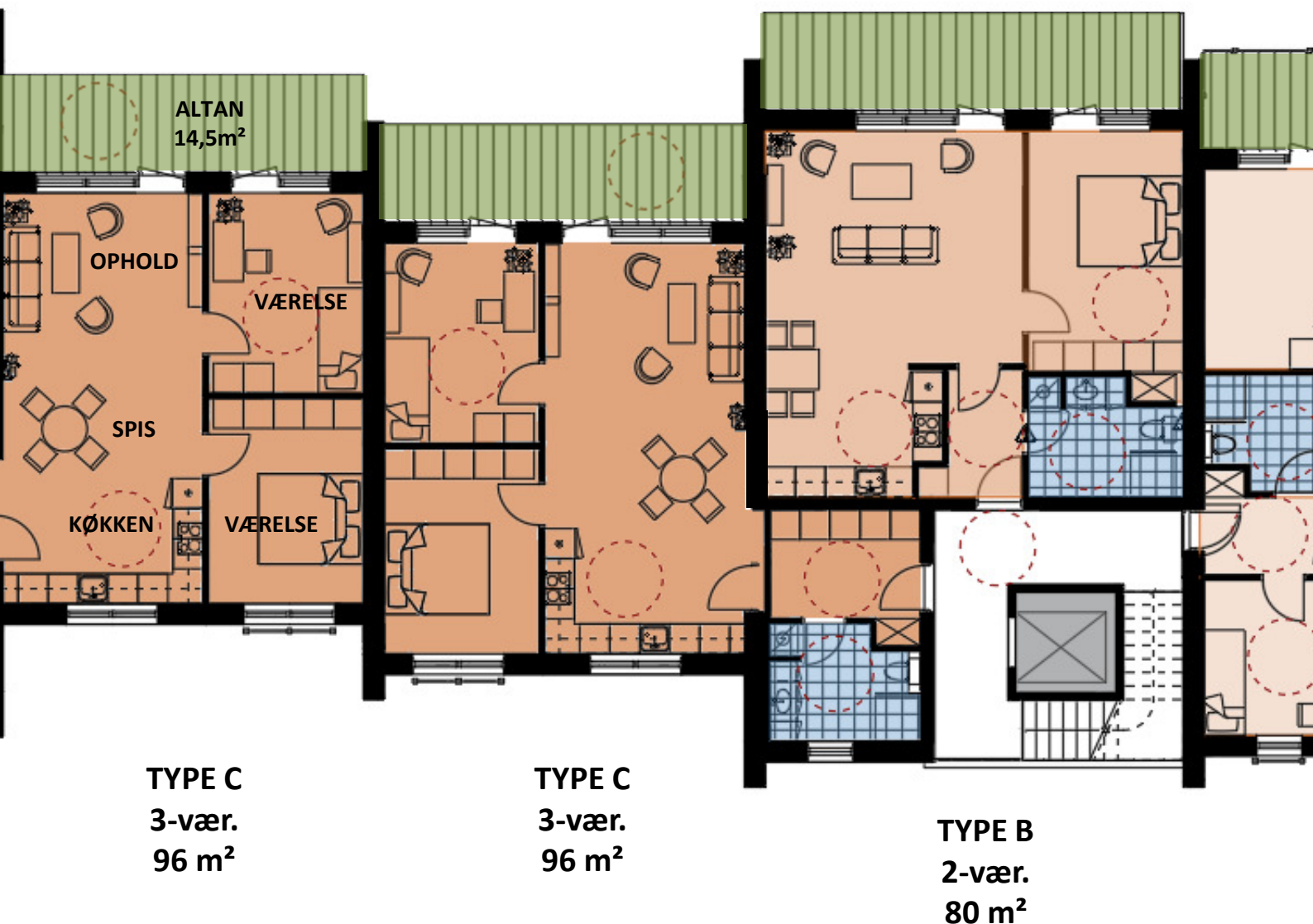
venteliste)  
å venteliste  
venteliste)

## TILGÆNGELIGHED / HANDICAP-VENLIGE BOLIGER

Lejlighederne er indrettet med fokus på 'tilgængelighed' (55+ samt hvorfor ALLE boliger er indrettet med vende-radier på 1,5m i entré, 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 lysforhold. Alle lejligheder vil således tage sig ud som rumlige, med – lyse og venlige - med materialer, der sikrer lang levetid. De store altaner bearbejdes i venlige og varme materialer og vil op 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.

## MATERIALE & FARVEHOLDNING











# ØKONOMI / GRUNDKAPITAL

- for 30 almene familieboliger, Åbyen – Storparcel D

## BAGGRUNDSDATA:

Projektet tager udgangspunkt i lokalplanens bestemmelser

## BUDGET:

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

## BEREGNING AF KOMMUNALE INDSKUDSKAPITAL:

Udgangspunktet er seneste aftale mellem KL og Finansministeriet om kommunale indskud af grundkapital for familieboliger.

## HUSLEJEBEREGNING:

Der er på nuværende tidspunkt ikke udført huslejberegninger

.000 kr
.000 kvm
.000 kvm
150%
30 stk
800 kvm
.010 kvm
.810 kvm
141%
94 kvm

.100 kr
.900 kr/kvm
.000 kr/kvm
.857 kr
.093 kr
.205 kr
.845 kr
.000 kr

Beregning af Kommunens indskudskapital				
<b>Indtægter</b>				
Grundsalg				<b>6.750.000</b>
Støttegebyr	0,25% af	rammebeløb	57.967.000	<b>144.918</b>
				<b>6.894.918</b>
<b>Udgifter</b>				
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
<b>Kommunens indskud af grundkapital</b>				<b>5.456.474</b>
<b>Provenue Norddjurs Kommune</b>				<b>1.438.444</b>

IDÉ & UDVIKLING



PROJEKTERING  
& ØKONOMI

## GENNEMFØRELSE

### BAGGRUND

Efter opførelse af bebyggelsen, Åbyen 21-41 i 2013, har udbygning været stærkt prioriteret i GAB. Efterspørgslen efter ledige boliger har været stor og boligforeningen har derfor overfor kommunen søgt forespurgt og vist naturlig interesse i udviklingen, og man har økonomiske kalkuler mv ikke lagt skjul på, at man ud fra en driftsbetragtning fandt en udbygning naturlig.

I samarbejde med Norddjurs Kommune har man således indgået dialog og udvikling af - den nu ændrede – lokalplan, for at gøre det almenyttige boliger i Åbyen mulig.

### BEBYGGELSEN

Projekt er i sin udformning tænkt som en helhed for storparce indeholdende 30 almene, tilgængelige familieboliger samt de nødvendige parkeringspladser mv.

### UDBUD - CSR og kvalitet

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

### ØKONOMISTYRING

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

GRUNDLAG

PLANLÆGNING  
& STYRING

STRUKTUR

RESULTAT