

Afdeling:

Plan/Byg

Dato:

23.03.2022

## NOTAT Plan og Bygs bemærkninger i forbindelse med udvælgelse af almene boligprojekter

Nærværende notat omfatter Plan og Byg's bemærkninger til de almene boligprojekter, som Norddjurs Kommune har modtaget med henblik på tildeling af midler i 2022 og 2023.

Norddjurs Kommune har modtaget følgende projekter:

|        |         |                     |
|--------|---------|---------------------|
| Grenaa | B45     | Gasværksvej         |
|        | B45     | Åbyen               |
|        | B45     | GD-grunden          |
|        | B45     | Havnevej 185        |
|        | GAB     | Åbyen               |
| Auning | B45     | Skovlunden          |
|        | Lejerbo | Torvegade/Aarhusvej |

Plan og Byg har forholdt sig til de enkelte projekter i forhold til følgende:

- Indpasning i byen, samspillet med omgivelserne og arkitekturen
- Planforhold

### GRENAA

#### B45 / GASVÆRKSVEJ

|   |   |
|---|---|
| <b>Indpasning i byen, samspillet med omgivelserne og arkitekturen</b> | Projektet vil kunne bidrage til en aktivering af den østlige del af Åbyen, som er "indgangen" til Åbyen.<br><br>Projektet vil medvirke til, at der åbnes mere op mod åen og at den planlagte sti fra bymidten langs med åen bliver mere aktuel. |
|---|---|

|                    |   |
|--------------------|---|
|                    | <p>Området vurderes, at have potentiale til at blive et attraktivt boligområde - ikke kun på grund af dets placering ved åen og centralt i byen, men også på grund af det fremsendte projekts hovedelementer.</p> <p>Projektet varierer fra 2-4 etager. I den eventuelle videre proces anbefales det, at der arbejdes med denne variation i etageantal, således at etager tilpasses mere til omgivelserne. Fx kunne de højeste bygninger placeres mod nord/banen og de laveste mod åen/landskabet.</p> <p>Det vurderes, at projektet endvidere bør tilpasses, således at den bevaringsværdige bygning (Det tidl. Gasværk) respekteres i højere grad - fx ved større afstand mellem denne og de nye bygninger eller ved at de bygninger, der ligger nærmest den bevaringsværdige bygning, nedbringes i etageantal.</p> <p>Projektets placering af boligvejen, vurderes at være hensigtsmæssig i forhold til en eventuel anden anvendelse af det tidl. Gasværk, ligesom vejens forløb sætter bygningen i fokus.</p> <p>Projektet henviser til et referencebyggeri, hvor bl.a etageantallet varierer indenfor den enkelte række. Dette er ikke anvendt i projektet. Det vurderes, at netop denne arkitektur vil kunne skabe større variation i projektet.</p> <p>Desuden vurderes det, at tagets udformning med sadeltag spiller godt sammen med det tidl. Gasværk og de nærliggende rækkehuse mod øst, samt det mere traditionelle parcelhusområde mod syd/øst.</p> <p>Referencebyggeriet viser et materiale- og farvevalg (blank mur), som også vurderes at være tilpasset til det tidl. gasværk og de nærliggende boligområder.</p> |
| <b>Planforhold</b> | Det vurderes umiddelbart, at det fremsendte projekt forudsætter tilvejebringelse af ny lokalplan.   |

#### **B45 / ÅBYEN**

|   |  |
|---|--|
| <b>Indpasning i byen, samspillet med omgivelserne og arkitekturen</b> | <p>Projektet vil medvirke til, at den vestlige del af Åbyen nærmest banen færdiggøres.</p> <p>Projektet vurderes at være tilpasset de eksisterende boliger langs med banestrækningen, idet projektet bl.a. gives en højde, der forholder sig til det eksisterende byggeri mod vest og øst.</p> |
|---|--|

|                    |  |
|--------------------|--|
|                    | <p>Projektet orienterer sig både mod åen og mod byen, idet bygningen ikke har nogen tydelig for- eller bagside. Projektet består af 2 bygningskroppe og sikrer på den måde en visuel sammenhæng mellem by og å, ligesom byggeriet med sin opdeling får et let udtryk.</p> <p>Projektet henviser til et referencebyggeri, hvor der anvendes materialer som tegl og træ. Det vurderes, at netop disse typer af materialer vil være et godt bidrag til en variation i områdets allerede eksisterende arkitektur.</p> <p>Det vurderes desuden, at tagets udformning i form af fladt tag spiller godt sammen med de eksisterende byggerier.</p> <p>Det er positivt, at der lægges op til en fælles anvendelse af et kommende fælleshus.</p> |
| <b>Planforhold</b> | <p>Det vurderes umiddelbart, at det fremsendte projekt kan indeholdes i den gældende lokalplan, dog med eventuel dispensation til placering udenfor byggefelt.</p>   |

#### **B45 / GD-GRUNDEN**

|   |  |
|---|--|
| <b>Indpasning i byen, samspillet med omgivelserne og arkitekturen</b> | <p>Projektet vil medvirke til, at den sidste del af lokalplanen for GD-grunden realiseres.</p> <p>Projektet vurderes at være tilpasset den eksisterende bebyggelse, idet projektet er en videreførelse af etape III - og tilpasser sig således det eksisterende, både hvad angår arkitektur og struktur.</p> |
| <b>Planforhold</b>  | <p>Det vurderes umiddelbart, at det fremsendte projekt kan indeholdes i den gældende lokalplan.</p>  |

#### **B45 / HAVNEVEJ 185**

|   |  |
|---|--|
| <b>Indpasning i byen, samspillet med omgivelserne og arkitekturen</b> | <p>Projektet vil medvirke til, at der sker et fysisk løft langs Havnevej.</p> <p>Projektet placerer bl.a. en række boliger i overvejende samme facadelinje som eksisterende nabobebyggelse og er dermed med til at definere byrummet.</p> <p>Projektets højde er desuden tilpasset den omkringliggende bebyggelse og tagudformingen i form af sadeltag er typisk for området.</p> <p>Projektet vurderes at være mangelfuldt i forhold til fællesareal.</p> |
|---|--|

|                    |   |
|--------------------|---|
|                    | Projektet henviser til et referencebyggeri, hvor der anvendes materiale i form af tegl. Det vurderes, at netop tegl vil være i overensstemmelse med områdets typiske facademateriale. |
| <b>Planforhold</b> | Det vurderes umiddelbart, at der tale om lokalplanpligtigt byggeri, hvorfor der skal tilvejebringes en lokalplan.   |

### **GAB / ÅBYEN**

|   |  |
|---|--|
| <b>Indpasning i byen, samspillet med omgivelserne og arkitekturen</b> | <p>Projektet vil medvirke til, at den vestlige del af Åbyen nærmest banen færdiggøres.</p> <p>Modsat B45's projekt bryder dette projekt rækken af bebyggelse langs banen, idet byggeriet placeres længere mod syd.</p> <p>Projektet indgår således i højere grad i en sammenhæng med fremtidig bebyggelse mod øst og syd.</p> <p>Projektet opnår stor attraktivitet ved en placering tæt på åen.</p> <p>Projektets arkitektur repræsenterer en større variation i facaden end det eksisterende byggeri i området - både ved brug af forskelligt materiale og forskydninger. Projekt tilpasser sig i højden til den eksisterende bebyggelse</p> <p>Projektet fremstår ikke med en udpræget for- og bagside, dog er der en større grad af åbenhed i facaden mod syd (fx altaner og større glaspartier).</p> <p>Det vurderes desuden, at tagets udformning med fladt tag spiller godt sammen med de eksisterende byggerier.</p> |
| <b>Planforhold</b>  | Det vurderes umiddelbart, at det fremsendte projekt kan indeholdes i den gældende lokalplan, dog med eventuel dispensation til placering udenfor byggefelt.  |

## AUNING

### B45 / SKOVLUNDEN

|   |  |
|---|--|
| <b>Indpasning i byen, samspillet med omgivelserne og arkitekturen</b> | <p>Projektet vil medvirke til en videreudbygning af et attraktivt område.</p> <p>Projektet er en videreførelse af etape I - og tilpasser sig således det eksisterende, både hvad angår arkitektur og struktur.</p> |
| <b>Planforhold</b>  | <p>Det vurderes umiddelbart, at det fremsendte projekt kan indeholdes i den gældende lokalplan, dog med undtagelse af fælleshuset, som forudsætter tilvejebringelse af en ny lokalplan.</p>                        |

### LEJERBO / TORVEGADE/AARHUSVEJ

|   |   |
|---|---|
| <b>Indpasning i byen, samspillet med omgivelserne og arkitekturen</b> | <p>Lejerbo lægger op til opførelse af samlet 50-65 boliger, hvoraf 20-25 boliger ønskes opført som almene boliger.</p> <p>Det samlede projekt vil kunne medvirke til en omdannelse af et erhvervsområde til boligområde. En del af området er allerede planlagt til boliger, men den overvejende del af projektet ligger indenfor et erhvervsområde.</p>    |
| <b>Planforhold</b>  | <p>10-12 almene boliger vil kunne opføres indenfor gældende lokalplan, hvorimod de resterende almene boliger og øvrige boliger forudsætter tilvejebringelse af kommuneplantillæg og lokalplan.</p> <p>Lejerbos ønske om yderligere opførelse af 10-12 almene boliger forudsætter således at der tilvejebringes et nyt kommuneplantillæg samt lokalplan.</p> |