

1 Torvegdyden 3 og 3a, Skørping (Rytters Plads)

Skørping
Dialogskitser
sagnr. 38772-01
07-09-2017

Torvegdyen - situationsplan 1:1000



VISION FOR BOLIGER
på sygehusgrunden i Terndrup

2. Hadsundvej 32, Terndrup (sygehusgrunden)

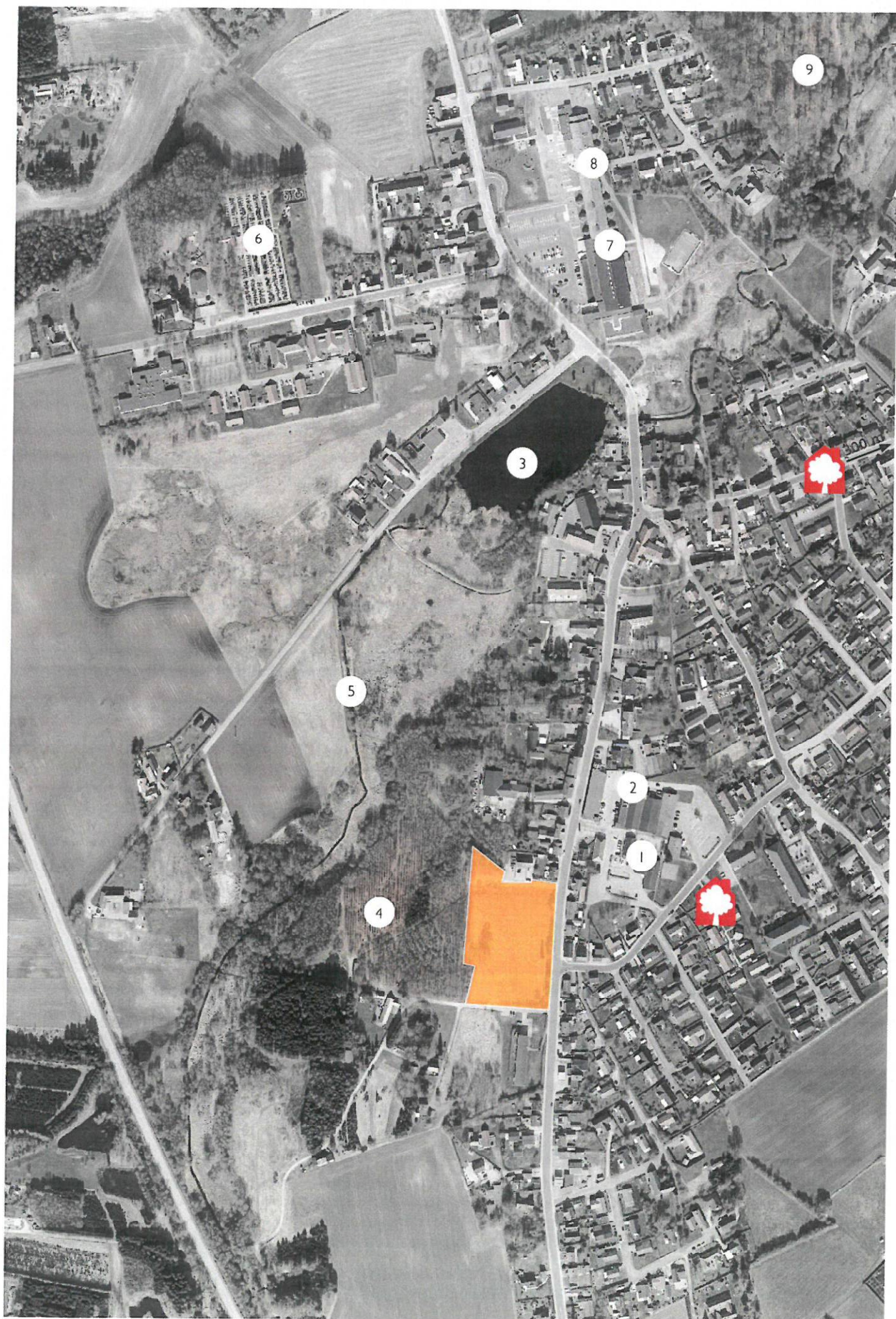


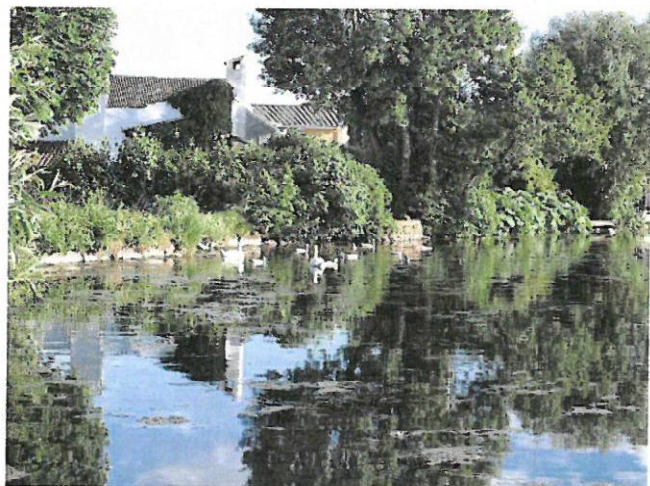
SOCIAL BEBYGGELSE I SKOVBRYNET

Bebyggelsen er placeret i naturskønne omgivelser i udkanten af Mølleskoven i TERNØRUP. Naturen trækkes helt ind i mellemrummet mellem bebyggelsens bygninger, som er udlagt i små rækker. Imellem boligerne findes fælles grønne områder og funktioner hvor beboerenden kan mødes og livet kan udfoldes.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Terndrup	05
Bæredygtighed	07
Beliggenhedsplan	08
Byggeriets Udforming	10
Boligernes Indretning	12





Billeder af kultur og natur i Terndrup.

TERNDRUP

BYEN

Terndrup by hører til Rebild Kommune og ligger i Region Nordjylland. Der bor ca. 1.550 indbyggere i Terndrup med naturskønne omgivelser, skole (8), daginstitutioner, medborgerhus (1), idræts- og svømmecenter (7), fritidsaktiviteter, kirke (6), og gode indkøbsmuligheder (2). Fra Terndrup er der ca. 12 km til Hadsund, ca. 27 km til Hobro og knap 32 km til Aalborg. Terndrup er et trygt beboelsesmiljø med en stærk identitet, skabt i kombinationen af naturskønne omgivelser og landskab.

Lejerbo har to eksisterende afdelinger i Terndrup som er markeret på kortet med Lejerbo logo. Afdelingerne er mindre tæt-lav bebyggelser med 11 og 14 enheder, ikke ulige den i denne forslået bebyggelse.

NATUREN

Det nye byudviklingsområde i Terndrup ligger i naturskønne område med Mølledam i nord (3) og Mølleskov (4) i vest. Skibsted Å (5) løber i gennem Mølleskoven hen mod Terndruplund (9) og skaber sammen med Mølleskoven en unik naturoplevelse og identitet for området. Naturen i samspil med arkitekturen skaber en stor nytte og herlighedsværdi for beboerne ved at indbyde til gåture, motion og friluftsliv. Mølleskoven indeholder et stiforløb, en pavillon, grillplads og en sø. Skoven anvendes som et udflugtsmål af beboerne i området.

Andre grønne områder ved Terndrup inkluderer Egebjerg, som er kendt for sin eng, vandløb, agerjord og skove. Terndrup Hede er et naturskønne område, der giver nogle enestående muligheder for gåture, motion og gode cykelture i terræn. På Terndrup Hede er der rig mulighed for at se vildt og smage på naturen i form af hyldebær, brombær og vilde hindbær.



*Inspirationsbilleder af forskellige tiltag til
begrænsning af befæstede arealer.*

BÆREDYGTIGHED

NATUR OG GRØNNE OMRÅDER

Området omdannes fra et brakareal, til en grøn oase med mange typer vegetation, som både vokser på facaden og på tage. Herudover vil flest mulige af de eksisterende træer på grunden og langs Hadsundvej bevares og vil bidrage med en tilvokset karakter til bebyggelsens rekreative arealer. Det vil ligeledes være oplagt at byde Mølleskovs mangefold af fugle velkommen, igennem etablering af fuglekasser og variation i vegetation i bebyggelsen. Centralt i bebyggelsen løber nogle stier som konstant vil invitere beboerne ud til Terndrups naturskønne omgivelser. Stierne kobler bebyggelsen op på en større ring som leder forbi Skibsted Å, Mølledam, Mølleskov, Terndrup skole og videre hen til Terndrup Lund. På samme måde vil stierne lede beboerne i området ind igennem denne særlige bebyggelse i Terndrup.

ARKITEKTUR

Bebyggelsens særegne udtryk er opstået som en fortolkning af områdets tidligere anvendelse som sygehus, med aflange bygningsstruktur /stokke i gule teglsten, som vil bidrage til at bebyggelsen identificeres. Derfor er der primært arbejdet med teglsten, som danner relation til områdets

forhenværende sygehusets materialitet. Teglstens holdbarhed og begrænset vedligeholdelse gør det til et oplagte valg for en almen bebyggelse. Samtidig er tegl et naturmateriale som kan nedbrydes i naturen efter et langt liv eller genbruges i nybyggeri.

VAND

Klimaudfordringerne giver ændret vejrforhold hvor ekstrem regn bliver en større og større del af vores tilværelse og derfor kan der indarbejdes en række forskellige tiltag for at forsinke og håndtere en del af regnvandet. Et af tiltagene kunne være at begrænse de befæstede områder ved at nogle områder af vejene i bebyggelse udføres som permeable belægninger som også kan virke hastighedsdæmpende samt de fælles parkeringsarealer er tænkt udført i græsarmering. Tagene på fællesparkering og skure udføres som grønne tage som forsinke og optager en del af regnvandet.

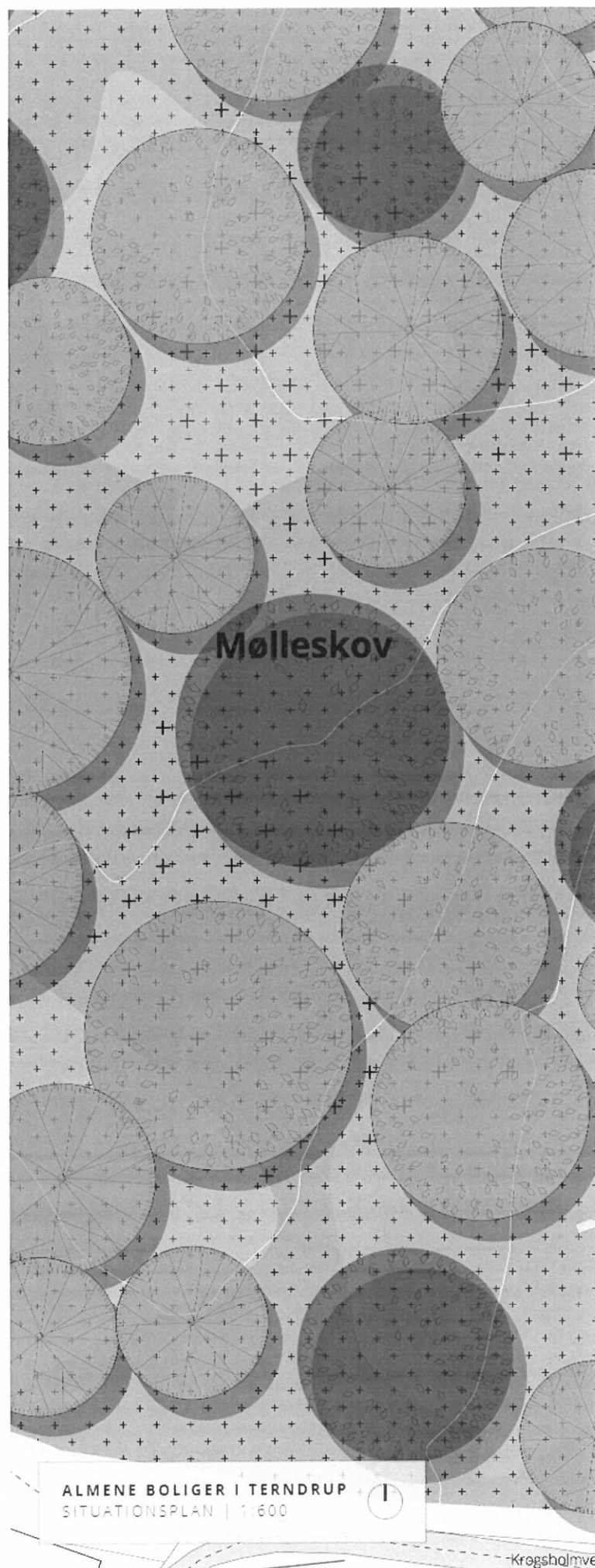
BELIGGENHEDSPLAN

MENNESKET OG NATUREN I FOKUS

Ankomsten til området sker via Hadsundvej mod øst. Herfra bevæger man sig ind i bebyggelsen, nyetableret beplantningen langs Hadsundvej indrammer de primære adgangsveje ind til bebyggelsen. Vejforløbet afsluttes visuelt af buske og træer og den bagvedliggende Mølleskov. Der kan ligeledes opnås adgang via sekundære forbindelser, som fører igennem området og kobler bebyggelsen med de eksisterende grønne stiforbindelser ved Mølleskov og Skibsted Å mod vest, samt Terndrups handelsliv i bymidten og institutions- og fritidslivet via Hadsundvej mod øst.

Dette projekt omhandler udviklingen af halvdelen af byggefeltet med to forskellige boligtyper – type A med fire værelser og type B med tre værelser. Begge boliger er i ét plan og fordeles med 12 stk. på type A og 6 stk. på type B. Boligerne er markeret med orange stiplede omrids på beliggenhedsplanen til højre, mens den endnu udefinerede bygningsmasse fremstår med hvide rektangulære tagflader. Tegningen viser også, hvordan arealer til parkering placeres langs de interne vejforbindelser og i bygningernes mellemrum i kombination med grønne og rekreative elementer.

I tæt samspil med landskabet og naturen skaber arkitekturen en oplevelsesrig bebyggelse, hvor beboerne fra boligerne kan opleve den omskiftende natur og vågne om morgenen til lyden af syngende fugle fra Mølleskoven. Bygningerne placeres relativt tæt for at byde naturen velkommen ind i bebyggelsen og samtidigt give plads til fællesarealer. Det tilstræbes derfor at skabe rammer, hvor det aktive fællesliv kan udfolde sig, blandt andet ved at skabe rum til legepladser, nyttehaver, drivhuse, opholdsarealer og andre rekreative arealer, som giver mulighed for både sociale og individuelle oplevelser i området.



BYGGERIETS UDFORMNING

RUM TIL FÆLLESSKAB & PRIVATLIV

Bebyggelsen er som tidligere nævnt en del af en større plan, der har til formål at skabe et differentieret boligområde, hvor der er fokus på at invitere naturen indenfor og give plads til beboerfællesskabet i bygningsmassens mellemrum. Arkitekturen arbejder derfor med forskydninger i facaden, som både markerer den enkelte boligs indgang, skaber intime private terrasser og giver plads til de tidligere omtalte rekreative fællesfunktioner som legepladser, nyttehaver og drivhuse.

PARKERING

Parkeringsfaciliteterne anlægges i mellemrummene som både åbne pladser på græsarmering og som carporte for at skabe en varieret og grøn bebyggelse. Den øvrige bebyggelse uden for dette projekt tænkes ligeledes udført i tæt-lay skala i enten én eller to etager for at skabe et samspil mellem bebyggelsens volumener, som samtidigt markerer bebyggelsen mellem træerne ved ankomsten fra Hadsundvej.

Som visualiseringen til venstre illustrerer, så udføres projektets 18 almene boliger i en kombination af lyse gule teglsten og aluminiumsbeklædning i brune nuancer, der tilsammen giver et varmt og robust indtryk af bebyggelsen og samtidigt skaber en komplimenterende kontrast til de grønne omgivelser op mod Mølleskoven. De to boligtyper præsenteres med plantegninger og inspirationsbilleder på de to følgende sider.







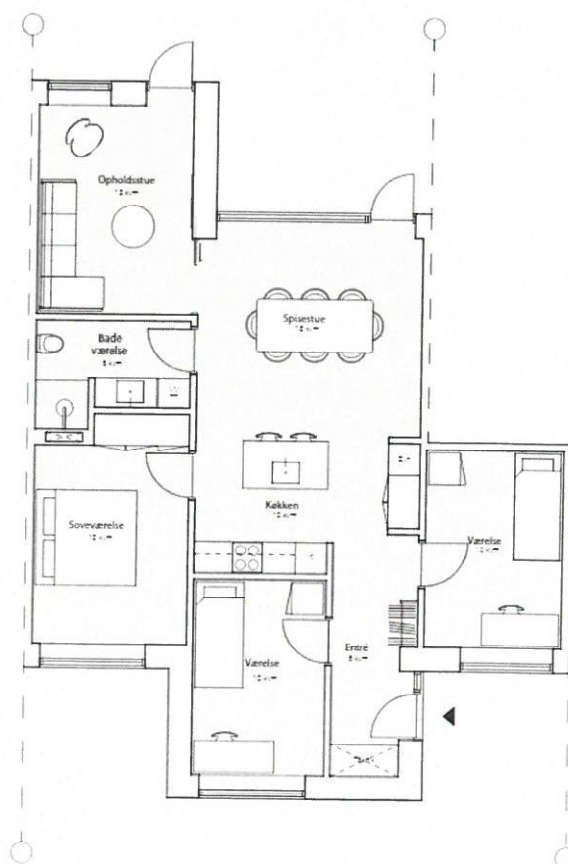
Stemningsbillede fra andre boligprojekter.

BOLIGENS INDRETNING

BOLIGTYPE A

Projektets største boligtype henvender sig primært til moderne børnefamilier og er således indrettet med tre værelser i ét plan. Omdrejningspunktet for boligen er det centrale køkken-alrum, som åbner sig op umiddelbart efter entréen og forbinder de øvrige funktioner med hinanden. Køkkenet er desuden udformet omkring en central ø, som inviterer til dialog og aktiviteter med resten af familien, mens der laves mad.

Fra boligens opholdsstue og alrum tilbydes der løbende kig mod de grønne omgivelser, og hver bolig har adgang til sin egen private terrasse, hvor familien kan grille om sommeren og løbende dyrke egne krydderurter eller grøntsager i nyttehaverne. Hvis det ønskes, kan boligen desuden udformes, så den opfylder kravene for tilgængelighed.



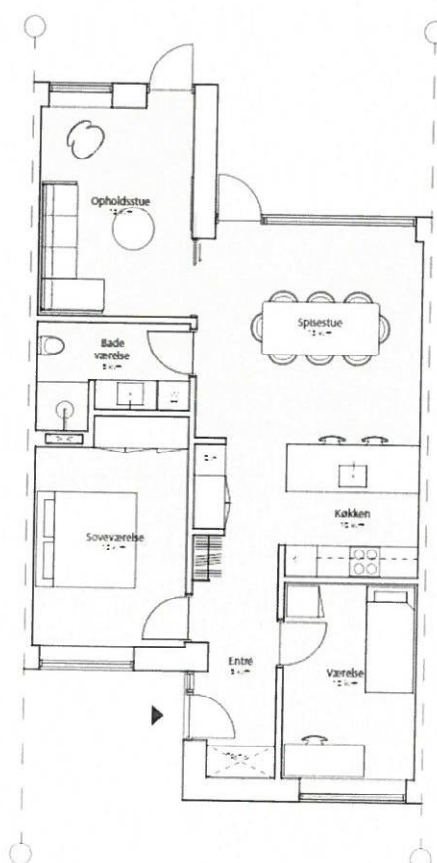


Stemningsbillede fra andre boligprojekter.

BOLIGTYPE B

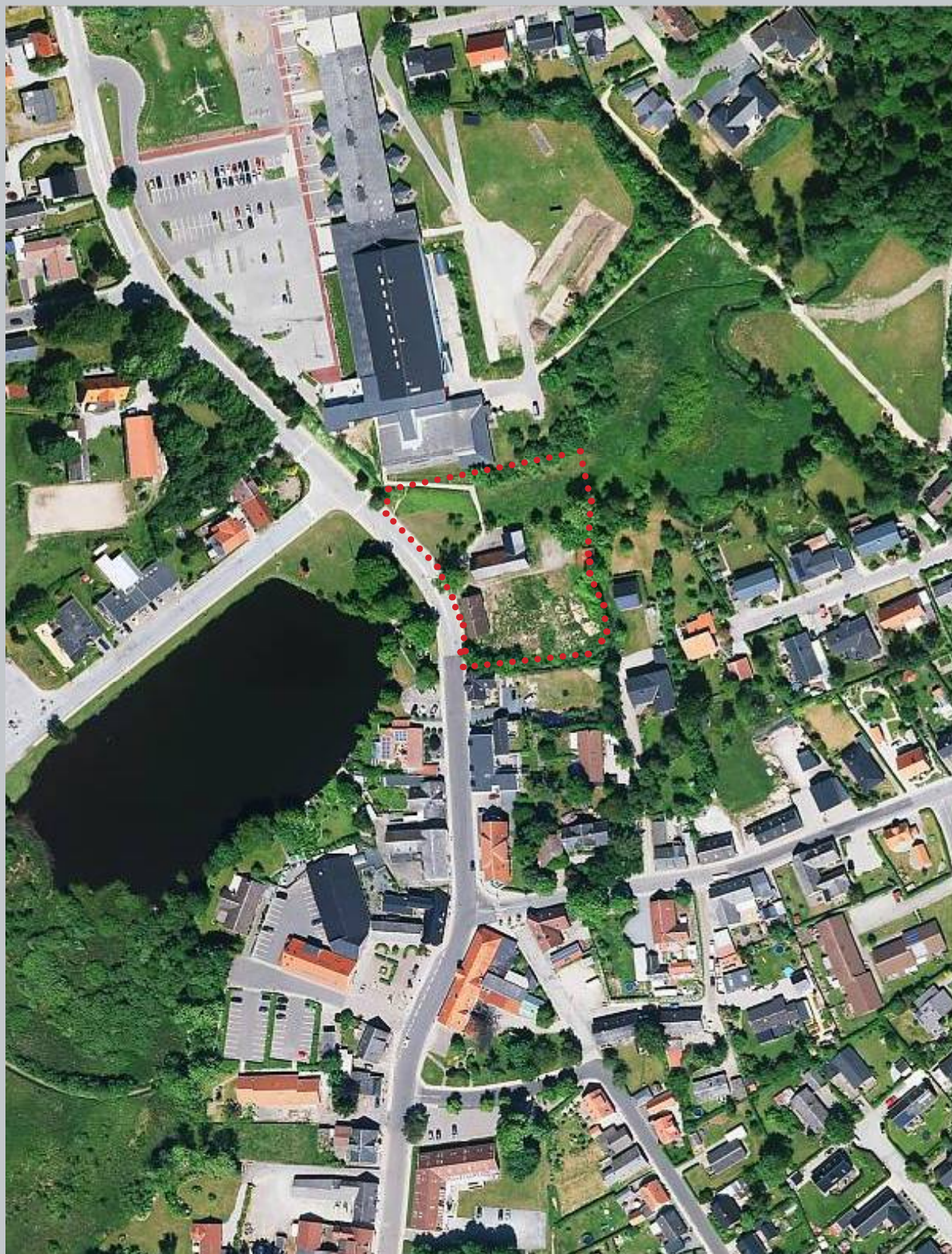
Boligen er udformet til en bred målgruppe og indeholder derfor to værelser i ét plan. Umiddelbart efter entréen til boligen kan der opnåes adgang til de to værelser, hvorefter beboerne føres videre ind i det lyse og centrale køkken-alrum, hvor livet udfolder sig ligesom i projektets anden boligtype. Der tilbydes igen løbende kig ud mod de grønne omgivelser i form af enten Mølleskoven eller de rekreative mellemrum ud for terrasserne, og en skydedør ved boligens opholdsstue muliggør desuden roligt ophold indendørs uafhængigt af boligens andre beboere, mens køkkenøen til andre tidspunkter opfordrer til samvær og dialog.

Boligtype B kan ligeledes tilpasses, så den ved hjælp af små justeringer opfylder tilgængelighedskravene.





3a. Aalborgvej 8 - 10



12 februar 2018

18 Boliger i naturskønne omgivelser

Mølledamsvej, Terndrup



Mølleedamsvej

Terndrup - boliger nær centrum lige ved Terndrup Sø

Antal boliger: 18 stk

Størrelse: 72-90 kvm

Bebyggelse i alt: 1.450 kvm

Byggeri: boliger i 1-2 etager

Grund: ca. 5.433 kvm

Bebyggelsesprocent: 26,7 %

By: Terndrup

Matrikel: 12b, 3e, 3bs og 3o

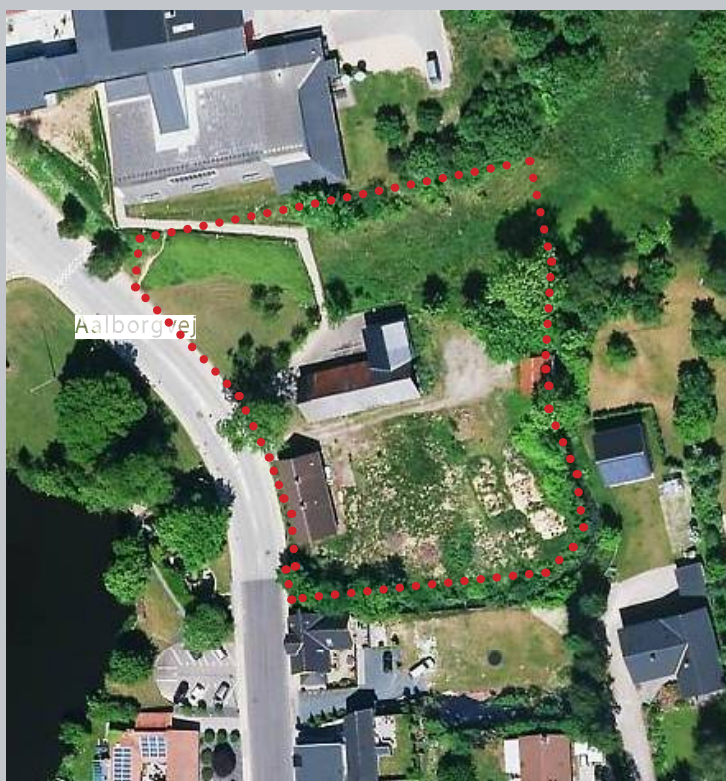
Terndrup By, Lyngby

Herværende projekt omfatter etableringen af i alt 18 boliger á 72-90 kvm. Boligerne tænkes placeret som rækkehuse i henholdsvis en og to etager. Boligerne placeres 2-3 sammen i hver række.

Bebyggelsens parkering placeres samlet mod Aalborgvej, der hvor skråningen op mod Terndrup Svømmecenter tillader det. Parkeringen og boligerne forbindes af et mindre stisystem, der samtidig giver direkte adgang til Terndrup Idræts- og Svømmecenter.

Udvendige trapper og altangange sørger for adgangen til boligerne på 1. sal. Til hver af boligerne i stueetagen er tilkoblet en mindre have, derudover giver det større græsareal nord for bebyggelsen også mulighed for ophold.

Projektforslaget kræver dispensation fra lokalplanen til at udlægge parkering i det grønne område. Derudover kræver forslaget også dispensation til antallet af parkeringspladser, så der i stedet for 2 pr. bolig kun er 1,6 pr. bolig.



01- Grund



02- Situationsplan 1:1000

Totaløkonomi for projektet

Grunden er privat ejet. Som en del af projektet forslås at den resterende del af lokalplanens areal købes af kommunen til 500.000 kr. inkl. moms for at sikre en sammenhæng, p-pladser og grønt areal til bebyggelses kommende beboere.

Der sigtes mod et forventet huslejeniveau på 900 kr. pr. m²/år.

TYPE	ANTAL	STØRRELSE	BBR AREAL (IALT)	RAMMEBELØB/M2	TILLÆG	RAMMEBELØB/M2 INKL TILLÆG	RAMMEBELØB, IALT
3-VÆR.	18	80,56	1.450	18.720	1.010,00	19.730,00	28.608.500,00
GRUNDUDGIFTER							
GRUNDKØBESUM (NETTOBELØB)			2.600.000 KR	9,09 %	KØB AF KOMMUNENS AREAL		
EKSTRAFUNDERING OG FORURENING			1.450.000 KR	5,07 %			
TILSLUTNINGSBIDRAG I ALT			1.720.000 KR	6,01 %			
GRUNDUDGIFTER I ALT			5.770.000 KR	20,17 %			
ENTREPRISEUDGIFTER							
ENTREPRISEUDGIFTER I ALT			19.006.250 KR	66,44 %			
OMKOSTNINGER							
OMKOSYNINGER I ALT			3.358.067 KR	11,75 %			
GEBYRER							
GEBYRER I ALT			414.823 KR	1,45 %			
ANSKAFFELSESSUM I ALT (INKL. 25 % MOMS)			28.549.140 KR	99,80 %			

Afstand til centrum: ca. 600 m
Afstand til forretningsmuligheder:
ca. 300 m
Afstand til nærmeste børnehave:
Børnehuset Aavangen - ca. 600 m
Afstand til nærmeste skole:
Terndrup Skole - ca. 300 m

Samspillet med omgivelser

Grunden ligger centralt i Terndrup med direkte adgang til idræts- og svømmecenter samt den nærliggende skole. Bebyggelsen ligger desuden tæt ved børnehuset Aavangen. I centrum af Terndrup ligger bl.a. Terndrup Kro, en café og indkøbsmuligheder.

På den anden side af Aalborgvej ligger Terndrup Sø. Det grønne område fra søen strækker sig desuden ud nordvest for grunden. Syd for Terndrup by ligger et mindre industriområde.



Nærmiljø [www.googlemaps.dk]

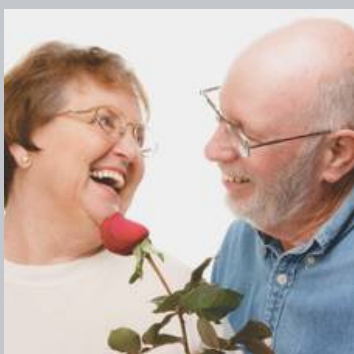


Målgruppe

Boligerne i denne bebyggelse har forskellige størrelser og former, der henvender sig til mennesker i forskellige livsfaser, herunder familier og seniorer. At boligerne henvender sig til to store målgrupper er med til at sikre en gunstig udlejning af boligerne på både kort og lang sigt. For den bæredygtige byudvikling er det af afgørende betydning, at det bebyggede og sociale miljø er mangfoldigt i henhold til at styrke lokalsamfundets sammenhængskraft.



Med en almen lejebolig tilbydes en lejlighed uden større forpligtelser og binding, inkl. viceværtsfunktion. Der er altså tale om en boligtype der passer særlig godt til de seniorer, som oplever, at parcelhuset bliver for stort, men stadig vil blive boende i lokalområdet. For børnefamilierne spiller nærheden til byens aktiviteter, institutioner/foreninger og kulturelle tilbud en afgørende rolle.



Bebyggelsen vil bidrage til et blandet udbud af boliger i Rebild Kommune, hvormed de skal være medvirkende til at sikre, at nuværende beboere kan flytte ind i en almen bolig og bevare deres lokale tilknytningsforhold, men ligeledes også være medvirkende til at tiltrække nye beboere til Kommunen.

Organisatorisk forankring

Boligselskabets strategi er, at vi vil servicere vores beboer bedst mulig ved let og tilgængelig kontakt. Den daglige kontakt varetages af vores viceværter der har mødested i Haverslev, Rørbæk, Siem og Støvring og er tilgængelige for henvendelse mandag til torsdag kl. 7.30-16.00 og fredag 7.30-13.00.

Vores inspektør bliver den gennemgående person, han er synlig blandt alle vores lejere, og han er en person der udstråler faglig kompetence, imødekommenhed, hjælpsomhed og samtidig er i stand til at give klar besked. Inspektøren har kontor i Støvring og er tilgængelig for henvendelse mandag til torsdag kl. 7.30-16.00 og fredag 7.30-13.00.

Vores værdier er drivkraft, vi er ordentlige, fleksible og pragmatiske. Vi møder den enkelte lejer der hvor de er i livet. Vi tager udgangspunkt i den enkelte beboer eller kommende – både fysisk og psykisk.

I den daglige kontakter mellem lejere, ligger mange potentielle konflikter, og vores erfaringer er helt klart, at en ordentlig behandling/besked i 1. kontaktled (som typisk vil være vores vicevært eller inspektør) sikrer bedst mulig forståelse og involvering af lejerne.

Udsigter til udlejning af lejligheder

Generelt ser vi en stor efterspørgsel på lejeboliger i Himmerland. Vi har i de sidste 2 år ikke haft tomme boliger i væsentligt omfang og specielt i Støvring og Øster Hornum området er efterspørgslen markant.

Terndrup

2 v - 6 på venteliste.

3 v – 16 på venteliste

3c Sandgraven 1-3, Ø. Hornum



12 februar 2018

12 Boliger

Sandgraven, Øster Hornum

Sandgraven

Øster Hornum - 12 boliger midt i Øster Hornum

Antal boliger: 12 stk

Størrelse: 90 kvm

Bebyggelse i alt: 1.080 kvm

Byggeri: Boliger i et plan

Grund: ca. 4.002 kvm

Bebyggelsesprocent: 27 %

By: Øster Hornum

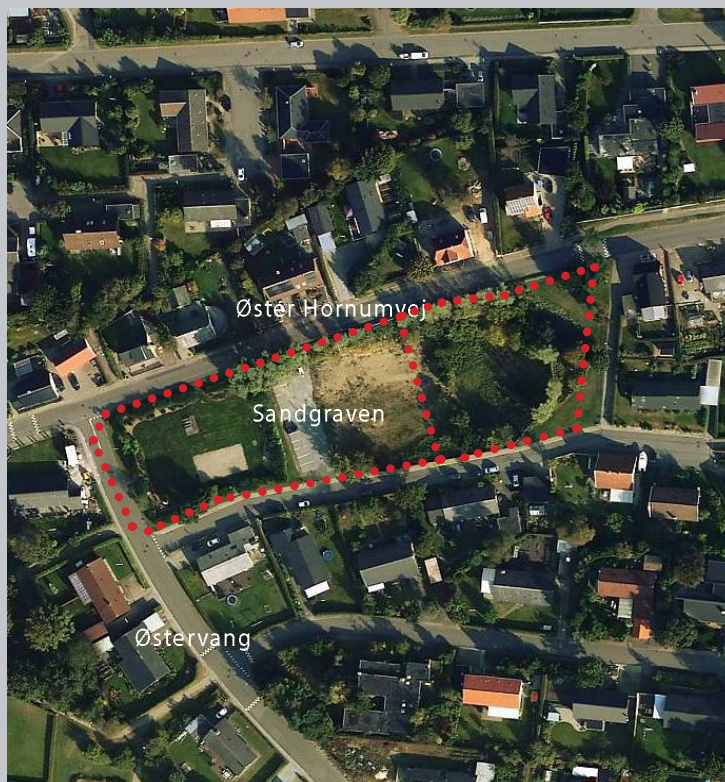
Matrikel: 46c Ø. Hornum by, Ø.

Hornum

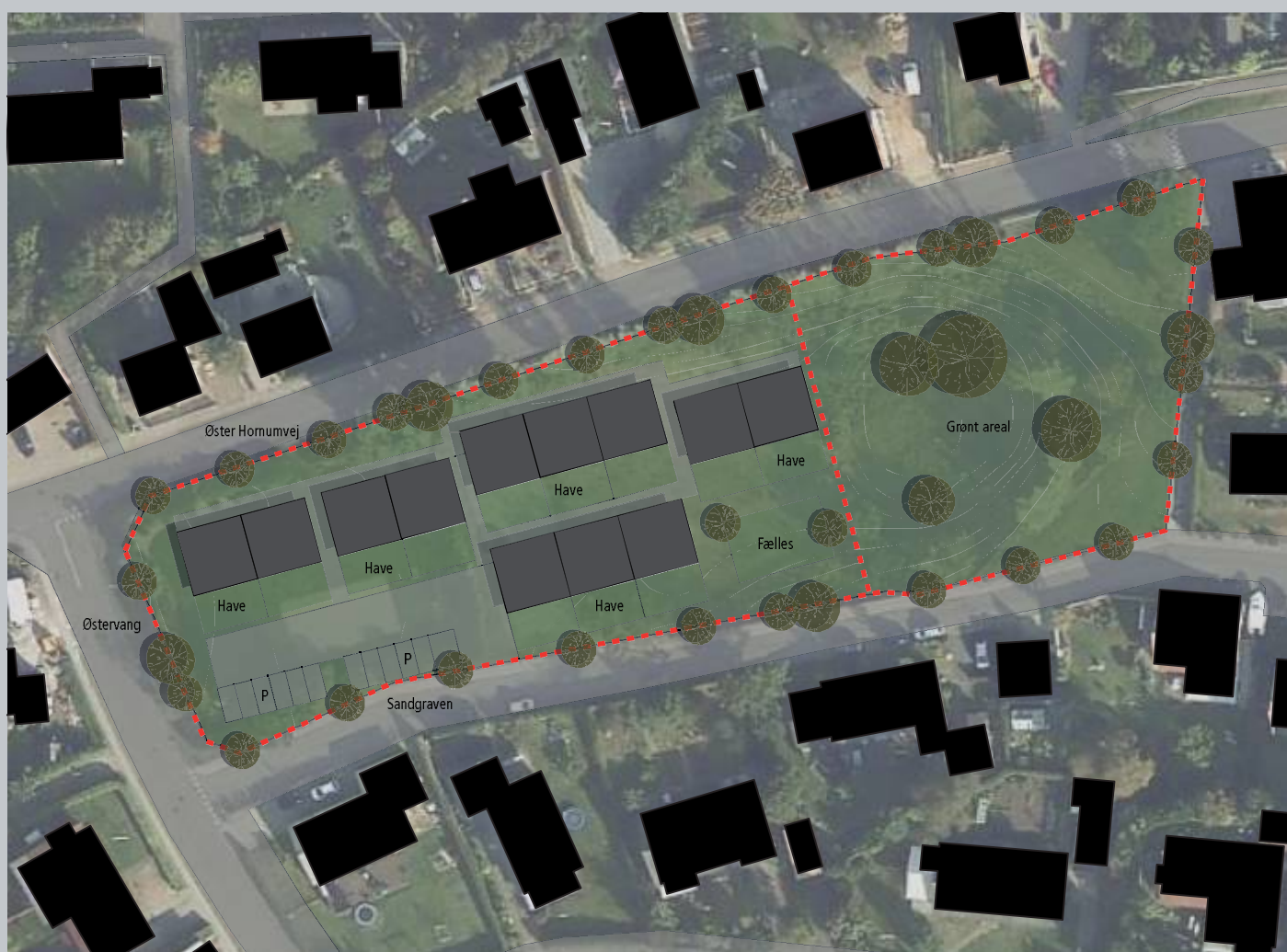
Herværende projekt omfatter etableringen af i alt 12 boliger á 90 kvm. Boligerne tænkes placeret som rækkehuse med 2-3 boliger i hver række. Boligerne er i et plan med tilhørende have.

Parkeringen placeres i rundens sydvestlige hjørne, hvorfra boligerne forbindes med stier. I det sydøstlige hjørne af grunden placeres et fælles opholdsområde. Fællesområdet placeres tæt ved det grønne areal mod øst. Det grønne areal består både af græs og træer.

Lokalplanen er godkendt.



01- Grund



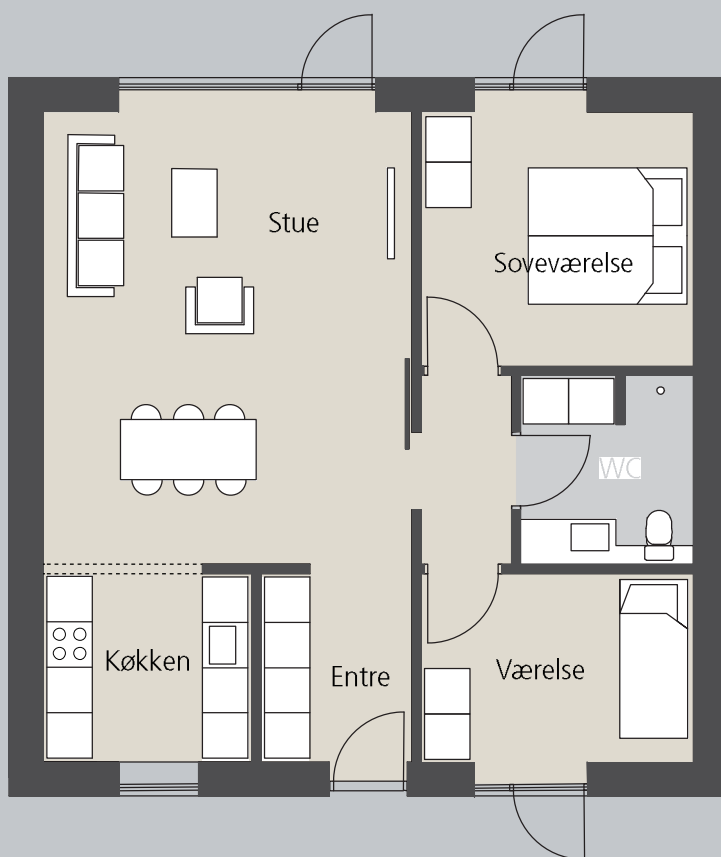
02- Situationsplan 1:1000

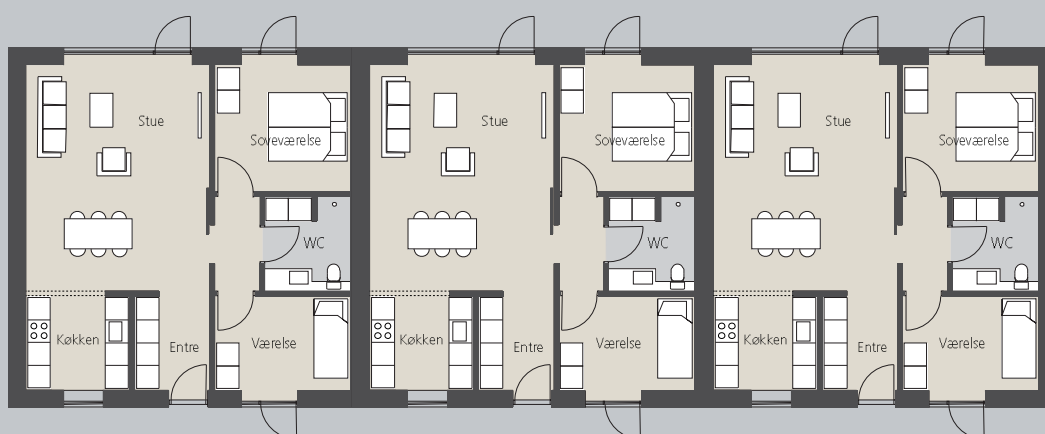
Plantegning

Lejlighedstypen anvendes for alle planens boliger

Ydre mål: 9,5 m x 9,5 m

Lejlighedstypen giver mulighed for ombygning til en 3 værelses ved opføring af en mur ved køkkenet.





04- Sammensætning af boliger 1:200

Totaløkonomi for projektet

Grunden er privat ejet. Som en del af projektet forslås at den resterende del af lokalplanens areal købes af kommunen til 500.000 kr. inkl. moms for at sikre en sammenhæng og grønt areal til bebyggelses kommende beboere.

Der sigtes mod et forventet huslejeniveau på 900 kr. pr. m²/år.

TYPE	ANTAL	STØRRELSE	BBR AREAL (IALT)	RAMMEBELØB/M2	TILLÆG	RAMMEBELØB/M2 INKL TILLÆG	RAMMEBELØB, IALT
3-VÆR.	12	90	1.080	18.720	1.010,00	19.730,00	21.308.400,00
GRUNDUDGIFTER							
GRUNDKØBESUM (NETTOBELØB)			2.700.000 KR	12,67 %	KØB AF AREAL VED KOMMUNE		
EKSTRAFUNDERING OG FORURENING			500.000 KR	2,35 %			
TILSLUTNINGSBIDRAG I ALT			937.500 KR	4,40 %			
GRUNDUDGIFTER I ALT			4.137.500 KR	19.42 %			
ENTREPRISEUDGIFTER							
ENTREPRISEUDGIFTER I ALT			14.150.000 KR	66,41 %			
OMKOSTNINGER							
OMKOSYNINGER I ALT			2.404.990 KR	11,35 %			
GEBYRER							
GEBYRER I ALT			308.972 KR	1,45 %			
ANSKAFFELSESSUM I ALT (INKL. 25 % MOMS)			21.001.462 KR	98,62 %			

Afstand til centrum: ca. 300 m
Afstand til forretningsmuligheder:
ca. 300 m
Afstand til nærmeste børnehave:
Øster Hornum Børneunivers - ca.
450 m
Afstand til nærmeste skole:
Øster Hornum Børneunivers - ca.
450 m

Samspillet med omgivelser

Grunden ligger midt i den mindre by Øster Hornum. Grunden ligger i et boligområde tæt ved både børnehave og skole. Desuden er der kun ca. 300 m til nærmeste indkøbsmulighed og Øster Hornum forsamlingshus. I byens sydvestlige del ligger Øster Hornum Hallen sammen med Friluftcenter Katbakken kun ca. 800 m fra projektbebyggelsen.

Øster Hornum ligger kun 8-9 km fra de lidt større byer Svendstrup og Støvring, hvor udvalget af butikker og indkøbsmuligheder er større.



Nærmiljø [www.googlemaps.dk]

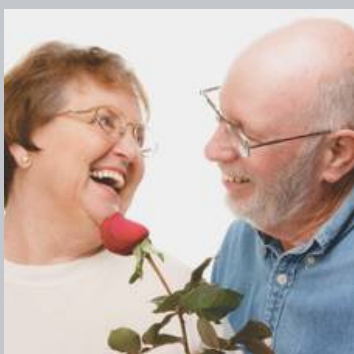


Målgruppe

Boligerne i denne bebyggelse har forskellige størrelser og former, der henvender sig til mennesker i forskellige livsfaser, herunder familier og seniorer. At boligerne henvender sig til to store målgrupper er med til at sikre en gunstig udlejning af boligerne på både kort og lang sigt. For den bæredygtige byudvikling er det af afgørende betydning, at det bebyggede og sociale miljø er mangfoldigt i henhold til at styrke lokalsamfundets sammenhængskraft.



Med en almen lejebolig tilbydes en lejlighed uden større forpligtelser og binding, inkl. viceværtsfunktion. Der er altså tale om en boligtype der passer særlig godt til de seniorer, som oplever, at parcelhuset bliver for stort, men stadig vil blive boende i lokalområdet. For børnefamilierne spiller nærheden til byens aktiviteter, institutioner/foreninger og kulturelle tilbud en afgørende rolle.



Bebyggelsen vil bidrage til et blandet udbud af boliger i Rebild Kommune, hvormed de skal være medvirkende til at sikre, at nuværende beboere kan flytte ind i en almen bolig og bevare deres lokale tilknytningsforhold, men ligeledes også være medvirkende til at tiltrække nye beboere til Kommunen.

Organisatorisk forankring

Boligselskabets strategi er, at vi vil servicere vores beboer bedst mulig ved let og tilgængelig kontakt. Den daglige kontakt varetages af vores viceværter der har mødested i Haverslev, Rørbæk, Siem og Støvring og er tilgængelige for henvendelse mandag til torsdag kl. 7.30-16.00 og fredag 7.30-13.00.

Vores inspektør bliver den gennemgående person, han er synlig blandt alle vores lejere, og han er en person der udstråler faglig kompetence, imødekommenhed, hjælpsomhed og samtidig er i stand til at give klar besked. Inspektøren har kontor i Støvring og er tilgængelig for henvendelse mandag til torsdag kl. 7.30-16.00 og fredag 7.30-13.00.

Vores værdier er drivkraft, vi er ordentlige, fleksible og pragmatiske. Vi møder den enkelte lejer der hvor de er i livet. Vi tager udgangspunkt i den enkelte beboer eller kommende – både fysisk og psykisk.

I den daglige kontakter mellem lejere, ligger mange potentielle konflikter, og vores erfaringer er helt klart, at en ordentlig behandling/besked i 1. kontaktled (som typisk vil være vores vicevært eller inspektør) sikrer bedst mulig forståelse og involvering af lejerne.

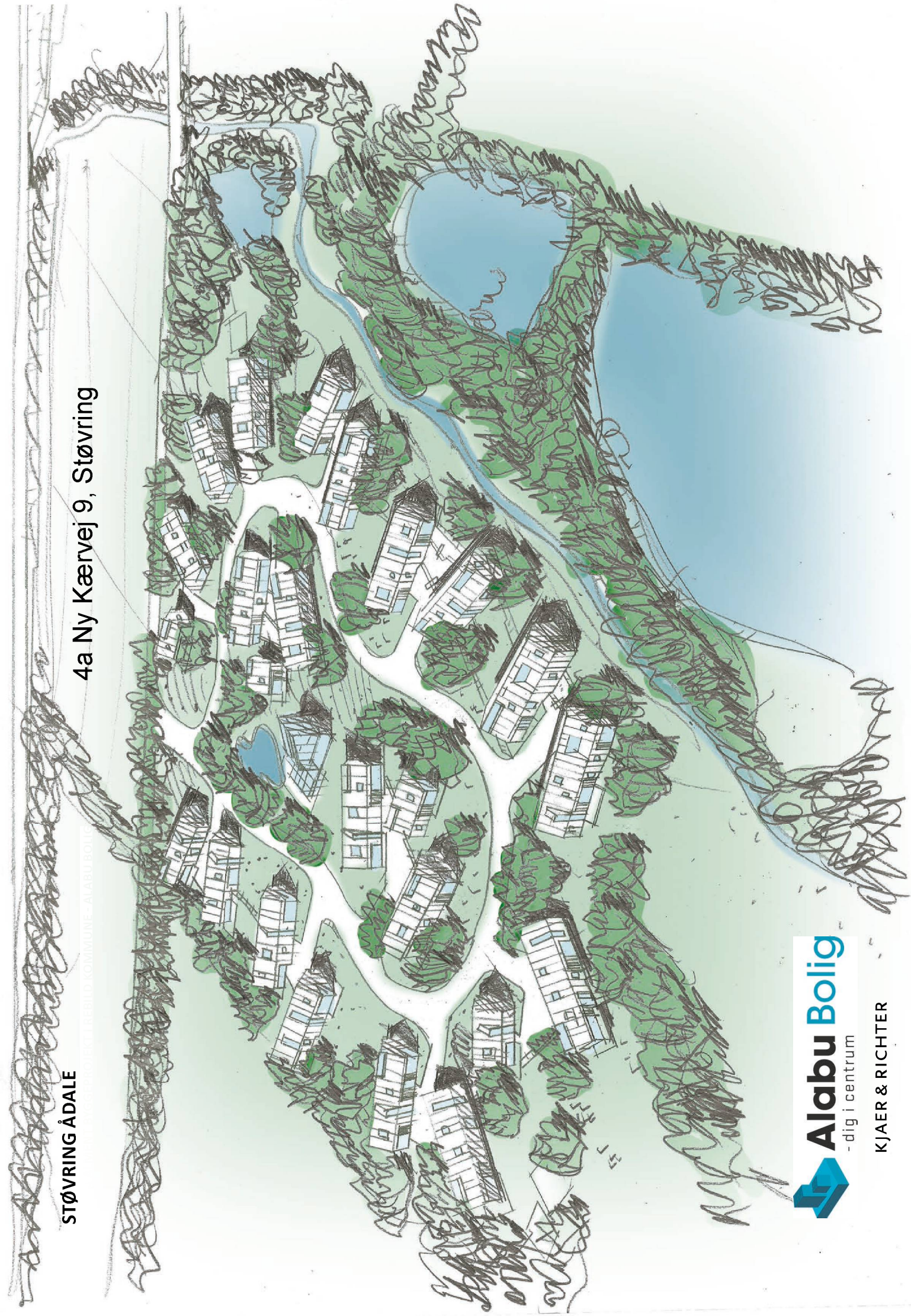
Udsigter til udlejning af lejligheder

Generelt ser vi en stor efterspørgsel på lejeboliger i Himmerland. Vi har i de sidste 2 år ikke haft tomme boliger i væsentligt omfang og specielt i Støvring og Øster Hornum området er efterspørgslen markant.

Øster Hornum –	2 v – 72 på venteliste.
	3 v – 162 på venteliste.

STØVRING ÅDALE

4a Ny Kærvej 9, Støvring



 **Alabu Bolig**
- dig i centrum

KJÆR & RICHTER

STØVRING ÅDALE - OVERSIGTSKORT



UDVIKLINGEN AF STØVRING ÅDALE OG KLEPHOLMVÆNGET

VORES VÆRDIER

ALABU har en klar målsætning om, at vi sammen med vores samarbejdspartnere, rådgivere, beboere, lokalrådets interessenter og Rebild Kommune er medvirkende til at frembringe attraktive innovative bolig- og bymiljøer for Støvrings fremtidige beboere. Vi søger harmonier mellem plan, bolig, by og landskab, og vi betragter ingen opgaver som en "standardopgave".

Når vi skal bygge nye boliger tilgår vi enhver opgave med fokus på helhedsorienterede programmatiske og tekniske løsninger, der skal bidrage med en merværdi til såvel vores boliger som til det omkringliggende

miljø. I tillæg er det afgørende for os at vi bygger boliger, som folk har råd til, og det vel og mærke uden at gå på kompromis med kvaliteten.

For nybyggeri af almene boliger arbejder vi altid med følgende 4 ligeværdige succeskriterier:

1. Boligkvalitet
2. Beboersammensætning
3. Kulturhistorie
4. Fællesskaber

Disse 4 succeskriterier er det centrale og afgørende redskab til styring af kvaliteten i projektet igennem hele processen.

I tillæg og særligt ift. de to placeringer på kanten af det nye Støvring finder vi det afgørende at vores projekter honorerer de landskabelige kvaliteter nænsomt og styrkende, og at der sikres offentlig adgang og kobling til de omkringliggende rekreative områder.

PROJEKTERNE

Lige øst for banen, tæt ved underkørslen og i nær sammenhæng med Støvrings fremtidige boligområder ligger det ca. 2,5 hektar store naturskønne areal - STØVRING ÅDALE. De åbenlyse naturmæssige kvaliteter er funderet i det skrående terræn, vådområdet mod nord og det åbne kig over landskabet og de store vider. Vand vil som tema være en oplagt kvalitet at indarbejde i projektet - til rekreativt område, til lejr, til klimasikring og miljø, osv.

Bebyggelsen foreslås disponeret i ét sammenhængende forløb med små grupperinger af boliger orienteret omkring et eget omdrejningspunkt og placeret i et frit bølgende og omfavnende landskab. Den vedlagte bebyggelsesplan omfatter i alt ca. 45 boliger mellem ca. 110, 85 og 65 m² - 4, 3 og 2 rumsboliger. For at sikre at boligbebyggelsen indpasses i landskabet og i en skala, som harmo-

nere med Støvring i øvrigt tilstræbes det at den samlede bebyggelsesprocent for arealet som helhed ligger omkring 20-25% (fratrukket intern vej og fællesudeopholdsarealer) eller ca. 3.500 brutto m².

Grupperinger er som udgangspunkt på 7-9 boliger og i forskudte niveauer for tilpasning til terrænet. Vi skaber herudfra variation med enkelt fritstående boliger og 2 sammenkædede boliger. De forskudte bygningskropper generer ligeledes typiske landsbymæssige træk og en menneskelig skala for mere intime gaderum og fællesskabsmuligheder i en kontrast til de store kig til det åbne land, orienteringen på koterne og det grønne vådområde mod nord.

KLEPHOLMVÆNGET placerer sig i mangeartet flet mellem Støvring Kirke, et villakvarteret, et industriområde og baneterrænet mod øst. Her finder vi ved at disponere grunden med et klart centrum og en grøn levende og mangfoldig kant mod omgivelserne egne kvaliteter og muligheder for fællesskab og godt naboskab.

Boligernes forskyndninger og de organiske grupperinger inviterer det grønne ind i bebyggelsen og skaber variationer for et levende kvarter og uderum i en menneskelig skala mellem naboer og til omgivelserne.

En intern vej med forskellige belægninger, fartdæmpende retningsskift og med varierende bredder og kanter favner boligerne som et sammenhængende aktivitetsbånd, hvorpå parkering, LAR, markedsplads og øvrige aktiviteter udfolder sig. Ca. 50 boliger i en kombination af familieboliger og seniorboliger er disponeret på grunden og det med ca. 110, 85 og 65 m² i 4, 3 og 2 rumsboliger.

Centrum af bebyggelsen understreges at et fælles grønt område, hvori der er mulig at anlægge et orangeri og et overdækket udeareal til brug for kvarterets beboere. Her er plads til samvær, ophold, værkstedsaktiviteter m.m.

Eftersom grunden naboer er meget forskellige er det vigtigt at bearbejde kantzonerne og overgangene forskelligt. Ift. kirken vil vi arbejde med en respekt for kirkens og kirkegårdens "rum", så synlighed og miljø opleves i balance.

Vi vil arbejde med at etablere de fysiske rammer og generatorer for socialt samvær og fællesskaber, som et nyt kvarter har brug for, hvis det skal blive et levende område. Det gør vi ved at udvikle funktioner, uderum og organisering, som forbinder beboerne med hinanden og styrker interaktion og den sociale bæredygtighed. Parallelt med programmeringen af bebyggelserne og beboersammensætningerne vil eksempelvis legepladser, løberuter og fitness stationer, fælles nyttehave og drivhuse være konkrete tiltag vi vil få indpasset. Det er dog også afgørende at fællesskaber opstår

af beboernes egne initiativer og engagement. Heri gennem kan der skabes en særlig stærk identitet og kultur, funderet i sammensætningen af beboerne, generationerne og livet i og mellem husene – fællesskaberne.

LIVSKVALITET

I ethvert projekt arbejder vi med at afklare og efterprøve, hvad der præcist for det enkelte projekt vil kunne skabe de nødvendige resultater og mest værdi i forlængelse af den boligtype der skal opføres, hvilke funktioner der kan tilføres, og hvordan bebyggelsen skal forholde sig til omgivelserne.

I processen med at opnå kvalitet i det almene nybyggeri vi vores projekt give svar og løsninger på følgende 3 hovedtemaer:

FÆLLESSKABER:

- koblingen til lokalsamfundet
- det gode naboskab
- differentierede offentlige rum, semioffen
- tilge zoner og privatsfæren
- aktivering af kantzoner
- tryghed
- gode opholdsarealer og fælleshaver
- sammenhængskraft
- sundhed og udeaktivitet

IDENTITETSSKABENDE BEBYGGELSE:

- begyndning
- integrerede klimaløsninger
- orientering af bebyggelse ift. sollys, luft og udsyn
- sammenhængskraft
- belysning
- støjløsninger
- mobilitet
- beboersammensætning
- overblik

ARKITEKTUR:

- varierende antal rum og bolig størrelse
- variation i udtryk og rummene imellem bygningerne
- variations i materialevalg – bæredygtige materialer
- praktisk og fleksibel indretning
- godt indeklima – lys og udsyn, ventilation, akustik
- menneskelig skala og gode proportioner i bebyggelsen
- tilgængelighed
- bygningshøjder

Vores rådgivere bidrager med at tilvejebringe grundlaget for at kunne understøtte et trygt byliv og boligliv, hvor mennesker føler ejerskab til omgivelserne og bygger gode naboskaber og fællesskaber. Alt for ofte sker det, at nybyggede

kvartaler har vanskeligt ved at blive vakt til live. Nye tilflytterne kender ikke hinanden og kender ikke stedet. De er alle flyttet væk fra et sted, hvor de måske havde gode relationer og et stærkt lokalmiljø. Og med den rette kvalitet i udformning og design opnår vi høj livskvalitet og en socialt bæredygtig bebyggelse. Gode private og halvprivate udearealer understøtter trykke og tilidsfulde møder mellem beboere, og halvoffentlige arealer skal være indbydende rum og med funktioner, der åbner det nye kvarter for aktiviteter, møder og ophold.

Vi bygger boliger ud fra rumlige principper, som giver mennesker livskvalitet, tryghed og tilknytning.

Æstetisk er vi optaget af at nå den højest mulige kvalitet inden for rammerne, fordi vi forstår, hvor vigtigt omhu for detaljer og materialer er for oplevelsen af livskvalitet.

Beboersammensætningen i de to bebyggelser favner den enlige, familien samt seniorerne. Vi tror på at livs- og bokvalitet også er at børnefamilier, unge og ældre bor dør om dør. Og i kraft af de foreslåede bygningsmæssige rammer, giver projekterne i høj grad mulighed for at gruppere og fordele de forskellige boligtyper og beboertyper rundt omkring i bebyggelsen, så der vil opstå mangeartede naboskaber og optimale muligheder for en varieret sammensætning af beboere i både Støvring Ådale som Klepholmvænget.

Et vigtigt element for os er at arbejde med boliger, som er skræddersyet til de enkelte målgruppers specifikke behov. Det kan være fra den enkelte bolig i forhold til fleksibilitet i indretningen afhængigt af beboerens stædet i livet, fra orientering og placering i bebyggelse til tilgængelighed i forhold til det at blive ældre i egen bolig. Særligt anser vi det for oplagt i Klepholmvænget at disponere med et antal seniorboliger. Her er mobiliteten god og nærheden til kirke, sundhed og indkøb stor samt at bebyggelsens hovedgreb styrker tryghed og overblik.

Ældre ægtepar og enlige har ofte behov for en anden type bolig efter at børnene er "fløjet af reden". Seniorboligfællesskaber tilbyder en fælles bevidsthed og identitet, som er af kvaliteterne og årsagerne til at flere og flere vælger seniorboligen til. Med nye seniorboliger i Klepholmvænget styrkes mulighederne for lokalsamfundets bæredygtige livscyklus – med tanke på Støvrings vilkåre.

Seniorboligerne planlægges og designes til ægtepar og enlige på eks. 60+, som stadig er i den arbejdsudleige alder, aktive og deltagende beboere, og ikke mindst er seniorboligens indflytter i en overgang til alderdommen.

Vi ved, at denne gruppe borgere har et stort ønske om netop et aktivt fælleskab uden dog at gå på

kompromis med deres individuelle ønsker og behov til boligen.

En hovedparameter i udviklingen af boligerne er et særligt fokus på tilgængelighed. Med en bolig, der tager hensyn til og med integrerede løsninger til kommende sundhedsmæssige udfordringer, kan beboeren blive boende længst mulig i eget hjem, og det som en gevinst for den enkelte, de nærmeste, fællesskabet og samfundet.

46% af den del af den danske befolkning, der bor i enfamilielhus på egen matrikel, er 65-79 år, og idet de i stor udstrækning bor som par og enlige kan tolkes som et udtryk for manglende alternativer. Med et sandsynligt tiltagende behov for pleje og hjælp kan parcelhuset ikke følge med og ender ofte som en stor udfordring mht. størrelse, bokvalitet og en begrænsning ift. det sociale behov. For mange vil seniorboligen med muligheder for forskellige fællesskaber og flere ligesindede være et optimalt alternativ og en unik mulighed. Vi udvikler projektet, så bebyggelsen og boligen danner de rette trygge rammer for et aktivt liv, og et liv med et voksende behov for pleje og omsorg.

ALABU vil i samarbejde med vores rådgivere fremadrettet rammesætte, planlægge og gennemføre formidling, involvering og beslutningsgrundlag i samarbejde med evt. beboere, lokalområdet og Rebild Kommune når vi skal bygge nye boliger. Da målet for vore projekter både skal skabe nye attraktive boliger og tilføre lokalområdet nye mødesteder for fællesskab og oplevelse er det vigtigt at skabe ejerskab til projekterne.

Det samlede projektteam er bærende og proaktive i tilrettelæggelsen og udførelsen af de samarbejdsprocesser som skal føre frem til det endelige resultat. Vi vil sammen skabe rammerne for, at alle aktører i projektet i fællesskab kommer med de rette løsningsforslag til, hvorledes designet kan tilrettes. Boligerne skal optimeres i forhold til målgrupper, de afsatte økonomiske rammer, byliv, fælles- og naboskaber, arkitektonisk kvalitet, dagligt brug, indeklima og energiforbrug samt tekniske og arkitektoniske løsninger.

ARKITEKTUREN

Arkitekturen er uprætentiøs og afspejler den ydmyge tilgang til det at bygge og bo i natur-skønne omgivelser. Husene fremstår med et rent geometrisk formsprog og med en præcis silhuet med gavle og tage der understreger bebyggelsens forskudte placering på det skrånende terræn.

Husenes indbyrdes placering og sammenhæng vil tilgodesætte familierne og beboerne føler sig som uforstyrrede parthavere i en sammenhæng.

Bebyggelsen rummer flest 3 værelsesboliger

som alle er gennemlyste og med et altid tilstedeværende kig til de grønne omgivelser.

Til hver bolig er der privat parkering evt. som en overdækket carport.

Boligerne opføres i tegl som primært facadematiale og med mindre partier i eksempelvis træ – med en varm glød er træ et nærværende og taktilt materiale til de steder hvor man som beboer møder og berører huset.

BÆREDYGTIGHED

Vores tilgang til nybyggeri afspejles altid i et fokus på bæredygtighed og det inkluderer bæredygtighed på følgende parametre:

Social indeklima, tryghed, involvering, æstetik, fleksibilitet, grønne kvaliteter, åbenhed og inklusion, mobilitet, kulturvarv og fælles faciliteter Økonomisk anlægs-, drifts-, totaløkonomi, lokal og samfundsgevinst, robusthed, fremtidig anvendelse Miljømæssig materialer og ressourcer, vand, adfærd og miljø, energi, arealudnyttelse, klimatilpasning, biodiversitet og affald.

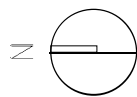
Vi lægger stor vægt på, at vores projekter yder maksimalt tilskud og merværdi via de bæredygtige kvaliteter og redskaber. Til sikring af den bedst mulige bæredygtighedsstrategi benytter vi velkendte principper ved en DGNB processtyring. Projektet screenes ved gennemgang af 12 bæredygtighedskriterier jf. nedenstående.

1. Energikoncept, 2. Vandkoncept, 3. Koncept for indeklima, 4. Affaldskoncept, 5. Målings- og overvågningskoncept, 6. Koncept til understøtning af bygningens fleksibilitet i forhold til ombygning, nedrivning og genanvendelse, 7. Koncept til sikring af bygningens rengørings- og vedligeholdelsesvenlighed

8. Vurdering af alternative løsninger ved hjælp af livscyklusvurderinger, (LCA), 9. Vurdering af alternative løsninger baseret på levetidsomkostninger, (LCC), 10. Koncept for klimasikring, 11. Materialekoncept, 12. Koncept for den Sociale bæredygtighed.

Alabu vil med stolthed opføre de første DGNB certificerede almene byggeri i Rebild kommune.

STØVRING ÅDALE - SITUATIONSPLAN 1:1000

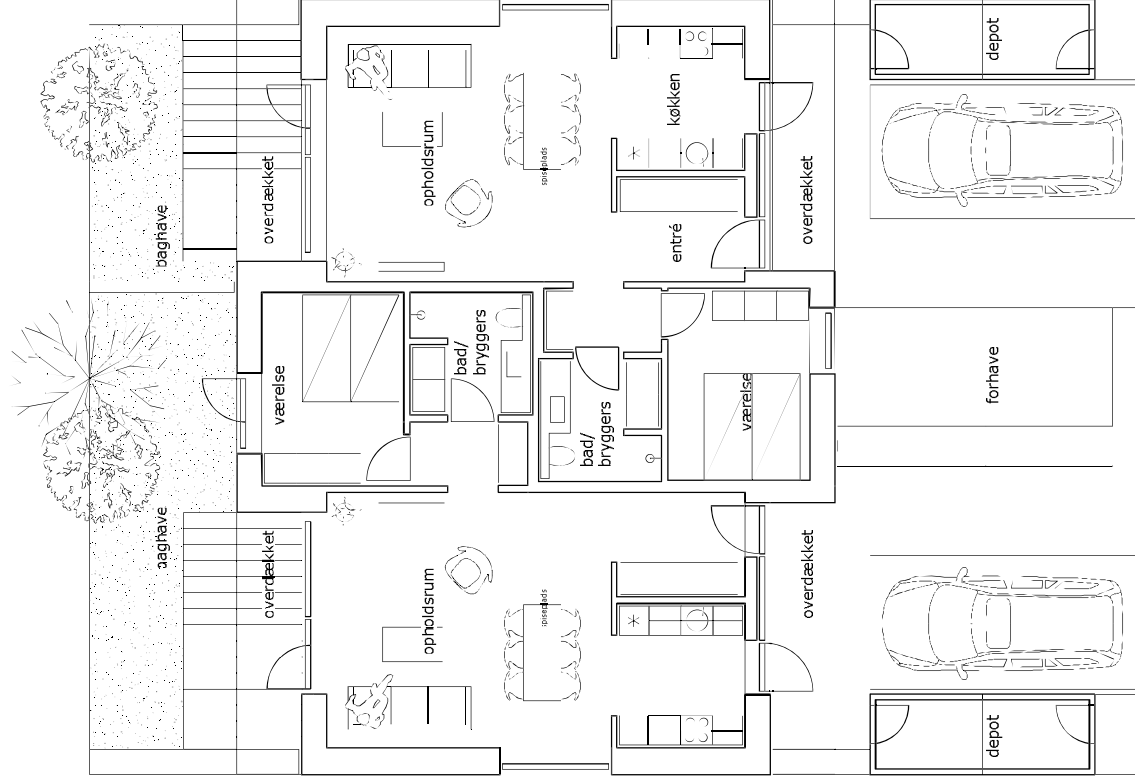


STØVRING ÅDALE - VISUALISERING
LIVET IMELLEM HUSENE - FÆLLESSKAB - NÆRHED - TRYGHED

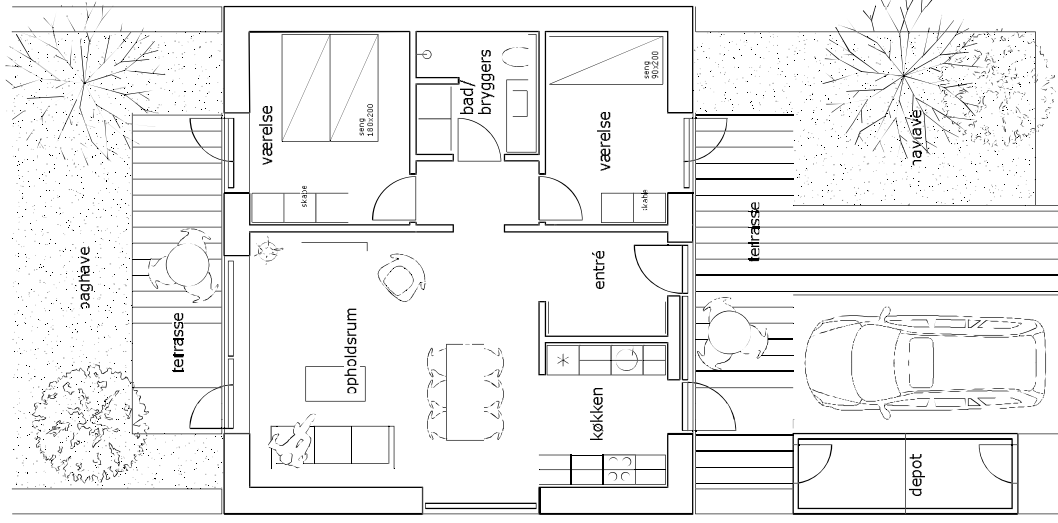


STØVRING ÅDALE - BOLIGPLANER

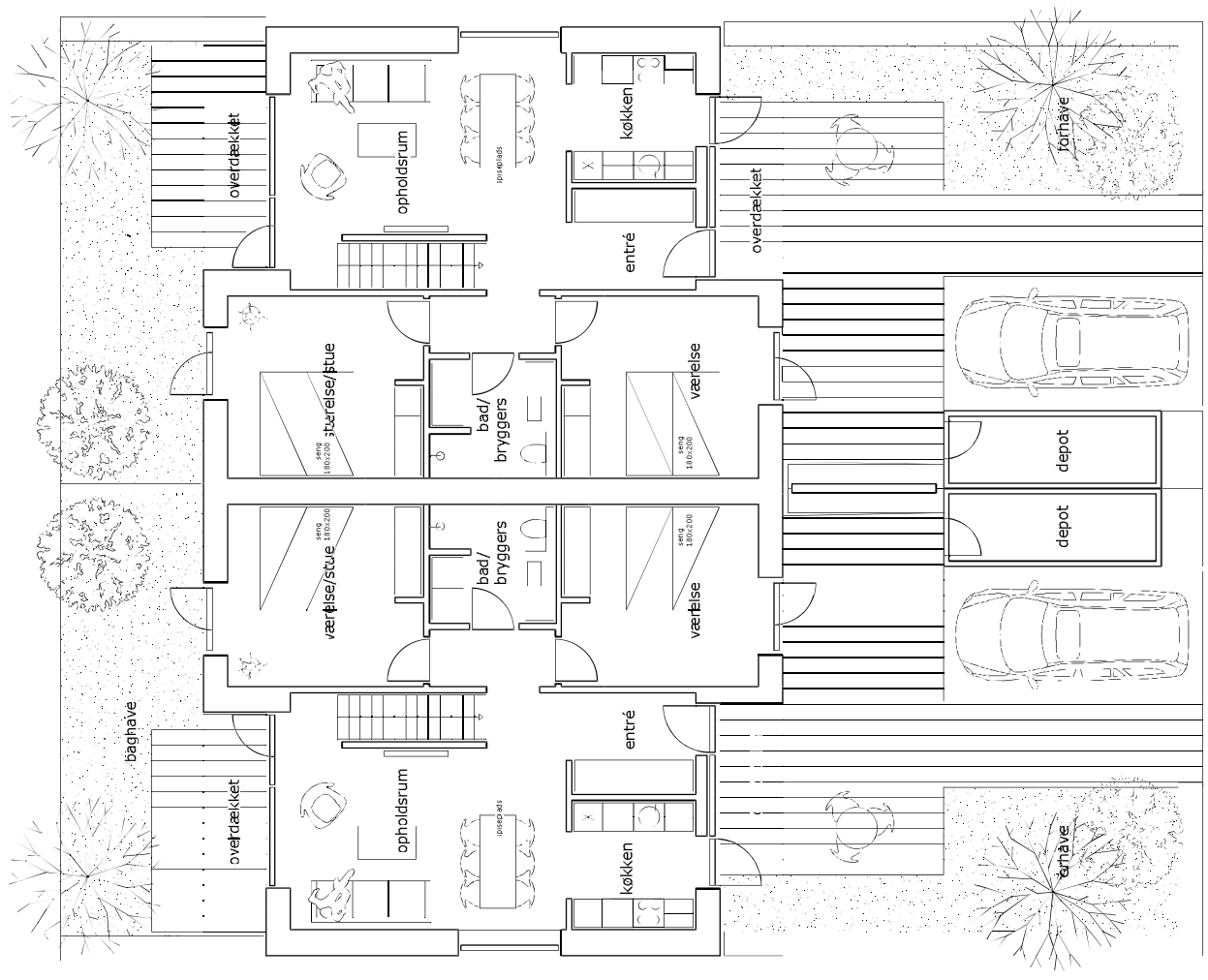
OPLÆG PÅ BOLIGTYPER



Boligtype A
2 vær.
Brutto 65.0 m²



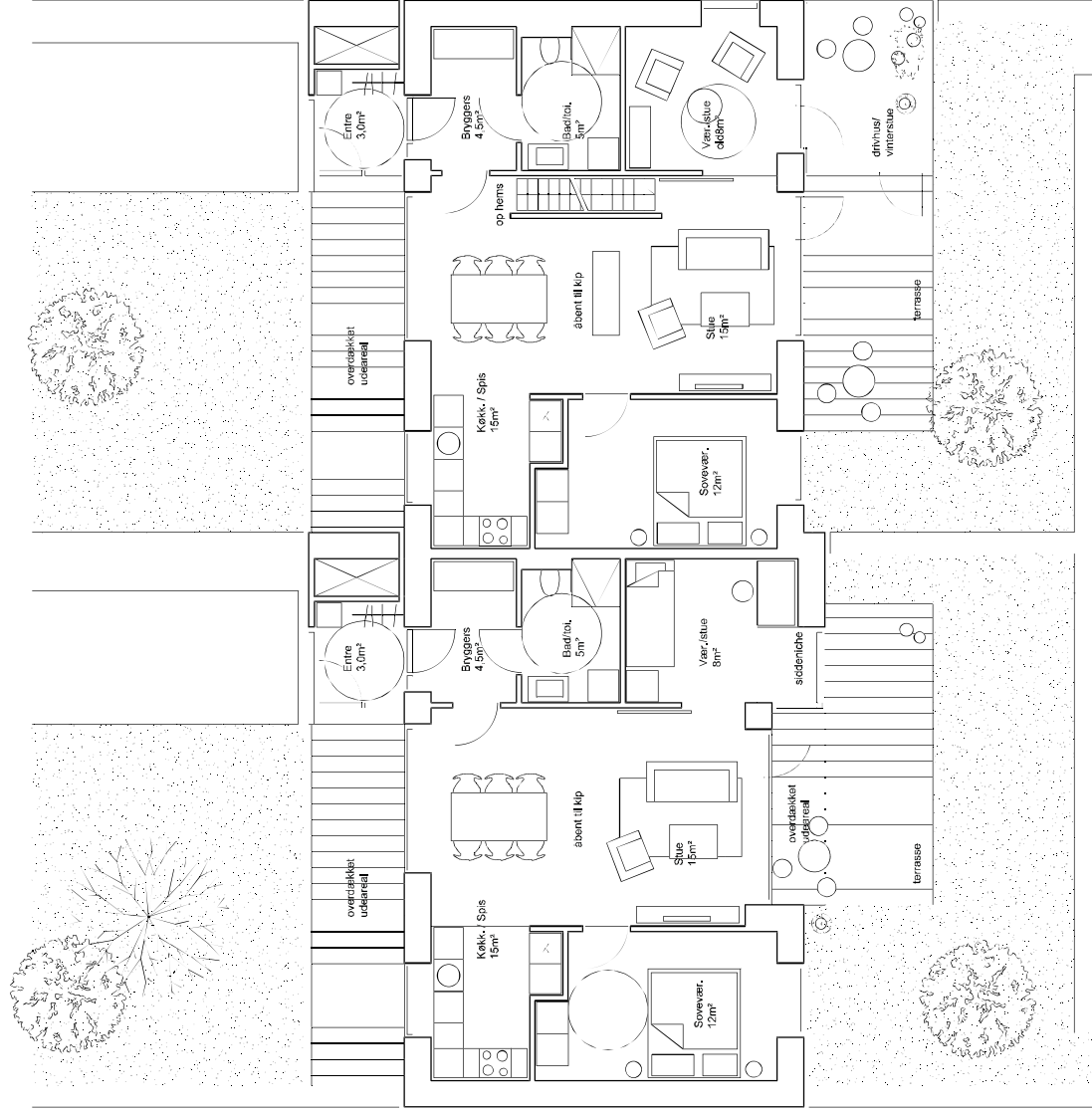
Boligtype B
3 vær.
Brutto 78.0 m²



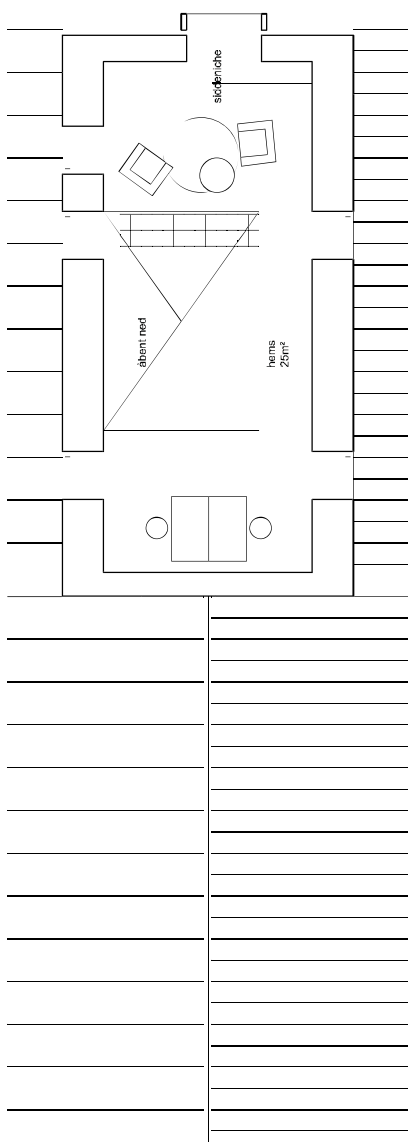
Boligtype C
3/4 væn
Brutto 85,0 m²/ 110,0 m² (inkl. hems)

STØVRING ÅDALE - BOLIGPLANER

OPLÆG PÅ BOLIGTYPER



Boligtipe D
3/4 vær. m. bryggers
Brutto 78,0 m² (+ evt. hems 25m²)



4b Klepholmvej 11, Støvring

KLEPHOLMVÆNGET



 **Alabu Bolig**
- dig i centrum

KJAER & RICHTER

KLEPHOLMVÆNGET - OVERSIGTSKORT



UDVIKLINGEN AF STØVRING ÅDALE OG KLEPHOLMVÆNGET

VORES VÆRDIER

ALABU har en klar målsætning om, at vi sammen med vores samarbejdspartnere, rådgivere, beboere, lokalområdets interessenter og Rebild Kommune er medvirkende til at frembringe attraktive innovative bolig- og bymiljøer for Støvrings fremtidige beboere. Vi søger harmonier mellem plan, bolig, by og landskab, og vi betragter ingen opgaver som en "standardopgave".

Når vi skal bygge nye boliger tilgår vi enhver opgave med fokus på helhedsorienterede programmatiske og tekniske løsninger, der skal bidrage med en merværdi til såvel vores boliger som til det omkringliggende

miljø. I tillæg er det afgørende for os at vi bygger boliger, som folk har råd til, og det vel og mærke uden at gå på kompromis med kvaliteten.

For nybyggeri af almene boliger arbejder vi altid med følgende 4 ligeværdige succeskriterier:

- 1. Boligkvalitet
- 2. Beboersammensætning
- 3. Kulturhistorie
- 4. Fællesskaber

Disse 4 succeskriterier er det centrale og afgørende redskab til styring af kvaliteten i projektet igennem hele processen.

I tillæg og særligt ift. de to placeringer på kanten af det nye Støvring finder vi det afgørende at vores projekter honorerer de landskabelige kvaliteter nænsomt og styrkende, og at der sikres offentlig adgang og kobling til de omkringliggende rekreative områder.

PROJEKTERNE

Lige øst for banen, tæt ved underkørslen og i nær sammenhæng med Støvrings fremtidige boligområder ligger det ca. 2,5 hektar store naturskønne areal - STØVRING ÅDALE. De åbenlyse naturmæssige kvaliteter er funderet i det skrående terræn, vådområdet mod nord og det åbne kig over landskabet og de store vider. Vand vil som tema være en oplagt kvalitet at indarbejde i projektet - til rekreativt område, til lejr, til klimasikring og miljø, osv.

Bebyggelsen foreslås disponeret i ét sammenhængende forløb med små grupperinger af boliger orienteret omkring et eget omdrejningspunkt og placeret i et frit beliggende og omfavnende landskab. Den vedlagte bebyggelsesplan omfatter i alt ca. 45 boliger mellem ca. 110, 85 og 65 m² - 4, 3 og 2 rumsboliger. For at sikre at boligbebyggelsen indpasses i landskabet og i en skala, som harmo-

nere med Støvring i øvrigt tilstræbes det at den samlede bebyggelsesprocent for arealet som helhed ligger omkring 20-25% (fratrukket intern vej og fællesudeopholdsarealer) eller ca. 3.500 brutto m².

Grupperinger er som udgangspunkt på 7-9 boliger og i forskudte niveauer for tilpasning til terrænet. Vi skaber herudfra variation med enkelt fritstående boliger og 2 sammenkædede boliger. De forskudte bygningskropper generer ligeledes typiske landsbymæssige træk og en menneskelig skala for mere intime gaderum og fællesskabsmuligheder i en kontrast til de store kig til det åbne land, orienteringen på koterne og det grønne vådområde mod nord.

KLEPHOLMVÆNGET placerer sig i mangeartet flet mellem Støvring Kirke, et villakvarteret, et industriområde og baneterrænet mod øst. Her finder vi ved at disponere grunden med et klart centrum og en grøn levende og mangfoldig kant mod omgivelserne egne kvaliteter og muligheder for fællesskab og godt naboskab.

Boligernes forskyndninger og de organiske grupperinger inviterer det grønne ind i bebyggelsen og skaber variationer for et levende kvarter og uderum i en menneskelig skala mellem naboer og til omgivelserne.

En intern vej med forskellige belægninger, fartdæmpende retningsskift og med varierende bredder og kanter favner boligerne som et sammenhængende aktivitetsbånd, hvorpå parkering, LAR, markedsplads og øvrige aktiviteter udfolder sig. Ca. 50 boliger i en kombination af familieboliger og seniorboliger er disponeret på grunden og det med ca. 110, 85 og 65 m² i 4, 3 og 2 rumsboliger.

Centrum af bebyggelsen understreges at et fælles grønt område, hvori der er mulig at anlægge et orangeri og et overdækket udeareal til brug for kvarterets beboere. Her er plads til samvær, ophold, værkstedsaktiviteter m.m.

Eftersom grunden naboer er meget forskellige er det vigtigt at bearbejde kantzonerne og overgangene forskelligt. Ift. kirken vil vi arbejde med en respekt for kirkeens og kirkegårdens "rum", så synlighed og miljø opleves i balance.

Vi vil arbejde med at etablere de fysiske rammer og generatorer for socialt samvær og fællesskaber, som et nyt kvarter har brug for, hvis det skal blive et levende område. Det gør vi ved at udvikle funktioner, uderum og organisering, som forbinder beboerne med hinanden og styrker interaktion og den sociale bæredygtighed. Parallelt med programmeringen af bebyggelserne og beboersammensætningerne vil eksempelvis legepladser, løberuter og fitness stationer, fælles nyttehaver og drivhuse være konkrete tiltag vi vil få indpasset. Det er dog også afgørende at fællesskaber opstår

af beboernes egne initiativer og engagement. Heri gennem kan der skabes en særlig stærk identitet og kultur, funderet i sammensætningen af beboerne, generationerne og livet i og mellem husene – fællesskaberne.

LIVSKVALITET

I ethvert projekt arbejder vi med at afklare og efterprøve, hvad der præcist for det enkelte projekt vil kunne skabe de nødvendige resultater og mest værdi i forlængelse af den boligtype der skal opføres, hvilke funktioner der kan tilføres, og hvordan bebyggelsen skal forholde sig til omgivelserne.

I processen med at opnå kvalitet i det almene nybyggeri vi vores projekt give svar og løsninger på følgende 3 hovedtemaer:

FÆLLESSKABER:

- koblingen til lokalsamfundet
- det gode naboskab
- differentierede offentlige rum, semioffen
- tilge zoner og privatsfæren
- aktivering af kantzoner
- tryghed
- gode opholdsarealer og fælleshaver
- sammenhængskraft
- sundhed og udeaktivitet

IDENTITETSSKABENDE BEBYGGELSE:

- begyndning
- integrerede klimaløsninger
- orientering af bebyggelse ift. sollys, luft og udsyn
- sammenhængskraft
- belysning
- støjløsninger
- mobilitet
- beboersammensætning
- overblik

ARKITEKTUR:

- varierende antal rum og bolig størrelse
- variation i udtryk og rummene imellem bygningerne
- variations i materialevalg – bæredygtige materialer
- praktisk og fleksibel indretning
- godt indeklima – lys og udsyn, ventilation, akustik
- menneskelig skala og gode proportioner i bebyggelsen
- tilgængelighed
- bygningshøjder

Vores rådgivere bidrager med at tilvejebringe grundlaget for at kunne understøtte et trygt byliv og boligliv, hvor mennesker føler ejerskab til omgivelserne og bygger gode naboskaber og fællesskaber. Alt for ofte sker det, at nybyggede

kvarterer har vanskeligt ved at blive vakt til live. Nye tilflytterne kender ikke hinanden og kender ikke stedet. De er alle flyttet væk fra et sted, hvor de måske havde gode relationer og et stærkt lokalmiljø. Og med den rette kvalitet i udformning og design opnår vi høj livskvalitet og en socialt bæredygtig bebyggelse. Gode private og halvprivate udearealer understøtter trykke og tilidsfulde møder mellem beboere, og halvoffentlige arealer skal være indbydende rum og med funktioner, der åbner det nye kvarter for aktiviteter, møder og ophold.

Vi bygger boliger ud fra rumlige principper, som giver mennesker livskvalitet, tryghed og tilknytning.

Æstetisk er vi optaget af at nå den højest mulige kvalitet inden for rammerne, fordi vi forstår, hvor vigtigt omhu for detaljer og materialer er for oplevelsen af livskvalitet.

Beboersammensætningen i de to bebyggelser favner den enlige, familien samt seniorerne. Vi tror på at livs- og bokvalitet også er at børnefamilier, unge og ældre bor dør om dør. Og i kraft af de foreslåede bygningsmæssige rammer, giver projekterne i høj grad mulighed for at gruppere og fordele de forskellige boligtyper og beboertyper rundt omkring i bebyggelsen, så der vil opstå mangeartede naboskaber og optimale muligheder for en varieret sammensætning af beboere i både Støvring Ådale som Klepholmvænget.

Et vigtigt element for os er at arbejde med boliger, som er skræddersyet til de enkelte målgruppers specifikke behov. Det kan være fra den enkelte bolig i forhold til fleksibilitet i indretningen afhængigt af beboerens stædet i livet, fra orientering og placering i bebyggelse til tilgængelighed i forhold til det at blive ældre i egen bolig. Særligt anser vi det for oplagt i Klepholmvænget at disponere med et antal seniorboliger. Her er mobiliteten god og nærheden til kirke, sundhed og indkøb stor samt at bebyggelsens hovedgreb styrker tryghed og overblik.

Ældre ægtepar og enlige har ofte behov for en anden type bolig efter at børnene er "fløjet af reden". Seniorboligfællesskaber tilbyder en fælles bevidsthed og identitet, som er af kvaliteterne og årsagerne til at flere og flere vælger seniorboligen til. Med nye seniorboliger i Klepholmvænget styrkes mulighederne for lokalsamfundets bæredygtige livscyklus – med tanke på Støvrings vilkårterer.

Seniorboligerne planlægges og designes til ægtepar og enlige på eks. 60+, som stadig er i den arbejdsudelige alder, aktive og deltagende beboere, og ikke mindst er seniorboligens indflytter i en overgang til alderdommen.

Vi ved, at denne gruppe borgere har et stort ønske om netop et aktivt fælleskab uden dog at gå på

kompromis med deres individuelle ønsker og behov til boligen.

En hovedparameter i udviklingen af boligerne er et særligt fokus på tilgængelighed. Med en bolig, der tager hensyn til og med integrerede løsninger til kommende sundhedsmæssige udfordringer, kan beboeren blive boende længst mulig i eget hjem, og det som en gevinst for den enkelte, de nærmeste, fællesskabet og samfundet.

46% af den del af den danske befolkning, der bor i enfamilielhus på egen matrikel, er 65-79 år, og idet de i stor udstækning bor som par og enlige kan tolkes som et udtryk for manglende alternativer. Med et sandsynligt tiltagende behov for pleje og hjælp kan parcelhuset ikke følge med og ender ofte som en stor udfordring mht. størrelse, bokvalitet og en begrænsning ift. det sociale behov. For mange vil seniorboligen med muligheder for forskellige fællesskaber og flere ligesindede være et optimalt alternativ og en unik mulighed. Vi udvikler projektet, så bebyggelsen og boligen danner de rette trygge rammer for et aktivt liv, og et liv med et voksende behov for pleje og omsorg.

ALABU vil i samarbejde med vores rådgivere fremadrettet rammesætte, planlægge og gennemføre formidling, involvering og beslutningsgrundlag i samarbejde med evt. beboere, lokalområdet og Rebild Kommune når vi skal bygge nye boliger. Da målet for vore projekter både skal skabe nye attraktive boliger og tilføre lokalområdet nye mødesteder for fællesskab og oplevelse er det vigtigt at skabe ejerskab til projekterne.

Det samlede projektteam er bærende og proaktive i tilrettelæggelsen og udførelsen af de samarbejdsprocesser som skal føre frem til det endelige resultat. Vi vil sammen skabe rammerne for, at alle aktører i projektet i fællesskab kommer med de rette løsningsforslag til, hvorledes designet kan tilrettes. Boligerne skal optimeres i forhold til målgrupper, de afsatte økonomiske rammer, byliv, fælles- og naboskaber, arkitektonisk kvalitet, dagligt brug, indeklima og energiforbrug samt tekniske og arkitektoniske løsninger.

ARKITEKTUREN

Arkitekturen er uprætentiøs og afspejler den ydmyge tilgang til det at bygge og bo i natur-skønne omgivelser. Husene fremstår med et rent geometrisk formsprog og med en præcis silhuet med gavle og tage der understreger bebyggelsens forskudte placering på det skrånende terræn.

Husenes indbyrdes placering og sammenhæng vil tilgodesætte familierne og beboerne føler sig som uforstyrrede parthavere i en sammenhæng.

Bebyggelsen rummer flest 3 værelsesboliger

som alle er gennemlyste og med et altid tilstedeværende kig til de grønne omgivelser.

Til hver bolig er der privat parkering evt. som en overdækket carport.

Boligerne opføres i tegl som primært facadematerialer og med mindre partier i eksempelvis træ – med en varm glød er træ et nærværende og taktilt materiale til de steder hvor man som beboer møder og berører huset.

BÆREDYGTIGHED

Vores tilgang til nybyggeri afspejles altid i et fokus på bæredygtighed og det inkluderer bæredygtighed på følgende parametre:

Social indeklima, tryghed, involvering, æstetik, fleksibilitet, grønne kvaliteter, åbenhed og inklusion, mobilitet, kulturvarv og fælles faciliteter Økonomisk anlægs-, drifts-, totaløkonomi, lokal og samfundsgevinst, robusthed, fremtidig anvendelse Miljømæssig materialer og ressourcer, vand, adfærd og miljø, energi, arealudnyttelse, klimatilpasning, biodiversitet og affald.

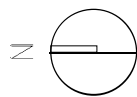
Vi lægger stor vægt på, at vores projekter yder maksimalt tilskud og merværdi via de bæredygtige kvaliteter og redskaber. Til sikring af den bedst mulige bæredygtighedsstrategi benytter vi velkendte principper ved en DGNB processtyring. Projektet screenes ved gennemgang af 12 bæredygtighedskriterier jf. nedenstående.

1. Energikoncept, 2. Vandkoncept, 3. Koncept for indeklima, 4. Affaldskoncept, 5. Målings- og overvågningskoncept, 6. Koncept til understøtning af bygningens fleksibilitet i forhold til ombygning, nedrivning og genanvendelse, 7. Koncept til sikring af bygningens rengørings- og vedligeholdelsesvenlighed

8. Vurdering af alternative løsninger ved hjælp af livscyklusvurderinger, (LCA), 9. Vurdering af alternative løsninger baseret på levetidsomkostninger, (LCC), 10. Koncept for klimasikring, 11. Materialekoncept, 12. Koncept for den Sociale bæredygtighed.

Alabu vil med stolthed opføre de første DGNB certificerede almene byggeri i Rebild kommune.

KLEPHOLMVÆNGET - SITUATIONSPLAN 1:1000

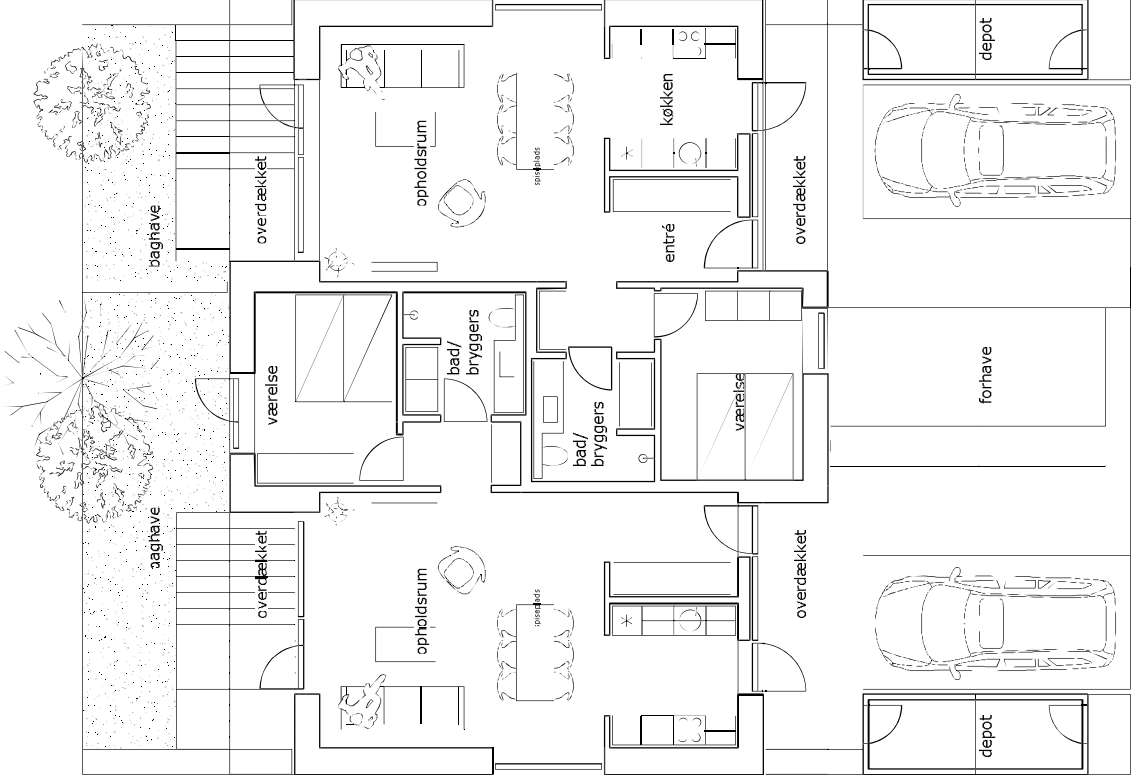


KLEPHOLMVÆNGET - VISUALISERING

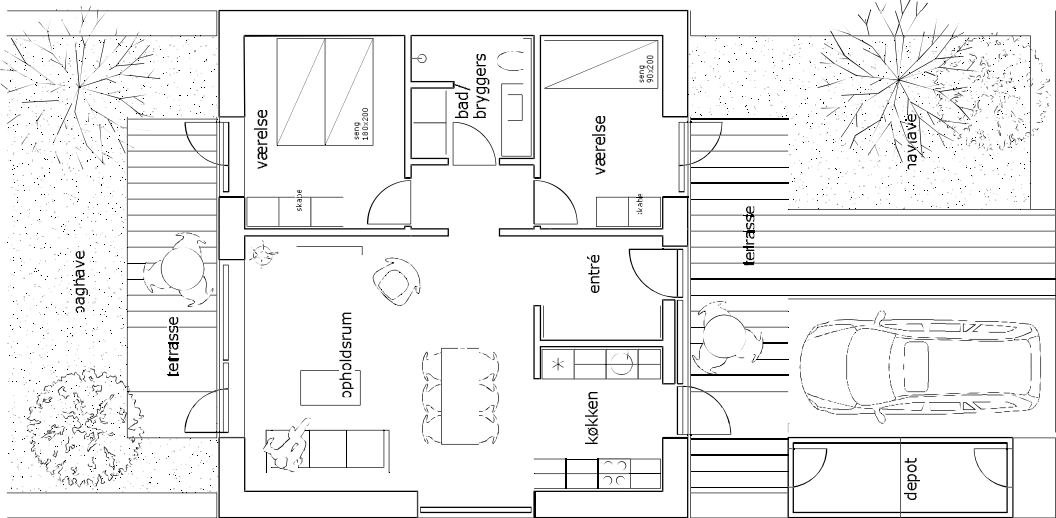
LIVET IMELLEM HUSENE - FÆLLESSKAB - NÆRHED - TRYGHED



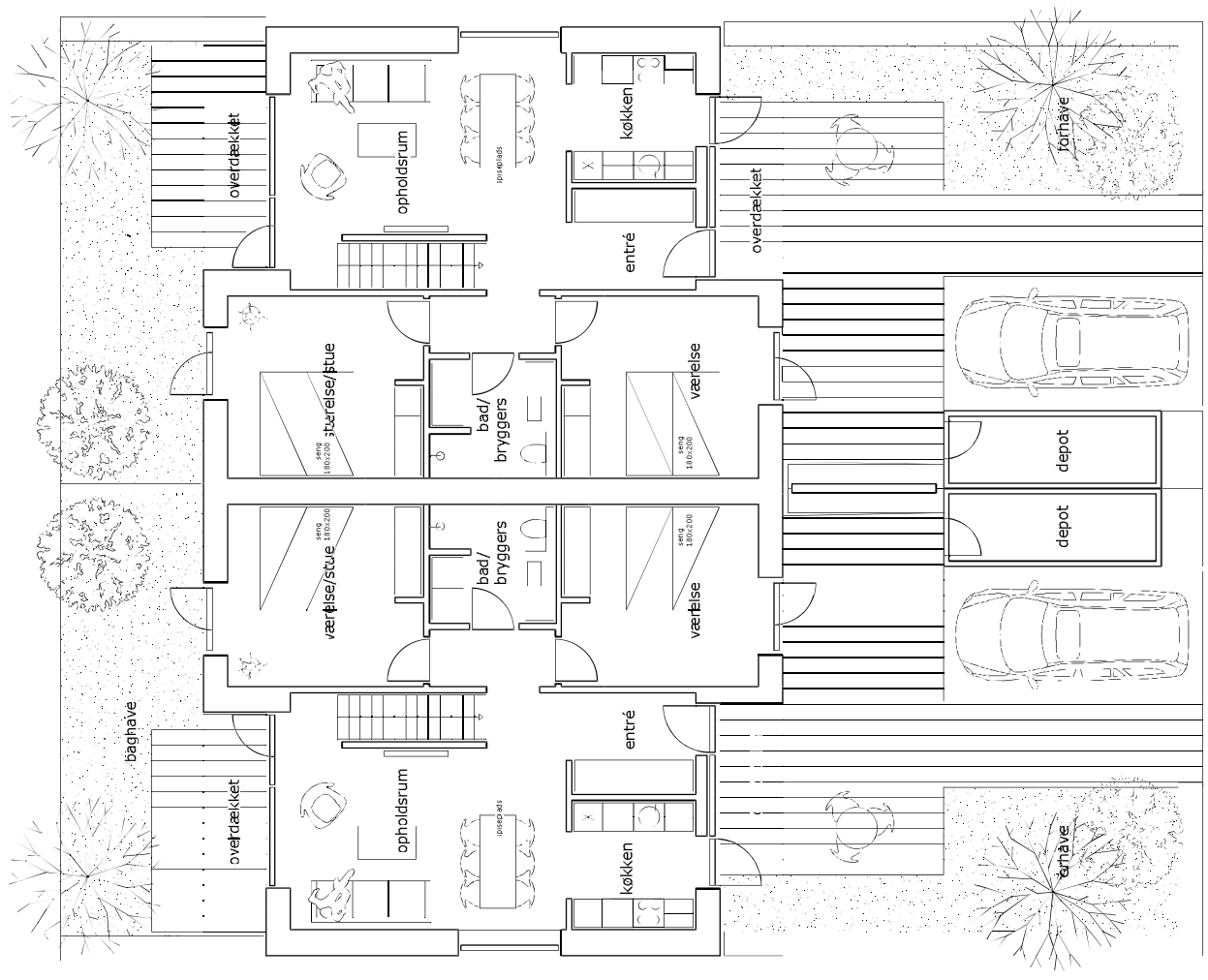
KLEPHOLMVÆNGET - BOLIGPLANER
OPLÆG PÅ BOLIGTYPER



Boligtype A
2 vær.
Brutto 65.0 m²



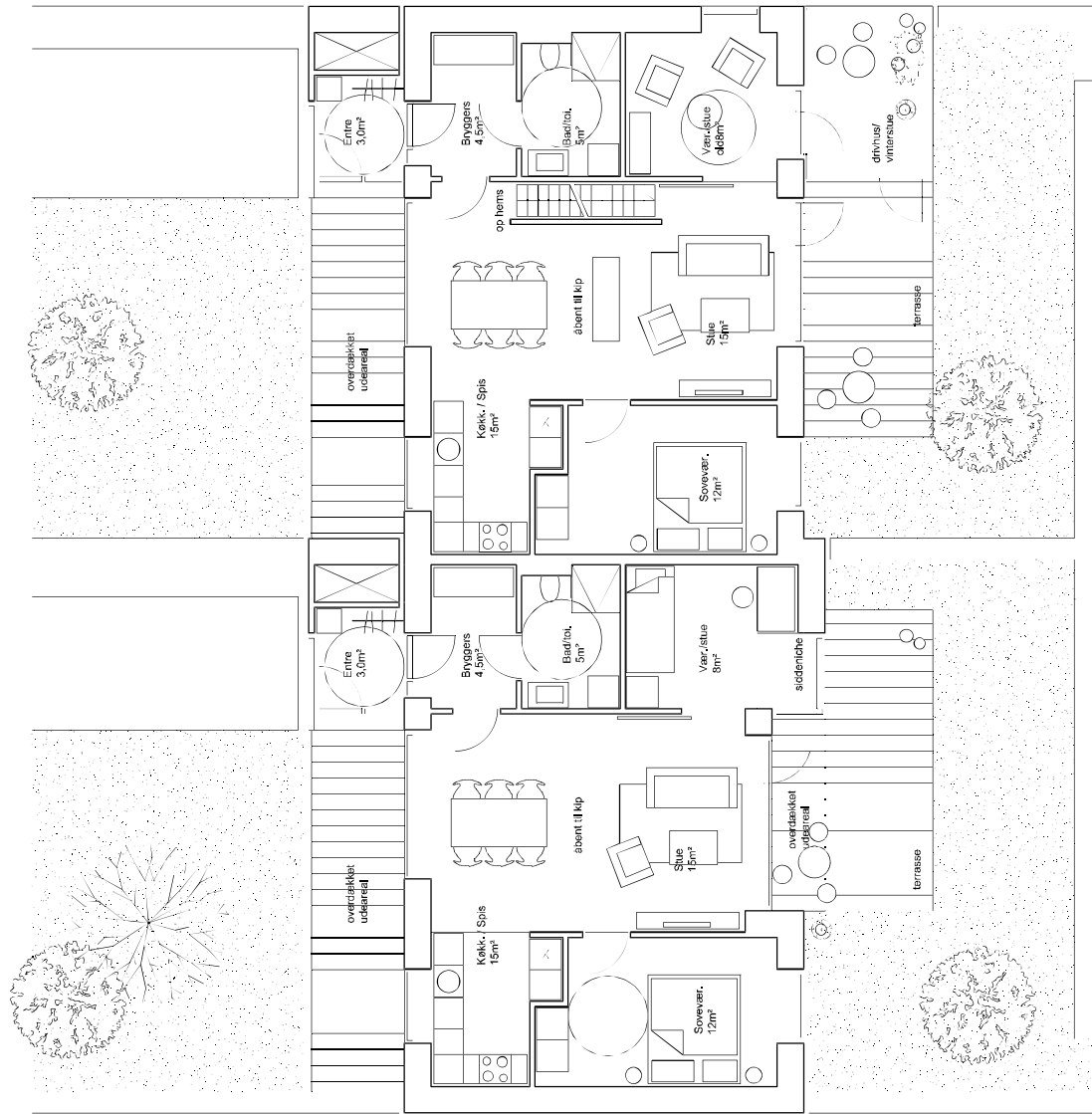
Boligtype B
3 vær.
Brutto 78.0 m²



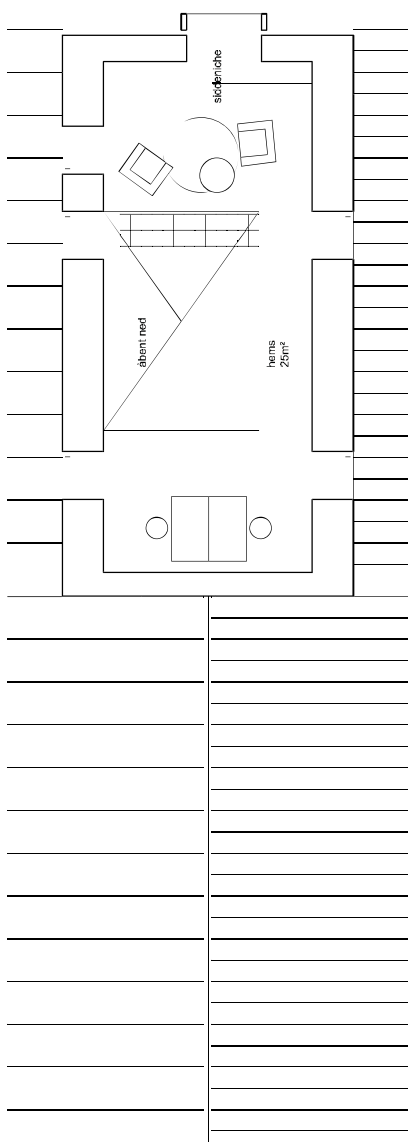
Boligtype C
3/4 væn
Brutto 85.0 m²/ 110.0 m² (inkl. hems)

KLEPHOLMVÆNGET - BOLIGPLANER

OPLÆG PÅ BOLIGTYPER



Boligtpe D
3/4 vær. m. bryggers
Brutto 78.0 m² (+ evt. hems 25m²)



5a Mølledamsvej 5, Støvring



12 februar 2018

26 Boliger i naturskønne omgivelser

Hobrovej, Støvring

Hobrovej

Støvring - 26 boliger på Støvring Materielgård

Antal boliger: 26 stk

Størrelse: 90 kvm

Bebyggelse i alt: 2.340 kvm

Byggeri: Boliger i et plan

Grund: ca. 9.439 kvm

Bebyggelsesprocent: 24,8 %

By: Støvring

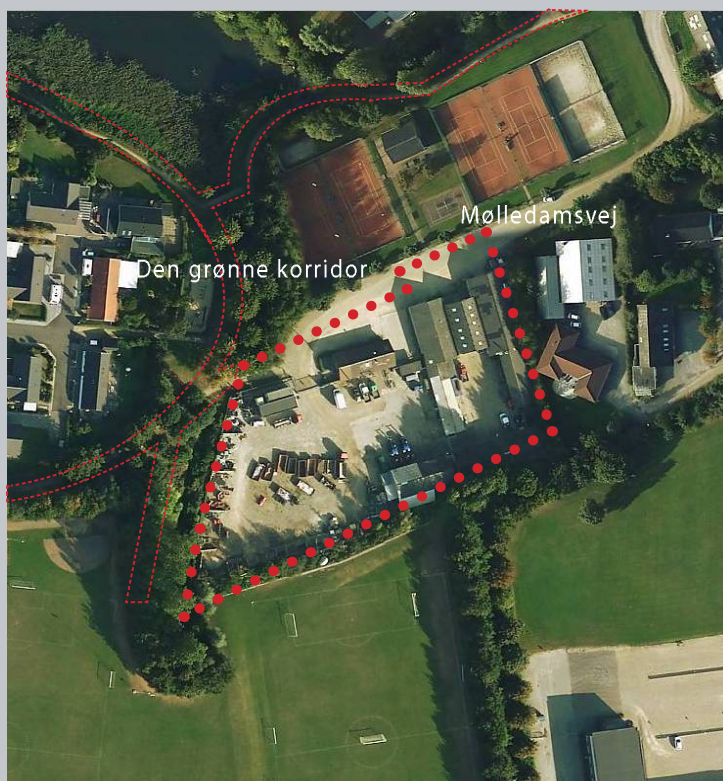
Matrikel: 25h Støvring by, Buderup
25l Støvring by, Buderup

Herværende projekt omfatter etableringen af i alt 26 boliger á 90 kvm.

Ifølge lokalplanen udstykkes grunden til erhverv. Anlægning af almene boliger vil derfor kræve en ændring eller tillæg til planen.

Boligerne tænkes placeret som rækkehuse i ét plan med tilhørende have. Rækkehusene spredes i mindre sektioner over grunden, så der gøres plads til grønne og fælles områder. Mellem boligerne og parkeringen langs vejen anlægges mindre stier. Stierne sørger samtidig for at skabe forbindelser på tværs af grunden.

Det beskrives i lokalplanen, at der i det grønne område øst for grunden anlægges en sti, som kobles på Støvrings eksisterende stisystem. Fra grundens nordøstlige hjørne anlægges en sti, der vedhæftes stien i det grønne område, og forbinder grunden til resten af stisystemet, således at den grønne korridor bevares.



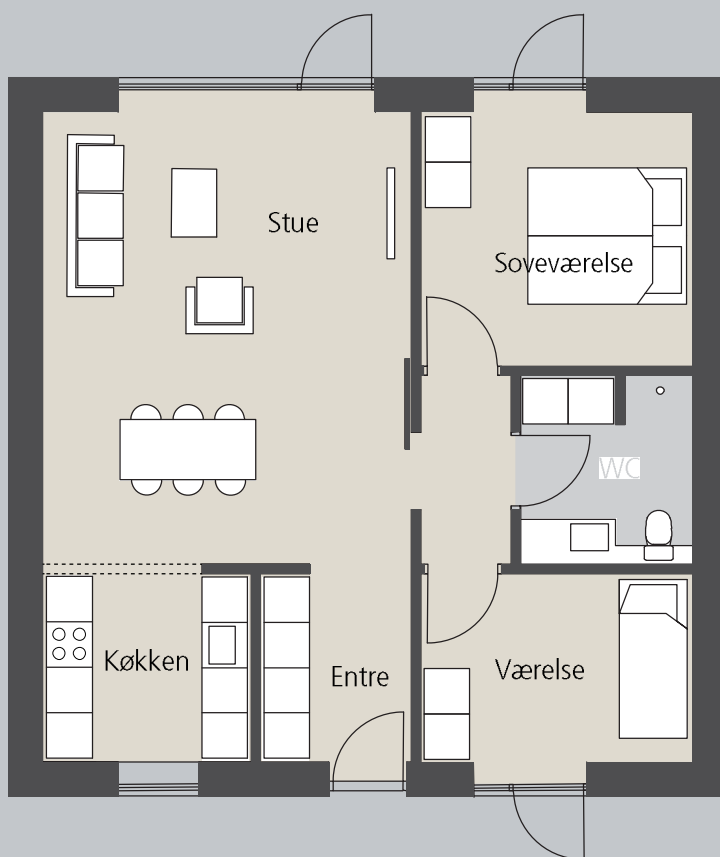
01- Grund

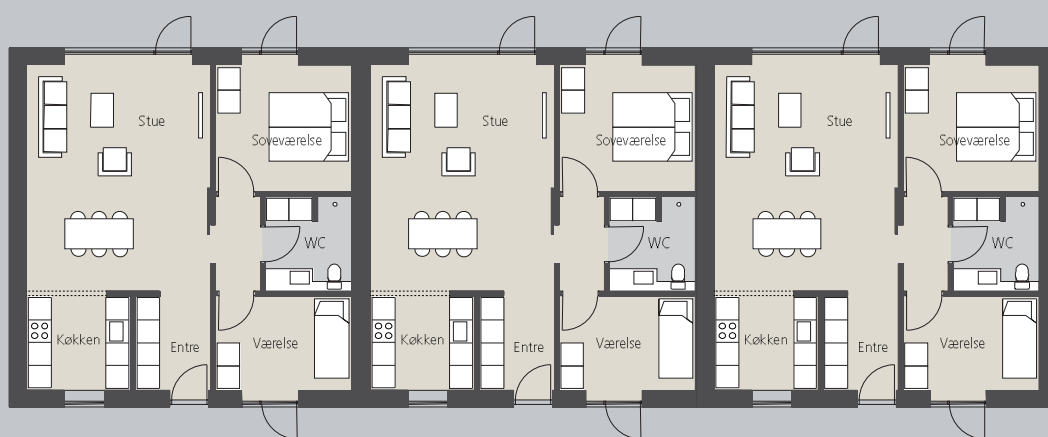
Plantegning

Lejlighedstypen anvendes for alle planens boliger

Ydre mål: 9,5 m x 9,5 m

Lejlighedstypen giver mulighed for ombygning til en 3 værelses ved opføring af en mur ved køkkenet.





04- Sammensætning af boliger 1:200

Totaløkonomi for projektet

Grunden er kommunalt ejet, og som vidst nedenstående vil kommunen kunne opnå en købspris i nærheden af 5,9 mio. kr., hvilket svarer til ca. 12,7 % af projektets samlede økonomi på ca. 46 mio. kr. Ligeledes er der i budgettet indregnet ca. 2,3 mio. kr til rydning af grunden.

Der sigtes mod et forventet huslejeniveau på 900 kr. pr. m²/år.

TYPE	ANTAL	STØRRELSE	BBR AREAL (IALT)	RAMMEBELØB/M2	TILLÆG	RAMMEBELØB/M2 INKL TILLÆG	RAMMEBELØB, IALT
3-VÆR.	26	90	2.340	18.720	1.010,00	19.730,00	46.168.200

GRUNDUDGIFTER

GRUNDKØBESUM (NETTOBELØB)	5.850.000 KR	12,67 %	NEDBRYDNING OG SANERING
EKSTRAFUNDERING OG FORURENING	2.340.000 KR	5,07 %	
TILSLUTNINGSBIDRAG I ALT	1.720.000 KR	3,73 %	
GRUNDUDGIFTER I ALT	9.910.000 KR	21,46 %	

ENTREPRISEUDGIFTER

ENTREPRISEUDGIFTER I ALT	30.687.500 KR	66,47 %
--------------------------	---------------	---------

OMKOSTNINGER

OMKOSTNINGER I ALT	4.723.700 KR	10,25%
--------------------	--------------	--------

GEBYRER

GEBYRER I ALT	669.439 KR	1,45 %
---------------	------------	--------

ANSKAFFELSESSUM I ALT (INKL. 25 % MOMS)	45.990.639 KR	99,63 %
---	----------------------	----------------

Afstand til centrum: ca. 1,2 km
Afstand til forretningsmuligheder:
ca. 850 m
Afstand til nærmeste børnehave:
Børnehaven Svanen - ca. 400 m
Afstand til nærmeste skole:
Karensminde skolen - ca. 500 m

Samspillet med omgivelser

Grunden ligger i Støvring by lidt udenfor centrum. Vest for grunden ligger Karensminde skolen, et ældrecenter og boliger i form af rækkehuse og parcelhuse. På den anden side af Hobrovej sydøst for grunden er et industriområde.

På Mølledamsvej vil bebyggelse ligge med direkte adgang til de naturgrønne områder omkring søerne. Bebyggelsen ligger desuden tæt ved en række kulturtilbud som svømmehal, idrætsforening, bibliotek mv. Desuden ligger børnehave, skole og gymnasium indenfor en afstand af 750 m.



Projektgrunden og dens omgivelser [www.googlemaps.dk]

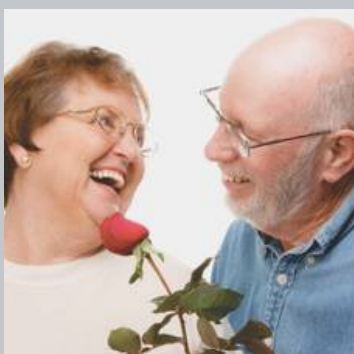


Målgruppe

Boligerne i denne bebyggelse har forskellige størrelser og former, der henvender sig til mennesker i forskellige livsfaser, herunder familier og seniorer. At boligerne henvender sig til to store målgrupper er med til at sikre en gunstig udlejning af boligerne på både kort og lang sigt. For den bæredygtige byudvikling er det af afgørende betydning, at det bebyggede og sociale miljø er mangfoldigt i henhold til at styrke lokalsamfundets sammenhængskraft.



Med en almen lejebolig tilbydes en lejlighed uden større forpligtelser og binding, inkl. viceværtsfunktion. Der er altså tale om en boligtype der passer særlig godt til de seniorer, som oplever, at parcelhuset bliver for stort, men stadig vil blive boende i lokalområdet. For børnefamilierne spiller nærheden til byens aktiviteter, institutioner/foreninger og kulturelle tilbud en afgørende rolle.



Bebyggelsen vil bidrage til et blandet udbud af boliger i Rebild Kommune, hvormed de skal være medvirkende til at sikre, at nuværende beboere kan flytte ind i en almen bolig og bevare deres lokale tilknytningsforhold, men ligeledes også være medvirkende til at tiltrække nye beboere til Kommunen.

Organisatorisk forankring

Boligselskabets strategi er, at vi vil servicere vores beboer bedst mulig ved let og tilgængelig kontakt. Den daglige kontakt varetages af vores viceværter der har mødested i Haverslev, Rørbæk, Siem og Støvring og er tilgængelige for henvendelse mandag til torsdag kl. 7.30-16.00 og fredag 7.30-13.00.

Vores inspektør bliver den gennemgående person, han er synlig blandt alle vores lejere, og han er en person der udstråler faglig kompetence, imødekommenhed, hjælpsomhed og samtidig er i stand til at give klar besked. Inspektøren har kontor i Støvring og er tilgængelig for henvendelse mandag til torsdag kl. 7.30-16.00 og fredag 7.30-13.00.

Vores værdier er drivkraft, vi er ordentlige, fleksible og pragmatiske. Vi møder den enkelte lejer der hvor de er i livet. Vi tager udgangspunkt i den enkelte beboer eller kommende – både fysisk og psykisk.

I den daglige kontakter mellem lejere, ligger mange potentielle konflikter, og vores erfaringer er helt klart, at en ordentlig behandling/besked i 1. kontaktled (som typisk vil være vores vicevært eller inspektør) sikrer bedst mulig forståelse og involvering af lejerne.

Udsigter til udlejning af lejligheder

Generelt ser vi en stor efterspørgsel på lejeboliger i Himmerland. Vi har i de sidste 2 år ikke haft tomme boliger i væsentligt omfang og specielt i Støvring og Øster Hornum området er efterspørgslen markant.

Støvring – meget stor efterspørgsel på alle boligtyper (vi opgiver ikke tal)

5b Ledvogtervej 2, Mosbækalle 2a Støvring



12 februar 2018

20 Boliger
Ledvogtervej, Støvring

Ledvogtervej

Støvring - 20 boliger tæt ved centrum

Antal boliger: 20 stk

Størrelse: 82 kvm

Bebyggelse i alt: 1.640 kvm

Byggeri: Boliger i to etager

Grund: ca. 2.108 kvm

Bebyggelsesprocent: 77,8 %

By: Støvring

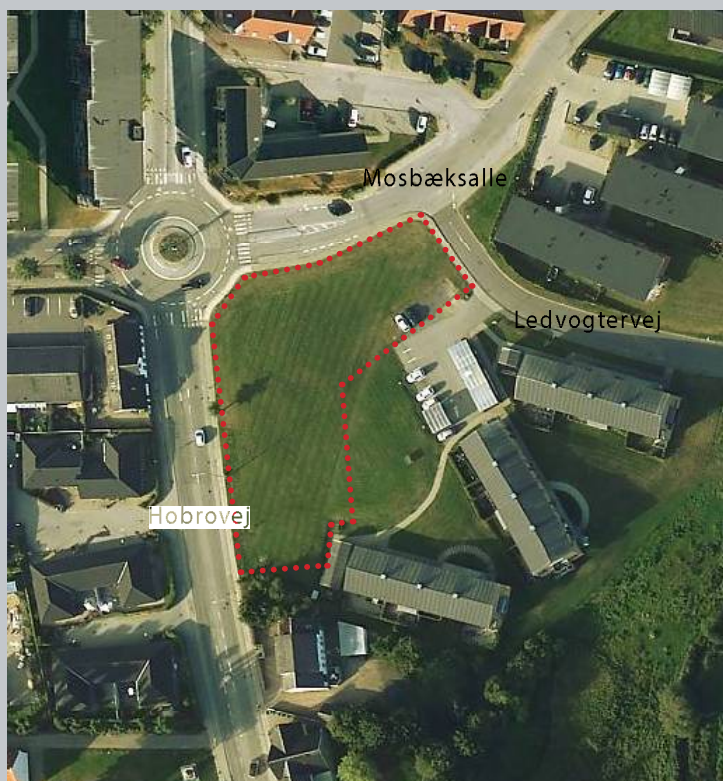
Matrikel: 9mxStøvring by, Buderup

12a Støvring by, Buderup

Herværende projekt omfatter etableringen af i alt 20 boliger á 82 kvm.

Boligerne tænkes placeret i to stokbebyggelser, der forbindes af en trappeopgang. Bebyggelsen opføres i 2 etager, hvor boligerne i stueetagen har adgang til egen have. Lejlighederne på 1. sal forbindes med trappen via altangange. I starten af grunden placeres en parkeringsplads med 7 pladser, hvoraf bebyggelsens resterende parkeringspladser placeres langs indkørselsvejen.

Grundens sydligste område anvendes til legeplads. Mod Hobrovej og Mosbæksalle placeres træer og et mindre grønt areal for at skabe afstand til vejen.



01- Grund



02- Situationsplan 1:1000
19 P-pladser

Totaløkonomi for projektet

Der sigtes mod et forventet huslejeniveau på
900 kr. pr. m2/år.

TYPE	ANTAL	STØRRELSE	BBR AREAL (IALT)	RAMMEBELØB/M2	ENERGITILLÆG	RAMMEBELØB/M2 INKL TILLÆG	RAMMEBELØB, IALT
2-VÆR.	20	82	1.640	18.720	1.010,00	19.730,00	32.619.600

GRUNDUDGIFTER

GRUNDKØBESUM (NETTOBELØB)	2.952.000 KR	9,05 %
EKSTRAFUNDERING OG FORURENING	0 KR	0,00 %
TILSLUTNINGSBIDRAG I ALT	2.450.000 KR	7,51 %
GRUNDUDGIFTER I ALT	5.402.000 KR	16,56 %

ENTREPRISEUDGIFTER

ENTREPRISEUDGIFTER I ALT	22.900.000 KR	70,20 %
--------------------------	---------------	---------

OMKOSTNINGER

OMKOSTNINGER I ALT	3.533.793 KR	10,88 %
--------------------	--------------	---------

GEBYRER

GEBYRER I ALT	472.984 KR	1,45 %
---------------	------------	--------

ANSKAFFELSESSUM I ALT (INKL. 25 % MOMS)

32.308.777 KR	99,09 %
---------------	---------

Afstand til centrum: ca. 300 m
Afstand til forretningsmuligheder:
ca. 200 m
Afstand til nærmeste børnehave:
Børnehaven Bavnebakken - ca.
600 m
Afstand til nærmeste skole:
Bavnebakkeskolen - ca. 450 m

Samspeilet med omgivelser

Grunden ligger i centrum af Støvring by. Fra boligerne er der udsigt over det lavere beliggende boligområde mod sydøst. Omkring grunden ligger både ældre og nyere boligområder. Grunden ligger kun 3 minutters gang fra nærmeste indkøbsmulighed og 7 minutter fra Støvring station.

Bebyggelsen på Ledvogtervej ligger tæt ved kulturelle tilbud som Støvring bibliotek, svømmehal og idrætsforening. Desuden ligger børnehave og skole kun ca. 500 m fra grunden.



Nærmiljø [www.googlemaps.dk]

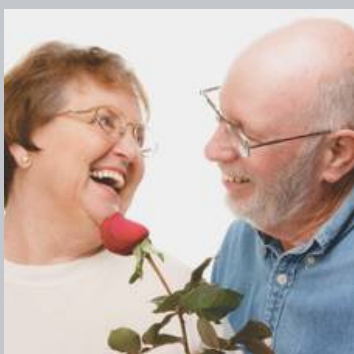


Målgruppe

Boligerne i denne bebyggelse har forskellige størrelser og former, der henvender sig til mennesker i forskellige livsfaser, herunder familier og seniorer. At boligerne henvender sig til to store målgrupper er med til at sikre en gunstig udlejning af boligerne på både kort og lang sigt. For den bæredygtige byudvikling er det af afgørende betydning, at det bebyggede og sociale miljø er mangfoldigt i henhold til at styrke lokalsamfundets sammenhængskraft.



Med en almen lejebolig tilbydes en lejlighed uden større forpligtelser og binding, inkl. viceværtsfunktion. Der er altså tale om en boligtype der passer særlig godt til de seniorer, som oplever, at parcelhuset bliver for stort, men stadig vil blive boende i lokalområdet. For børnefamilierne spiller nærheden til byens aktiviteter, institutioner/foreninger og kulturelle tilbud en afgørende rolle.



Bebyggelsen vil bidrage til et blandet udbud af boliger i Rebild Kommune, hvormed de skal være medvirkende til at sikre, at nuværende beboere kan flytte ind i en almen bolig og bevare deres lokale tilknytningsforhold, men ligeledes også være medvirkende til at tiltrække nye beboere til Kommunen.

Organisatorisk forankring

Boligselskabets strategi er, at vi vil servicere vores beboer bedst mulig ved let og tilgængelig kontakt. Den daglige kontakt varetages af vores viceværter der har mødested i Haverslev, Rørbæk, Siem og Støvring og er tilgængelige for henvendelse mandag til torsdag kl. 7.30-16.00 og fredag 7.30-13.00.

Vores inspektør bliver den gennemgående person, han er synlig blandt alle vores lejere, og han er en person der udstråler faglig kompetence, imødekommenhed, hjælpsomhed og samtidig er i stand til at give klar besked. Inspektøren har kontor i Støvring og er tilgængelig for henvendelse mandag til torsdag kl. 7.30-16.00 og fredag 7.30-13.00.

Vores værdier er drivkraft, vi er ordentlige, fleksible og pragmatiske. Vi møder den enkelte lejer der hvor de er i livet. Vi tager udgangspunkt i den enkelte beboer eller kommende – både fysisk og psykisk.

I den daglige kontakter mellem lejere, ligger mange potentielle konflikter, og vores erfaringer er helt klart, at en ordentlig behandling/besked i 1. kontaktled (som typisk vil være vores vicevært eller inspektør) sikrer bedst mulig forståelse og involvering af lejerne.

Udsigter til udlejning af lejligheder

Generelt ser vi en stor efterspørgsel på lejeboliger i Himmerland. Vi har i de sidste 2 år ikke haft tomme boliger i væsentligt omfang og specielt i Støvring og Øster Hornum området er efterspørgslen markant.

Støvring – meget stor efterspørgsel på alle boligtyper (vi opgiver ikke tal)

5c Rafns Alle 3, Støvring



12 februar 2018

8 Boliger i naturskønne omgivelser

Rafns Alle, Støvring

Rafns Allé

Støvring - 8 boliger centralt i Støvring nær grønt område

Antal boliger: 8 stk

Størrelse: 90 kvm

Bebyggelse i alt: 720 kvm

Byggeri: Boliger i et plan

Grund: ca. 2.867 kvm

Bebyggelsesprocent: 25,1 %

By: Støvring

Matrikel: 7nq Støvring by, Buderup

Herværende projekt omfatter etableringen af i alt 8 boliger á 90 kvm. Boligerne placeres som rækkehuse sammensat af 2-3 boliger i hver række. Boligerne er i et plan med tilhørende have.

Parkeringen placeres samlet mod vejen, for at gøre plads til et fælles grønt område midt på grunden. Derudover placeres mindre grønne områder mod vejene med træer. Fra parkeringspladsen anlægges stier til boligerne, der også forbindes til Rafns Alle.

Lokalplanen er godkendt.



01- Grund



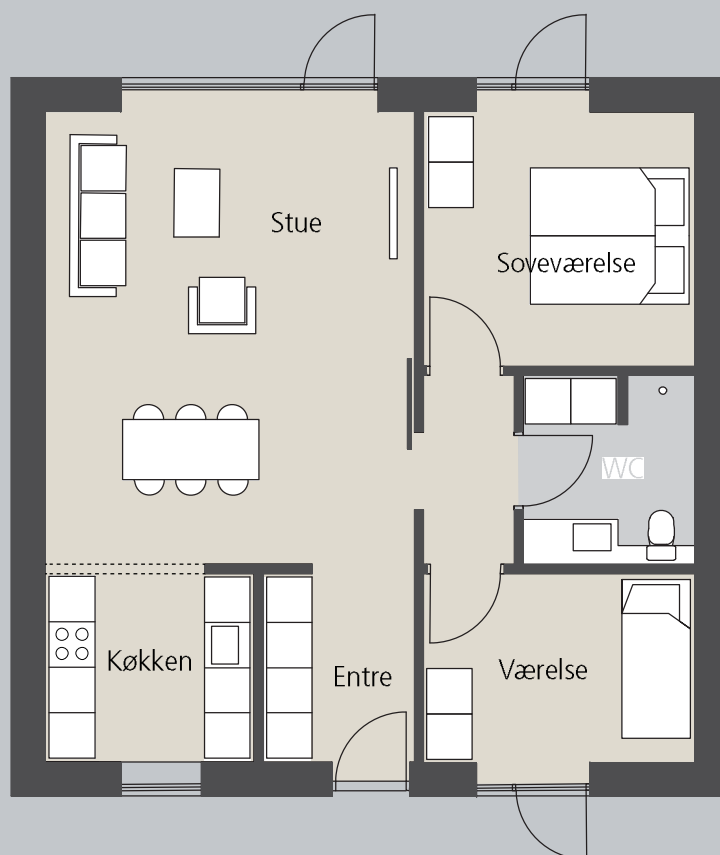
02- Situationsplan 1:1000
16 P-pladser

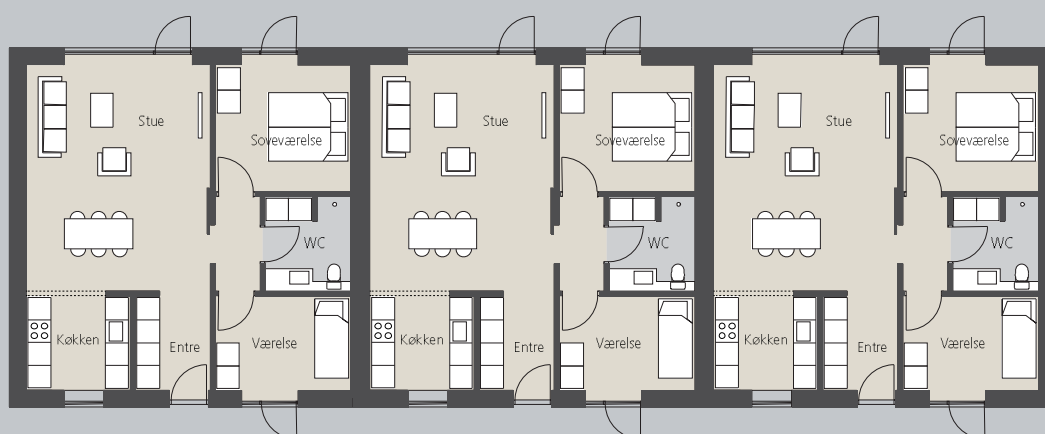
Plantegning

Lejlighedstypen anvendes for alle planens boliger

Ydre mål: 9,5 m x 9,5 m

Lejlighedstypen giver mulighed for ombygning til en 3 værelses ved opføring af en mur ved køkkenet.





04- Sammensætning af boliger 1:200

Totaløkonomi for projektet

Grunden er kommunalt ejet, og som vidst nedenstående vil kommunen kunne opnå en købspris i nærheden af 1,8 mio. kr., hvilket svarer til ca. 12,7 % af projektets samlede økonomi på ca. 14 mio. kr. Ligeledes er der i budgettet indregnet ca. 0,3 mio. kr til rydning af grunden.

Der sigtes mod et forventet huslejeniveau på 900 kr. pr. m²/år.

TYPE	ANTAL	STØRRELSE	BBR AREAL (IALT)	RAMMEBELØB/M2	TILLÆG	RAMMEBELØB/M2 INKL TILLÆG	RAMMEBELØB, IALT
3-VÆR.	8	90	720	18.720	1.010,00	19.730,00	14.205.600

GRUNDUDGIFTER

GRUNDKØBESUM (NETTOBELØB)	1.800.000 KR	12,67 %	
EKSTRAFUNDERING OG FORURENING	356.250 KR	2,51 %	NEDRIVNING OG SANERING
TILSLUTNINGSBIDRAG I ALT	656.250 KR	4,62 %	
GRUNDUDGIFTER I ALT	2.812.500 KR	19,80 %	

ENTREPRISEUDGIFTER

ENTREPRISEUDGIFTER I ALT	9.424.000 KR	66,35 %
--------------------------	--------------	---------

OMKOSTNINGER

OMKOSTNINGER I ALT	1.712.350 KR	12,07 %
--------------------	--------------	---------

GEBYRER

GEBYRER I ALT	205.981 KR	1,45 %
---------------	------------	--------

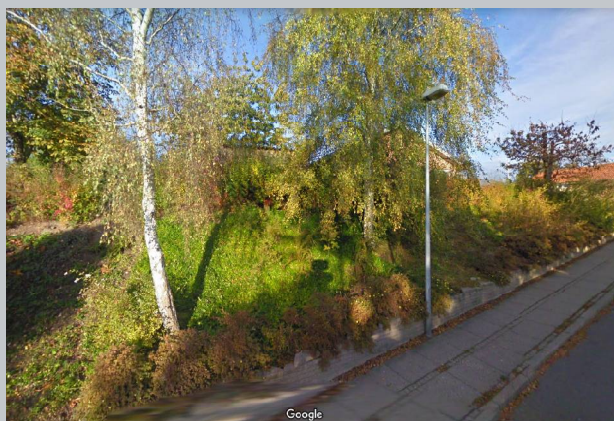
ANSKAFFELSESSUM I ALT (INKL. 25 % MOMS)	14.155.831 KR	99,66 %
---	----------------------	----------------

Afstand til centrum: ca. 850 m
Afstand til forretningsmuligheder:
ca. 850 m
Afstand til nærmeste børnehave:
Børnehaven Bavnebakken - ca.
500 m
Afstand til nærmeste skole:
Bavnebakke skolen - ca. 750 m

Samspillet med omgivelser

Grunden ligger centralt i Støvring by. Grunden ligger midt i et større boligområde tæt ved skole og børnehave. Desuden ligger indkøbsmuligheder og kulturtilbud som Støvringhallen ikke langt derfra.

Fra grunden er der direkte adgang til et grønt område med større træer vest for bebyggelsen.



Nærmiljø [www.googlemaps.dk]

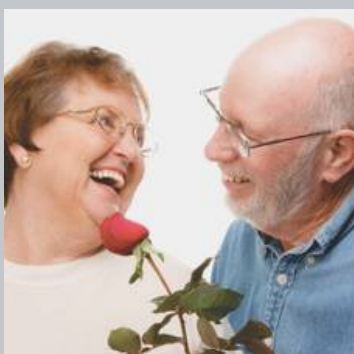


Målgruppe

Boligerne i denne bebyggelse har forskellige størrelser og former, der henvender sig til mennesker i forskellige livsfaser, herunder familier og seniorer. At boligerne henvender sig til to store målgrupper er med til at sikre en gunstig udlejning af boligerne på både kort og lang sigt. For den bæredygtige byudvikling er det af afgørende betydning, at det bebyggede og sociale miljø er mangfoldigt i henhold til at styrke lokalsamfundets sammenhængskraft.



Med en almen lejebolig tilbydes en lejlighed uden større forpligtelser og binding, inkl. viceværtsfunktion. Der er altså tale om en boligtype der passer særlig godt til de seniorer, som oplever, at parcelhuset bliver for stort, men stadig vil blive boende i lokalområdet. For børnefamilierne spiller nærheden til byens aktiviteter, institutioner/foreninger og kulturelle tilbud en afgørende rolle.



Bebyggelsen vil bidrage til et blandet udbud af boliger i Rebild Kommune, hvormed de skal være medvirkende til at sikre, at nuværende beboere kan flytte ind i en almen bolig og bevare deres lokale tilknytningsforhold, men ligeledes også være medvirkende til at tiltrække nye beboere til Kommunen.

Organisatorisk forankring

Boligselskabets strategi er, at vi vil servicere vores beboer bedst mulig ved let og tilgængelig kontakt. Den daglige kontakt varetages af vores viceværter der har mødested i Haverslev, Rørbæk, Siem og Støvring og er tilgængelige for henvendelse mandag til torsdag kl. 7.30-16.00 og fredag 7.30-13.00.

Vores inspektør bliver den gennemgående person, han er synlig blandt alle vores lejere, og han er en person der udstråler faglig kompetence, imødekommenhed, hjælpsomhed og samtidig er i stand til at give klar besked. Inspektøren har kontor i Støvring og er tilgængelig for henvendelse mandag til torsdag kl. 7.30-16.00 og fredag 7.30-13.00.

Vores værdier er drivkraft, vi er ordentlige, fleksible og pragmatiske. Vi møder den enkelte lejer der hvor de er i livet. Vi tager udgangspunkt i den enkelte beboer eller kommende – både fysisk og psykisk.

I den daglige kontakter mellem lejere, ligger mange potentielle konflikter, og vores erfaringer er helt klart, at en ordentlig behandling/besked i 1. kontaktled (som typisk vil være vores vicevært eller inspektør) sikrer bedst mulig forståelse og involvering af lejerne.

Udsigter til udlejning af lejligheder

Generelt ser vi en stor efterspørgsel på lejeboliger i Himmerland. Vi har i de sidste 2 år ikke haft tomme boliger i væsentligt omfang og specielt i Støvring og Øster Hornum området er efterspørgslen markant.

Støvring – meget stor efterspørgsel på alle boligtyper (vi opgiver ikke tal)

6a Østre Allé 2, Støvring

NØRRESUND BY BOLIGSELSKAB

VEJ

CYKELSTI

NORD

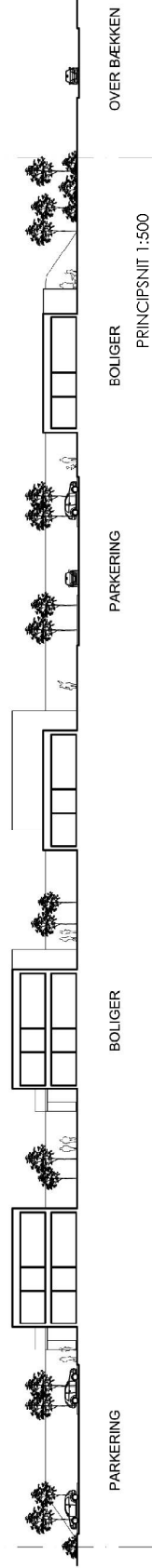
PROJEKTINFO

ØSTRE ALLÉ 2, STØVRING

GRUND, CA.	11.385	M2
BEBYGGELSE, CA.	4.200	M2
PARKERING (1 1/2)	63	PL.
FÆLLESOPHOLD	15	%
ANTAL BOLIGER	42	
ETAGEBOLIGER	24	
ET-PLANS BOLIGER	10	
BEBYGGELSESPROCENT	37	%
STØJVOLD	10	M
AFSTAND TIL SKEL/SYD	12	M



SITUATIONSPLAN 1:500



PARKERING

BOLIGER

PARKERING

BOLIGER

PRINCIPSNIT 1:500

OVER BÆKKEN

2 ETAGER MOD NORD OG ØST

PARKERING

EVT. STØJVOLD MOD HOVEDVEJ

AFSKÆRMET
FÆLLESOPHOLD

PARKERING

ØSTRE ALLÉ

1 ETAGE MOD SYD OG VEST

BEPLANTNINGSBÆLTE

OVER BÆKKEN

Parcelhusegrunde

6b Hanehøjvej, Skørping

Område (6 grunde) med frit valg af byggematerialer og eksperimenterende byggestil.



Parcelhusegrunde og Bæredygtig "landsby"

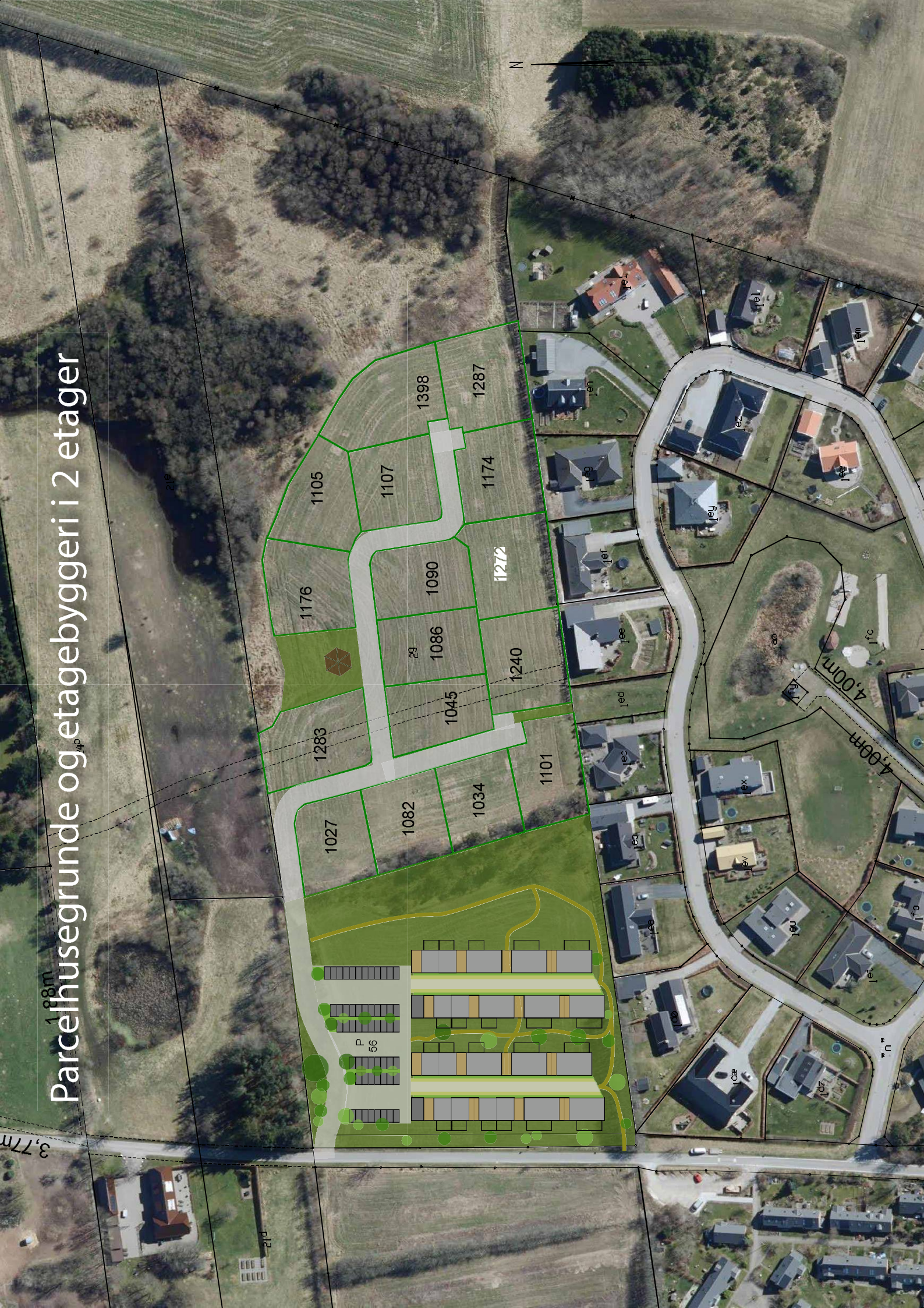
Områdegrænse for
mulig etablering af
bæredygtigt "landsby"





Inspiration til område for bæredygtig "landsby"

Parcelhusegrunde og etagebyggeri i 2 etager



Tæt lav boligområde - "Markvej"

Fælles parkering med træbeplantet P-plads, hvor eksisterende træer er med til at få pladsen til at glide ind i omgivelsernes natur. 1,5 P-plads pr. bolig.

Beboelse opbygget omkring to bilfri "landsbygader", hvor der er mulighed for tæt kontakt med naboer.

Portåbninger i bygningerne tillader passage mellem gader og grønne arealer.

Op til 37 boliger fordelt på to etager i materiale og farvevalg, som passer til områdets natur.

De enkelte boliger har arealer fra 80 til 144 m², så beboelsen kan få en blandet beboergruppe med både børnefamilier, små familier og enlige, både unge og seniorer. De mindre boliger i terrænplan.

Alle stueetageboliger har terrasse/gårdhave.

1.salsboliger har terrasser, der går tværs igennem bygningerne fra øst til vest.

Stisystem i grønt areal mellem bygningerne forbinder disse arealer med den samlede udstyknings grønne arealer.

Grønne arealer anlægges som græsenge med spredte træer med lysåbent løv.





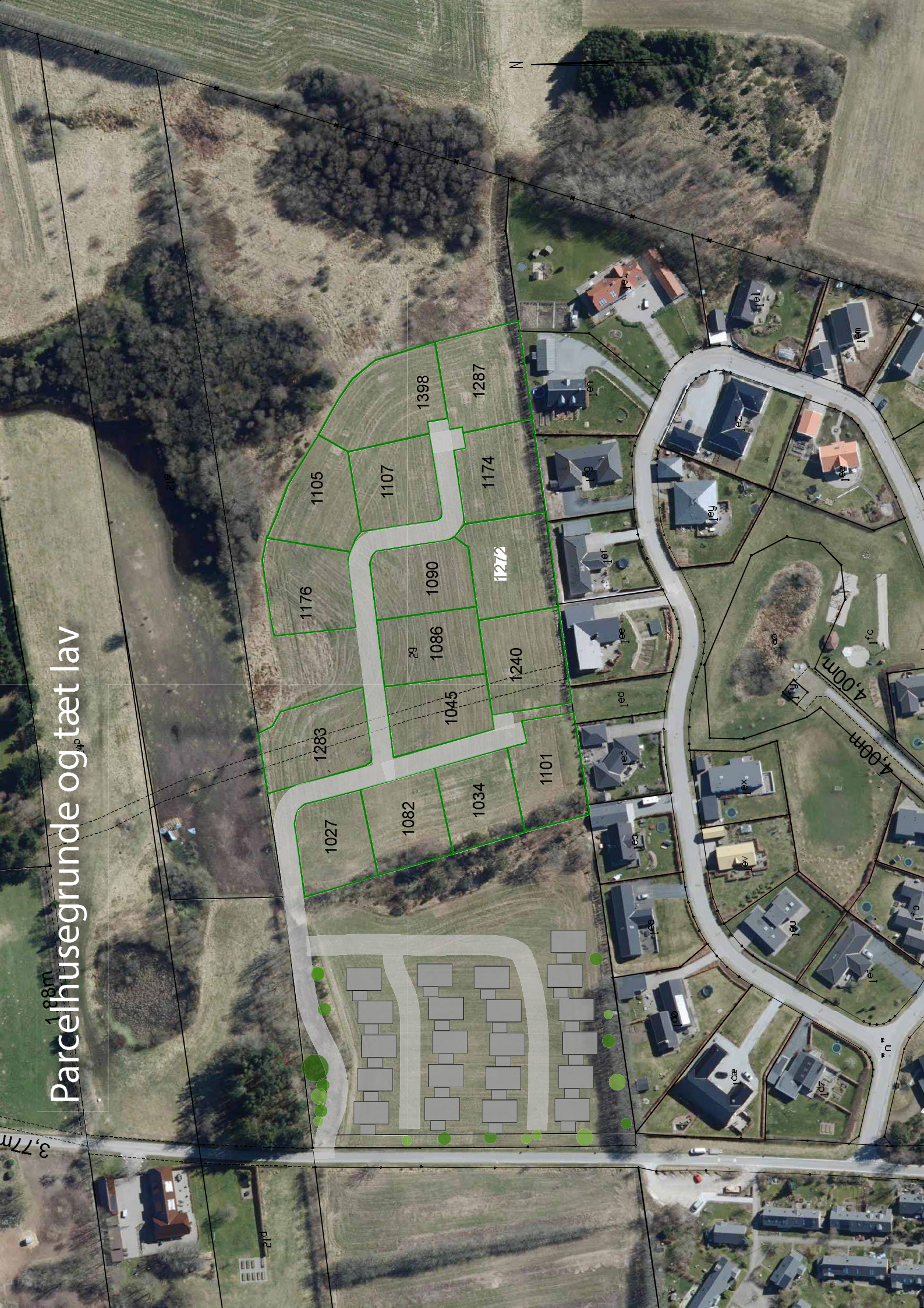
Inspiration:

Stemning i "gaden"
mellem huse. (Kun 2 etager)

Stemning, grønt areal
mellem huse og omgivelser.



Parcelhusegrunde og tæt lav



Arealer etagebyggei bebyggelsesprocent og parcelhusgrunde/grønne arealer



Areaer Parcelhusegrunde/grønne arealer

Område (6 grunde) med frit valg af byggematerialer og eksperimenterende byggestil.



7 Hobrovej 160, Støvring

36 ALMENE FAMILIEBOLIGER
I HØJE STØVRING
Vivabolig





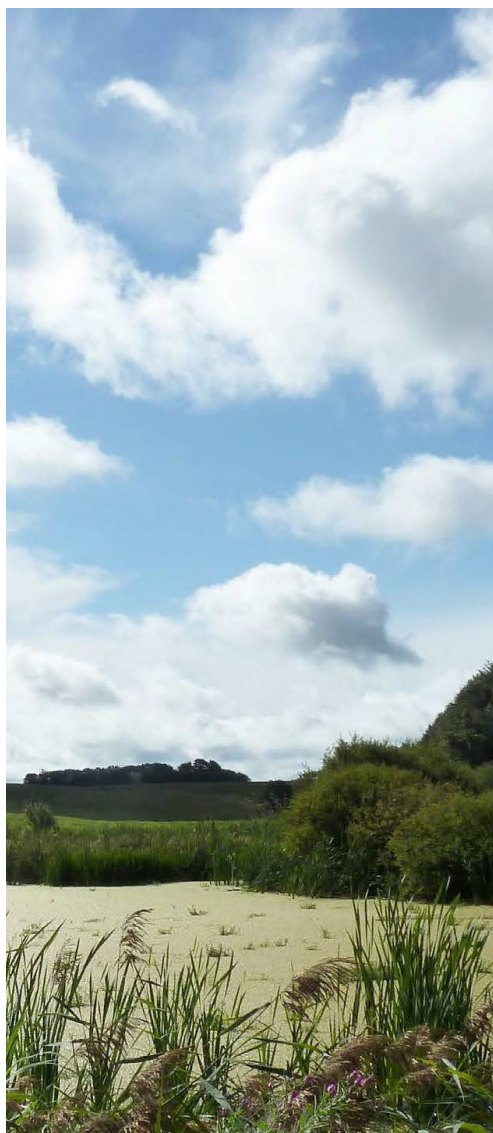
MODERNE BOLIGER I NATURSKØNNE HØJE STØVRING

De moderne boliger er skabt til en varieret målgruppe og indpasset i det naturskønne landskab i Høje Støvring. Der skabes i bebyggelsen udsigt over ådalen placeret vest for projektområdet.

INDHOLD

Lokalmiljø	05
Målgruppe	06
Lejedsigter	07
Beliggenhedsplan	08
Byggeriets Udformning	11
Boligernes Indretning	12
Økonomiske Nøgletal	15
Organisatorisk Forankring	16
Bæredygtighed	17





Stemningsbilleder fra ådalen i direkte forbindelse til byudviklingsområdet Høje Støvring

LOKALMILJØ

NATURSKØNT BYUDVIKLINGSOMRÅDE

Det nye byudviklingsområde Høje Støvring tilbyder helt unikke kvaliteter i form af naturskønne omgivelser og udsigtsforhold over den fredede ådal beliggende vest for området. Høje Støvring er beliggende ned mod den naturskønne Mastrupdal syd for Støvring centrum. Det skrående landskab ned mod Mastrupdalen danner en unik kvalitet og giver udsigt til mange af boligerne i det nye byudviklingsområde. Ådalen er udlagt til rekreative formål og det flotte åløb i bunden af dalen suppleret af mindre søer giver en helt særlig stemning i området.

I TÆT FORBINDELSE

I Høje Støvring er du tæt på naturen samtidig med at du er tæt på Støvring centrum. I Støvring er der masser af

indkøbsmuligheder, flere folkeskoler, gymnasium, svømmehal, sportshaller og mere. I Støvring centrum er der togstation og fra Høje Støvring er der kort til motorvejen som kan bringe dig til Aalborg på et kvarter eller mod Aarhus på under en times kørsel sydpå.

BESKYTTEDE FORTIDSMINDER SOM EN INTEGRERET DEL

Midt i byudviklingsområder Høje Støvring findes en række fortidsminder som alle er beskyttet af fredningszoner. Ud over at bibringe en historisk kvalitet til områder fritlægger dette permanente grønne arealer i bebyggelsen. Særligt sammenbindingen af fredningszonerne bringer et sammenhængende grønt bælte ind gennem byudviklingsområdet.



MÅLGRUPPE

ALSIDIG BEBYGGELSE

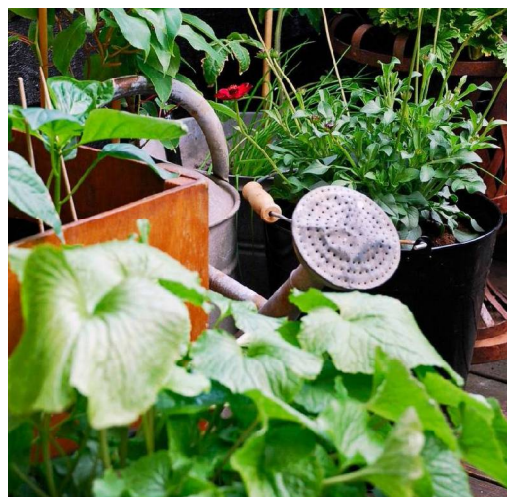
Bebyggelsen etableres med en kombination af to tæt-lav boligtyper, således en bred målgruppes behov og flere livsfaser kan mødes, herunder med særlig fokus på følgende:

Børnefamilier eller kommende børnefamilier i etableringsfasen, der ønsker at opstarte familielivet i en lejebolig med to børneværelser og carport.

Senior-parret uden hjemmeboende børn, der flytter fra parcelhuset med fortsat har behov for lidt plads og luft, men som samtidigt ønsker at reducere omfanget af egen have og vedligeholdelsesforpligtelser. Boligtypen i ét plan er alt andet lige bedst egnet idet boligtypen to plan på sigt kan blive mindre egnet for gangbesværede.

Den enlige forsørger med børn, der pga. ændringer i livssituation har behov for en mindre bolig i nærområdet, hvor man nu har slået rod og etableret netværk for sig selv og børnene.

Erfaring fra tilsvarende afdelinger, der udgøres af rækkehusbebyggelse viser i øvrigt, at fraflytningsprocenten er meget begrænset og væsentligt under gennemsnittet i øvrige afdelinger.



Stemningsbilleder for det aktive udeliv som området i Høje Støvring ligger op til

LEJEUDSIGTER

UDLEJNINGSPOTENTIALE

Rækkehuse i ét og to plan med egen have/terrasse og carport vurderes at være blandt de mest eftertragtede boligtyper organisationen kan tilbyde.

Udlejningsstatistik fra nært sammenlignelige afdelinger i Vivablog med rækkehusbyggeri viser, at lige præcis

denne boligform er særdeles attraktiv med meget lave fraflytningsprocenten og lange ventelister. Vi har derfor valgt som indikator for udlejningspotentialet at udtrække nøgletal for nogle af vore afdelinger bestående af rækkehuse i hhv. i Aalborg og ikke mindst oplandsbyer til Aalborg.

UDLEJNINGSSSTATISTIK FRA SAMMENLIGNELIGE AFDELINGER

AFDELING	BESKRIVELSE	FRAFLYTNINGS- PROCENT (GNS./ÅR 2013-2017)	VENTELISTE
Afd 6, Frejaparken	18 familieboliger som rækkehuse i ét og to plan	1,20%	1186 personer
Afd. 17, Visse	43 familieboliger som rækkehuse i ét plan	9,3%	908 personer
Afd. 14, Vadum	52 rækkehuse i to plan	10,77%	272 personer

BELIGGENHEDSPLAN

ÅBEN BEBYGGELSE PÅ TOPPEN AF HØJE STØVRING

Projektet er placeret på den højest placerede del af byudviklingsområdet Høje Støvring. Dette muliggør markante kig og en general udsigt ud over det faldende terræn mod vest og mod den naturskønne ådal, ligeledes vest for byudviklingsområdet.

Den åbne bebyggelse bestående af 36 boliger der er fordelt i boligklynger af henholdsvis 4, 6 og 8 boligenheder. Boligerne er indplaceret på projektgrunden på en sådan vis, at der skabes grønne friarealer på begge sider af boligerne. Mod øst grænser projektområdet op til Hobrovej hvor der etableres en støjvold mellem bebyggelsen og vejarealet. I projektet arbejdes der med at indlægge en række rekreative kvaliteter i denne vold, således at dette areal kan bidrage med en særlig kvalitet til bebyggelsen og ikke blot fremstå som et værn mod støjen.

Den overordnede bebyggelse er udformet om et cirkelslag som findes i den store plan for byudviklingsområdet Høje Støvring. Dette findes i et let buet vejforløb og boliger som flot placeres langs dette buede forløb med kig ud over det naturskønne landskab. Langs den buede boligvej placeres et varieret forløb af overflader som muliggør henholdsvis parkering, grønne rekreative flader samt multifunktionelle arealer og adgangsarealer til boligerne. Til hver bolig er der tilknyttet overdækket parkering, enten i form af en åben carport i terræn eller som carport bygget sammen med boligen som tilfældet for boligtypen A. I hver ende af det buede vejforløb er der placeret vendearealer efter moderne forhold hvilket gør at den daglige renovation kan udføre deres arbejde uden nogen problemer. Denne flade kan desuden benyttes til multifunktionelle formål af bebyggelsens børn og unge.

PLANFORHOLD & RUMMELIGHED

Bebyggelsen består samlet af 36 boligenheder, som er tiltænkt en bred brugergruppe bestående af både familier, enlige forsørgere og seniorer. Bebyggelsens udføres i én etape og fremstår dermed som et samlet arkitektonisk projekt ved dets opførelse. De planmæssige forhold omkring projektet er praktisk talt på plads. Området falder indunder det areal som reguleres af Lokalplan nr. 300 ved Rebild kommune og der skal således ikke findes rummelighed i kommuneplanen til denne bebyggelse.







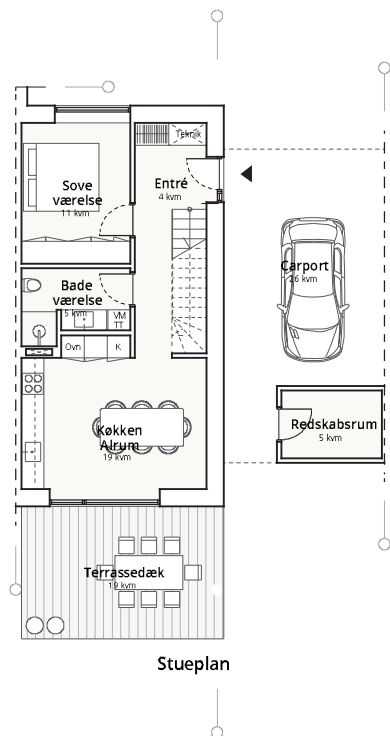


BYGGERIETS UDFORMNING

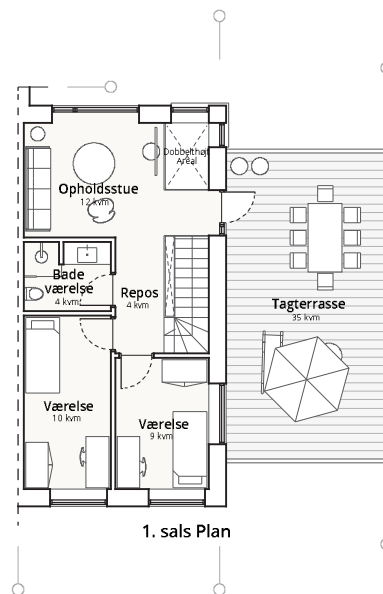
MODERNE BYGGERI I GODE GEDINE MATERIALER

Bebyggelsen af 36 almene boligenheder i Høje Støvring tager udgangspunkt i en materialeholdning af høj kvalitet. Byggeriet udføres i en kombination af teglsten i to forskellige grå nuancer og aluminiuminddækninger i en lys grå tone. Byggeriets stueetage udføres som teglfacader i henholdsvis en mørk og en lysere grå nuance. Byggeriets øvre etage og tagkonstruktion udføres i aluminiuminddækninger, hvilket får byggeriets øvre dele til at fremstå lette. Byggeriet fremstår dynamisk i form af spring i det arkitektoniske volumen og skiftende frem- og tilbagespring i bebyggelsens facader er med til at sikre at de primære udearealer i forbindelse med boligerne bliver mere private.

Byggeriets parkeringsforhold løses i form af en kombination af overdækket parkering i carporte samt åben parkering på terræn. Skitseprojektet stiller to parkeringspladser til disponering for hver boligenhed i bebyggelsen, hvilket imødekommer det stigende behov for parkering tæt på den enkelte bolig. Dele af den overdækkede parkering udføres med grønne tage, som efterlader et fint æstetisk udtryk i overensstemmelse med kvaliteterne i byudviklingssområdet.



Stueplan



1. sals Plan

BOLIGENS INDRETNING

Bebyggelsen af 36 boliger i Høje Støvring er udformet med tre forskellige boligtyper som hver imødekommer en specifik målgruppe og muliggør udsigt fra så mange boliger i bebyggelsen som muligt. Boligtypen A er udført i to etager og placeret øst for boligvejen på projektgrunden. Boligtyperne B & C er udført i et plan og placeret vest for boligvejen. Dette muliggør at Boligtype A kan have udsigtsforhold hen over boligtyperne B & C i bebyggelsen.

BOLIGTYPE A

Boligtype A er udført som dobbelthuse i to plan. Mellem dobbelthusene er der indplaceret åbne carporte med

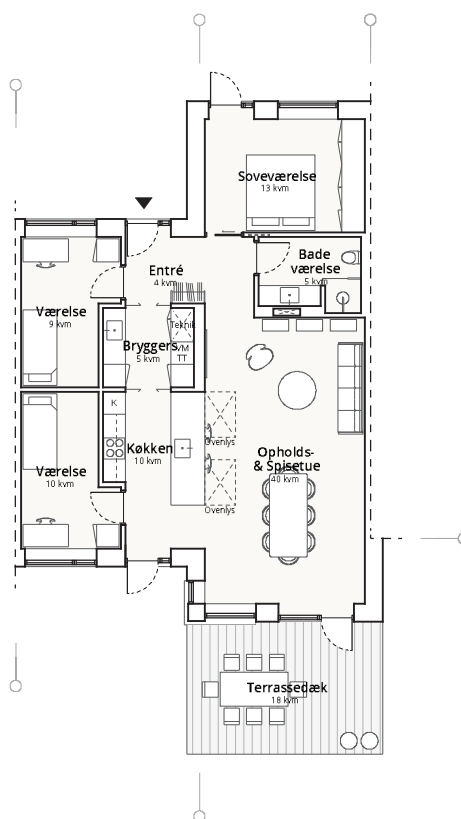
redskabsskur. Oven på carportene er der placeret tagterrasser som giver beboerne unikke kvaliteter og udsigt over ådalen mod vest. Boligen består af et soveværelse, et badeværelse samt køkkenalrum i stueplan og to værelser samt et badeværelse samt en opholdsstue på 1. sal. Opholdsstuen er placeret med udkig mod vest og herfra haves ligeledes et panoramaudkig over landskabet. Ud over boligens tagterrasse haves også et terrassedæk i stueplan som er i direkte forbindelse til boligens køkkenalrum. Boligen er designet til den moderne børnefamilie og kan fungere som en rigtig god opstartsbolig for en børnefamilie som drømmer om livet i de naturskønne omgivelser i Høje Støvring.



Referencebilleder fra ligende bolig. Køkken, spisestue og opholdsstue samlet i en samlet dynamisk rumlighed.

BOLIGTYPE B

Boligtype B er designet til den moderne børnefamilie med behov for tre værelser og et stort og rummeligt interessant opholdsrum. Alternativt kan enlige forsørgere mere flere børn også nyde godt af boligens særdeles rummelige forhold. Boligen indeholder en entré, et bryggers som binder køkken og entré sammen, tre værelser, et badeværelse og ét stort opholdsrum som bliver omdrejningsspunktet for familielivet. Boligen har lange kig gennem hele boligen hvilket muliggør gennemlyste rum når dette ønskes. To ovenlys i zonen mellem køkken og spisestue bringer lys i hele boligen og skaber en særlig stemning i situationen ved køkkenets ø.

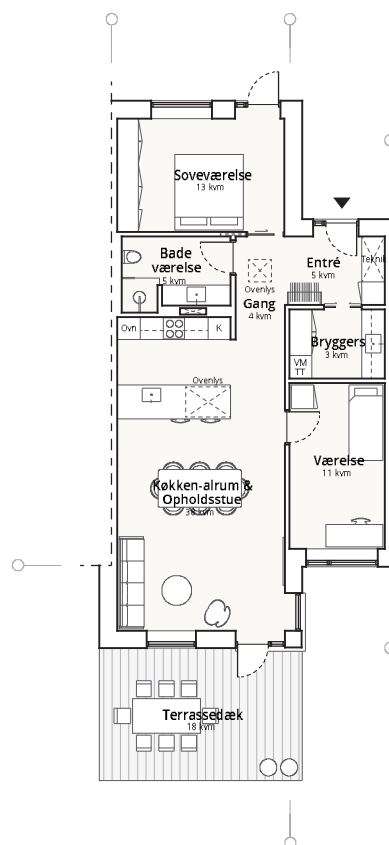




Referencebillede fra ligende bolig. Det centrale opholdsrum danner kernen i boligens rumlige kvalitet.

BOLIGTYPE C

Boligen er udført i en etage og kan med fordel udføres med særlig fokus på tilgængelighed. Boligen består af en entré, to værelser, et bryggers, et badeværelse og et stort og rummeligt køkkenalrum i åben forbindelse med opholdsstuen. I køkkenet er der placeret et stort ovenlys hen over køkkenøen. Dette bringer masser af lys ind i den dybere del af boligen. Boligtype C er designet med et kompakt boligareal på 99 kvadratmeter. Fra boligens primære opholdsrum er der direkte udgang til terrassedæk, som er orienteret mod syd og vest. Her kan de lange danske sommeraftner nydes i fulde drag. Boligens målgruppe er forholdsvis bred og omfatter enlige forsørgere, seniorer eller en nystartet børnefamilie, som endnu ikke har det store behov for plads.



FINANSIERINGSBUDGET

Realkreditlån, kr.	69.314.799
Grundkapitaltilskud, kr.	7.876.682
Beboerindskud, kr.	1.575.336
Samlet finansiering	78.766.817

UDGIFTSBUDGET

Grundudgifter	15.193.347
Entrepriseudgifter	53.372.880
Omkostninger, kr.	9.003.907
Gebyrer, kr.	1.196.684
Anskaffelsessum, kr.	78.766.817

HUSLEJEBEREGNING

Kapitalydelse	2.418.067
Driftsydelse	1.188.000
Samlet ydelse	3.606.067
Husleje/m2/p.a.	Kr. 911
Husleje/md. (110 m2 bolig)	Kr. 8.347
Husleje/md. (99 m2 bolig)	Kr. 7.516

ØKONOMSIKE NØGLETAL

ANSØGNING OM GRUNDKAPITAL TILSKUD

I forbindelse med herværende ansøgning godkender organisationen, at Rebild Kommune kan fastsætte tidspunkt for hvornår kommunen ønsker at modtage anmodning om udbetaling af grundkapitaltilskud fra boligorganisationen. Blot skal anmodningen være håndteret inden godkendelse af Skema C for sagen. Organisationen frasiger sig hermed retten til umiddelbart efter skema A godkendelse at anmode om udbetaling af grundkapitaltilskud.

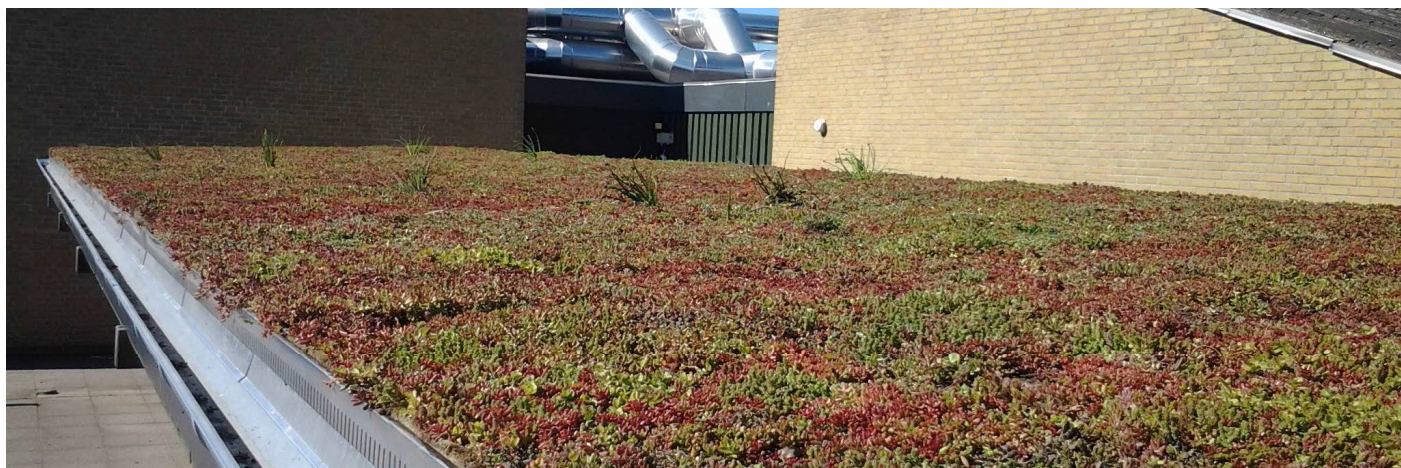


ORGANISATORISK FORANKRING

AFDELINGSSTRUKTUR

Afdelingen indgår som del af driftsteam 6s driftsområde. Teamet vil varetage alle kommende afdelinger etableret i Rebild Kommune. Teamet servicerer i dag Vivaboligs afdelinger i det sydlige Aalborg herunder afdelinger i byerne Visse og Nøvling syd for Aalborg by.

TEAM 1	TEAM 2	TEAM 3	TEAM 4	TEAM 5	TEAM 6
Afdeling1: <i>Saltholmgade m.fl</i> Afdeling11: <i>Lille Tingbakke</i> Afdeling12: <i>Baldborggade</i> Afdeling14: <i>Ulrik Birchs Vej</i> Afdeling15: <i>Store Tingbakke</i>	Afdeling2: <i>Bygholmen</i> Afdeling4: <i>Rughaven</i> Afdeling9: <i>Jyttevej</i>	Afdeling3: <i>Sjællandsgade</i>	Afdeling5: <i>Konvalvej</i> Afdeling18: <i>Gundorfslund</i> Afdeling21: <i>Kærby Hvilehjem</i> Afdeling27: <i>Forchhammersvej</i>	Afdeling6: <i>Frejaparken m.fl</i> Afdeling10: <i>Kjellerupsgade m.fl</i> Afdeling20: <i>Absalonsgade m.fl</i> Afdeling23: <i>Vesterbro</i> Afdeling24: <i>Saxogade</i>	Afdeling7: <i>Peter Freuchens vej</i> Afdeling8: <i>Thulevej</i> Afdeling17: <i>Dannerhøj m.fl</i> Afdeling22: <i>Blegkilde Allé</i> Afdeling26: <i>Brandevej</i>
Servicere: 841 lejemål	Servicere: 677 lejemål	Servicere: 703 lejemål	Servicere: 564 lejemål	Servicere: 694 lejemål	Servicere: 437 lejemål



Eksempler på bæredygtige løsninger til håndtering af regnvand og løsninger der forøger den oplevede kvalitet

BÆREDYGTIGHED

EN FÆLLES GRØN FREMTID

Vi står alle med et fælles ansvar for at skabe bæredygtige og holdbare fysiske rammer for fremtiden. Og i en tid hvor byggeriet optager en stor andel af det samlede ressourceforbrug er det vigtigere end nogensinde før at vi får skabt byggeri af en høj byggeteknisk og arkitektonisk kvalitet. Et byggeri som kan holde til tidens tand og et byggeri som fremstår lige så smukt 40 år efter dets opførelse som på indvielsesdagen.

Udover skabelsen af et byggeri af høj kvalitet skaber dette projekt bæredygtige løsninger i rummene og overflader omkring bygningerne. Her haves særlig fokus på skabelsen af grønne overflader og multifunktionelle arealer, som ikke blot antager en stationær funktion. Kan de traditionelle arealer for enden af vejen f.eks. opfordre til leg, kreativ udfoldelse og rekreative ophold vil dette bibringe en helt unik kvalitet.

GRØNNE TAGE & LAR

Centralt for den grønne bearbejdning af projektet står etableringen af grønne overflader, grønne tage samt en aktiv bearbejdning af LAR-løsningen. På den overdækkede og fritstående parkering i bebyggelsen etableres der grønne tagflader, som efterlader et flot og markant udtryk som særligt bliver synlig fra tagterrasserne i de to etagers boliger. Etableringen af grønne tage på den fritstående parkering øger ligeledes kapaciteten af regnvandshånd-

teringen, da denne overflade pludselig kan forsinke og opsamle en ikke uvæsentlig mængde regnvand. Herudover indgår der også planer om at sikre nedsivning af overfladevand, forudsat at jordbundsforholdene giver tilstrækkeligt mulighed herfor. Ligeledes kan der i projektet indarbejdes en række andre løsninger for lokal håndtering af regnvandet. Dette kunne implementeres i form af åbne render i bebyggelsen eller som indre bassiner med højt græs eller lignende. Strategisk arbejder projektet med at dele håndteringen af regnvand ud på mere end en løsning, således at man kan undvære et stort og skæmmende regnvandsbassin i bebyggelsen.

PERMEABLE & MULTIFUNKTIONELLE OVERFLADER

Som endnu en strategisk løsning for at øge kapaciteten af regnvandshåndteringen implementeres permeable arealer til langsom nedsivning af regnvandet. Disse efterlader desuden et dynamisk og grønt udtryk, som ligeledes muliggør at traditionelt belagte overflader nu fremstår grønne og bibringer en markant rekreativ kvalitet.

Den traditionelle vendeplads i vejforløbet forsøges ligeledes indarbejdet som en multifunktionel overflade, som kan benyttes af områdets børn og unge, når den ikke lige fungerer som vendeplads. Her kan et aktivt liv med spil og sjov på gaden udspille sig under sikre forhold.

Vivabolig



8 Gl. Skørpingvej 35



GL. SKØRPINGVEJ 35, SKØRPING

19 ATTRAKTIVE BOLIGER



LOKALMILJØ OG BELIGGENHED

19 ATTRAKTIVE BOLIGER PLACERET I NATURIGE OMGIVELSER OG TÆT PÅ CENTRUM



Bebbyggelsen er placeret langs hovedgaden tæt på Skørping midtby (650 m), velforsynet med transportmuligheder, kulturelle og rekreative tilbud. Projektområdet er ligeledes tilkoblet en gemmængående cykelsti, som kobler den nordlige del af Skørping sammen med centrum. Der er fra bebyggelsen kort afstand til bl.a. Skørping Skole og Idrætscenter (1,3 km), Skørping Station (0,6 km), Daginstitutioner (100 m), Rold Skov (1,3 km) samt dagligvarebutikker (mindre end 500 meter).

Oversigtskort - Visualisering af nærområdet

MÅLGRUPPE

FAMILIER OG SENIORER

De forskellige typologier, herunder rækkehus samt én tilgængelig etagebebyggelse, sikrer en bred målgruppe, idet de henvender sig til mennesker i forskellige livsfaser, herunder familier og seniorer. For den bæredygtige byudvikling er det af afgørende betydning, at det bebyggede og sociale miljø er mangfoldigt i henhold til at styrke lokalsamfundets sammenhængskraft, således at der fortsat bidrages til et attraktivt bysamfund i Skørping.

Byen har mange kvaliteter at byde på, især som aktiv børnefamilie. Etrækkehuselleren lejlighed med et overskueligt vedligeholdelsesniveau, gode pladsforhold, store altaner, let adgang til naturskønne omgivelser, tilgængelighed, transportmuligheder, nærhed til lokale institutioner/foreninger samt kulturelle tilbud, er medvirkende faktorer til at gøre bebyggelsen til attraktivt tilbud for en bredere målgruppe.

At boligerne henvender sig til to store målgrupper er ligeledes med til at sikre en gunstig udlejning af boligerne på både kort og lang sigt. Bebyggelsen vil ligeledes bidrage til et varieret udbud af boliger i Rebild Kommune, hvormed de skal være medvirkende til at sikre, at nuværende beboere kan flytte ind i en almen bolig og bevare deres lokale tilknytningsforhold, men ligeledes også være medvirkende til at tiltrække nye beboere til kommunen.



<http://www.kiosoflyn.dk/seniorer.html>



<https://www.femina.dk/dt-til/selvudvikling/coachen-bryd-tabuerne-om-den-sammenbragte-familie>



<https://www.kristeligt-dagblad.dk/danmark/stor-opbakning-til-enlige-maends-ret-til-faa-boern>



<https://www.hk.dk/omsk/afdelinger/nordjylland/kubber-og-foreninger/seniorer>

19 NYE BOLIGER I TÆT RELATION TIL CENTRUM OG DEN OMGIVNE NATUR

GL. SKØRPINGVEJ 35

Adresse:	Gl. Skørpingvej 35, 9520 Skørping
Matrikel:	Teglård, Skørping 10z
Antal, Boliger:	19 stk
Antal, Type 1:	15 stk á 94,7 kvm, i alt 1.420,5 kvm
Antal, Type 2:	4 stk á 101 kvm, i alt 404,2 kvm
Etager	2-3 etager
Samlet bebyggelse:	1.824,7 kvm
Depotrum á 2 kvm:	19 stk
Antal p-pladser:	29 stk
Grundstørrelse:	4.330 kvm - Matrikel 10 z - Teglård, Skørping
Bebyggelsesprocent:	132 kvm - Matrikel 7000x - Teglård, Skørping 42,1 %

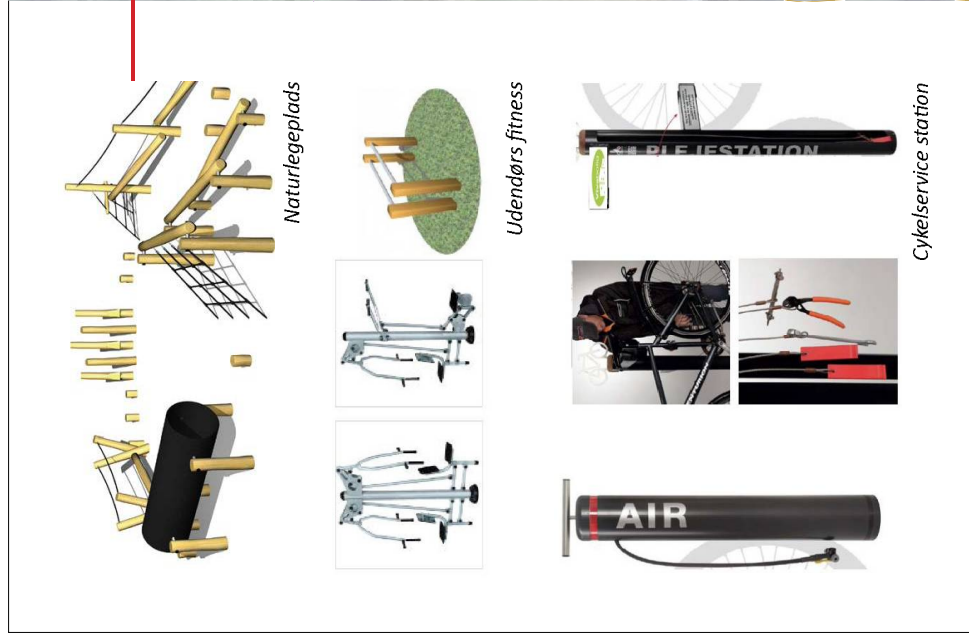
Herværende projektet er bestående af 19 attraktive boliger fordelt på forskellige typologier, herunder rækkehuse i to plan i tæt relation til det naturen samt én etagebebyggelse i 3 plan, som kan tilgås via elevator, med udsigt til Teglård Plantage mod vest.

Grundens niveauspring er medvirkende til at danne rammen om en varieret og oplevelsesrig rumdannelse, som definerer de fælles friarealer, som gradvist ændrer sig fra private haver til et semiprivat og rekreativt fællesareal til fri afbenyttelse for afdelingens beboere. I det nordvestligste hjørne påtænkes et aktivt fællesområde, som fordrer til ophold og leg.



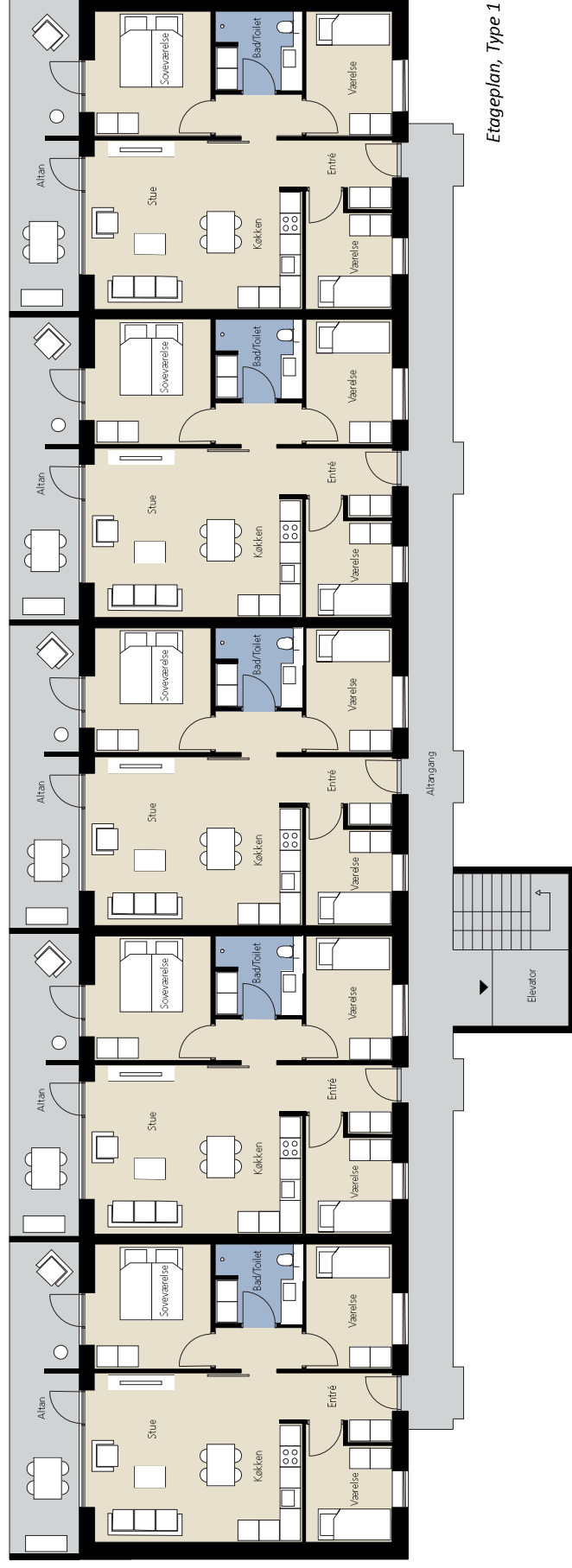
PRINCIP FOR MULTIFUNKTIONELT AKTIVITETSAREAL

FYSISK AKTIVITET, SUNDHED, BÆREDYGTIGHED, KOBLING TIL NATUREN OG LOKALOMRÅDET



Situationsplan, Gl. Skørpingvej 35

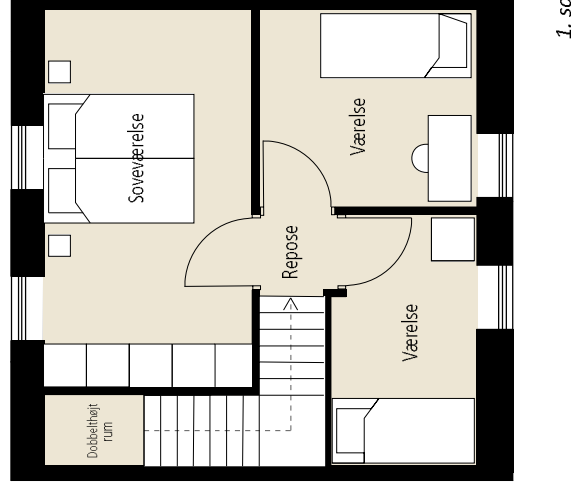
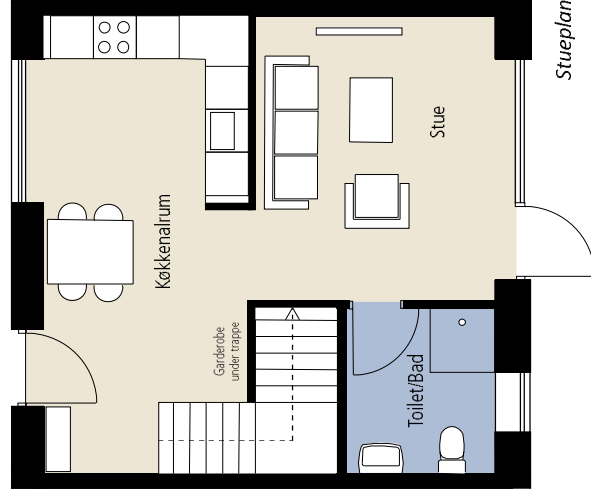
PLANTEGNING TYPE 1 - ETAGEBEBYGGELSE



- + GENNEMLYSTE BOLIGER
- + TILGÆNGELIGHED
- + STORE ALTANER
- + GODE PLADSFORHOLD

PLANTEGNING

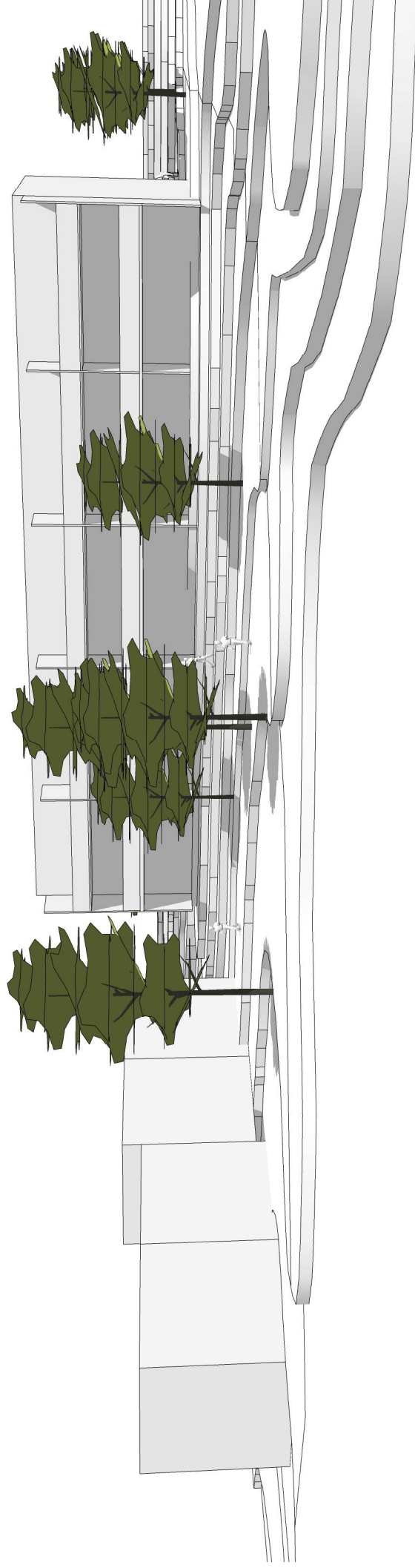
TYPE 2 - RÆKKEHUSE



- + GENNEMLYSTE BOLIGER
- + ZONEDELT, PRIVAT OG OFFENTLIG
- + GODE PLADSFORHOLD
- + EGEN HAVE

VOLUMENSTUDIE - PERSPEKTIV SET FRA VEST

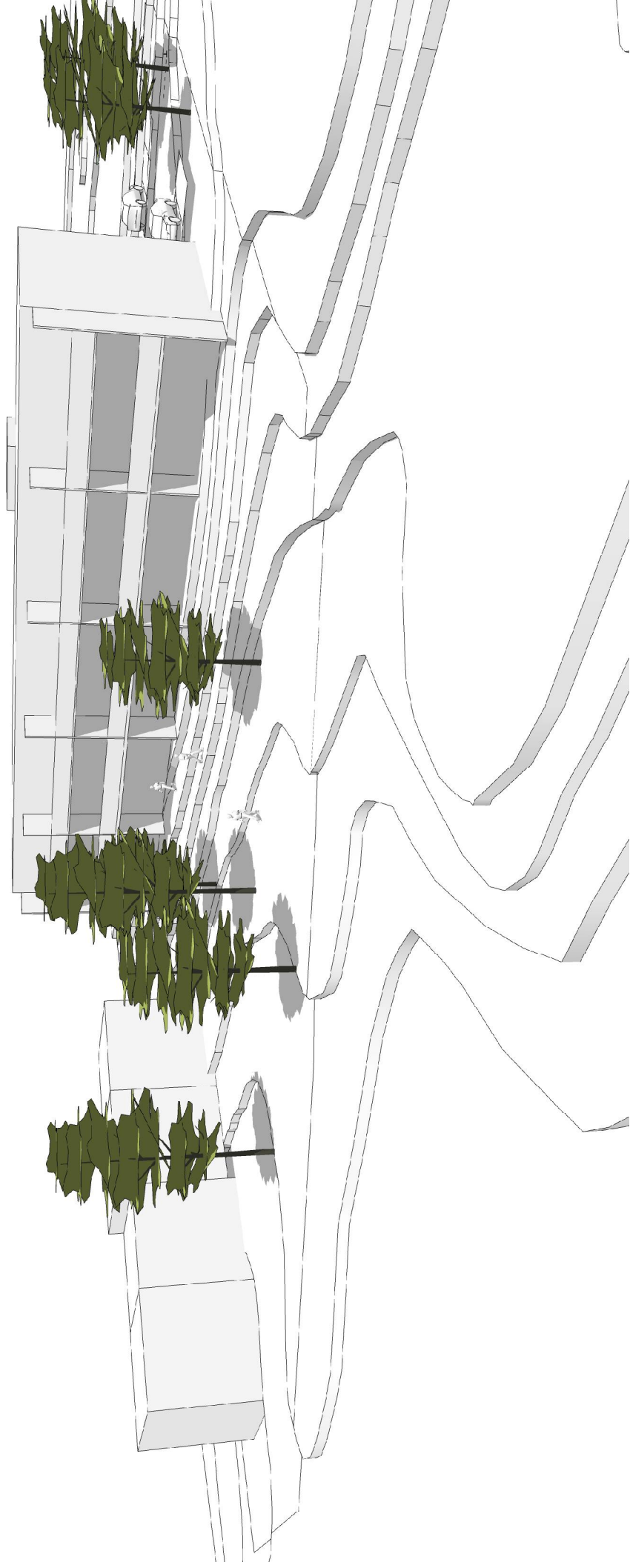
GL. SKØRPINGVEJ 35



Perspektiv set fra vest, Gl. Skørpingvej 35

VOLUMENSTUDIE - PERSPEKTIV SET FRA SYDVEST

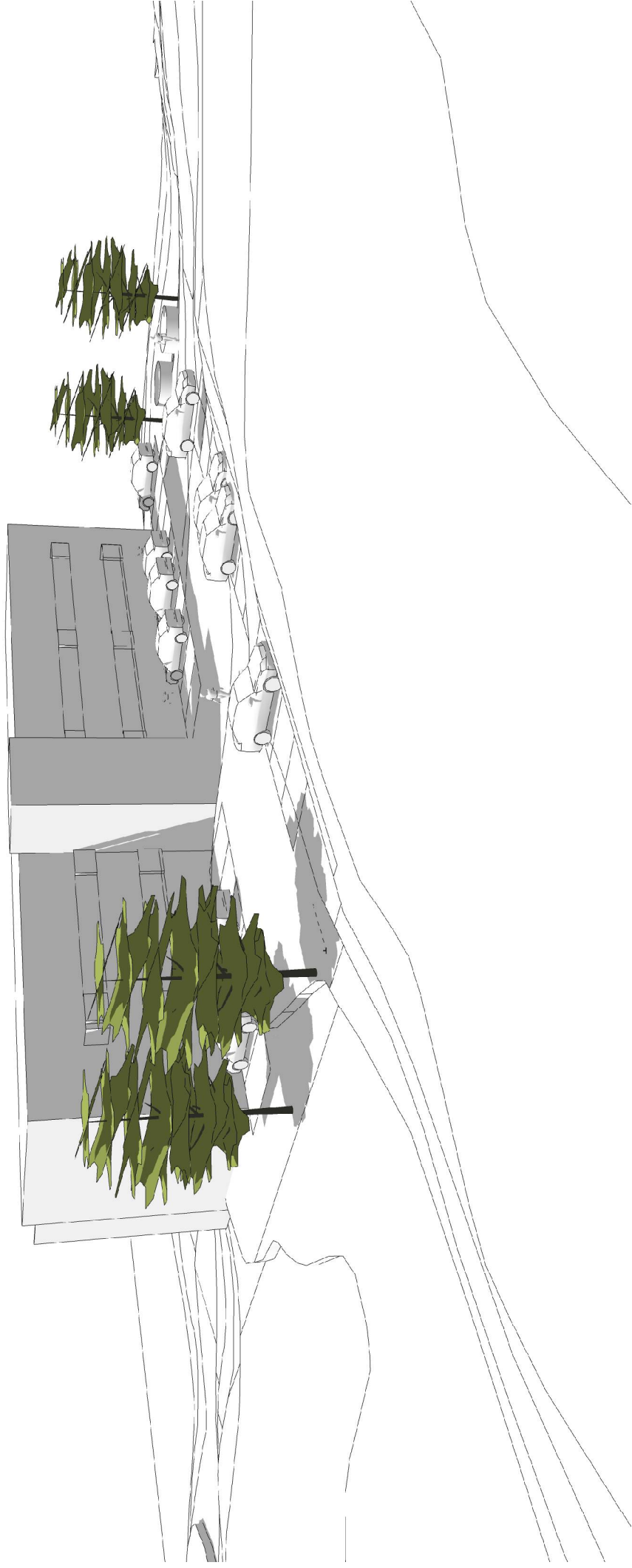
GL. SKØRPINGVEJ 35



Perspektiv set fra sydvest, Gl. Skørpingvej 35

VOLUMENSTUDIE - PERSPEKTIV SET FRA SYDØST

GL. SKØRPINGVEJ 35



Perspektiv set fra sydøst, Gl. Skørpingvej 35

VOLUMENSTUDIE - PERSPEKTIV SET FRA NORDVEST

GL. SKØRPINGVEJ 35



Perspektiv set fra nordvest, Gl. Skørpingvej 35

VOLUMENSTUDIE - PERSPEKTIV SET FRA NORDØST

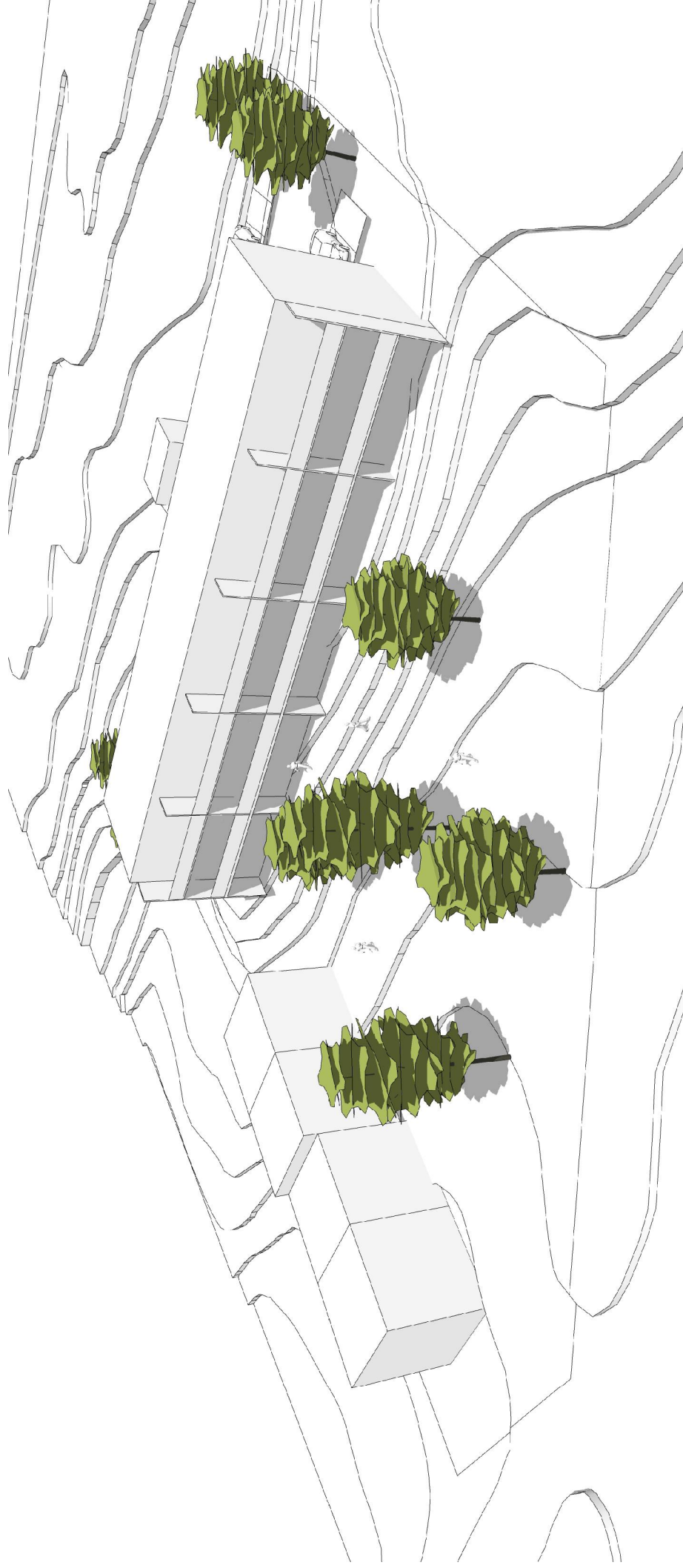
GL. SKØRPINGVEJ 35



Perspektiv set fra nordøst, Gl. Skørpingvej 35

VOLUMENSTUDIE - PERSPEKTIV SET FRA SYDVEST

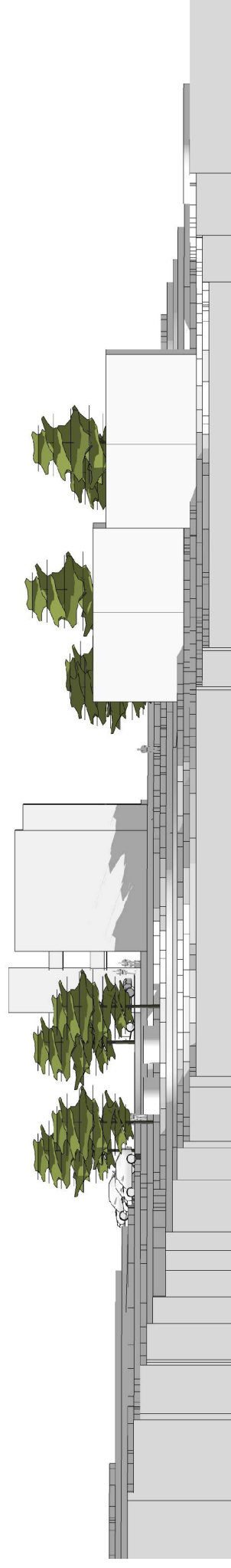
GL. SKØRPINGVEJ 35



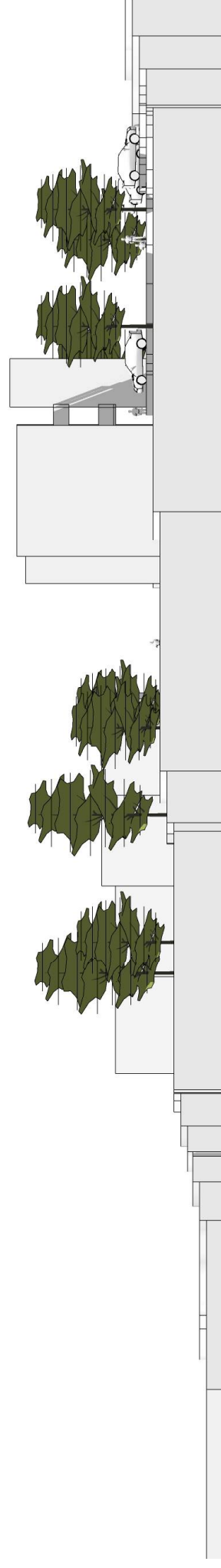
Perspektiv set fra sydvest, Gl. Skørpingvej 35

PRINCIPSNIT

UDNYTTELSE AF GRUNDENS NATURLIGE TERRÆNFORHOLD



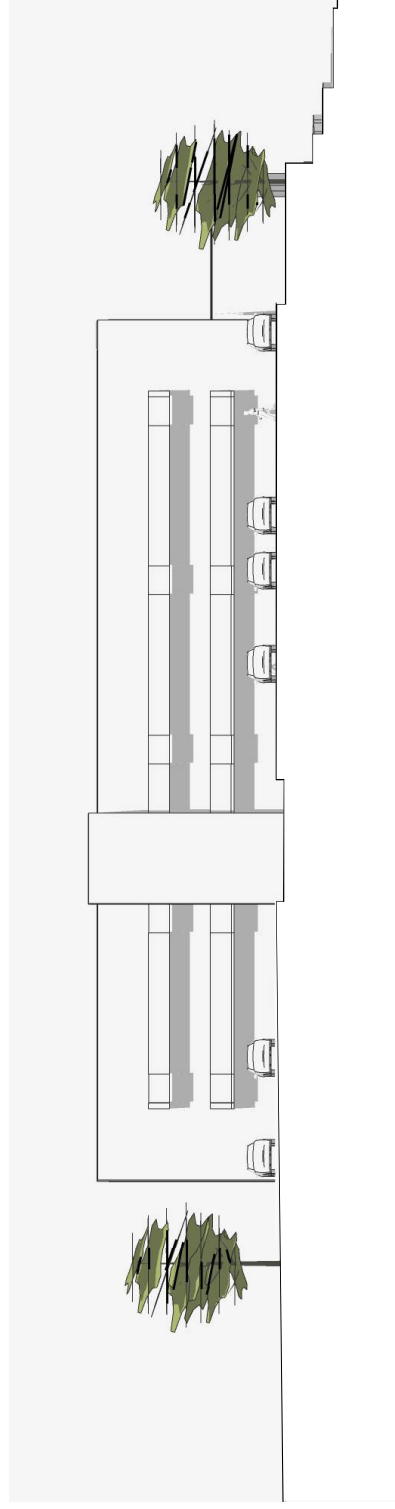
Principsnit, Nord



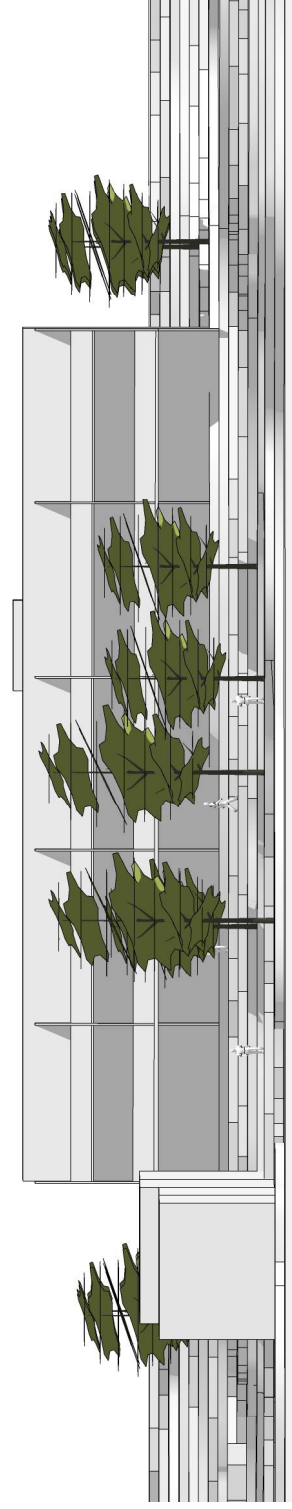
Principsnit, Syd

PRINCIPSNIT

UDNYTTELSE AF GRUNDENS NATURLIGE TERRÆNFORHOLD



Principsnit , Øst



Principsnit, Vest

INSPIRATIONSBILLEDER

I forhold til at bygge attraktive og bæredygtige boliger arbejdes der med en række bæredygtige løsninger, herunder anvendelsen af robuste og langtidsholdbare løsninger.

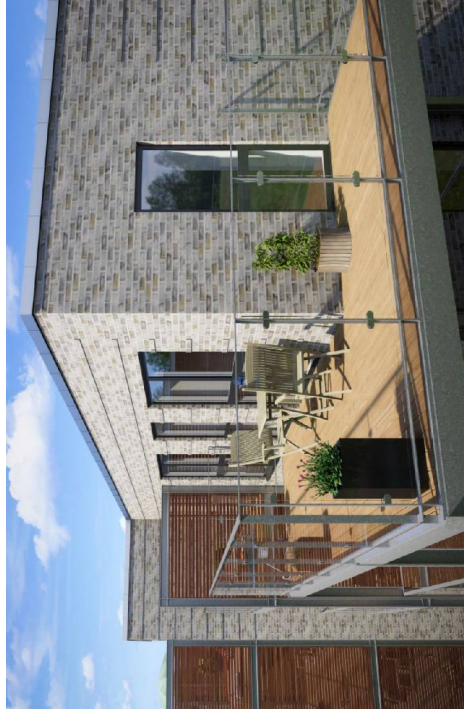
Generelt er materialekarakteren enkel og med vægt på robuste løsninger der modsvarer den slidtage, som et moderne boligbyggeri er udsat for over tid. Endvidere er der lagt vægt på driftsomkostninger og sikring af et godt og indbydende indeklima.

Boligerne tænkes udført i gedine og naturlige materialer bestående af blødstrøgne facettegl i lyse nuancer, som vil skabe et spil i facaden og indgå naturligt i de eksisterende omgivelser. Ved altaner og altangange introduceres en træsort, hvorved bebyggelsen opbrydes, således at den opleves nærværende og varierende. Som resultat heraf vil bebyggelsen fremstå med en kvalitet, som sikrer en tidsløs og gedigen arkitektur.

Facadeudtrykket og arkitekturen i al almindelighed vil tilføre området en inviterende, varm og nuanceret oplevelse med store opholdsholdsarealer på altaner samt på terræn.

Gårdrummet etableres med udgangspunkt i det eksisterende terræn, hvilket er medvirkende til at give området en iboende landskabelig karakter og dynamik. Med afsæt i bebyggelsen skabes der en god overskuelighed, hvilket bidrager til at skabe et trygt miljø for alle beboere, hvor der er rig mulighed for uformelle mødesteder og differentierede fællesarealer.

I projektet indtænkes LAR strategier, attraktive grønne friarealer med mulighed for fysisk udfoldelse.



ORGANISATORISKE FORANKRING

TEAM 1	•Afdeling 1: Saltholmgade m.fl •Afdeling 11: Lille Tingbakke •Afdeling 12: Faldborggade •Afdeling 14: Ulrik Birchts Vej •Afdeling 15: Store Tingbakke •Servicere 841 lejemål
TEAM 2	•Afdeling 2: Bygholmen m.fl •Afdeling 4: Rughaven m.fl •Afdeling 9: Jyttevej m.fl. •Servicere 677 lejemål
TEAM 3	•Afdeling 3: Sjællandsgade m.fl •Servicere 703 lejemål
TEAM 4	•Afdeling 5: Konvalvej •Afdeling 18: Gundorfslund •Afdeling 21: Kærby Hvilehjem •Afdeling 27: Forchhammersvej •Servicere 564 lejemål
TEAM 5	•Afdeling 6: Frejaparken m.fl •Afdeling 10: Kjellerupsgade m.fl •Afdeling 20: Absalonsgade m.fl •Afdeling 23: Vesterbro •Afdeling 24: Saxogade •Servicere 694 lejemål
TEAM 6	•Afdeling 7: Peter Freuchens Vej •Afdeling 8: Thulevej •Afdeling 17: Dannerhøj m.fl •Afdeling 22: Blegkilde Allé •Afdeling 26: Brandevej •Servicere 437 lejemål

Den daglige drift ude i afdelingerne hos Vivabolig er fordelt på 6 team. Gl. Skørpingvej skal varetages af Vivabolig Team 6, som på nuværende tidspunkt bl.a. varetager den sydlige del af Aalborg.

TOTALØKONOMI FOR PROJEKTET

DEN ØKONOMISKE RAMME

SAMMENFATNING		
BOLIGTYPE	FAMILIEBOLIG	
ANTAL	19 STK	
HERAF ETAGEBOLIGER	15 STK	
HERAF RÆKKEHUSE	4 STK	
SAMLET BBR AREAL	1.825 KVM	

TIDSPUNKT FOR ANSØGNING OM GRUNDKAPITAL TILSKUD

I forbindelse med herværende ansøgning godkender Vivabolig, at Rebild Kommune kan fastsætte tidspunkt for hvornår kommunen ønsker at modtage anmodning om udbetaling af grundkapitaltilskud fra boligorganisationen.

Blot skal anmodningen være håndteret inden godkendelse af Skema C for sagen. Organisationen frasiger sig hermed retten til umiddelbart efter skema A godkendelse at anmode om udbetaling af grundkapitaltilskud.

UDGIFTSBUDGET, HOVEDTAL		
GRUNDUDGIFTER I ALT*		KR. 7.089.167
ENTREPRISEUDGIFTER I ALT		KR. 24.208.944
OMKOSTNINGER I ALT		KR. 4.401.297
GEBYRER I ALT		KR. 525.258
ANSKAFFELSESSUM I ALT		KR. 36.224.665
* I DETTE BELØB INDGÅR KØB AF NABOMATRIKEL FRA REBILD KOMMUNE JF. MÅLEBLAD TIL EN BUDGETTERET KØBSPRIS PÅ KR. 495.000 INKLUSIVE MOMS		
FINANSIERINGSBUDGET, HOVEDTAL		
BEOERINDSKUD		KR. 724.493
KREDITFORENINGSLÅN		KR. 31.877.705
GRUNDKAPITALTILSKUD		KR. 3.622.467
FINANSIERING I ALT		KR. 36.224.665
HUSLEJEBUDGET		
KAPITALSUDGIFTER		KR. 1.112.097
DRIFTSUDGIFTER		KR. 547.350
SAMLET YDELSE		KR. 1.659.447
HUSLEJE/M2/P.A.		KR. 910
HUSLEJE/MD (ETAGEBOLIG)		KR. 7.178
HUSLEJE/MD (RÆKKEHUS)		KR. 7.655

