

KVOTEANSØGNING, NØRRESUNDBY BOLIGSELSKAB
ANMODNING OM TILSAGN
VERSION 1 - DECEMBER 2022



**NØRRESUNDBY
BOLIGSELSKAB**

3000 boliger i Nordjylland

NRGI

**KUBEN
MANAGEMENT**



Nørresundby Boligselskab

Ansøgning om tilsagn til kvote for nye almene boliger i Rebild Kommune

Til Rebild Kommune

Nørresundby Boligselskab ønsker at blive taget i betragtning ift. kommende nyt alment boligbyggeri i Skørping. Nørresundby Boligselskab ønsker at bidrage til en byforskønnelse af Skørping Centrum.

Nørresundby Boligselskab blev grundlagt i 1956 med det formål at bygge og udleje boliger, som alle kunne betale. I dag administrerer Nørresundby Boligselskab 3.450 boliger i Nørresundby og omegn, som er fordelt på 60 afdelinger bestående af ungdomsboliger, familieboliger og ældreboliger.

Siden stiftelsen af Nørresundby Boligselskab er der sket en stor udvikling i samfundet, og det er i dag boligselskabets mission at opføre og administrere boliger, der til enhver tid opfylder lejernes behov og ønsker. Disse rammer er essentielle for at sikre trivsel og tryghed - og dermed også glade og tilfredse beboere.

Hos Nørresundby Boligselskab er der fokus på at vedligeholde de mange boligafdelinger, og de ældre afdelinger gennemgår moderniseringer som f.eks. udskiftning af køkkener, badeværelser og vinduer, så boligselskabet fortsat kan udbyde attraktive lejeboliger, som har en høj og tidssvarende standard.

Nørresundby Boligselskab er en aktiv medspiller i hele Nordjylland, og vi mener, at det er essentielt at fastholde den gode udvikling, der pt. sker. Derfor vil vi også gerne bidrage til en fremtidssikring af Rebild Kommune i form af nye attraktive lejeboliger, som udmærker sig ved et stærkt byggeri, der kommer til at stå flot mange år ud i fremtiden.

På denne baggrund ansøger vi Rebild Kommune om tilsagn til at opføre almene familieboliger på det udvalgte areal i Skørping Centrum. Vi håber, at nærværende ansøgning modtages positivt, og vi står gerne til rådighed, hvis der skulle opstå kommentarer eller spørgsmål.

På forhånd tak!

Indhold

- Side **03** **Bæredygtighed**
Bidrag til de 17 verdensmål
- Side **04** **Boligbehov & potentialer**
Rebild Kommune
- Side **05** **Projektområdet**
Beliggenhed og planmæssige bestemmelser
- Side **06** **Situationsplan**
Arealinfo og fakta
- Side **07** **Plantegning**
Tilgængelige boliger med altangang
- Side **08** **Inspirationskatalog**

Bæredygtighed

Bidrag til de 17 verdensmål



FN's Verdensmål

Nørresundby Boligselskab ønsker at bidrage endnu mere til en bæredygtig udvikling og i arbejdet med denne kommende byggesag, er det relevant at inddrage FNs 17 verdensmål, hvor det er relevant for byggeri. Ikke alle nævnte verdensmål vil kunne implementeres direkte i det enkelte projekt, men på tværs af organisationen og over alle projekterne, vil det forsøges at inddrage så mange relevante verdensmål som muligt.

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

Med intentionen om at sikre de rette forhold for de udførende under projekternes tilblivelse samt stille krav om sociale klausuler, kan bl.a. Mål 4: Kvalitet i uddannelse og Mål 8: Anstændige jobs sikres. Vi bør i tilrettelæggelsen af projekterne have fokus på at sikre bedst mulige forhold for de udførende.

Igennem krav i udbudsmaterialet vil der være fokus på et godt arbejdsmiljø samt ordnede løn- og arbejdsvilkår, så der opnås bedre produktivitet og ressourceudnyttelse samt højere kvalitet i bygge- og anlægsarbejderne.

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

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

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

Arbejdet med planlægningen og udformningen af projekterne kommer til at understøtte en tilpasning til klimaet, så det enkelte projekt er mindre sårbart overfor klimaændringer. Dermed vil

projekterne bidrage til Mål 13: Klimaindsats. Der skal ligeledes, som bidrag til dette mål, være fokus på drikkevandsforbrug og spildevandsudledning.

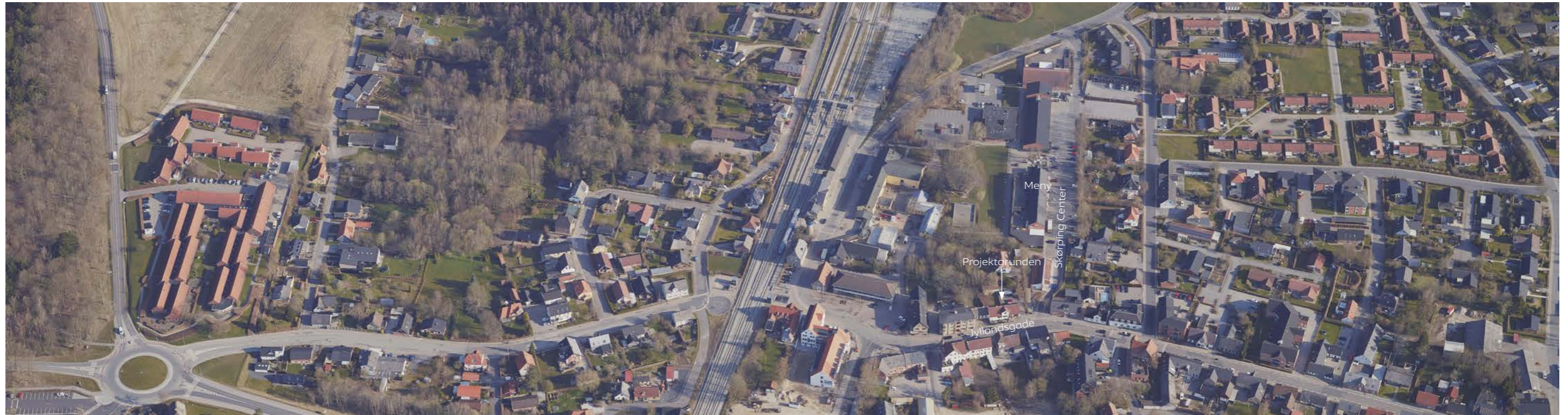
Relationen til konteksten og det omgivende miljø vil kræve et fokus på de eksisterende økosystemer, og det skal igennem projekterne tilsikres, at der skabes en passende biodiversitet, der sikrer, at de menneskeskabte fysiske omgivelser er i balance med naturen. Derfor er der særligt fokus på at minimere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

Boligerne henvender sig til en aldrende, men fortsat aktiv og engageret befolkning i nærområdet. Både det private- og almene byggeri taler ind i den sociale bæredygtighed, som bl.a. dækker over verdensmål 3, 4 og 11 - eftersom tilgængelige boliger evner at omfavne en bred og kompleks målgruppe. Der er stor fokus på de grønne arealer, hvor naturen bringes ind, og der opfordres til samvær på tværs af boligerne. Det grønne område har en naturlig afgrænsning til resten af byen, der giver følelsen af fællesskab og stedstilknytning for beboerne.

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

Boligbehov & potentialer

Rebild Kommune



EN STÆRK KOMMUNE I POSITIV UDVIKLING

"Rebild Kommune er en attraktiv bosætningskommune med flere lokalsamfund, der ligger indenfor pendlerafstand til nogle af de større byer som Aalborg, Viborg og Randers. Her er mulighederne åbne, der er plads til at bo bynært med naturen i baghaven, samtidig med, at der er nærhed til motorvej, hovedveje og jernbane." (Planstrategi 2019, Rebild Kommune).

Kommunens popularitet ses også på befolkningsudviklingen, som har været stødt stigende fra 2008-2020, og i 2033 forventes der en stigning i indbyggertallet på 8,5 % i forhold til 2020. Der forventes en stigning i alle aldersgrupper - dog ses de største procentvise stigninger hos de 65-79-årige samt de 80+-årige.

Rebild Kommune er opmærksomme på stigningen og ønsker, at der fremover kan udbydes et bredt og varieret botilbud til kommunens borgere. Et varieret botilbud er med til at sikre, at kommunen fremstår attraktiv overfor både nuværende og fremtidige borgere. Nørresundby Boligselskab vil gerne bistå Rebild Kommune i denne

udvikling og ambition om et botilbud, der spænder bredt.

SKØRPING SOM BYZONEBY

Skørping er Rebild Kommunes næststørste by og udpeget som en af byzonebyerne. Byen har stor udviklingspotentialer pga. den unikke beliggenhed ved jernbanen, som har forbindelser til de omkringliggende større byer, såsom Aalborg og Aarhus.

Baseret på byens helhedsplan vedtaget i 2018, skal fortætningsprojekter være med til at skabe plads til den forventede vækst, der kommer til byen. Der er stor potentialer i at samle og forskønne bymidten, og derigennem skabe et centrum med liv, ophold og aktivitet. Projektet skal tage del i den områdefornyelse, der er igangsat i 2020, som skal være med til at gøre Jyllandsgade mere attraktiv for butiksejere og lignende.

ALMENE BOLIGER SOM LED I BYUDVIKLINGEN

Når der skal udføres nye boligprojekter, er det vigtigt, at der sker en variation i boligsammensætningen, så både den pågældende by samt Rebild Kommune fortsat er en attraktiv bosætningsby- og kommune, hvor der er

attraktive bosætningsmuligheder i forskellige livsfaser.

De tilgængelige almene boliger skaber en varieret boligsammensætning, hvor boligerne vil være seniorvenlige, men samtidig også appellerer til par og familier. De seniorvenlige boliger taler også ind i den såkaldte boligrotation, hvor de ældre fraflytter parcelhusene, så der gives plads til, at de yngre par og børnefamilierne kan flytte ind. Denne boligrotation skaber en blandet og levende by samtidig med, at der holdes liv i boligmarkedet og i parcelhusområderne.

Rebild Kommune påpeger, at der i forbindelse med fornyelse og fortætning skal være fokus på at udvikle på eksisterende ekstensivt udnyttede arealer. Her er de almene boliger et brugbart værktøj, når det kommer til at fortætte og forskønne centrum.

Nærværende projektforslag harmonerer derved også med både Rebild Kommunes samt vores eget ønske om at anvende almene boliger som et instrument i en byfortætning, der skal sikre en attraktiv, livlig og sammenhængende by.

Projektområdet

Beliggenhed og planmæssige bestemmelser

Skørping er unikt placeret i Rold skov, og byen bærer i høj grad præg af de naturværdier, som byen er omgivet af. Projektgrunden ligger i centrum af Skørping, og placeres som en byfortætning og -forskønnelse af området omkring Jyllandsgade og centerområdet ved Meny.

Projektgrunden er i kommuneplanen udlagt til centerområde, og anvendelsen er markeret som bl.a. boligområde og butikker, som nærværende projekt taler ind i.

Med placering på Jyllandsgade og ved Skørping centrum, er det planen at nedrive den eksisterende bebyggelse og opføre et nyt etagebyggeri, hvor stueetagens anvendelse skal være publikumsorienteret i form af udvalgsbutikker, café el. lign., mens der opføres tilgængelige boliger på de øvre etager, herunder 1. og 2. etage samt en udnyttet tagetage.

Boligerne skal tilgås fra den nordlige side, hvor beboerne har mulighed for at parkere sin bil samt tilgå boligen fra en bred altangang.

Den brede altangang samt det store fælles opholdsareal skal sikre rammerne for et fællesskab mellem beboerne, hvor de kan mødes i et semi-privat eller offentlig rum. Den brede altangang vil ligeledes skabe rammerne for, at beboerne mødes på kryds og tværs i løbet af dagligdagen, så der skabes et uforpligtende fællesskab i huset.

Der placeres 1 parkeringsplads pr. bolig - 12 pladser i alt. Det er derfor en forudsætning, at gæster samt brugere af faciliteterne i stueetagen anvender eksisterende parkeringspladser i området, hvilket anses for værende realistisk baseret på den store mængde parkeringspladser, som allerede eksisterer omkring Meny og Coops dagligvarebutik.

Med nærværende projekt ønsker vi at forskønne Skørping centrum, så der skabes de bedste rammer for en aktiv bymidte med liv, ophold og aktiviteter.



Situationsplan

Arealinfo og fakta

Nærværende forslag er udarbejdet på matrikel 10ay i Skørping centrum. Forslaget indeholder en bearbejdelse af området omkring Skørping center, som på nuværende tidspunkt er 'gemt væk' på en sidegade til Jyllandsgade.

Oplægget indeholder en bearbejdning af matrikel 10ay, hvor der etableres et etagebyggeri med erhverv i stueetagen og boliger oven på.

Oplægget beskriver, hvordan en randbebyggelse kan skabe sammenhæng i området og danne en fysisk og visuel sammenhæng mellem Skørping center og Jyllandsgade.

Etagebebyggelsen er udarbejdet i 4 etager, hvor øverste etage er som udnyttet tagetage, hvorved der skabes en samhørighed mellem den nye bebyggelse og områdets mange sadeltagshuse.

Bagved bebyggelsen placeres boligernes parkering samt fælles friareal. Affaldshåndtering skal etableres, så det ikke er nødvendigt for renovationsvognen at vende bag bebyggelsen, da et hammerhoved vil optage for meget af grunden.

PROJEKTGRUNDEN

Matrikel nr. Teglgård, Skørping 10ay
Matrikel areal 1.090 m²

ETAGEBEBYGGELSEN

Stueetagen / erhverv ca. 288 m²
1. - 3. etage / bolig 12 stk. á ca. 864 m²

Samlet areal ca. 1.152 m²
Bebyggelsesprocent ca. 105 %
Parkering 1 p-plads pr. bolig



Plantegning

Tilgængelige boliger med altangang

Boligerne udføres med tilgængelighed, så de appellerer til en bredere brugergruppe.

OPLÆG TIL PLANTEGNING

Type 1	3 stk. á ca. 72 m ²
Type 2	3 stk. á ca. 72 m ²
Type 3	3 stk. á ca. 82 m ²
Type 4	3 stk. á ca. 62 m ²
Samlet	ca. 864 m²
Antal boliger	12 stk.
Gns. boligareal	ca. 72 m²



INSPIRATIONSKATALOG



Projektet tænkes udført i en teglsten, som tilpasses de eksisterende materialer på Jyllandsgade, som er præget af bl.a. røde og gule teglsten. Den udnyttede tagetage markeres med et sadeltag i en grå eller sort nuance.

Økonomi

Anskaffelsessum og grundkapital

Antal boliger	12 stk.
Areal	864 m ²
Anskaffelsessum	20.259.496,24 kr. inkl. moms
Grundkapital (8%)	1.620.000 kr.





**NØRRESUNDBY
BOLIGSELSKAB**

3000 boliger i Nordjylland

NRGI

KUBEN
MANAGEMENT