



KUBEN NRJ
MANAGEMENT

NØRRESUNDBY BOLIGSELSKAB KVOTEANSØGNING

ANMODNING OM TILSAGN, ØSTRE SKOVVEJ 14, BÆLUM

FEBRUAR 2023

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 Rebild Kommune.

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 lejligheder, som har en høj og tidssvarende standard.

Nørresundby Boligselskab er en aktiv medspiller i hele Nordjylland og vi mener 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 lejligheder, som udmærker sig ved et stærkt byggeri, der kommer til at stå flot mange år ud i fremtiden.

I Rebild Kommune ønsker Nørresundby Boligselskab at bidrage til byudviklingen af projektgrunden i Bælum. Udviklingen af projektgrunden sker i samarbejde med en privat byggherre, Melgaard Projekter ApS, som ønsker at supplere de almene boliger med privat byggeri. Der foreligger allerede aftale med grundejer (Melgaard Projekter ApS) om erhvervelse af byggeretter på projektgrunden.

På den baggrund ansøger vi Rebild Kommune om tilsagn til at opføre almene familieboliger på arealet i Bælum.

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**
Bælum, Rebild Komunne
- Side **05** **Østre Skovvej 14, Bælum**
12 almene familieboliger

Bæredygtighed

Bidrag til de 17 verdensmål

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

Som almen boligorganisation bidrager 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 sikre, at vores nye bebyggelser er endnu mere inkluderende, sikre, robuste og tilpasningsdygtige over for klimaforandringerne. Vi vil være særligt opmærksomme på udsatte dele af samfundet i forhold til at minimere miljøbelastninger og fremme boliger, som er økonomisk tilgængelige for en større del af kommunens brede befolkningsgruppe. Projekterne bør med deres udformning og planlægning også have særlig opmærksomhed på områdets image og tilstand.

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

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

I forbindelse med valg af materialer er det også et ønske at arbejde med holdbare, bæredygtige bygningskomponenter og materialer med fokus på cirkulær økonomi,

livscyklusvurderinger af materialer. Dette arbejde kan bidrage til Mål 12: Ansvarligt forbrug og produktion.

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

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

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

Boligerne på de to projektgrunde i Bælum og Suldrup henvender sig ligeledes 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 – da de mange forskelligartede lejlighedstyper og huslejeniveauer evner at omfavne en bred og kompleks målgruppe. Begge byomdannelsesprojekter har fokus på de grønne arealer, hvor naturen bringes ind og der opfordres til samvær på tværs af boliger samt sociale og økonomiske forskelligheder. De to byomdannelsesprojekter har en naturlig afgrænsning til resten af byen, der giver følelsen af fælleskab og stedstilknytning for beboerne. Samtidig leder de grønne arealer og udendørsaktiviteter op til, at de mange faciliteter deles med resten af byen som et fælles samlingspunkt for nærvær og aktivitet.

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.

Rebil 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.

Bælum som byzonebyer

Bælum er af Rebild Kommune udnævnt som byzonebyer sammen med 10 andre byer i kommunen. Begge byer har potentialer som bosætningsbyer i kraft af deres forskellige serviceudbud samt deres nærhed til natur og motorvejsnet.

Projektområdet i Bælum bidrager i dag ikke til bybilledet, da det fremstår tomt og forladt. Det er Nørresundby Boligselskabs opfattelse, at Bælum har gode forudsætninger for nye boligområder og det er derfor vores ønske at opføre nye almene boliger på projektgrunden, da udnyttelsen af disse arealer til boliger netop vil fremme udviklingen og potentialerne i byen.

Almene boliger som led i byudviklingen

Når der skal udlægges nye boligområder, 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.

Nørresundby Boligselskab er derfor gået sammen med en privat bygherre, Melgaard Projekter ApS, hvor hver part står for at opføre hhv. almene og private boliger på de to projektgrunde.

De almene og private boliger skaber en varieret boligsammensætning og lægger derfor også op til en mere blandet beboersammensætning, der begår sig på kryds og tværs. 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.

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 - i dette tilfælde i samspil med privat byggeri - et brugbart værktøj, når det kommer til at byudvikle på større bynære arealer.

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

Projektområdet

Beliggenhed og planmæssige bestemmelser

Bælum er beliggende i Østhimmerland og er derfor omgivet af naturskøn landskab med småbakked terræn, skov, marker samt fjord og strand. Her er rig mulighed for cykel- og vandreture på stierne og der findes endda en cykelsti hele vejen fra Hadsund i syd, gennem Bælum og op til Gistrup i nord. En tur på godt 40 km., der ofte anvendes af cykelentusiaster. Bælum byder også på seværdigheder som Bælum Mølle, Bælum Sønderoskov, og Kildesøen.

Østre Skovvej 14 ligger i den sydvestlige ende af Bælum med marker mod vest og syd samt boliger mod nord og øst. Projektgrunden er tidligere ejet af Hedegaard A/S og har været anvendt som korn- og foderstoffabrik, men står i dag nedslidt og forladt. I dag er projektgrunden opkøbt af det privatejet selskab Melgaard Projekter ApS, som ønsker at udvikle grunden med bl.a. private og almene boliger. Det er planen, at al bebyggelse på grunden skal nedrives, så der bliver plads til opførelsen af de nye boliger - siloerne er dog allerede revet ned. De grå og nedslidte betonbygninger bidrager ikke positivt til det omkringliggende byliv eller resten af Bælum. En fortætning af det uudnyttede areal vil skabe en større sammenhængskraft og forskønnelse af kvarteret og byen. De nye almene boliger vil samtidig imødekomme efterspørgslen på forskelligartede boligtyper i kommunen.

Projektgrunden er som nævnt beliggende på Østre Skovvej, som er en mindre befærdet vej, der mod syd leder ud af byen gennem Sønderoskov og mod nord kobler den sig på Smidievej og Vestergade, som er Bælums hovedåre gennem byen, som har gode forbindelser i både syd- og nordgående retning. Bælum ligger ligeledes kun 22 minutters kørsel fra det Aalborg Øst, der huser ca. 16.000 arbejdspladser.

Fra adressen er der ligeledes under 1,5 km til Bælum Skole, supermarked samt børnehaven. Trods byens indbyggertal på 742 rummer den også forskellige mindre virksomheder, en naturlegeplads, en idrætshal, ungdomsskole og en kirke.

Syd for projektgrunden findes også den anerkendte Bælum Skovpallion med dertilhørende naturlegeplads. Fra adressen på Østre Skovvej er der ligeledes kun 30 km. til Aalborg samt små 24 km. til Nyt Aalborg Universitetshospital i Aalborg Øst.

Der foreligger ingen lokalplan for Østre Skovvej 14. Ifølge kommuneplanrammen er adressen udlagt til erhvervsformål, hvorfor der vil skulle udarbejdes en ny lokalplan eller kommuneplanramme, sådan der kan opføres boliger på grunden.

Vi ser frem til en positiv behandling af ansøgningen og står samtidig til rådighed for yderligere oplysninger eller besvarelse af spørgsmål.



Kvalitative og faktuelle forhold

Østre Skovvej 14, Bælum

Grundareal	14.641 m ²
Matrikel	Bælum By, Bælum 25de
Antal boliger	Ca. 48 boliger
Type, byggeri	Tæt-lav, 2 etager
Boligtyper	Type 1, 80 m ² Type 2, 90 m ² Type 3, 110 m ²
Bebyggelsesprocent	35 %

Almene boliger, Nørresundby Boligselskab

Antal boliger	Ca. 12 boliger
Samlet boligareal	1.040 m ²
Type, byggeri	Tæt-lav, 2 etager
Boligtyper	Type 1, 80 m ² , 8 stk. Type 2, 90 m ² , 2 stk. Type 3, 110 m ² , 2 stk.

I arbejdet med projektgrunden er der lagt vægt på at skabe en blandet boligsammensætning med både private og almene boliger. Der etableres flere forskellige fællesarealer på grunden i form af petanquebane, bålplads og urtehaver.

På projektgrunden ønsker Nørresundby Boligselskab at opføre 12 almene familieboliger. Matriklen er meget skrående, højest mod vest og lavest mod øst, hvilket giver de toetagers huse en enestående udsigt mod byen i øst og naturen i vest.

Det lukkede bymiljø samler sig om en vision for det frivillige fællesskab, hvor bebyggelsen danner rammerne, men beboerne selv bestemmer, hvor meget de vil engagere sig i nærværet i området. Der skabes derved et boligområde med fokus på sociale relationer, øget livskvalitet og frivilligt samvær.

Bæredygtighed er en stor præmis i udviklingen af Bælum og det tilstræbes, at byggeriet i sin helhed er så bæredygtigt som muligt. Dette gælder både den sociale bæredygtighed som den miljø- og økonomiske bæredygtighed. Konkret forberedes til til el-lade standere på alle p-pladser og et vist antal p-pladser vil have installeret en el-lade stander fra start. Den sociale bæredygtighed kommer i spil via den blandede beboersammensætning, som de mange forskellige typer af boliger lægger op til.



Ortofoto - Bælum

Situationsplan

Hele projektgrunden, Østre Skovvej 14, Bælum

Der ansøges om tilsagn til opførelse af almene boliger på Delområde 1, som består af en tæt-lav boligbebyggelse. Et regnvandsbassin for hele bebyggelsen er placeret i sammenhæng med de almene boliger for rekreativ værdi og kan være med til at understøtte et aktivt og funktionsdygtigt fællesareal. Grønne åbninger i bebyggelse giver kig til både by og landskab og trækker grønne korridorer på tværs af bebyggelsen.



Økonomi - Almene boliger

Østre Skovvej 14, Bælum

Antal boliger	12 stk.
Antal m ²	1.040 m ²
Gennemsnit	86,7 m ²
Grundkapital %	8 %
Grundkapital kr.	1.779.475 kr.
Anskaffelsessum (2022)	22.243.440 kr.
Huslejeestimat for:	
80 m ² familiebolig	960 kr. pr. m ² pr. år 76.800 kr. pr. år 6.400 kr. pr. måned ekskl. forbrug
90 m ² familiebolig	960 kr. pr. m ² 86.400 kr. pr. år 7.200 kr. pr. måned ekskl. forbrug
110 m ² familiebolig	960 kr. pr. m ² 105.600 kr. pr. år 8.800 kr. pr. måned ekskl. forbrug





**NØRRESUNDBY
BOLIGSELSKAB**

3000 boliger i Nordjylland

KUBEN NRGI
MANAGEMENT