

Opsummering af og konklusion på markedsdialoger

i forbindelse med det kommende udbud af Stendalsvej i Rebild

Kuben Management har afholdt markedsdialoger med fem forskellige respondenter, der heriblandt tæller den lokale grundejerforening, Eco Village, BM Byggeindustri, Fjordbak Byg samt Nordjyllands Boligselskab. Markedsdialogerne er foretaget med henblik på at få en indsigt i de tendenser, der er i markedet, hvad angår CO2 reduceret byggeri, ønsker/efterspørgslen til bestemte boligtyper samt tanker om udformningen af det kommende byggeri - heriblandt hvordan Rebilds identitet kan indtænkes, og hvordan byggeriet kan forbindes til resten af Rebild by. Markedsdialogerne og Kuben Managements konklusion herpå skal anvendes som input til udformningen af udbudsmaterialet for Stendalsvej i Rebild, hvor der særligt skal være fokus på CO2 reduktion i byggeriet.

På baggrund af markedsdialogerne er der udformet fire temaer; *Miljømæssig bæredygtighed*, *Social bæredygtighed*, *Boligtyper og målgrupper* samt *Ude- og fællesarealer*. I disse afsnit vil det udelukkende være respondenternes udtalelser, tanker og konklusioner der fremgår. I det sidste afsnit *Konklusion* vil Kuben Managements opsamling og konklusion på respondenternes udtalelser indgå. Konklusionerne beror på Kuben Managements mangeårige erfaringer inden for projektudvikling, bygherrerådgivning og udbudsret sammenholdt med respondenternes udtalelser.

Miljømæssig bæredygtighed

Bæredygtigheden fylder i manges bevidsthed og der er et ønske og ambition om at bygge med fokus på bæredygtighed og et reduceret CO2 aftryk. CO2 udslippet kan blandt andet reduceres ved at minimere materialeforbruget samt ved at optimere konstruktionerne. LCA-beregninger er et overskueligt og anvendeligt værktøj til måling af den samlede miljøpåvirkning, hvor også det almene byggeri kan være med. Den miljømæssige bæredygtighed kan også afspejles i de energivalgte løsninger og muligheder, hvor de fleste kan bidrage til mere bæredygtige løsninger inden for en fornuftig budgetramme – eksempelvis ved valg af varmekilde mm. Det vurderes ikke at være nødvendigt eller aktuelt med Svanemærkning af boligerne eller en decideret DGNB certificering af byggeriet, da projektgrunden ikke lægger op til et byggeri i denne kaliber baseret på de makrosociologiske forhold.

I forhold til at genanvende eller genbruge de eksisterende materialer fra gården er der både fordele og ulemper. Det er ressourcekrævende at nedbryde med henblik på at genanvende eller genbruge frem for bortskaffelse. Dertil skal også lægges de ressourcer, der anvendes på bearbejdning af materialerne, så de kan godkendes i henhold til gældende bygningsreglement og dermed inkorporeres i byggeriet. Flere af materialerne har dog potentiale til at blive genanvendt – eksempelvis murstenene. Murstenene kan enten sælges eller de kan sendes til forarbejdning og derefter anvendes som bundstabil i projektet.

Det nævnes også, at der – i et bæredygtighedsperspektiv – kan kigges på optimering af kørsel/bortkørsel af materialer. Her kan der med fordel anvendes lokale firmaer kontra et firma, der ligger længere væk, men som er billigere. Derved kan både timer, brændstofudgifter samt CO2 udledning nedbringes.

Social bæredygtighed

For flere af de adspurgte ses den sociale bæredygtighed som et vigtigt element at indtænke i byggeriet. Byggeriet skal udformes således, at der frigives rum og muligheder til, at mødesteder og fællesskaber skabes. Det nævnes blandt andet, som beskrevet tidligere, at der kunne anlægges et fælles p-areal, der ligger "uden" for klyngerne af boligerne med inspiration i "Ottrupgaard" i Skørping. Beboerne "tvinges" derfor igennem fællesarealet på gåben for at komme til egen bolig, hvilket genererer trafik og muligheden for at hilse på og falde i snak med de andre beboere.

Daglig social kontakt med andre beboere styrker naboskabet og samhørigheden, hvilket kan fremme grobunden for tværgående og aktive fællesskaber.

Boligerne og selve projektområdets udformning skal ligeledes fordre rummelighed, mangfoldighed og åbenhed. Særligt åbenheden skal være synlig for resten af Rebild, således den nye bebyggelse opfattes tilgængelig og som en integreret del af resten af byen. For at fremme samhørigheden mellem det nye projekt og Rebild kunne man med fordel inddrage kulturhistorien og naturen ind i byggeriet – blandt andet i brugen af materialer, bevaring af eksisterende træer, navn på bebyggelsen mm.

Boligtper og målgrupper

Der er en opfattelse af, at der generelt er mangel på lejeboliger i Rebild og Støvring – særligt de ældre og 50+ generationen uden hjemmeboende børn mangler en bolig at flytte ind i, når parcelhuset bliver for stort og/eller tidskrævende. 50+ generationen og de ældre stiller i dag højere krav til deres "sidste" bolig, hvorfor det vil være fordelagtigt med 3-rums boliger på minimum 80-89 m² med god opbevaringsplads. Der skal være fokus på det indvendige af boligerne, da livet leves 'indefra og ud' – om end udearealerne også skal indbyde til ophold. Boligerne skal være en livstidsbolig, der kan ændres i takt med beboerens behov. Boligerne skal gerne være af tæt-lav/åben-lav karakter og skal indbyde til at anvende udemiljøet. Det er vigtigt med en åben bebyggelse, der afspejler mangfoldighed samtidig med, at den skal være tilgængelig og åben for resten af byen.

Rebild Kommune er kendetegnet ved fællesskab, ro, kig til stjernerne, blandet befolkningsgruppe, nærhed til natur og kulturhistorie. Det er derfor vigtigt at drage disse elementer ind i byggeriet, så der skabes en sammenhæng til resten af byen, dens kulturhistorie samt den omkringliggende natur.

En måde at drage naturen ind i byggeriet er blandt andet ved at anvende træ – både som et visuelt element samt i selve konstruktionen. En kombination af for eksempel træ og beton i byggeriet betegnes som 'Hybridbyggeri' og det er en metode, der vinder frem i øjeblikket. Et modulbyggeri kunne også være en mulighed, dog vil netop modulbyggeriet ikke være økonomisk fordelagtigt ved opførelse af 10 boliger eller mindre. Umiddelbart er der ikke efterspørgsel på 'Tiny Houses' i Rebild eller Støvring, hvilket også henviser til den erfaring, der er med 50+ generationen og de ældres ønsker og krav til deres sidste bolig, hvad angår antal værelser og plads. En anderledes mulighed for at beboerne kan sætte deres eget præg på boligen og dermed opnå større ejerfølelse og fleksibilitet kunne være 'næsten' færdige boliger i større eller mindre grad, hvor beboerne eksempelvis selv kan indsætte køkken- og badelementer a la almenbolig+ konceptet.

Ude- og fællesarealer

I tråd med ovenstående er der et ønske om at drage naturen ind i byggeriet, hvor ude- og fællesarealerne skal afspejle Rebilds nærhed til naturen. En måde at bringe naturen ind i byggeriet kunne være eksempelvis at bevare nogle af de nuværende høje træer samt etablering af frugtplantage til gavn for alle beboere. Der er også et ønske om at bevare de nuværende adgangsstier, således den gående trafik igennem området bibeholdes. Det kommende projekt kunne ligeledes lade sig inspirere af 'Ottrupgård' i Skørping, hvor der er én stor fælles p-plads i stedet for en p-plads ved hver bolig og hvor bebyggelsens udformning 'tvinger' beboerne gennem fællesarealerne for at komme til egen bolig. Dette medfører mere plads til grønne arealer samt en øget trafik beboerne imellem, når de skal bevæge sig fra p-plads til egen bolig. Beboerne kunne i den forbindelse være fælles om udearealerne og vedligeholdelsen som en form for grundejerforening.

I tråd med flere grønne fælles udeområder udtrykkes der også et behov og ønske om et fælleshus fra Grundejerforeningens side. For nuværende er der ikke et fælles indendørs samlingspunkt i Rebild, hvilket – ifølge Grundejerforeningen – er en stor mangel i byen. Fælleshuse kan dog være vanskelige at facilitere – særligt alment – da det er beboerne, der skal afholde udgifterne til opførelse og vedligehold. Dernæst kan det også være udfordrende at åbne fælleshuset op for andre end beboerne – både hvad angår den økonomiske del samt 'førsteretten' ift. udlejning. Dog kunne det være muligt, at der ind imellem kunne afholdes arrangementer i fælleshuset, hvor hele byen kunne deltage.

Konklusion

Baseret på markedsdialogerne er der tydelige tendenser, der peger mod en mere bæredygtig tankegang, hvad angår byggeri. Særligt CO₂ reduktion bliver nævnt – af både private såvel som almene bygherre - som et gennemførligt mål i henhold til at stræbe efter at bygge mere bæredygtigt. CO₂ aftrykket kan reduceres ved at optimere konstruktionerne og dermed minimere materialeforbruget samt ved at vælge energioptimerede løsninger i forhold til valg af varmekilder mm. Begge greb er let anvendeligt og samtidig kan de udføres inden for en fornuftig budgetramme.

Krav til CO₂ aftryk ved opførelse af nybyggeri er et kriterie, som flere og flere – både almene og private – er bevidste om. Der er et ønske og ambition i markedet om at udføre bæredygtige byggerier inden for gældende budgetramme, hvorfor et kriterie omhandlende CO₂ aftryk i udbudsmaterialet er realiserbart. I forhold til andre bæredygtighedsgreb – herunder den sociale bæredygtighed – så er CO₂ aftrykket et bæredygtighedskriterie med gennemsigthed. Det kan måles og dokumenteres og der findes efterhånden flere beregninger på, hvordan CO₂ aftrykket kan mindskes i de forskellige bygningsdele. Det er derfor også realistisk - i forhold til de eventuelle bydende - at opstille krav til CO₂ aftryk i udbudsmaterialet.

I forhold til genanvendelse eller genbrug af materialerne fra den eksisterende gård skal det vurderes, hvorvidt det er ressourcerne værd. Både bæredygtighed og økonomi spiller en rolle i beslutninger som disse, og der vil derfor være behov for nærmere undersøgelse af, hvorvidt selve processen med genanvendelse af materialer samt økonomien i det giver værdi til projektet. Slutteligt kan det også vægtes at anvende lokale transportfirmaer til bortkørsel/kørsel af jord og materialer set fra et bæredygtighedssynspunkt. Det er bæredygtigt at "købe" lokalt – dog skal det økonomiske perspektiv igen sammenlignes med bæredygtigheden og værdien i dette.

Udover selve klimaaftrykket i byggeriet kan bæredygtighed også tænkes ind i byggeriet i forhold til den type af boliger, der bygges. Her er det essentielt at bygge boliger, som der er en

efterspørgsel på, således det undgås, at boligerne ikke kan sælges/lejes ud efter projektets afslutning.

Baseret på markedsdialogerne og Kuben Managements erfaringer samt projektområdets beliggenhed, er vurderingen, at selve projektet skal opføres som et tæt-lavt byggeri med boliger på 80-85 m². Denne type af byggeri og boligstørrelse henvender sig til en bred målgruppe af beboere, men vil særligt appellere til de ældre samt 50+ generationen uden hjemmeboende børn, der har solgt parcelhuset og ønsker at flytte i en mindre og mere vedligeholdelsesfri bolig. Lige præcis denne målgruppe er et beboersegment, som i antal vil vokse yderligere de kommende år. Derfor er det vigtigt at opføre boliger, der tilgodeser denne målgruppes behov, således parcelhusene frigives til eksempelvis børnefamilier. De nye boliger vil dermed understøtte den boligrotation, der er afgørende for, at nye beboere kan tiltrækkes til byen. Tilflytterne – særligt børnefamilierne – er med til at holde liv i byen og sikre en varieret befolkningssammensætning.

Udformningen af projektet skal ligeledes favne en åben bebyggelsesplan, der understøtter den gennemgående mobilitet, der forbinder området med Rebild by. Naturen og kulturhistorien skal herudover inddrages i byggeriet, så der er en tydelig sammenkobling mellem byggeriet og Rebilds omkringliggende natur og kultur samt den ikoniske 'RebildPorten'. Med ønsket om at bringe naturen og biodiversiteten i spil kan der med fordel indhentes inspiration i "Ottrupgård" i Skørping, hvor den fælles p-plads er placeret væk fra boligerne, således beboerne skal bevæge sig op igennem bebyggelsen for at nå egen bolig. Denne disponering af projektgrunden giver øget plads til grønne friarealer, biodiversitet og mødesteder, der kan gavne beboerne imellem samt byens andre indbyggere.

Der er fra Grundejerforeningens side ytret ønske om et fælleshus til gavn og glæde for alle i byen, men som udgangspunkt vil det ikke være realistisk at opføre, da det er beboerne, som skal afholde udgifter til opførelse og vedligehold. Projektgrundens størrelse begrænser antallet af boliger, hvorfor udgifterne til et fælleshus vil have en markant indflydelse på beboernes husleje.