Erhvervsboligen - udviklingsprojekt

Realdania kampagne - Det gode boligliv

Juli 2013

HIMMERLAND
Boligforening

EFFEKT

HIMMERLAND
Boligforening

EFFEKT

INDHOLDSFORTEGNELSE

INTRODUKTION OG KONTEKST	side 5
ERHVERVSUDVIKLINGEN - Masterplan og faser	side 11
ERHVERVSBOLIGER - Cases	side 19
JURIDISK KONSTRUKTION, PROCES- OG TIDSPLAN	side 50
ØKONOMI	side 51

INTRODUKTION OG KONTEKST

VISION

Erhvervsboliger i Kildeparken - i det østlige Aalborg

Projektets vision er at skabe nye former for erhverv i et udsat boligområde og at fremme anderledes iværksætteri.

Særligt vil der være fokus på at etablere en helt ny boligtype i forbindelse med den kommende renovering - ERHVERVSBOLIGEN - hvor almene beboere på optimale vilkår kan udøve synligt erhverv i en del af boligen - f.eks. frisørsalon, nærbutik, cykelværksted, konsulentvirksomhed, klinik osv.

Indtil 1960'erne var det en udbredt erhvervsform i større byer, at de små handlende havde butik i forbindelse med deres bolig, f.eks. frisørsalon, slikbutik mv. Det er den tankegang, som projektet hviler på.
I en moderne kontekst kunne man forestille sig en bred vifte af erhvervstyper, som kunne drage nytte af erhvervsboligen.

Projektet bidrager til at skabe større diversitet i området og til at støtte op om det sociale liv og fællesskabet i boligområdet, fordi eksisterende faciliteter anvendes på en ny måde.

Det er målet med udviklingen af erhvervsboliger i Kildeparken at skabe grundlaget og rammerne for ny erhvervsudvikling i direkte forbindelse med bydelen.

Nye erhvervsfunktioner skaber arbejdspladser i byen, bidrager til at skabe en blandet bydel med forskellige former for byliv, blandede brugere og et større udbud af forskellige funktioner og serviceudbud til beboerne.

Arbejdspladser i stueetagen kan være et væsentligt bidrag til at skabe lokalt forankret byliv, lokalt ejerskab og stolthed. De giver beboerne og dermed bydelen nye muligheder for succesfuld udvikling.

Følgende parter har bidraget til udarbejdelsen af udviklingsprojektet:

-Aalborg Kommune, Erhvervskontoret, som er indehaver af en database/netværk af igangværende og potentielle iværksættere i bydelen.
http://www.aalborgkommune.dk/Om_kommunen/Forvaltninger/borgmesterens-forvaltning/Erhvervsafdelingen/Sider/Erhvervsafdelingen.aspx

-Aalborg Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, som varetager planmyndigheden samt tilsynet med støttet byggeri.
http://www.aalborgkommune.dk/Om_kommunen/Forvaltninger/teknik-miljoeforvaltningen/Sider/teknik-miljoeforvaltningen.aspx

-Erhvervsnetværk 9220, som er interesseorganisation bestående af erhvervsvirksomheder i bydelen.
http://www.nv9220.dk/

-FOKUS Folkeoplysning, som driver socialøkonomisk virksomhed og folkeoplysning i bydelen med i det nyopførte Sundheds- og Kvartershus.
http://www.fokus-folkeoplysning.dk/forside.aspx

-Projekt 9220, som er bydelens boligsociale projekt støttet af Landsbyggefonden, og drevet af bydelens almene boligorganisationer samt Aalborg Kommune.
http://www.9220.dk/

-EFFEKT, som er arkitekttegnestue og rådgiver for Himmerland i forbindelse med helhedsplanen Kildeparken 2020.
http://www.effekt.dk/

-Himmerland Boligforening, som driver ca. 3.000 almene boliger i det østlige Aalborg og som står bag helhedsplanen "Kildeparken 2020" som bygherre.
www.abhim.dk

Desuden har Nykredit bidraget med råd og vejledning.

Projektbeskrivelsen er blevet til i en række af i alt 3 workshops, hvor følgende fra de deltagende parter har medvirket:

John Kjærgaard	Erhvervskontoret, Aalborg Kommune
Edin Hajder	Erhvervskontoret, Aalborg Kommune/Plus Consult
Bodil Henningsen	Teknik- & Miljøforvaltningen, Aalborg Kommune
Rie Malling	Teknik- & Miljøforvaltningen, Aalborg Kommune
Jeanette Sagan	Teknik- & Miljøforvaltningen, Aalborg Kommune
Kim G. Pedersen	Teknik- & Miljøforvaltningen, Aalborg Kommune
Per Bang	Erhvervsnetværk 9220
Martin Juel Drejer	Erhvervsnetværk 9220
Bjørn Salling	FOKUS Folkeoplysning
Tina Kjær Bach	Projekt 9220
Sinus Lynge	EFFEKT Arkitekter A/S
Tina Lund Højgaard	EFFEKT Arkitekter A/S
Claus Bjørton	Himmerland Boligforening
Michael Knudsen	Himmerland Boligforening
Ole Nielsen	Himmerland Boligforening
Sven Buch	Himmerland Boligforening

MASTERPLAN
Kildeparken 2020

Aalborg Øst omfatter et område på ca. 12 km2 med ca. 16.000 indbyggere.

Kildeparken er Aalborg Østs største almene boligområde med ca. 1050 boliger. Kildeparken er planlagt i 60'erne og kendetegnes ved mange tidstypiske fysiske og sociale udfordringer. Området rummer et bredt udsnit af kommunale kernefunktioner – bl.a. institutioner, biblioteksfilial mv. Omvendt er der et fravær af ikke-institutionaliseret byliv. Udbudet af erhverv er meget begrænset.

Kildeparken står overfor en omfattende renovering. Omdannelsen vil ske succesivt over en årrække. Investeringen planlægges til at passere 1,5 mia. kr.

Boligorganisationen og afdelingsbestyrelserne har godkendt en foreløbig helhedsplan "Kildeparken 2020" med flg. indsatser:

- Renovering og fortætning af områdets eksisterende bebyggelse, herunder transformation af centrale pladser og byrum, indplacering af nye bygninger med nye funktioner samt gennemgribende boligtransformationer af eksisterende blokke og gårdhuse med ambitionen om at tilføre området en markant større variation og attraktion i forhold til bydelens aktuelle boligudbud.

- Omlægning af områdets interne trafikstruktur ved bl.a. sammenbinding af de 3 pt 'blinde' boligveje samt udbygning af områdets hovedsti ved tilføjelse af selvstændigt bustracé.

- Ny centrumsdannelse i Aalborg Øst med bl.a. tilføjelse af nye publikumsorienterede byfunktioner (fx Sportshangar, erhvervsboliger mv).

- Vand og landskab (LAR) – med afsæt i helhedsplanen sigte mod at kunne håndtere regnvand lokalt arbejdes med en nyfortolkning af det landskabelige udtryk, hvor forskellige vand-elementer bliver nye markante rekreative elementer. Samtidig er der fokus på at opnå en større differentiering af landskabstypologier, herunder at tilføje flere aktivitets- og opholdsmuligheder.

Masterplan Kildeparken 2020 COWI/ EFFEKT

Eksisterende forhold

PERSPEKTIVOMRÅDE
Kildeparken 2020

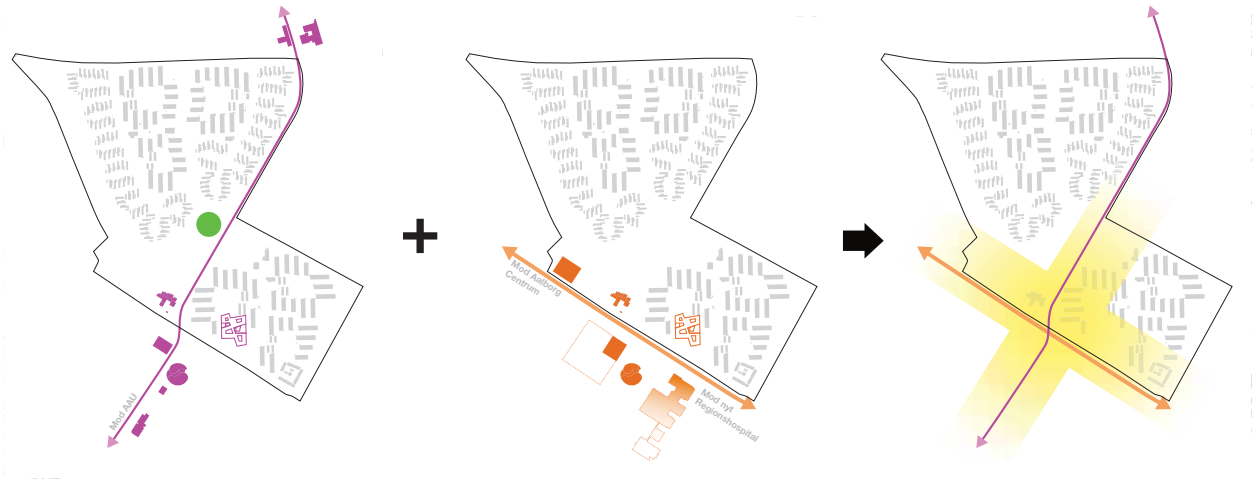
I forbindelsen med udarbejdelsen af helhedsplanen Kildeparken 2020, har COWI i 2010/11 udført en analyse, der skulle belyse potentialerne for at tilføre bydelen flere serviceerhverv - og dermed byfunktioner. Se bilag.

I analysen konkluderes det, at tages der højde for de geografiske, demografiske og socioøkonomiske forhold er bydelen sammenlignet med andre forstæder i kommunen stærkt underforsynet med private serviceerhverv - bortset fra dagligvarehandel. Det konkluderes endvidere at underforsyningen primært skyldes, at de lokale iværksættere har meget vanskeligt med at finde lokaler med en husleje, som de kan betale i en opstartsfase.

COWI peger endvidere på, at der i den sydlige del Kildeparken i området ved Sundheds- og Kvartershuset samt kulturhuset Trekanten er et lokaliseringspotentiale for lokale iværksættere. Sammen med butikscenteret Tornhøj på den anden side af Humlebakken er der kimen til en centrumsdannelse i bydelen.

Dette potentiale er blevet understreget yderligere gennem resultatet af idékonkurrencen "City in Between" i 2012, hvor området er blevet udpeget som et "nedslagspunkt", med mulighed for udvikling med byfunktioner, en udvidelse af den eksisterende tunnel under Humlebakken og en opgradering af Astrupstien som en væsentlig forbindelse i bydelen. Opgradering af denne forbindelse evt. også med kollektiv trafik vil kunne styrke sammenhængen mellem udviklingen af Kildeparken samt området syd for Universitetsboulevarden, hvor Aalborg Universitet løbende udbygger, og hvor der påbegyndes byggeri af et nyt Aalborg Universitetshospital, som forventes taget i brug fra 2020.

Aalborg Kommune er således enig i, at denne del af Kildeparken bymæssigt - set i lyset af bydelens mange nye arbejdspladser i fremtiden på hospital og universitet - kan styrkes ved at tilvejebringe både bygninger og en infrastruktur, der fremmer en erhvervsmæssig udvikling.



ASTRUPSTIEN

HUMLEBAKKEN

ET NYT CENTER I AALBORG ØST

CENTRUM
AALBORG ØST
KILDEPARKEN
GIGANTIUM
AALBORG
UNIVERSITET
NYT SYGEHUS

AALBORG ØST

BRUGERE OG MÅLGRUPPER
Erhvervsboliger

På de gennemførte workshop er flg. spørgsmål blevet diskuteret?

- Hvem er målgruppen? Hvad ved vi?
- Hvilke virksomheder er der basis for i boligområdet?
- Hvilke typer af faciliteter skal være til stede?
  - o I boligen?
  - o I boligområdet?
- Hvilke lokaliteter i Kildeparken er særligt velegnede til lokalisering af erhverv?

Målgruppen

Projektets målgruppe er iværksættere – igangværende og potentielle – som enten i dag har bopæl i bydelen – eller som på grund af de nye erhvervsboliger kan trækkes til bydelen som rollemodeller for de øvrige beboere.

I boligområdet Kildeparken, som er udvalgt som case, bor der ca. 2.500 mennesker, hvoraf en tredjedel har anden baggrund end dansk. Derudover ligger der i nærhed til Kildeparken ca. 3.000 almene boliger, hvis beboere udgør en sekundær målgruppe.

I en bydel, hvor der er store arbejdspladser tæt på - universitet, industri samt på sigt et nyt universitetshospital (fra ca. 2020) - er der aftagere af mange forskellige former for erhvervsservice. Det kan være nye enkeltmandsvirksomheder f.eks. igangsat af kandidater fra universitetet. Men også servicevirksomheder rettet mod områdets beboere og besøgende er der potentiale for.

Det lokale potentiale

Aalborg Kommunes erhvervsafdeling har en omfattende database/netværk med iværksættere - som er i gang med at opbygge egen virksomhed – eller tænker på det – herunder ca. 150 borgere i Aalborg Øst.

Som et første resultat af projekt Erhvervsboliger har Aalborg Kommunes erhvervsafdeling fra 2012 etableret en iværksætterrådgivning i Sundheds- og Kvartershuset, som har åbent en gang om ugen. Her er projektet blevet præsenteret og interessen er markant.

Fra erhvervsafdelingen ved vi, at der er lokale beboere, som driver egne virksomheder eller som har planer om det. I nærområdet inklusiv Universitetet er der også en gruppe af nye iværksættere, der efter endt uddannelse har ønske om at starte egen virksomhed. De er ikke beboere i Kildeparken, men kunne måske blive det, hvis de rigtige faciliteter blev etableret. Fælles for de 2 grupper er ønsket om en forretningsadresse og lokaler til en husleje, som de kan betale.

Faciliteter

Erhvervsboligerne tænkes som almindelige boliger som tilføres et erhvervsareal – fra 30 til 50 m2 - som en tilbygning opført med et minimum af tunge installationer, for at holde prisen på de nye m2 så langt nede som muligt.

Virksomhederne som udgangspunkt er uden ansatte - og indenfor Non Food segmentet - af hensyn til regler om arbejdsmiljø samt fødevaresikkerhed.

Lokaliteten

Erhvervsboligerne tænkes opført i området umiddelbart op til Sundheds- og Kvartershuset, således at virksomhederne kan trække på faciliteter som mødelokaler, café samt parkeringspladser.

Mulige erhverstyper: (Udbygges fortløbende):

- IT virksomheder
- Konsulenter
- Undervisning
- Aftenskole
- Webshops
- Showroom
- Revisorer
- Frisører
- Kunstnere
- Dagpleje
- Phd studerende
- Skrædder
- Grafiker
- Rejsebureau
- Atelier
- Cykelsmed
- osv...

Stemningsbilleder - Iværksættermiljø

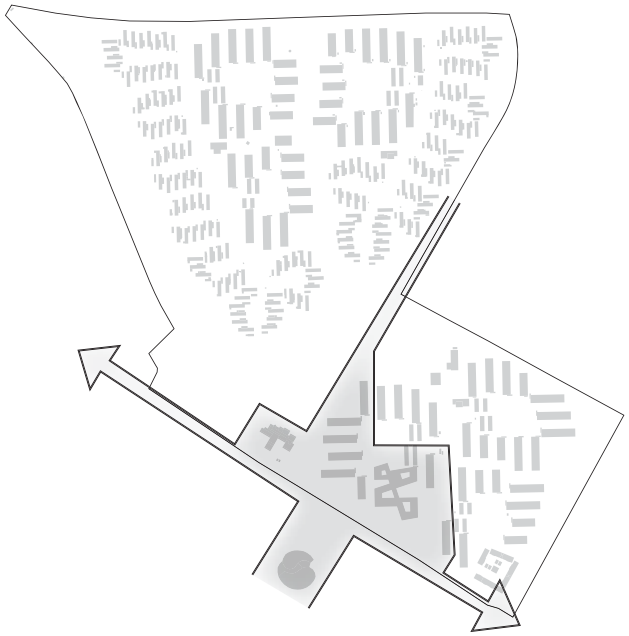
ERHVERVSUDVIKLINGEN

Masterplan og faser

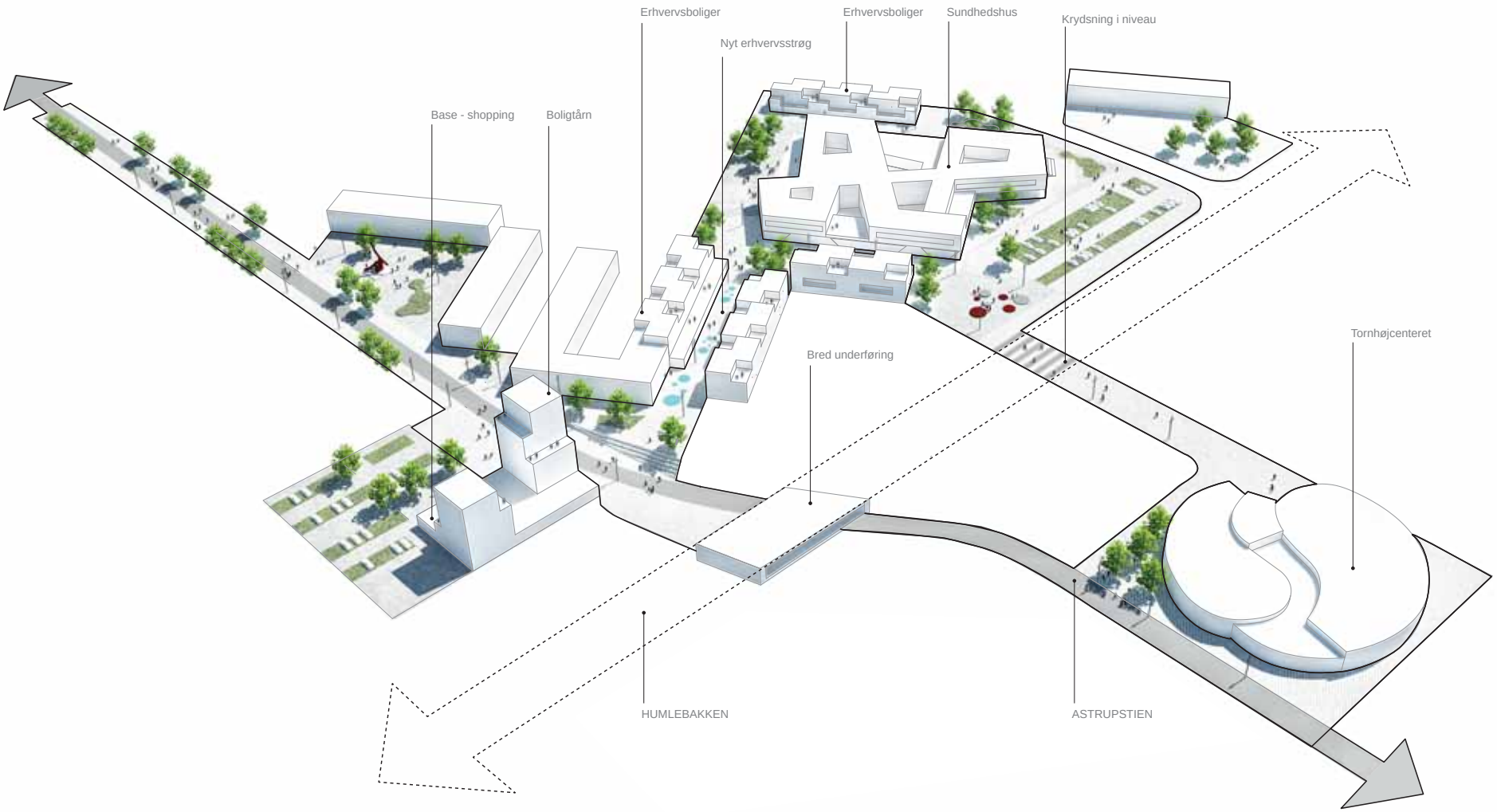
PERSPEKTIVOMRÅDE
Kildeparken - Byrumsnetværk

Iværksætter- eller erhvervsboligerne kommer til at indgå i et større byrumsnetvæk centreret omkring Humlebakken og Astrupstien. Der foreslås en ny overgang på Humlebakken i form at et fodgænger-felt i niveau med vejen. På den måde får man skabt en klar bymæs-sig forbindelse til Tornhøjcenteret. Samtidig får man åbnet området sydvest for Sundhedshuset op, så den nye erhvervsboligblok øst for sundhedshuset får en stærk eksponering ud mod Humlebakken.

Hvis det besluttes at kulturhuset Trekanten nedrives og aktiviteterne flyttet til andre lokaliteter, kan der opføres f.eks. dagligvareforretning med boliger op til f.eks. 6 etager, som understøtter en kommerciel centrumsdannelse og markerer området tydeligt

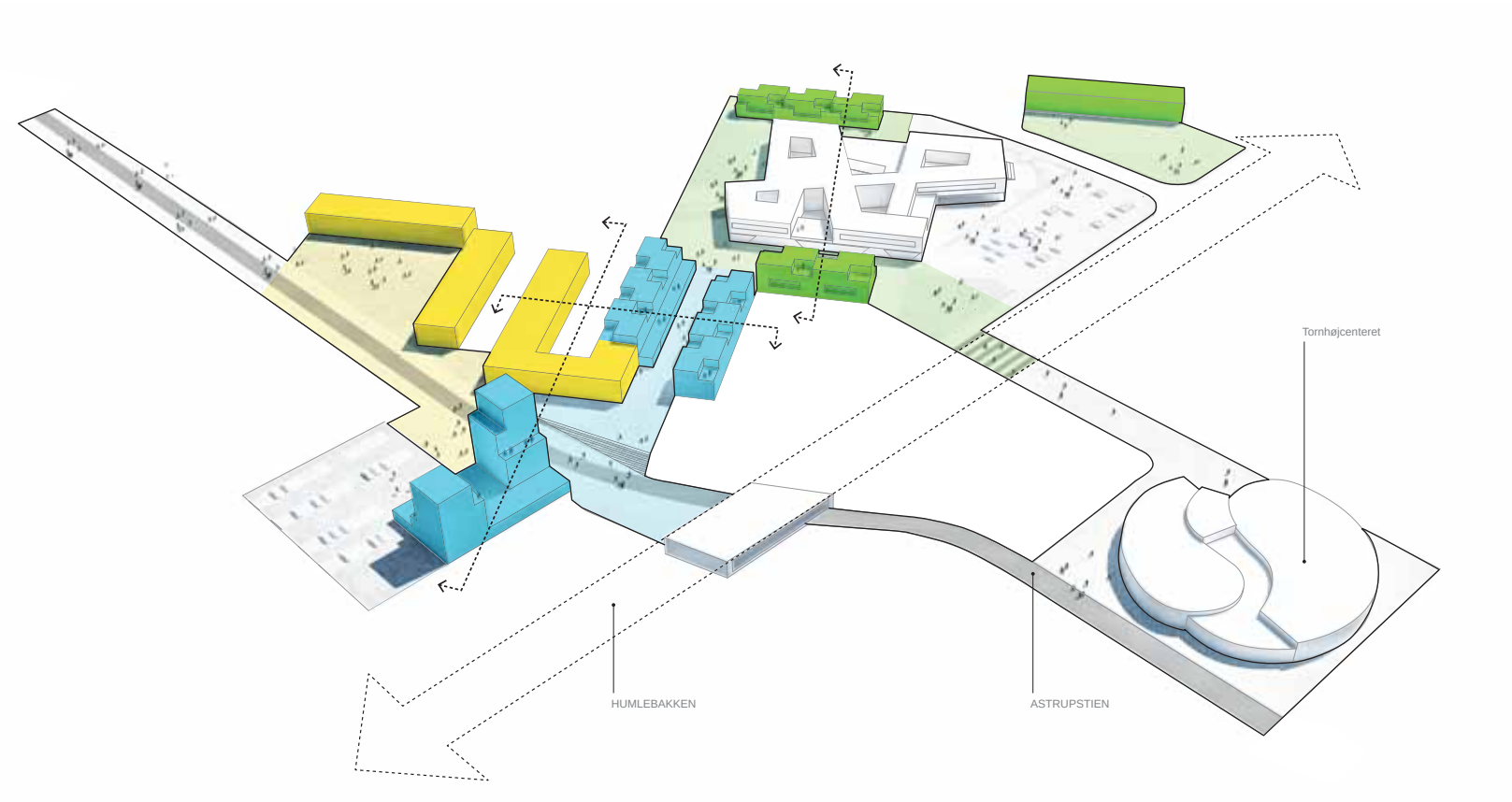


PERSPEKTIVOMRÅDET - ET NYT CENTER I AALBORG ØST


Erhvervsboliger
Erhvervsboliger
Sundhedshus
Krydsning i niveau
Nyt erhvervsstrøg
Base - shopping
Boligtårn
Tornhøjcenteret
Bred underføring
HUMLEBAKKEN
ASTRUPSTIEN

PERSPEKTIVOMRÅDE

Faser for erhvervsudviklingen i området



FASE 1 - Omdannelse af tre blokke ved Sundhedscenteret

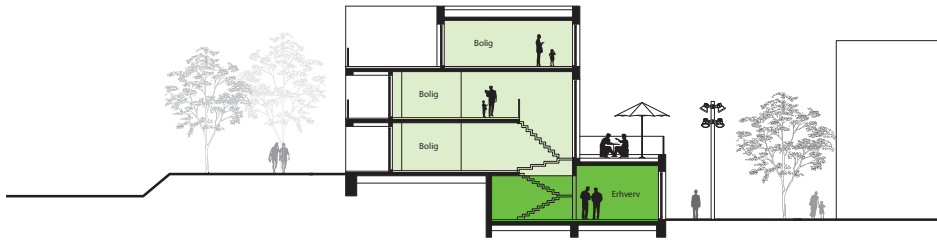
Udearealer i tilknytning til erhvervsudviklingen

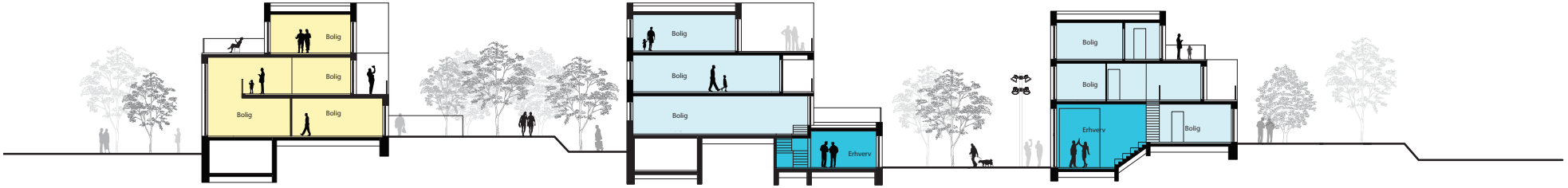
FASE 2 - Omdannelse af blokke + Nyt indkøbscenter + Boligtårne

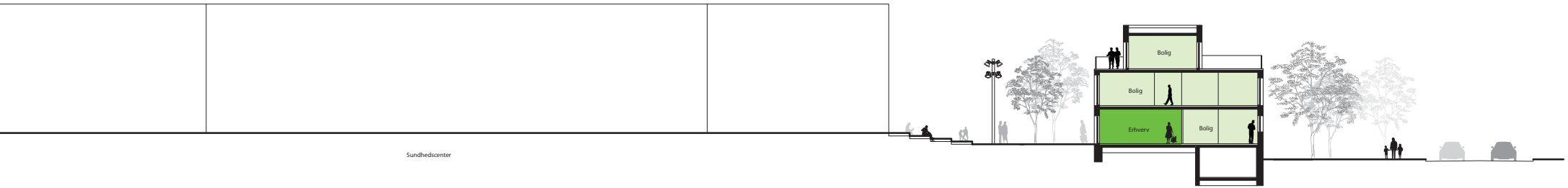
Udearealer i tilknytning til erhvervsudviklingen

FASE 3 - Omdannelse af blokke

Udearealer i tilknytning til erhvervsudviklingen







Sundhedscenter

PERSPEKTIVOMRÅDE

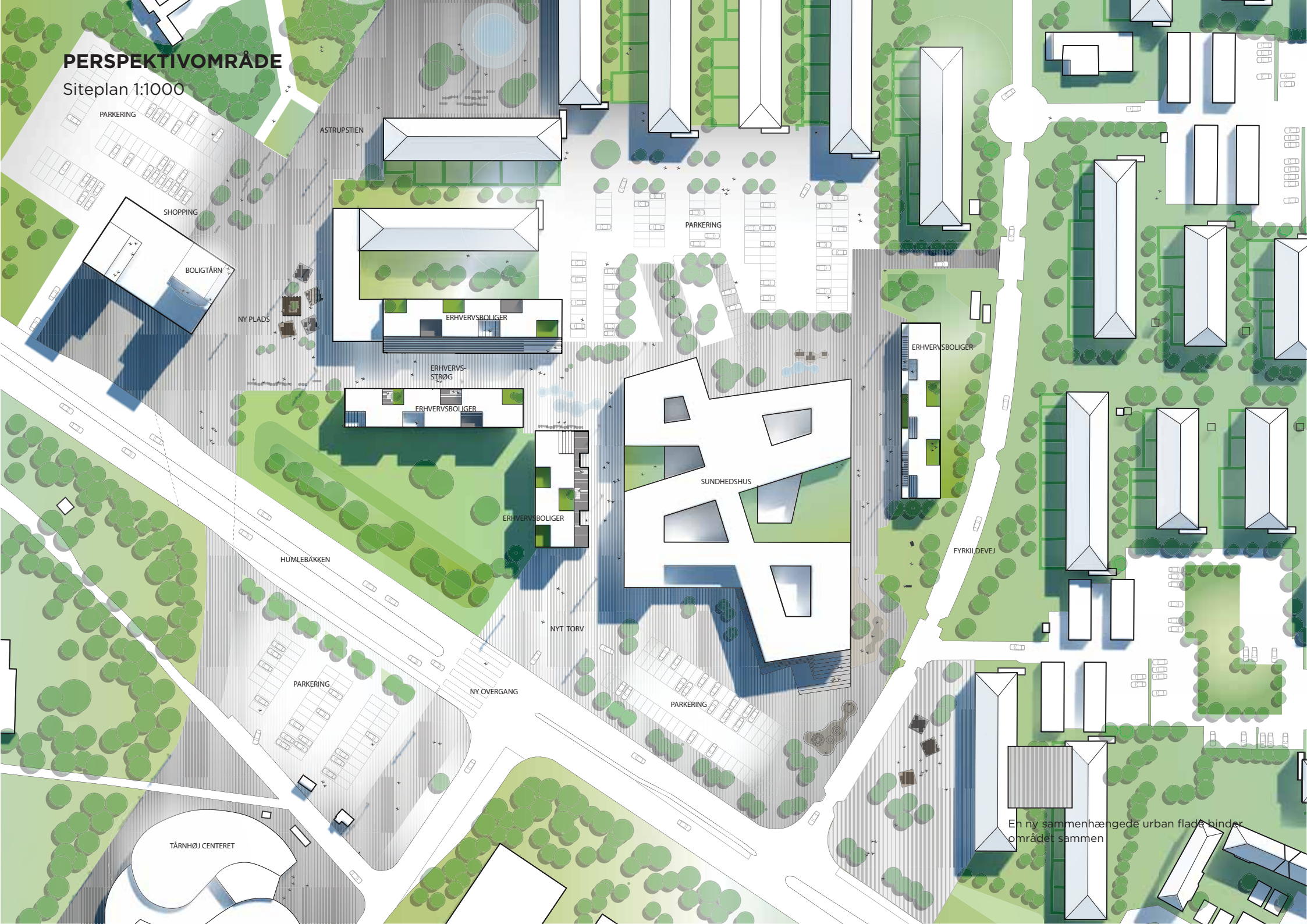
Visualisering - Nyt erhvervsstrøg

Visualisering af det nye Erhvervsstrøg, som løber parallelt med Humlebakken.
Strøget forbinder området omkring Sundhedshuset og den nye pladsdannelse i forbindelse med Astrupstien og det potentielle nye indkøbscenter med boligtårne ovenpå.

Stueetagen i boligblokkene fremstår åbne med offentlige funktioner. Strøget får en bymæssig karakter og sammenbindes med de omkringliggende områder med en ny hård belægning.

PERSPEKTIVOMRÅDE

Siteplan 1:1000



En ny sammenhængede urban flade binder området sammen

ERHVERVSBOLIGER

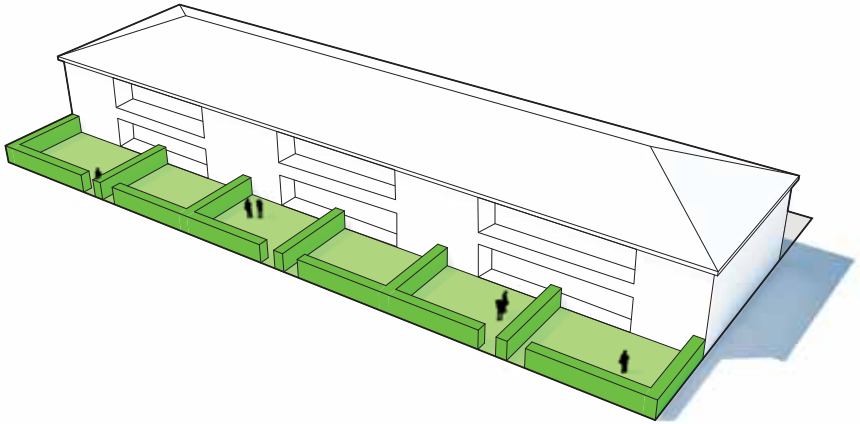
Cases

OMDANNELSE AF BLOKKE

Eksisterende forhold - Etageblokkene

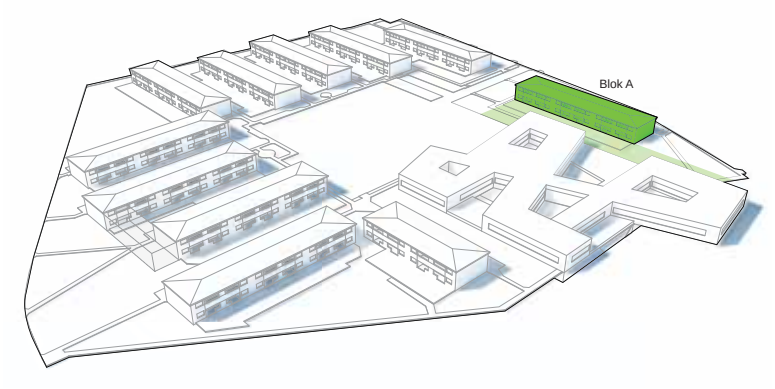
I dag består Kildeparken af to boligtypologier: Gårdhusene og Blokkene. Med helhedsplanen vil der ske en opdeling af blokkene i flere forskellige typologier. Ligesom nybyggeri vil disse bidrage til et mere varieret udtryk og boligudbud.
Blokenklaverne vil komme til at bestå af både blokke i deres eksisterende form (dog med nye facader),rækkehuse, erhvervsboliger og blokke med nye taglejligheder oven på. De nye boliger, som helhedsplanen giver plads til, kan opføres som nye bygninger i landskabet mellem blokenklaverne, som penthouses på de eksisterende blokke og som nye bygninger med en klar arkitektonisk signalværdi mod Astrupstien og Humlebakken.
Tilsammen vil renoveringen af de eksisterenden bygninger og tilføjelsen af nye bygninger medføre en radikal omdannelse af Kildeparken til et område bestående af mange forskellige boligtilbud, der kan appellere til en langt bredere vifte af målgrupper end den nuværende bebyggelse.

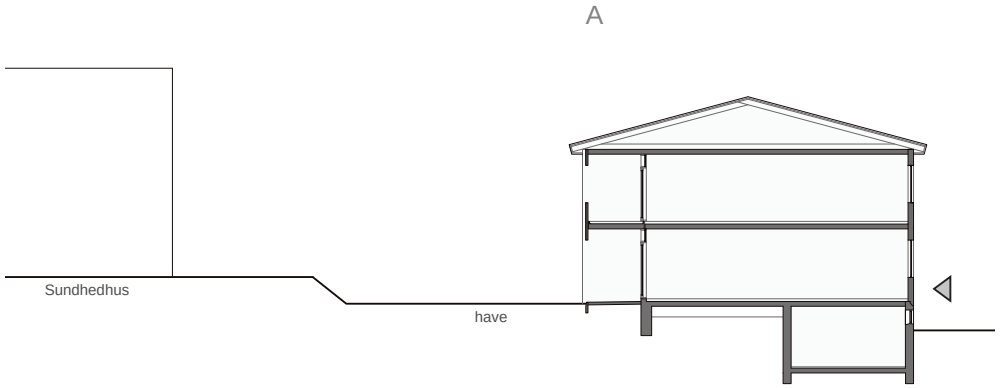
Samtlige boligblokke er anlagt med det samme triste facadeelement i beton, og bebyggelsen fremstår i dag meget ensartet. Planen lægger derfor op til, at blokkene gennemgår en mere omfattende renovering, hvor alle facader i hele bebyggelsen udskiftes med nye facader i varierende materialer og med forskelligt arkitektonisk udtryk, der også vil bidrage til at variere de mange ens boliger. Materialerne til facaderenovering af blokkene udvælges med henblik på at sikre variation, kvalitet og taktilitet i facadeudtrykket, så løsningerne både konstruktivt og visuelt er langtidsholdbare, og så beboere og besøgende vil opleve kvaliteten af forskellige materialer og udtryk i deres hverdag.



Etageblokke i Kildeparken

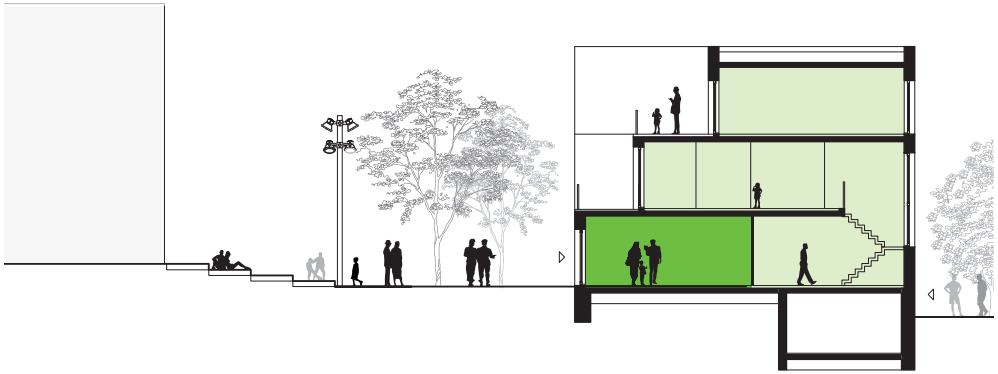
ERHVERVSBOLIGER
Blok A - Principper 1:200



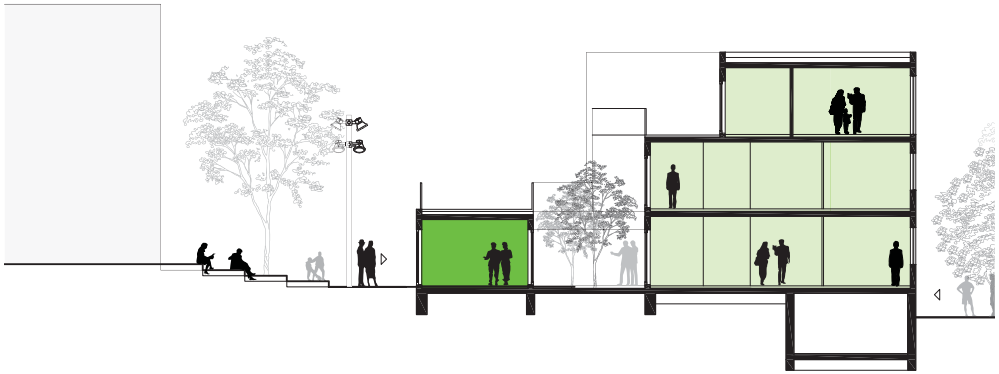


EKSISTERENDE FORHOLD

Blokken øst for Sundhedshuset er karakteriseret ved at ligge en smule lavere og vender havesiden ud mod Sundhedshuset.
Udfordringen her er at få skabt et nyt gaderum med erhversfacader i stuen i stedet for de eksisterende haverum.
Der udarbejdes 2 løsningsmodeller ved denne blok.

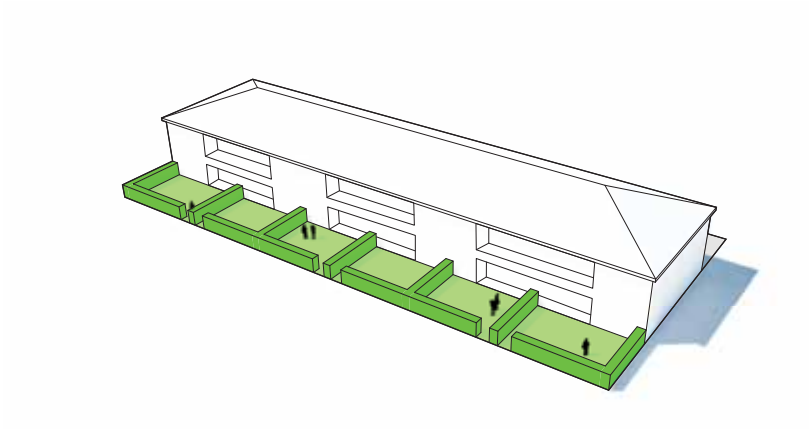


OPTION 1
Erhverv i hele eller dele af stueetagen



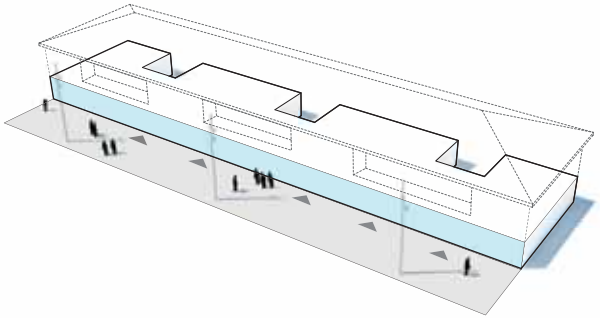
OPTION 2
Atrium

ERHVERVSBOLIGER
Blok A - Koncept



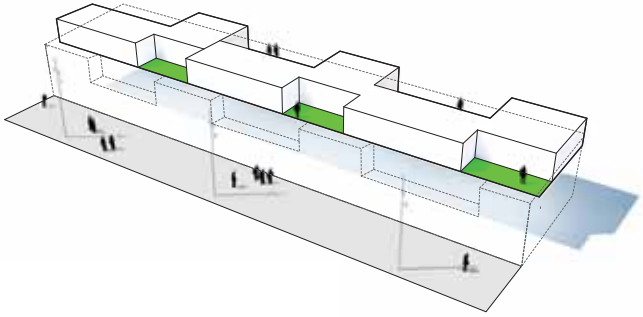
EKSISTERENDE BLOK A

Blokken har i dag haver ud mod Sundhedshusets facader.



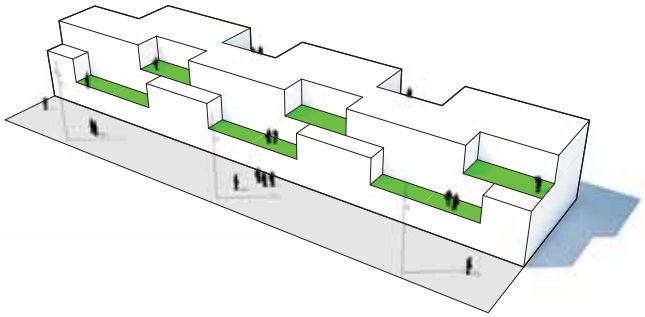
ERHVERV

Der etableres erhverv i stuen og dermed en ny forside med indgange og et urbant gadeforløb.



TAGBOLIGER

Det eksisterende saddeltag fjernes og der etableres nye tagboliger oven på.

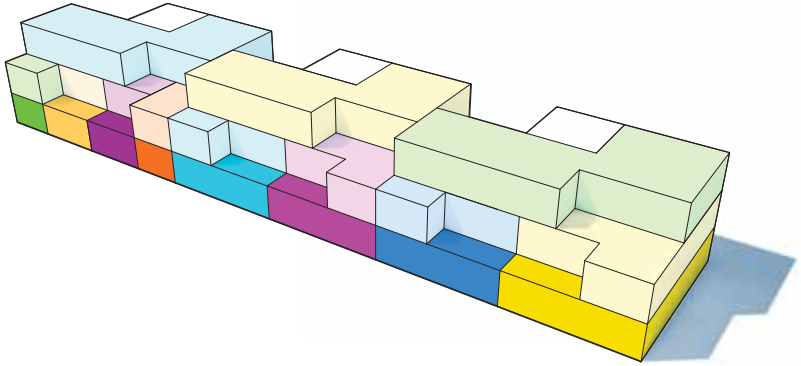


NY BLOK

Blokken får et helt nyt udtryk, med indhak, terasser og en ny urban gade.

ERHVERVSBOLIGER

Blok A - Option 1 planer 1:200



Der etableres erhverv i hele eller i dele af stueetagen. Derved får de fleste lejligheder en ny intern trappe op til resten af deres lejlighed. Haverummet som de mister, får de igen på 1. salen.

Lejlighederne er generelt tro overfor den eksisterende lejlighedsstruktur, med små enkle ombygninger med stor effekt i den enkelte bolig.

Da der bygges tagboliger ovenpå etableres der også en elevator, som ligger i forbindelse med trappeopgangen. Derved bliver alle lejligheder til tilgængelighedsboliger.

STUEN

lejlighed 1
total erhverv 55.9 m²

lejlighed 2
total erhverv 42.3 m²

lejlighed 3
total erhverv 42.3 m²

lejlighed 4
total erhverv 55.9 m²

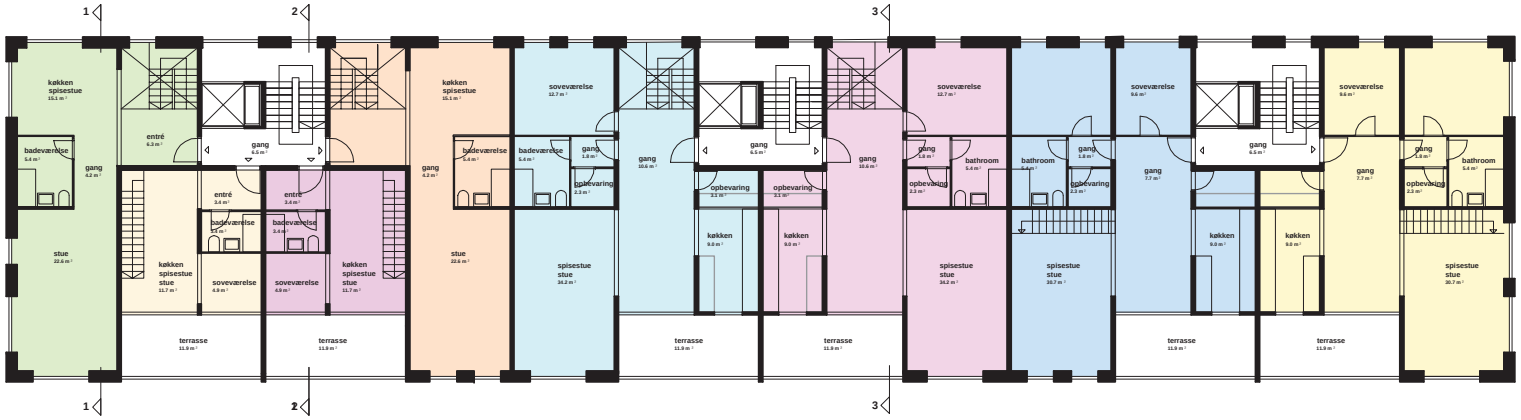
lejlighed 5
total erhverv 55.3 m²
total bolig 35.3 m²

lejlighed 6
total erhverv 55.3 m²
total bolig 35.3 m²

lejlighed 7
total erhverv 51.8 m²
total bolig 42.4 m²

lejlighed 8
total erhverv 51.8 m²
total bolig 42.4 m²

1. SAL



lejlighed 1
total bolig 53.6 m²

lejlighed 2
total bolig 23.4 m²

lejlighed 3
total bolig 23.4 m²

lejlighed 4
total bolig 53.6 m²

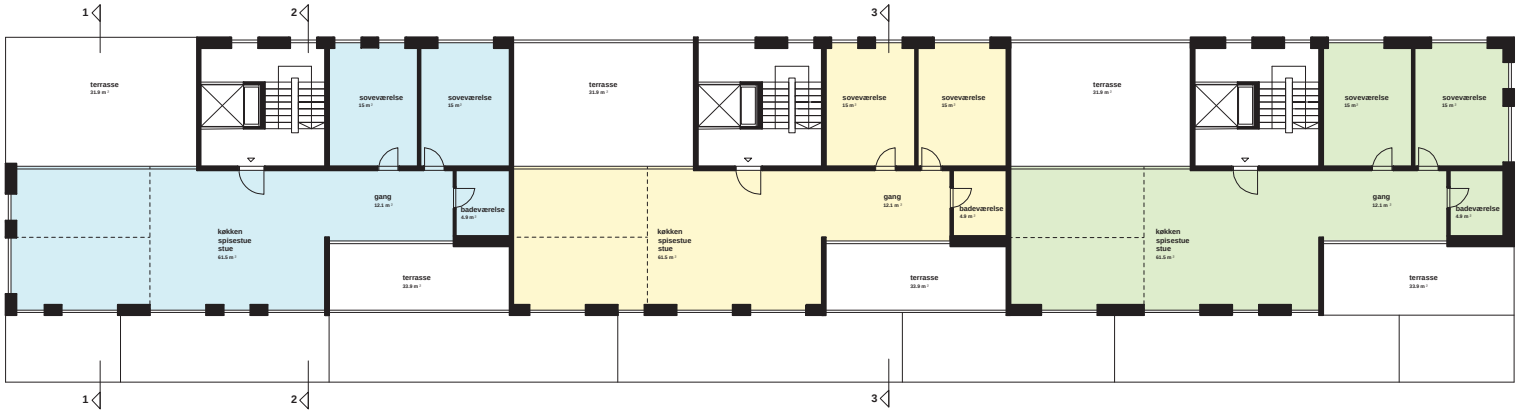
lejlighed 5
total bolig 79.9 m²

lejlighed 6
total bolig 79.9 m²

lejlighed 7
total bolig 82.3 m²

lejlighed 8
total bolig 82.3 m²

2. SAL



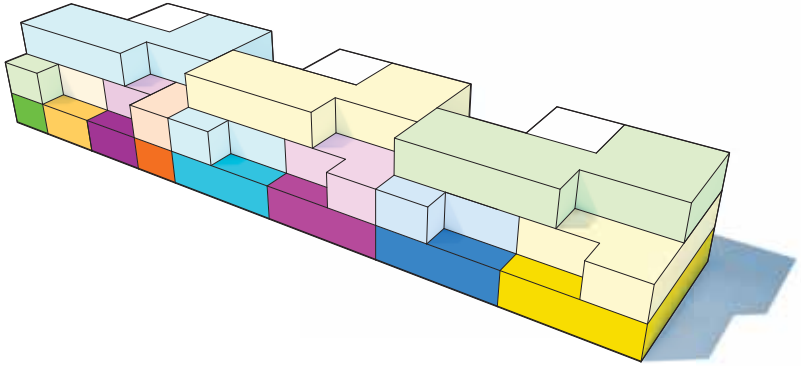
lejlighed 1
total bolig 108.5 m²

lejlighed 2
total bolig 108.5 m²

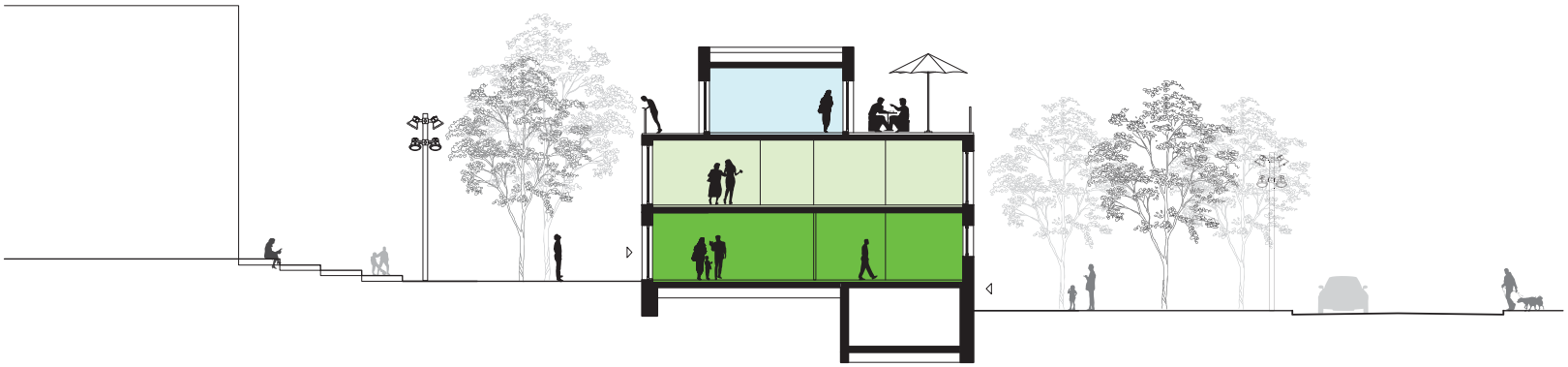
lejlighed 3
total bolig 108.5 m²

ERHVERVSBOLIGER

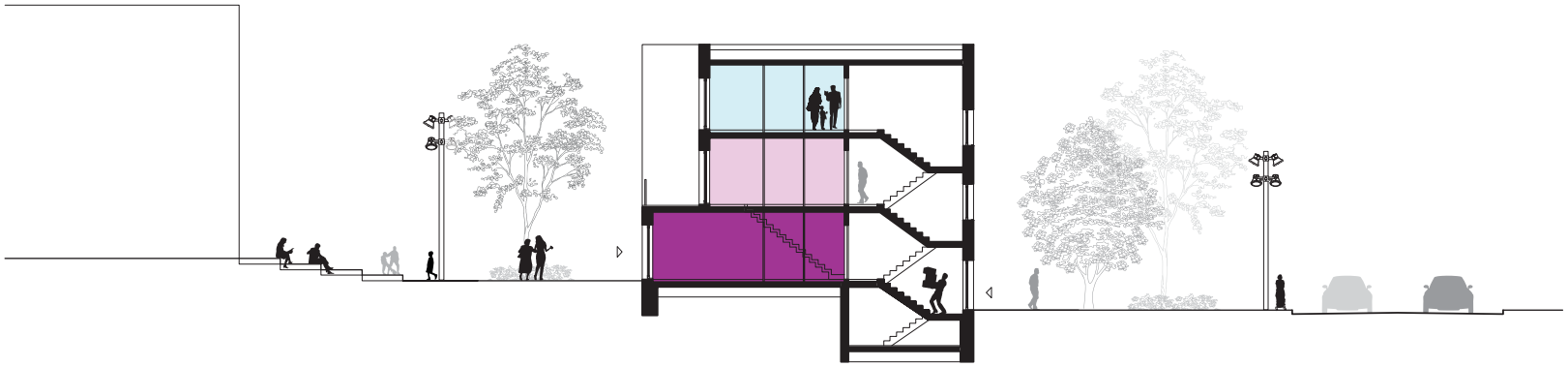
Blok A - Option 1 planer og snit 1:200



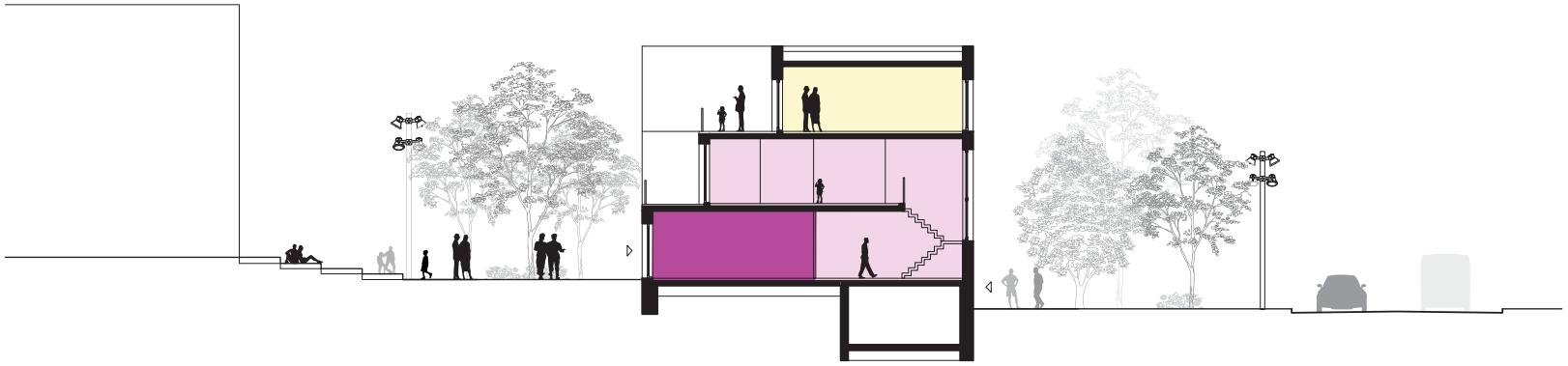
SNIT 1 _1



SNIT 2 _ 2



SNIT 3 _3



ERHVERVSBOLIGER
Blok A - Facader 1:200

VESTFACADE

SYDFACADE

NORDFACADE

ØSTFACADE

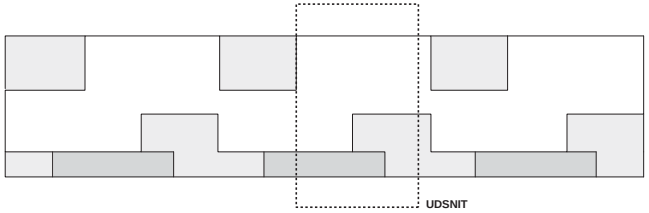
ERHVERVSBOLIGER
Blok A - Option 1 Visualisering

Facaden tænkes i et nyt sammenhængende materiale. Det kunne f.eks være tombak eller elokserede metalplader.
Ved værn perforeres materialet, så sammenhængen fastholdes samtidig med at der opnåes en lethed og transparens ved terrasserne.

Vinduerne går til gulv, og vil give markant mere lys til lejlighederne end de eksisterende åbninger gør i dag.
Ved nogle af vinduerne etableres der franske altaner, med et perforeret værn foran.

Terasserne er præget af træoverflader og begrøning.

ERHVERVSBOLIGER
Blok A - Eksempel lejlighed



ERHVERVSBOLIGER
Blok A - Option 2 planer 1:200

I den anden option på blok A påbygges erhvervsdelen i stuen. Erhverv og bolig adskilles at et atrium, så man stadig får lys ind til boligen.

STUEN

lejlighed 1
total erhverv 47.3 m²
total bolig 86.7 m²

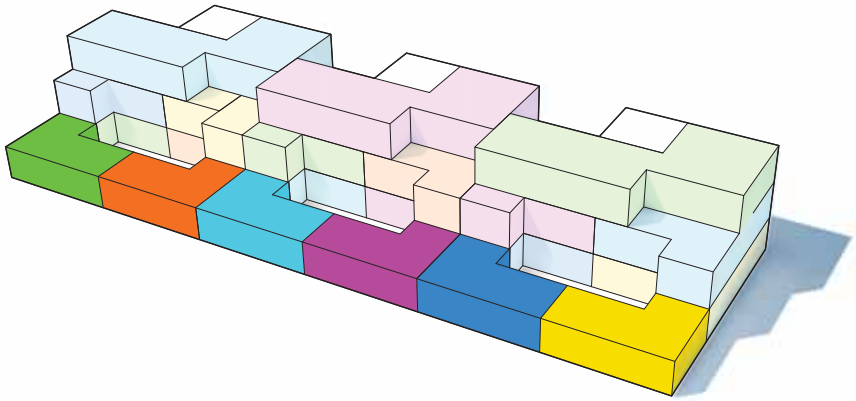
lejlighed 2
total erhverv 47.3 m²
total bolig 86.7 m²

lejlighed 3
total erhverv 47.3 m²
total bolig 86.7 m²

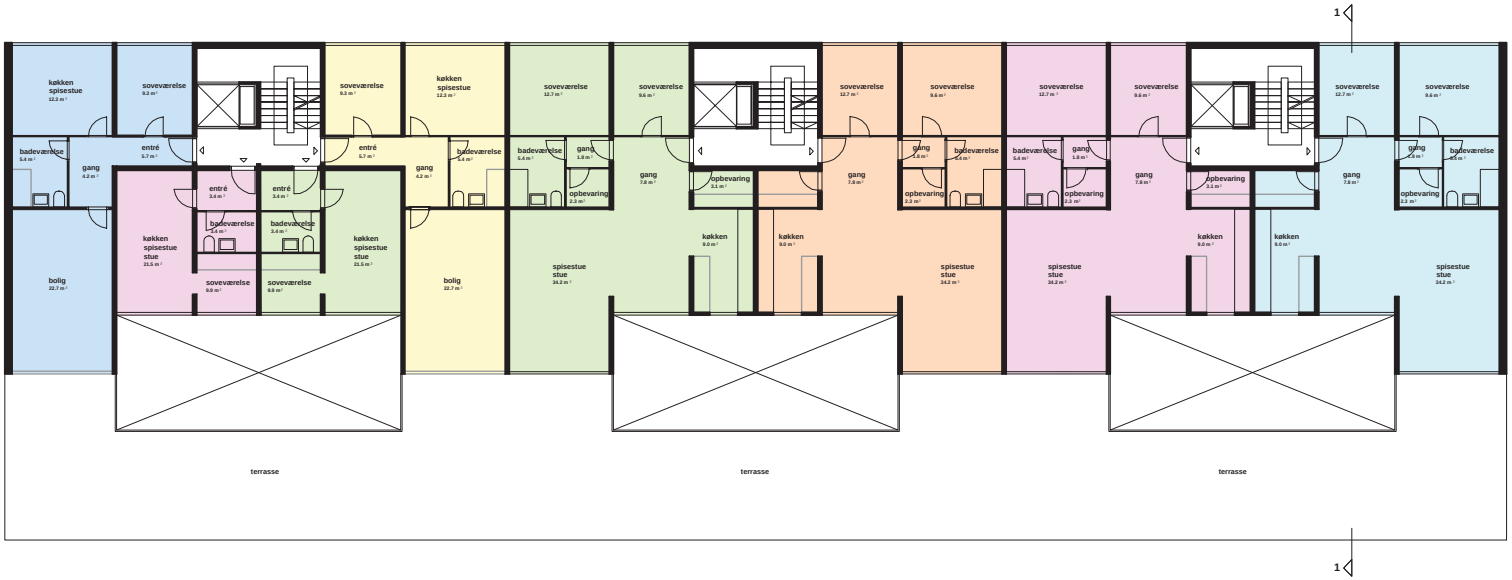
lejlighed 4
total erhverv 47.3 m²
total bolig 86.7 m²

lejlighed 5
total erhverv 47.3 m²
total bolig 86.7 m²

lejlighed 6
total erhverv 47.3 m²
total bolig 86.7 m²



1. SAL



lejligehed 1
total bolig 59.6 m²

lejlighed 2
total bolig 26.9 m²

lejlighed 3
total bolig 26.9 m²

lejlighed 4
total bolig 59.6 m²

lejlighed 5
total bolig 86.7 m²

lejlighed 6
total bolig 86.7 m²

lejlighed 7
total bolig 86.7 m²

lejlighed 8
total bolig 86.7 m²

ERHVERVSBOLIGER

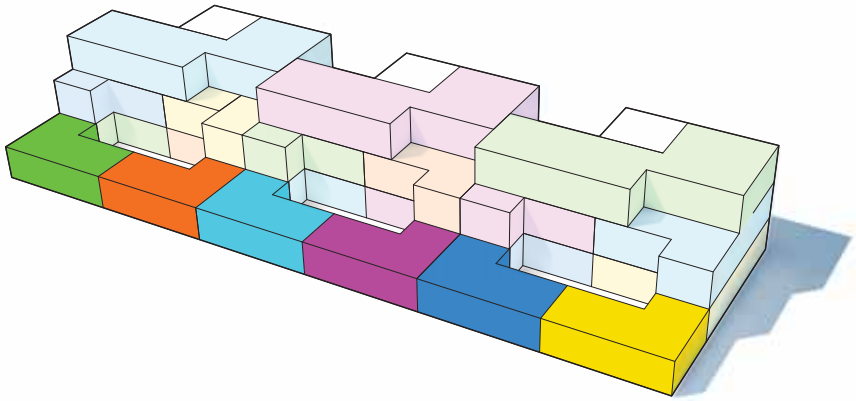
Blok A - Option 2 planer og snit 1:200

2. SAL

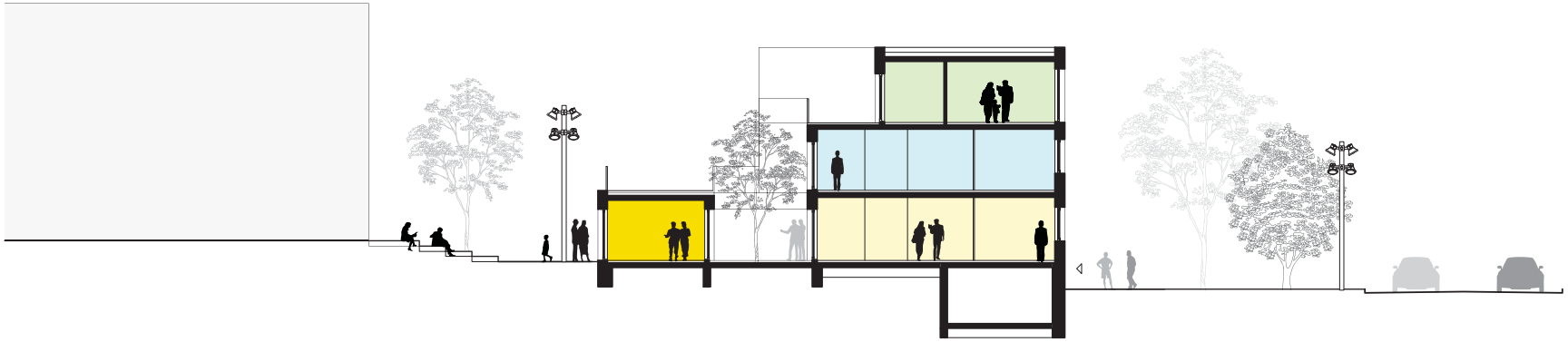
lejlighed 1
total bolig **108.3 m²**

lejlighed 2
total bolig **108.3 m²**

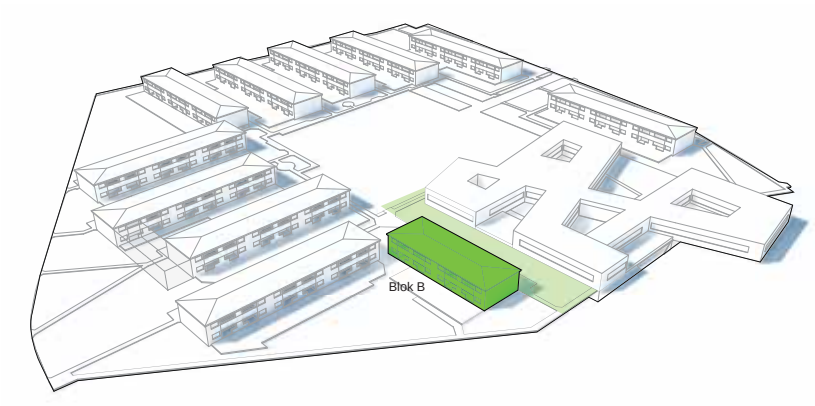
lejlighed 3
total bolig **108.3 m²**

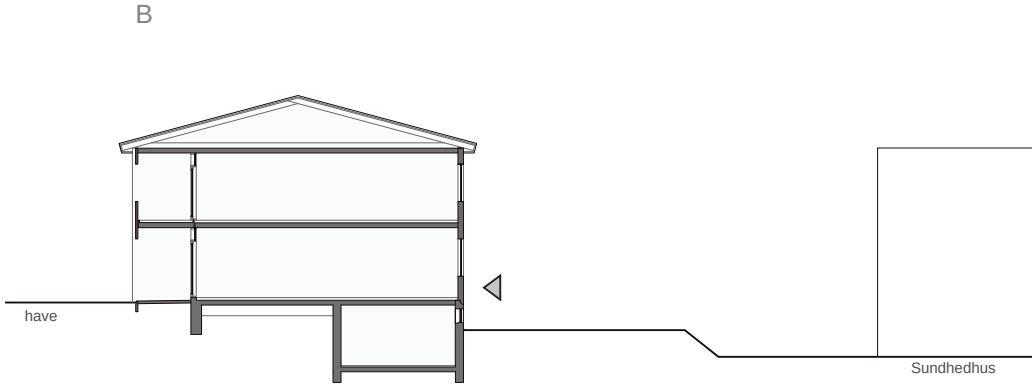


SNIT 1 _ 1



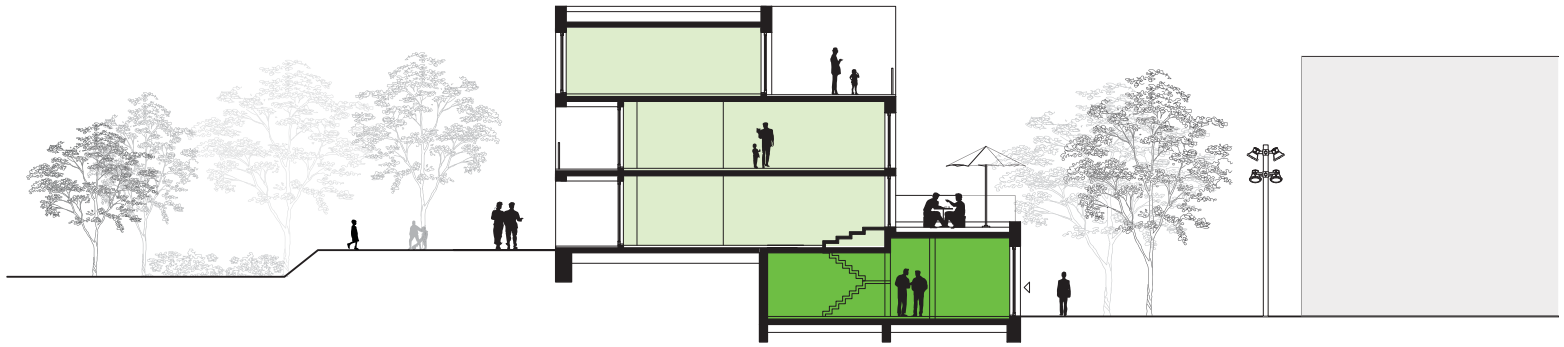
ERHVERVSBOLIGER
Blok B - Principper 1:200





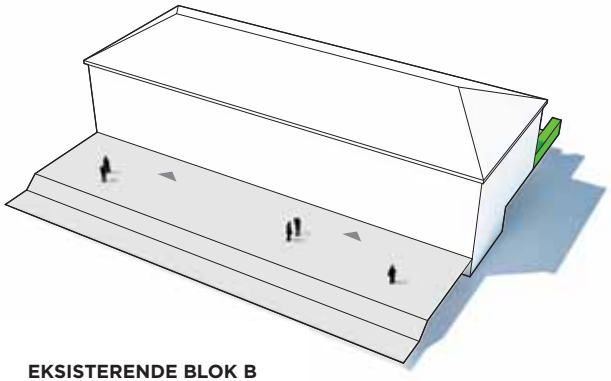
EKSISTERENDE FORHOLD

Blokken vest for Sundhedshuset er karakteriseret ved at ligge højere end Sundhedshuset, og med indgangssiden ud mod den potentielt nye gade.
Det eksisterende terræn gør det muligt at arbejde med at "udvide" kælderen ud mod gaden, så man får skabt en ny erhvervsetage med terrasser ovenpå.



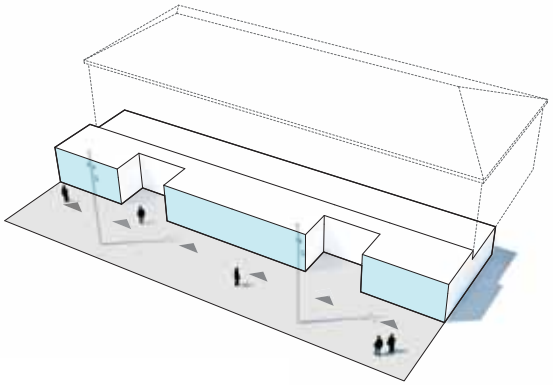
NY ERHVERVSETAGE
Den nye erhvervsetage ligge i niveau med den eksisterende kælder

ERHVERVSBOLIGER
Blok A - Koncept



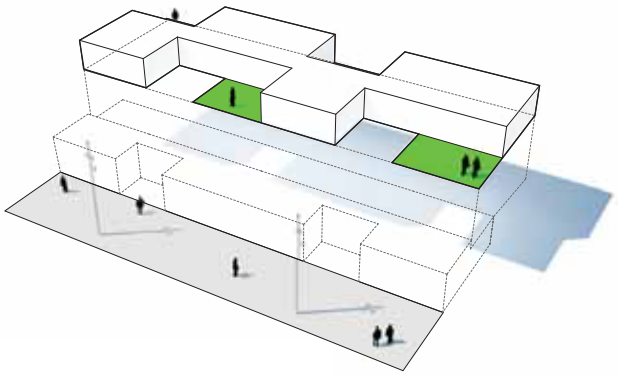
EKSISTERENDE BLOK B

Blokken ligger på en forhøjning med et markant niveauspring ned mod Sundhedshuset.



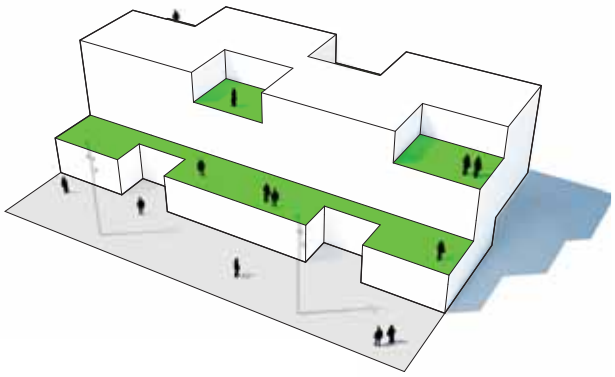
ERHVERV

Der etableres erhverv i kælder niveau, så man udligner terrænet ned mod Sundhedshuset.



TAGBOLIGER

Det eksisternde saddeltag fjernes og der etableres nye tagboliger oven på.



NY BLOK

Blokken får et helt nyt udtryk, med indhak, terasser og en ny urban gade.

ERHVERVSBOLIGER

Blok B - Planer 1:200

Den eksisterende kælder udvides ud mod Sundhedshuset, så der etableres erhverv i hele niveau 0. Erhvervsdelen og boligen forbindes af en intern trappe.
Oven på den nye erhvervstilbygning etableres der terrasser.

Lejlighederne er generelt tro overfor den eksisterende lejlighedsstruktur, med små enkle ombygninger med stor effekt i den enkelte bolig.

Da der bygges tagboliger ovenpå etableres der også en elevator, som ligger i forbindelse med trappeopgangen. Derved bliver alle lejligheder til tilgængelighedsboliger.

KÆLDER / STUEN

STUE

1. SAL

lejlighed 1
total 50.8 m²

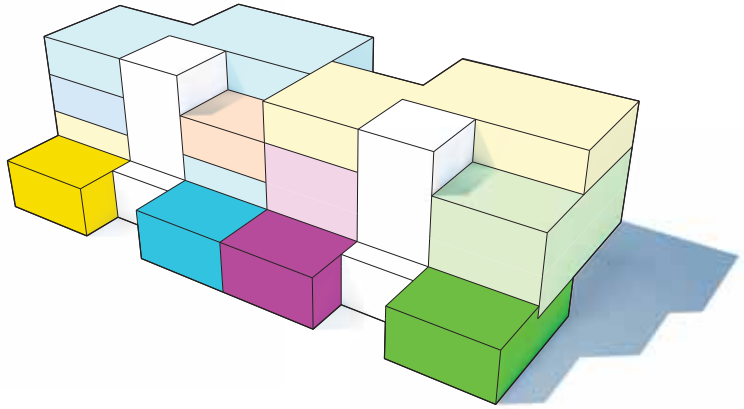
lejlighed 2
total 26.9 m²

lejlighed 3
total 26.9 m²

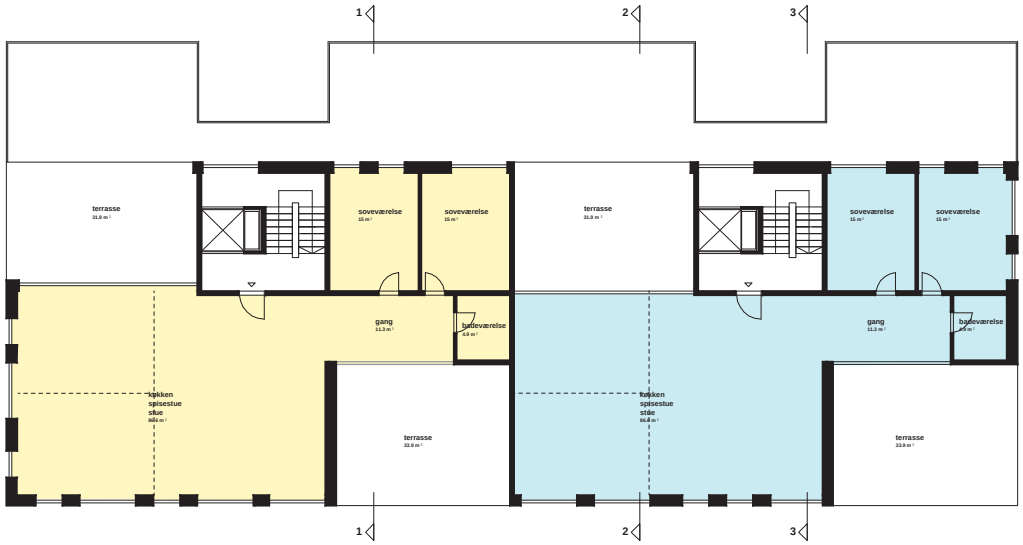
lejlighed 4
total 50.8 m²

lejlighed 5
total 85.5 m²

lejlighed 6
total 85.5 m²



2. SAL



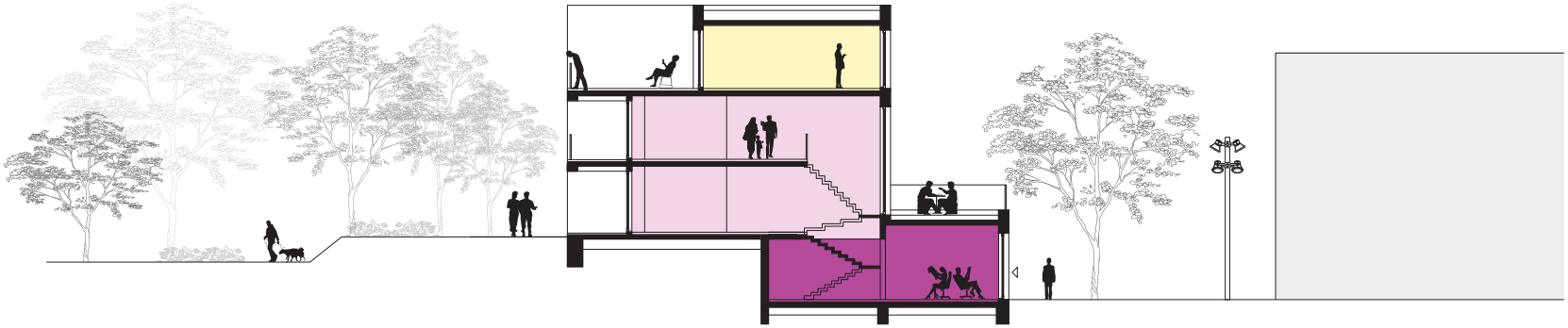
Lejlighed 1
total bolig 132.8 m²

Lejlighed 2
total bolig 132.8 m²

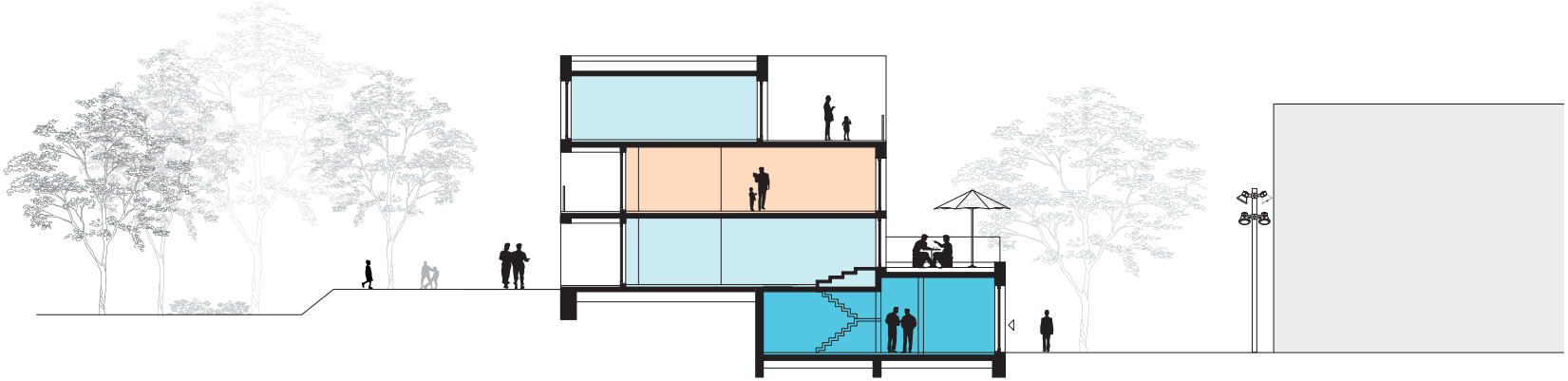
ERHVERVSBOLIGER

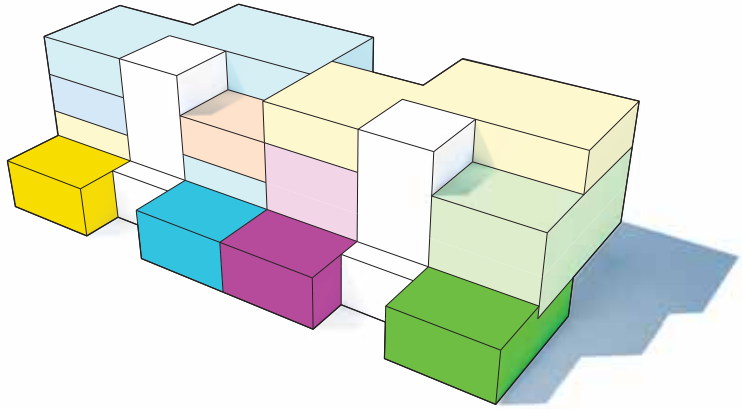
Blok B - Snit 1:200

SNIT 1 _ 1

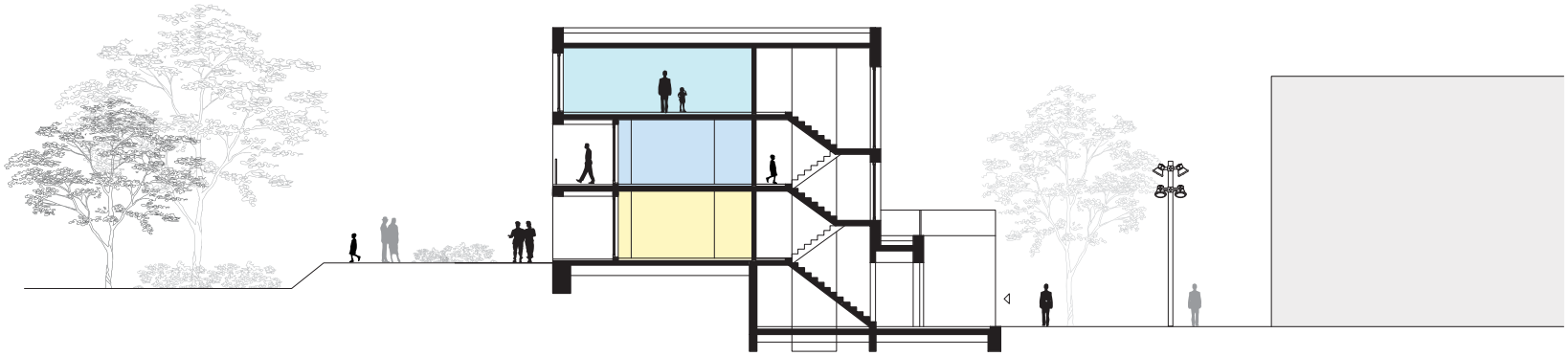


SNIT 2 _ 2





SNIT 3 _ 3



ERHVERVSBOLIGER

Blok A - Facader 1:200

ØSTFACADE

NORDFACADE

SYDFACADE

VESTFACADE

ERHVERVSBOLIGER
Blok B - Visualisering

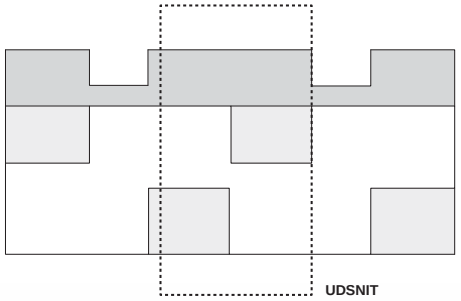
Facaden tænkes i et nyt sammenhængende materiale. Det kunne f.eks være tombak eller elokserede metalplader.
Ved værn perforeres materialet, så sammenhængen fastholdes samtidig med at der opnåes en lethed og transparens ved terrasserne.

Vinduerne går til gulv, og vil give markant mere lys til lejlighederne end de eksisterende åbninger gør i dag.
Ved nogle af vinduerne etableres der franske altaner, med et perforeret værn foran.

Terasserne er præget af træoverflader og begrøning.

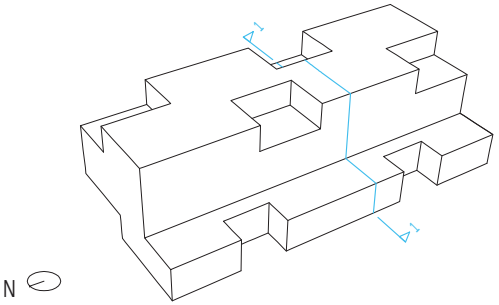
ERHVERVSBOLIGER

Blok B - Eksempel lejlighed



ERHVERVSBOLIGER

Byggeteknik - Snit 1:50

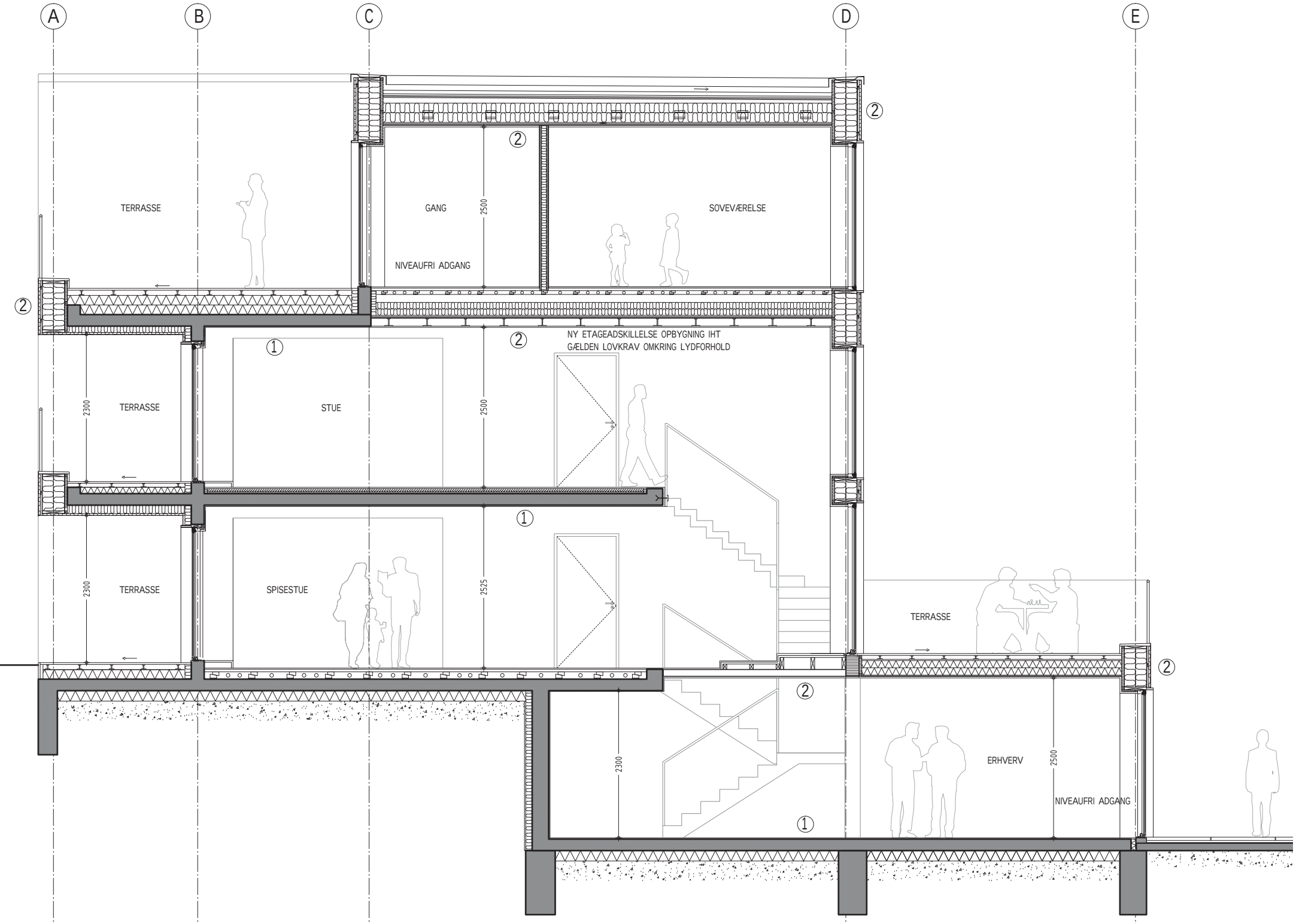


NOTE:

NY YDERVÆG
2-3MM TOMBAK
TRAPETZ PLADE
25X45 MM LODRET AFSTANDSLISTE PR 600 MM
8 MM VINDSPÆRREPLADE
45X295 MM C18 KONSTRUKTIONSTRÆ LODRET PR 600 MM
2 X 145 MM MINERALULD KL 37
0,20 MM PE FOLIE SOM DAMPSPÆRRE
45X45 MM VANDRET LÆGTE
45 MM MINERALULD KL 37
2X12,5 MM GIPS

NYT TAG MED SPÆR / TAGKASETTER
TAGPAP
16 MM KRYDFINER TAGPLADE
45 X 125 MM C18 KONSTRUKTIONSTRÆ SOM SPÆRHOVED,
SPÆR PR 800 MM
VANDRET DEL (LOFT)
295 MM MINERALULD KL 37
21X95 MM FORSKALLING PR 300 MM
0,20 MM PE FOLIE SOM DAMPSPÆRRE
2X12,5 MM GIPS

① BETONKONSTRUKTION
② TRÆKONSTRUKTION


A
B
C
D
E
TERRASSE
GANG
2500
SOVEVÆRELSE
NIVEAUFRI ADGANG
NY ETAGEADSKILLELSE OPBYGNING IHT
GÆLDEN LOVKRAV OMKRING LYDFORHOLD
TERRASSE
2300
STUE
2500
TERRASSE
2300
SPISESTUE
2525
TERRASSE
2300
ERHVERV
2500
NIVEAUFRI ADGANG
1
2

JURIDISK KONSTRUKTION, PROCES- OG TIDSPLAN

Juridisk konstruktion:

Erhvervsboligerne kan principielt etableres – ved at der etableres en tilbygning til boligen – eller at en del af den eksisterende bolig omdannes til erhvervsareal. Den administrativ mest enkle måde vil være at etablere en tilbygning, men i det endelige projekt, kan begge principper afprøves.

Juridisk skal der være et skarpt skel mellem boligarealet og erhvervsarealet, hvor boligarealet er finansieret på normal vis efter reglerne i almenboligloven, mens erhvervsarealet udlejes efter almenlovgivningens sideaktivitetsregler, hvor finansieringen er ustøttet og arealet udlejes gennem et sideaktivitetsselskab.

Princippet vil være at en erhvervsbolig kun kan lejes af en beboer, som kan dokumentere, at man ønsker at drive virksomhed fra boligen. I tilfælde af, at virksomheden ophører, kan beboeren opsiges, men dog således at han/hun er sikret en tilsvarende bolig i afdelingen. Denne form for udlejning kræver en tilladelse fra Aalborg Kommune.

Proces- og tidsplan:

Fase 1 - efter udviklingsprojektet skal de nødvendige tilladelser fra myndighederne indhentes. I denne fase etableres sideaktivitetsselskab "Himmerland Erhvervsboliger A/S" efter gældende regler i almenboliglovgivningen. Selskabet skal stå for udlejning af boligerne og løfte den økonomiske risiko, så de øvrige beboere i afdelingen ikke påvirkes økonomisk.

I alt 5 blokke er udpeget som potentielle for etablering af erhvervsboliger. Som led i dette projekt og ansøgning etableres der erhvervsboliger i alt 8-10 stk. beliggende i de nærmeste 2 blokke ved Sundheds- og Kvartershuset. Såfremt udlejningen forløber tilfredsstillende vil de øvrige blokke kunne komme i spil.

I Fase 2 gennemføres projektering og involvering af potentielle lejere. Fase 3 er gennemførelse og indflytning.

Foreløbig tidsplan fra tilsagnstidspunkt:
Fase 1 - Planlægning og programmering - ca. 1 år frem
Fase 2 - Projektering og udbud - ca. 9 måneder
Fase 3 - Realisering - ca. 9 måneder

ØKONOMI

Anlægsbudget (kr. pr. m2 incl. moms) for ombygning/tilbygning til erhvervsbolig opgjort som merudgift i forhold til boligrenoveringsprojektet.

Håndværker udgift I alt	11.375 kr. pr. m2
Omkostninger – 20%	2.267 kr. pr. m2
Total (indeks 120,5 januar 2010)	13.642 kr. pr. m2
Total (indeks 131,2 dec. 2012)	14.853 kr. pr. m2

Anskaffelsessum - 10 enheder a ca. 40 m2 i gennemsnit	6,0 mio. kr.
Kapitalindskud i "Himmerland Erhvervsboliger"	1,0 mio. kr.
Særlig rådgivning til bygherre (jura, økonomi m.v.)	0,5 mio. kr.
I alt - for pilotprojekt med 10 erhvervsboliger	7,5 mio. kr.

Finansiering:

Støtte fra RealDania (til dækning af kapitalindskud og særlig rådg.)	1,5 mio. kr.
Egenfinansiering	6,0 mio. kr.
I alt	7,5 mio. kr.

Egenfinansiering:

Momsrefusion (ved erhvervsmæssig udlejning)	1,2 mio. kr.
Ustøttede lån	4,8 mio. kr.
I alt	6,0 mio. kr.

Himmerland Boligforening varetager driften af erhvervsboligerne. Den daglige drift skal Dækkes af huslejeindtægter fra brugerne.

Huslejeberegning:

Anskaffelsessum	14.853 kr. pr. m2
Momsrefusion	- 2.970 kr. pr. m2
Til finansiering	11.882 kr. pr. m2
Finansiering (7 % p.a - 20 år)	832 kr. pr. m2
Drift	240 kr. pr. m2
Husleje	1.072 kr. pr. m2
For 30 m2	ca. 2.700 kr. pr. måned ex. moms
For 40 m2	ca. 3.600 kr. pr. måned ex. moms
For 50 m2	ca. 4.500 kr. pr. måned ex. Moms

Kommunens erhvervsafdeling vurderer lejeniveauet som konkurrencedygtigt i forhold til målgruppen.