

# LINDHOLM AFDELING 10

SUNDBY-HVORUP BOLIGSELSKAB, AFD. 10 - REVISION AF HELHEDSPLAN

29.08.2018  
Helhedsplan version 4



Viaduktvej • Voerbjergvej • Smedien • Uldalsvej

 SUNDBY-HVORUP  
Boligselskab



# INDHOLD

1.	<b>ÆNDRINGER I HELHEDSPLANEN</b>	2
2.	<b>BILLEDER AF EKSISTERENDE FORHOLD</b>	3
3.	<b>OMBYGNINGENS OMFANG</b>	4
4.	<b>DEL 1 – DE RØDE BLOKKE</b>	5
	Bearbejdning af udearealerne	5
	Uldalsvej 20-34 - Hævet terræn på Havesiden	6
5.	<b>DEL 2 - SMEDIEN</b>	7
	Situationsplan	7
	Ombygning og tilgængelighed - del 2	8
	Ny tagetage på del 2	9

## ÆNDRINGER I FORHOLD TIL TIDLIGERE VERSIONER AF HELHEDSPLANEN

- I den første version af helhedsplanen blev del 2 - Smedien renoveret til tilgængelighedsboliger i stueetagen. Samtidig blev de 8 boliger pr. etage sammenlagt til 6 boliger, og den eksisterende altangang blev erstattet med enkelte trapper til 1. sal. Der ud over blev der etableret 12 tilgængelighedsboliger ved at indsætte en elevator i en enkelt opgang på Uldalsvej 28.
- I den 2. version af helhedsplanen blev boligerne i del 2 - Smedien ændret til tilgængelighedsboliger inden for deres eksisterende rammer, bortset fra at altanerne inddrages til bolig. Desuden etableres der en elevator til hver blok så der både skabes tilgængelighed i stuen og på første sal. Der ud over blev det foreslået at etablere en ny etage med tagboliger på del 2 - Smedien, for at skabe et bredere udbud af tilgængelighedsboliger, samt som en del af en samlet planlægning for udvikling af området.
- Version 3 blev alle tilgængelighedsboliger i Del 1 - de røde blokke, etableret ved terrænregulering, således at der blev skabt niveaufri adgang til boligerne i stueetagen. Derved kunne der skabes 34 tilgængelighedsboliger, med adgang og terrasse til enten have- eller indgangssiden.
- I denne version er alle tilgængelighedsboliger i Del 1 - de røde blokke, udgået af projektet. Ombygningen af Del 2 - Smedien bibeholdes som version 2, så der her etableres 48 tilgængelighedsboliger, samt mulighed for nye tagboliger. En del af terrænreguleringen og bearbejdningen af udearealerne fra version 3 bibeholdes dog ved Del 1, så der skabes hævet terræn med nye terrasser for boligerne Uldalsvej 20-34, for at aktivere udearealerne og skabe værdi for beboerne.





# BILLEDER AF EKSISTERENDE FORHOLD

Del 1, 2 og 3





# OMBYGNINGENS OMFANG

## Ny boligsammensætning

### EKSISTERENDE FORHOLD

SAMLET BOLIGANTAL I AFD. 10:	
1 værelses boliger	1
2 værelses boliger	95
3 værelses boliger	95
4 værelses boliger	24
5 værelses boliger	9
<b>Boliger i alt</b>	<b>224</b>

### HER AF TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

Tilgængelighedsboliger i alt	0
Svarende til	0%
<b>Elevatorer</b>	<b>0</b>

### FREMTIDIGE FORHOLD

SAMLET BOLIGANTAL I AFD. 10:	
1 værelses boliger	1
2 værelses boliger	95
3 værelses boliger	95
4 værelses boliger	24
5 værelses boliger	9
<b>Boliger i alt</b>	<b>224</b>

### TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

<b>Del 2 - Smedien - renovering</b>	
2 værelses boliger	48

### TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER I ALT

Tilgængelighedsboliger i alt	48
Svarende til	21%
<b>Elevatorer</b>	<b>3</b>

### NYE TAGBOLIGER

<b>Del 2 - Smedien - nye tagboliger</b>	
3 værelses boliger	15
<b>Boliger i alt inkl. tagboliger</b>	<b>239</b>



- Del 1 - Uldalsvej, Voerbjergvej og Viaduktvej**  
Der etableres ikke tilgængelighedsboliger, men foretages væsentlige forbedringer af udearealerne, med bl.a. hævet terræn og nye terrasser ved Uldalsvej 20-34.
- Del 2 - Smedien** - eksisterende altangangsblokke. Der opstilles elevator, og skabes tilgængelighed i alle boliger. Desuden forslås det at etablere en ny etage med nye tilgængelige tagboliger.
- Del 3 - Husene på Uldalsvej** - De eksisterende huse renoveres og efterisoleres, og der tilføjes nye terrasser / altaner mod syd.



# DEL 1 – DE RØDE BLOKKE

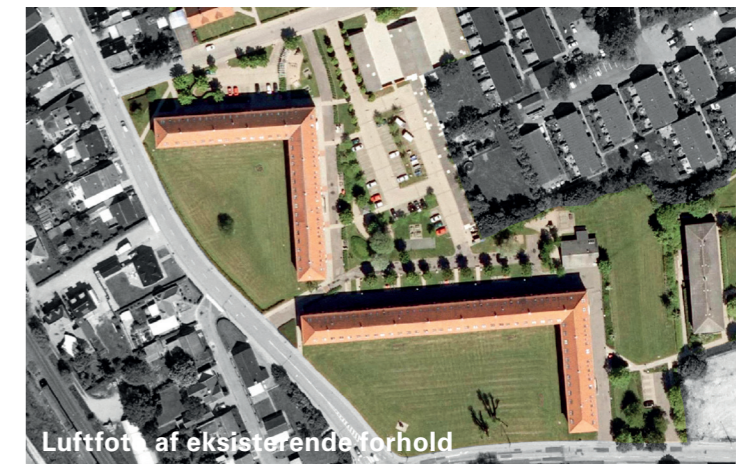
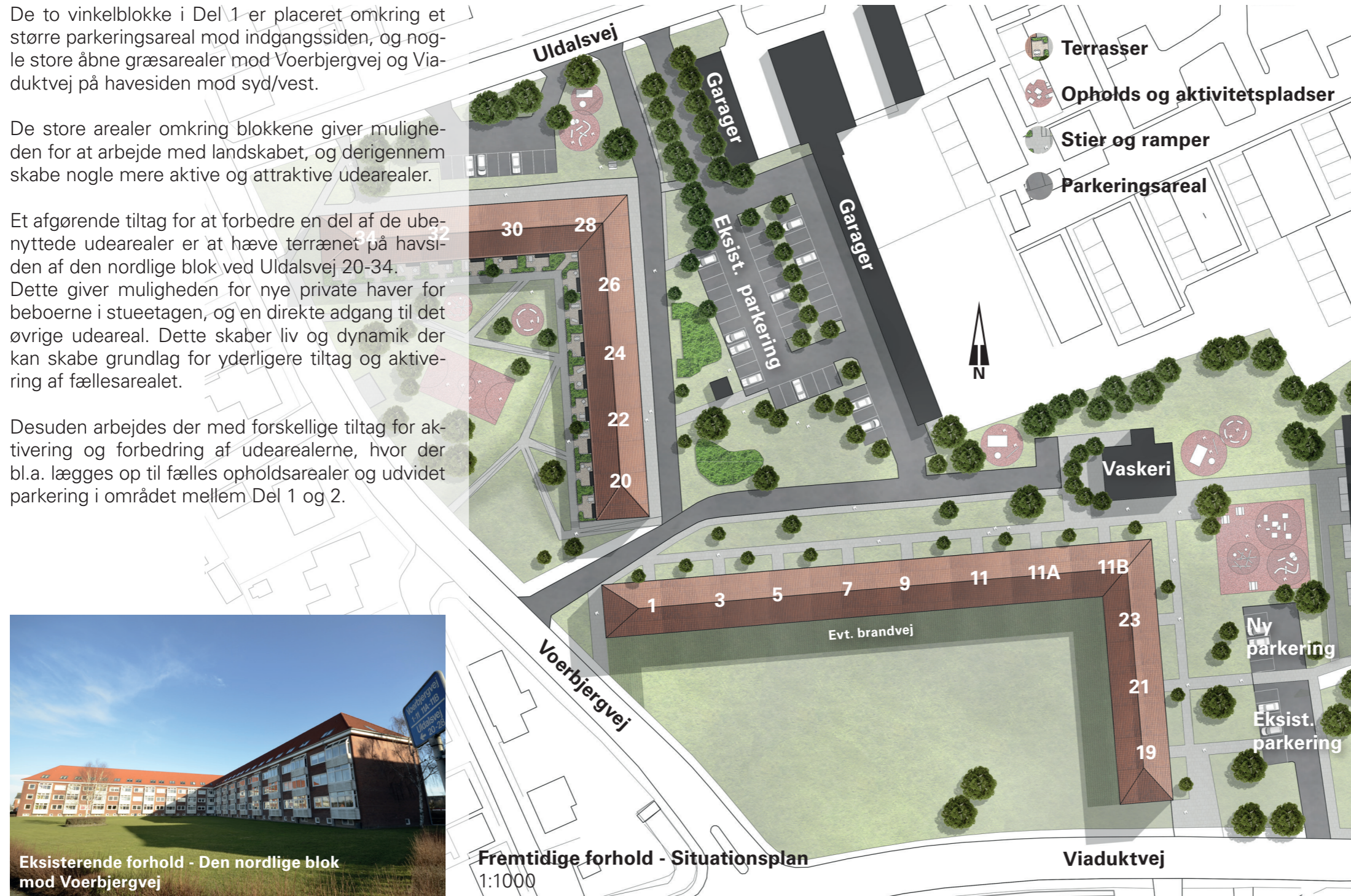
## Bearbejdning af udearealerne

De to vinkelblokke i Del 1 er placeret omkring et større parkeringsareal mod indgangssiden, og nogle store åbne græsarealer mod Voerbjergvej og Viaduktvej på havesiden mod syd/vest.

De store arealer omkring blokkene giver muligheden for at arbejde med landskabet, og derigennem skabe nogle mere aktive og attraktive udearealer.

Et afgørende tiltag for at forbedre en del af de ubenyttede udearealer er at hæve terrænet på havisiden af den nordlige blok ved Uldalsvej 20-34. Dette giver muligheden for nye private haver for beboerne i stueetagen, og en direkte adgang til det øvrige udeareal. Dette skaber liv og dynamik der kan skabe grundlag for yderligere tiltag og aktivering af fællesarealet.

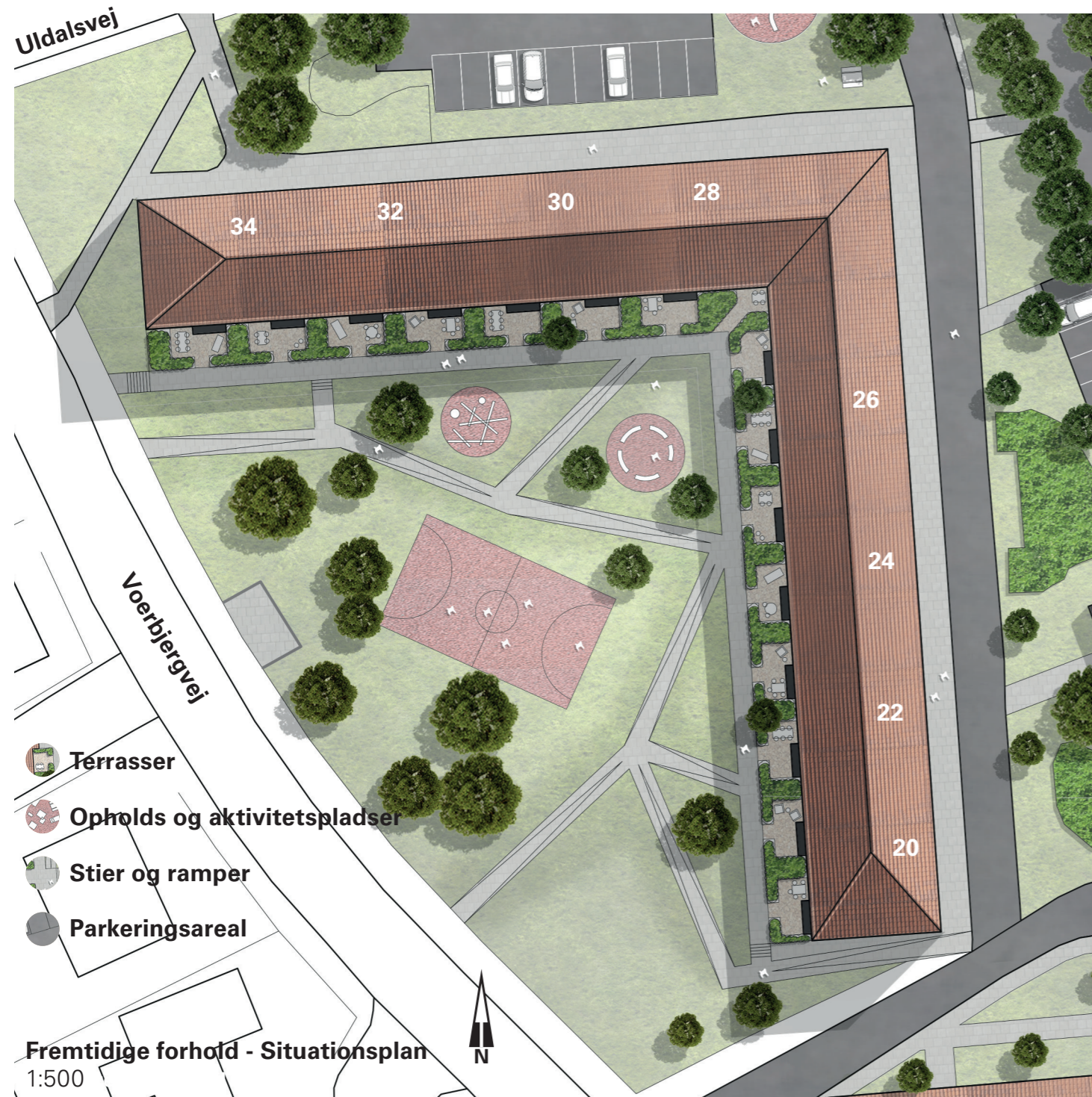
Desuden arbejdes der med forskellige tiltag for aktivering og forbedring af udearealerne, hvor der bl.a. lægges op til fælles opholdsarealer og udvidet parkering i området mellem Del 1 og 2.





# TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

ULDALSVEJ 20-34 - HÆVETERRÆN PÅ HAVESIDEN





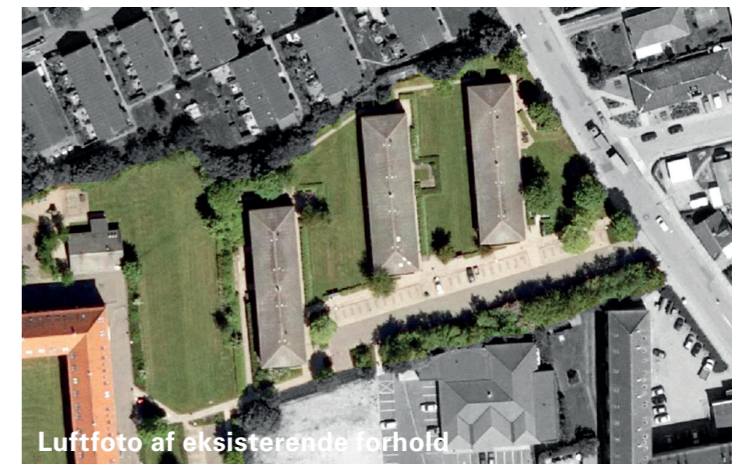
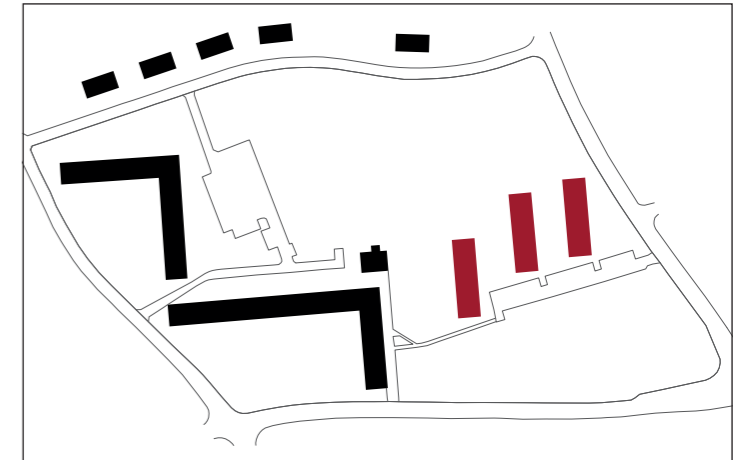
# DEL 2 - SMEDIEN

## Tilgængelighed, ombygning og ny tagetage

De tre blokke i Del 2 - Smedien, har som tidligere beskrevet, flere store udfordringer i kraft af dårlige materialer, byggetekniske problemer, en lang og smal altgang, samt utidssvarende arkitektur. Det foreslås derfor at udføre en mere omfattende renovering, hvor bebyggelsen samtidig tilføres elevator og nye tagboliger.



Fremtidige forhold - Situationsplan  
1:750





# TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

## OMBYGNING OG TILGÆNGELIGHED DEL 2

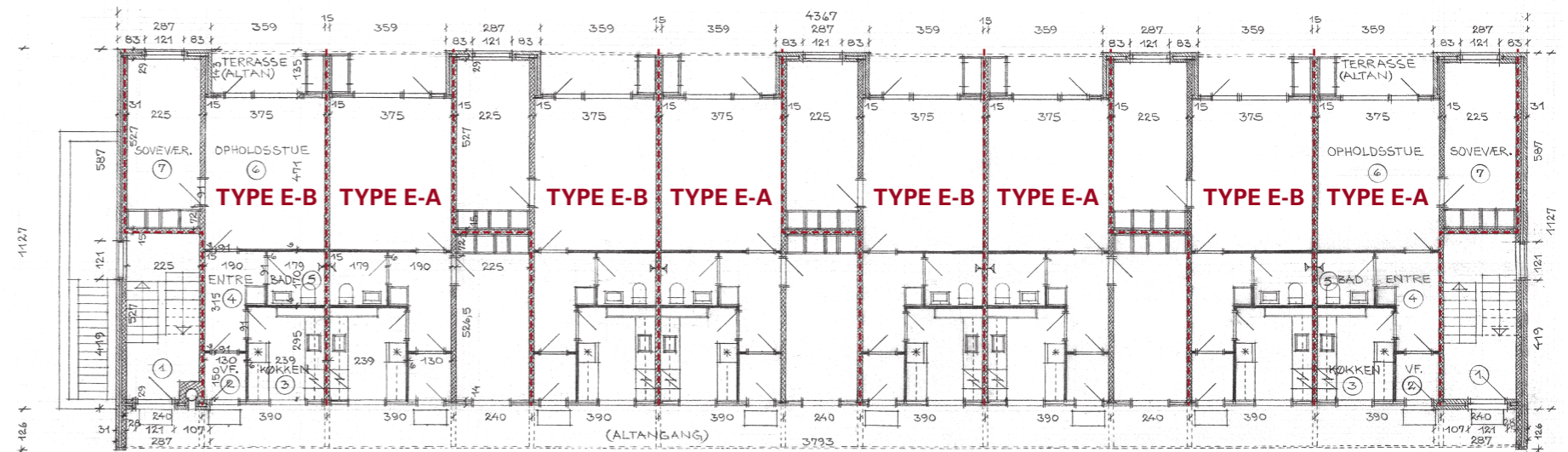
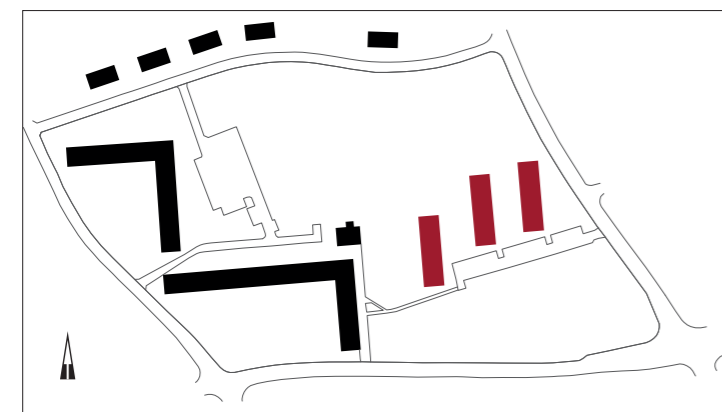
### SMEDIEN 1 - 95

#### Eksisterende forhold

Adresse	Bolig	Værelser	Nyt areal
Leglighedstype E-A	24	2	52m <sup>2</sup>
Leglighedstype E-B	24	2	52m <sup>2</sup>

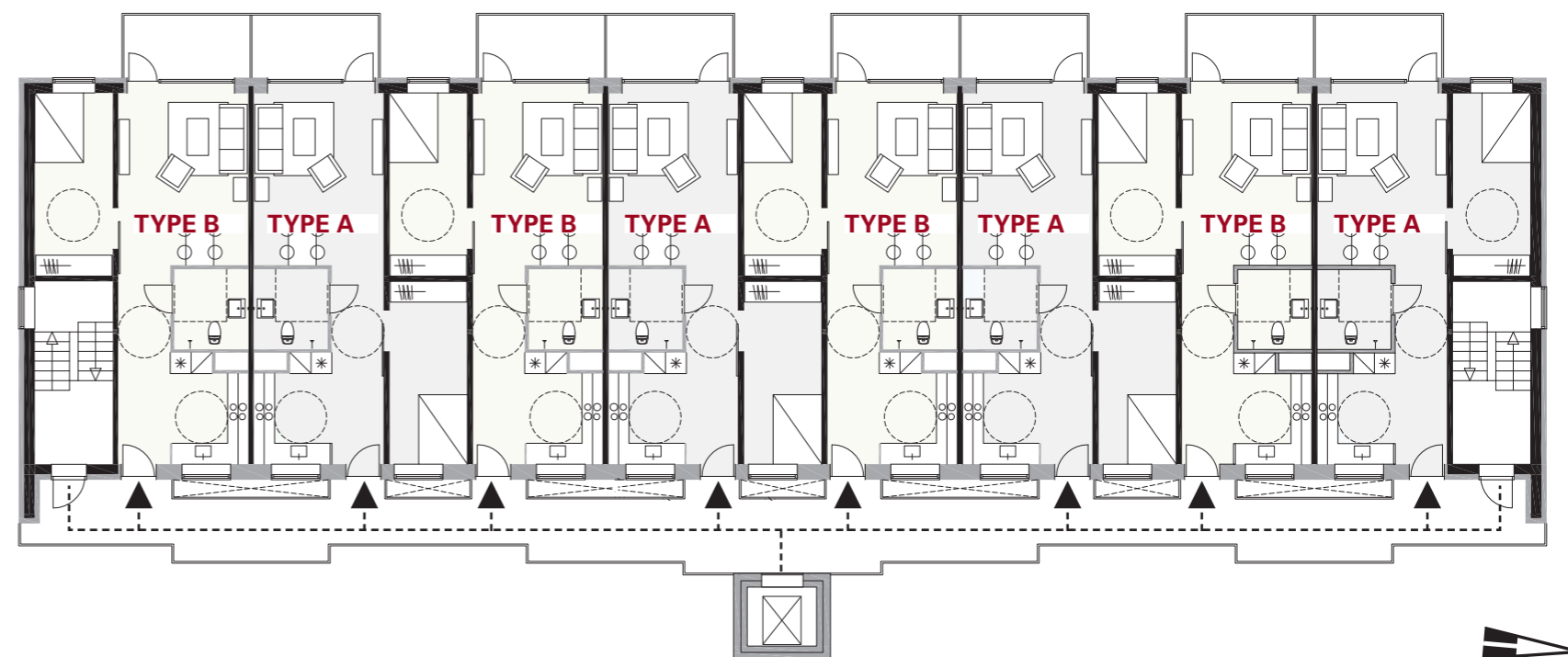
#### Fremtidige forhold

Adresse	Bolig	Værelser	Nyt areal
Leglighedstype A	24	2	59m <sup>2</sup>
Leglighedstype B	24	2	59m <sup>2</sup>



Eksisterende plan  
1:200

TYPE E-B 52m<sup>2</sup>    TYPE E-A 52m<sup>2</sup>    TYPE E-B 52m<sup>2</sup>    TYPE E-A 52m<sup>2</sup>    TYPE E-B 52m<sup>2</sup>    TYPE E-A 52m<sup>2</sup>    TYPE E-B 52m<sup>2</sup>    TYPE E-A 52m<sup>2</sup>



Fremtidig plan  
1:200

TYPE B 59m<sup>2</sup>    TYPE A 59m<sup>2</sup>    TYPE B 59m<sup>2</sup>    TYPE A 59m<sup>2</sup>    TYPE B 59m<sup>2</sup>    TYPE A 59m<sup>2</sup>    TYPE B 59m<sup>2</sup>    TYPE A 59m<sup>2</sup>



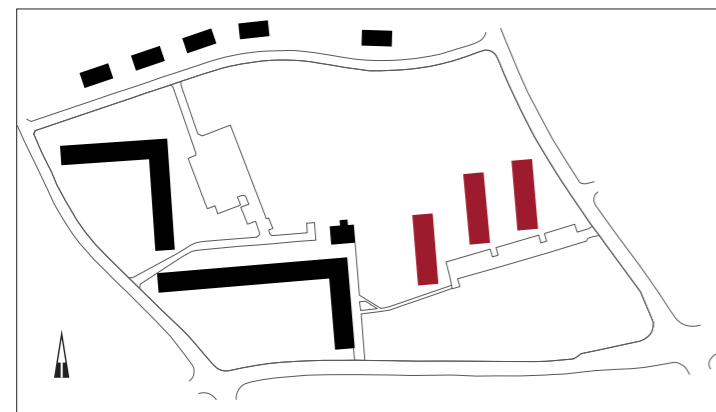
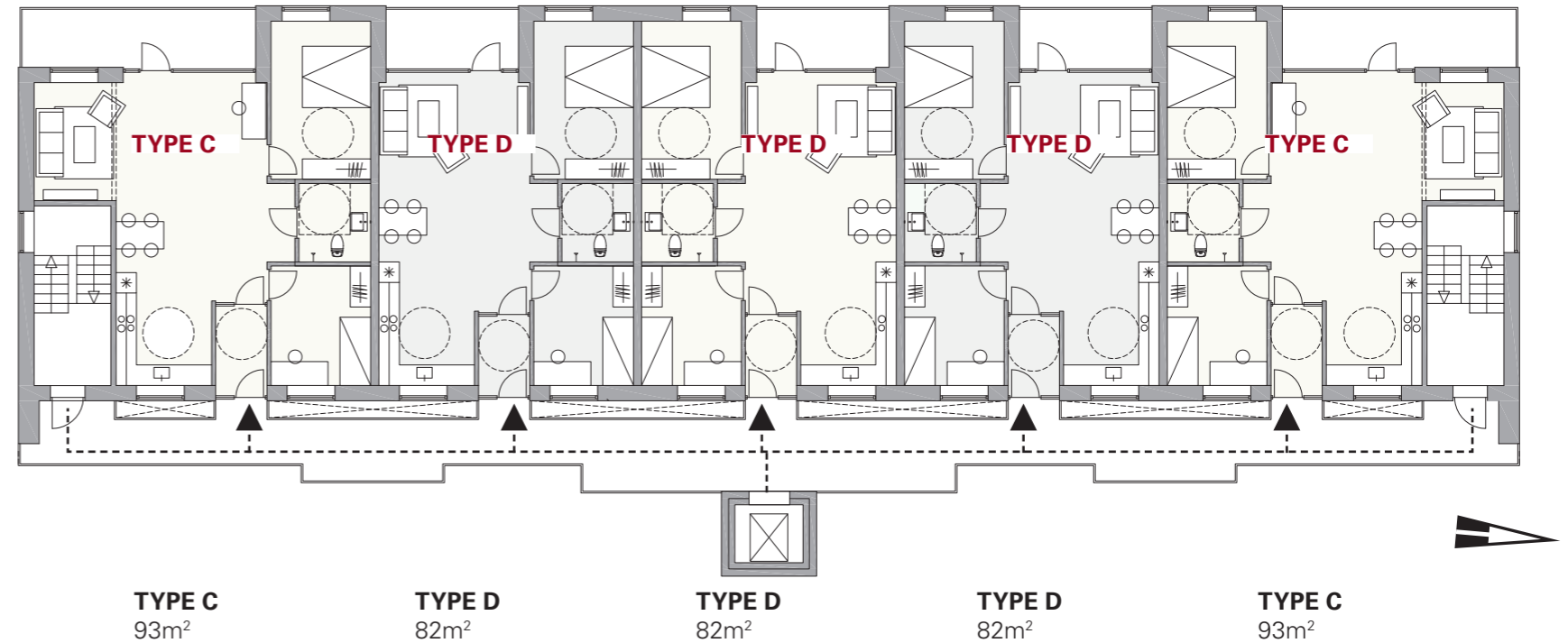
# TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

## NY TAGETAGE PÅ DEL 2

SMEDIEN 1 - 95

### Nye tagboliger

Adresse	Bolig	Værelser	Nyt areal
Leglighedstype C	6	3	93m <sup>2</sup>
Leglighedstype D	9	3	83m <sup>2</sup>



**Referencebillede:** Ravnkildevej - Himmerland Boligforening  
Arkitekt: EFFEKT + Kærsgaard & Andersen



**Referencebillede:** Visualisering fra ONV Arkitekter og JAJA Architects for Komproment



**Referencebillede:** Visualisering fra Sundby-Hvorup Boligselskab afd. 3 - Arkitekt: Kærsgaard & Andersen



# TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

## OMBYGNING OG TILGÆNGELIGHED DEL 2

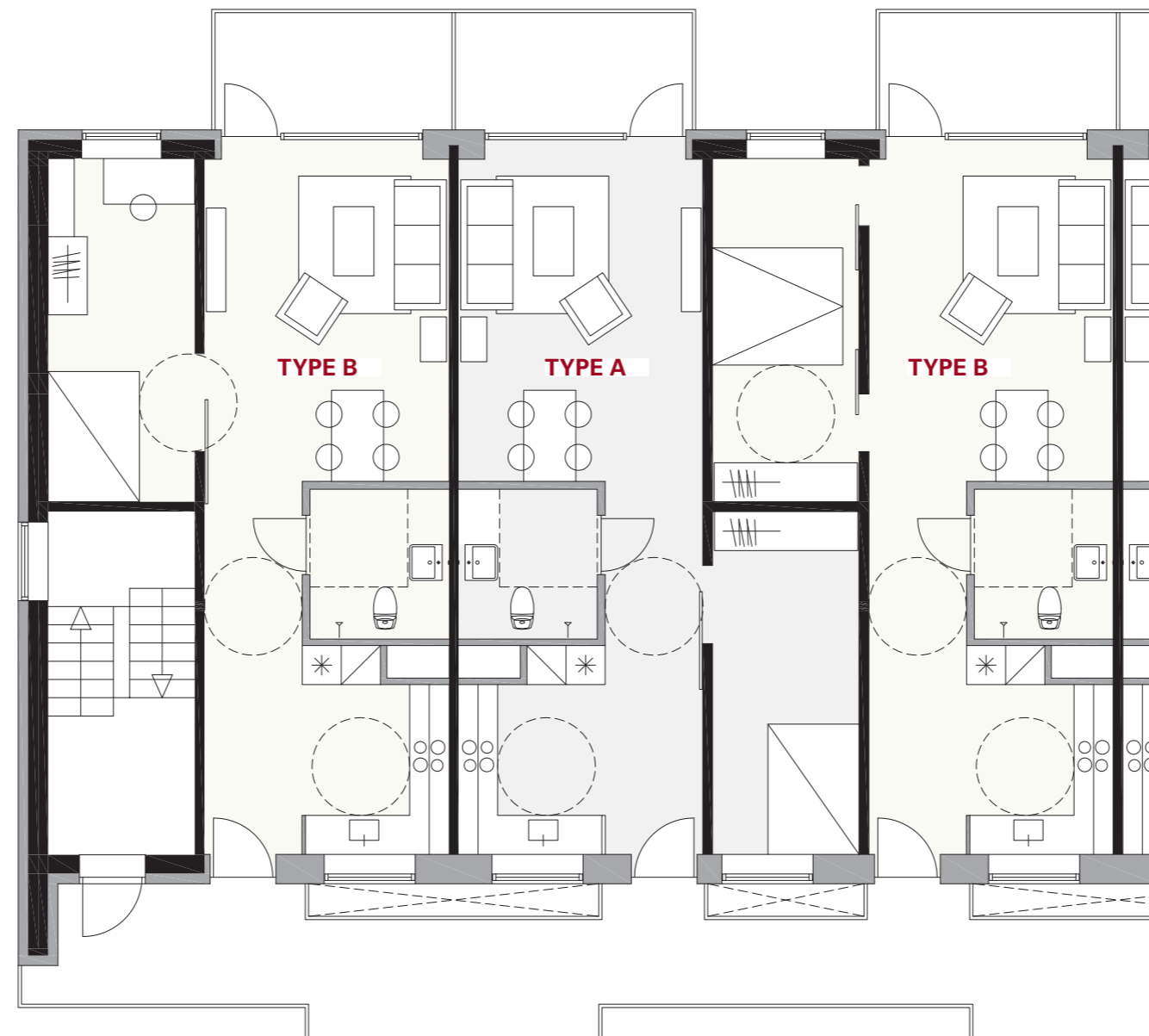
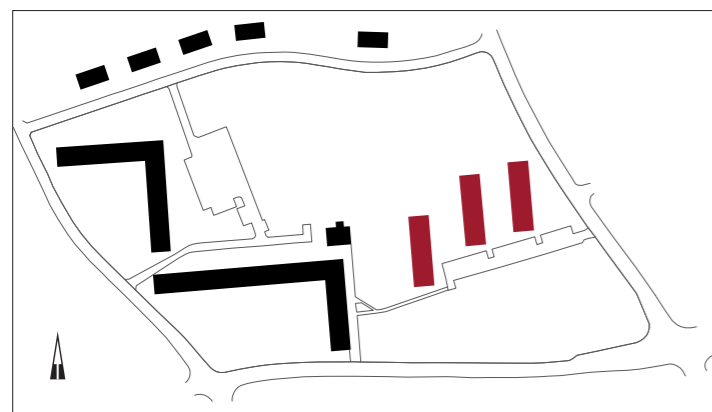
### SMEDIEN 1 - 95

#### Eksisterende forhold

Adresse	Bolig	Værelser	Nyt areal
Leglighedstype E-A	24	2	52m <sup>2</sup>
Leglighedstype E-B	24	2	52m <sup>2</sup>

#### Fremtidige forhold

Adresse	Bolig	Værelser	Nyt areal
Leglighedstype A	24	2	59m <sup>2</sup>
Leglighedstype B	24	2	59m <sup>2</sup>



Fremtidig plan  
1:100

Her er vist 2 alternativer til indretninger af værelset, for at imødekomme krav om tilgængelighed. Løsningerne er vist på Type B, men er gældende for alle boliger.

Ved den ene løsning etableres en stor skydedør, med min. 1,5m åbning, så der kan skabes drejehøjde i døråbningen.

Alternativ kan etableres 2 døre, hvor af den ene er den eksisterende, så det på den måde er muligt at komme på hver sin side af en dobbeltseng.

