

26 nyopførte, utraditionelle rækkehuse i Aarhus' nye bydel




SKOVKVARTERET



Helhedsplan for Gellerupparken og Toveshøj



Gellerupparken og Toveshøj blev bygget sidst i 1960'erne, som et nyt område af Aarhus uden for Ringgaden med lys og luft, grønne rekreative områder og gode boliger. Trods gode intentioner, har områdets arkitektur og monofunktionalitet gjort, at det har lukket sig om sig selv.

I 2007 indgår Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening derfor et samarbejde med henblik på at udvikle Gellerupparken og Toveshøj fra at være et socialt udsat boligområde til at blive en attraktiv bydel - på linje med resten af Aarhus. I 2010 blev der politisk vedtaget en endelig helhedsplan, der i dag danner grundlag for udvikling i hele området. Helhedsplanen betegnes som Danmarkshistoriens mest visionære og ambitiøse helhedsplan for fysisk omdannelse af et stort alment boligområde.

Helhedsplanen er i sit omfang og ambitionsniveau at sammenligne med planen for De Bynære Havnearealer ved Aarhus Havn, og vil give Aarhus et helt nyt enestående byområde til gavn for hele byen.

Den fysiske omdannelse vil bl.a. omfatte etablering af en bygade med kontor- og erhvervsfaciliteter fra City Vest til Bazar Vest, etablering af nye kvarterer og boligformer, udflytning af kommunale arbejdspladser mv.

En plan af denne størrelse har naturligvis berørt områdets beboere, da gennemførelsen har krævet tilpasning af enkelte blokke, herunder nedlæggelse eller omdannelse af eksisterende lejligheder, og nedrivninger i nødvendigt omfang. De eksisterende boligblokke vil gennemgå en renovering med bl.a. varierede facadeudtryk og opdaterede udearealer, opgange mv. Samtidig kommer der større variation i lejlighedstyperne, hvorved bydelens nuværende fysiske og sociale isolation afløses af mangfoldighed i byliv og beboersammensætning. En mangfoldighed, der matcher resten af Aarhus på beskæftigelse, uddannelsesniveau, indkomst og tryghed.

En af hjørnestenene i forandringen af Gellerupparken og Toveshøj er kvartersdannelser, hvorved området bliver ændret fra et stort, ensartet boligbyggeri til et område opdelt i mindre kvarterer med hver deres særtræk, således Gellerupparken og Toveshøj bliver en attraktiv bydel i Aarhus Vest i lighed med de omkringliggende kvarterer.

Forskellige boligtyper og ejerformer kommer til at præge bydelens boligudbud. Det vil være muligt at bo både i ejerbolig og lejebolig i form af rækkehuse, byhuse og lejligheder til store og små familier, som passer til det moderne byliv. Tilgængelige og ældrevenlige boliger bliver også en del af de nye kvarterer.

Helhedsplanen er under konstant udvikling, og forandringen vil forløbe over en lang årrække, forventelig frem til år 2025.

Læs mere om helhedsplanen for Gellerupparken og Toveshøj på www.helhedsplangellerup.dk.



Tekstinspiration og illustrationer fra Aarhus Kommune

Gellerupparken

-fra udsat boligområde til attraktiv bydel...



SKOVKVARTERET



Gudrunsvej

En vigtig del af Helhedsplanen for Gellerupparken og Toveshøj er at opdele en del området i mindre bykvarterer med egne specielle særpræg med nye blandede boligtyper og ejerformer. Mange af vejene i Gellerupparken bliver omlagt, hvorved området "åbner sig" i højere grad end tidligere og integreres i den omkringliggende by.

På Gudrunsvej, hvor Skovkvarteret med nærværende byggeprojekt ligger, sker der også store forandringer. Vejen etableres med kørebane og fortove i begge sider. Ved fortove plantes træer og der opsættes belysning. Vejforløb og hastighed for biltrafikken reguleres til 30 km/t. Der bliver lavet et gadeforløb, der bl.a. omfatter gennembrydning af en af de eksisterende blokke, således der er direkte indkig - og adgang - til Byparken og Karen Blixens Boulevard.

Det centrale Kvarterstrøg strækker sig fra Globus1 i nord til et nyt regnvandsbassin og rekreativt område i syd, hvor Skovkvarteret ligger. Herfra fortsætter strøget som en sti gennem det beplantede område ned til Silkeborgvej. Der vil således være en grøn, rekreativ gang- og cykelforbindelse helt fra Globus1 til Silkeborgvej. Midt på Kvarterstrøget ligger områdets Kvarterplads som et "fællesområde" med mulighed for ophold, boldspil mv.

Området har en høj kollektiv busbetjening (bl.a. 4A og 6A) og den fremtidige letbane vil have flere stationer inden for 500 m.



Rækkehuse i Skovkvarteret



Svanen Development A/S og Panorama.dk ApS opfører 26 spændende rækkehuse med et samlet areal på ca. 2.916 kvm. (inkl. ca. 116 kvm. hems) i "Skovkvarteret". Husene fordeles på 3 bygninger med 7 huse i hver, og 1 bygning med 5 huse. Hvert hus har et areal på 106-134 kvm, fordelt på 2 etager. Byggeriet er påbegyndt i juni 2018 og forventes at stå klar til indflytning senest 1. september 2019.

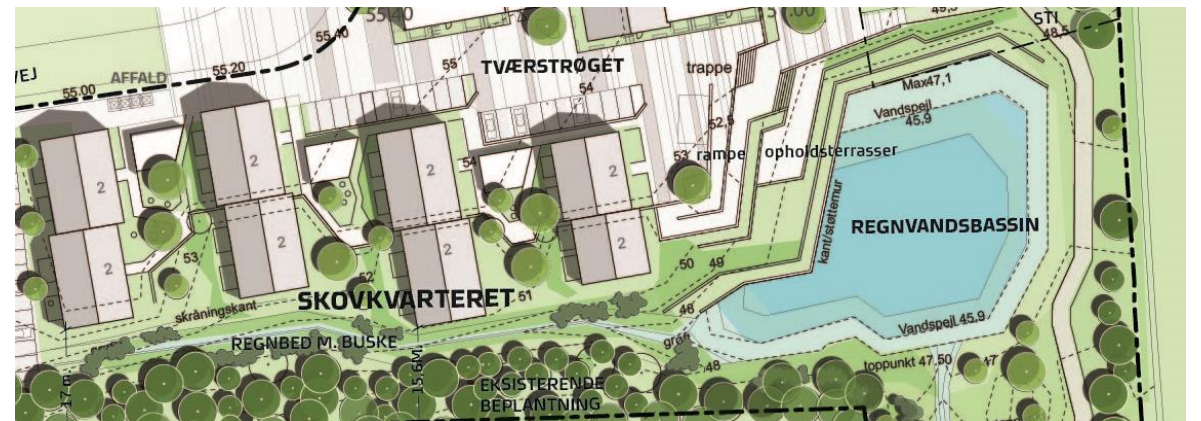
Byggeriet opføres på område med tæt og høj beplantning, der er omfattet fredskovspligt. Området har hidtil fungeret som grøn kile mellem Gudrunsvej og Åby Ringvej. Skovkvarteret ligger op mod det eksisterende villaområde Christianshøj, der grænser op mod Silkeborgvej.

Terrænet er skrånende mod sydøst, hvilket giver mulighed for spændende og utraditionelt byggeri. Bygningskroppene vil blive orienteret nord/syd, hvorved alle boliger vil få vestvendte uderum og østvendte ankomstrum. Bygningerne opføres i to etager med saddeltag og facader af teglsten. Det primære facademateriale vil være tegl i en blanding af lyse og mørke nuancer. Bebyggelsen følger det skrånende terræn med en forskydning ned ad skråningen.

Cykelskure mellem bygningerne er med til at afskærme uderummene mod nord, således at boligbebyggelsen primært orienterer sig mod det grønne beplantningsbælte i syd samt opholdsarealerne imellem husene.

Der er i Lokalplanen stillet krav om at etablere en række parkeringspladser i området, heriblandt 24 parkeringspladser i forbindelse med Skovkvarteret. Strategisk gadeparkering skal i øvrigt medvirke til at skabe mere liv og tryghed i området,

I den sydøstlige del af området etableres et regnvandsbassin til håndtering af regnvand fra lokalplanområdet og fra de omkringliggende veje. Bassinerne designes med mulighed for ophold på skråningerne og indpasses æstetisk og rekreativt til bebyggelsen og det grønne område. Det største bassin etableres som et rekreativt element med permanent vandspejl.





- ✓ 26 utraditionelle rækkehuse i 2-plan i "Skovkvarteret", der ligger i et område omfattet den store Helhedsplan for Gellerup og Tovehøj, som danner rammen om Aarhus' "nye" attraktive bydel.
- ✓ Skovkvarteret er et hyggeligt område med regnvæjrsvassiner og høj beplantning, der er omfattet fredskovspligt. Området grænser direkte op mod det eksisterende villaområde "Christianshøj", der igen grænser op mod Silkeborgvej.
- ✓ Husene opføres i forskellige størrelser (106 – 134 kvm., inkl. hemsearealer) med gode indretninger og optimal arealudnyttelse. Byggeriet er påbegyndt juni 2018 og husene vil stå indflytningsklar senest til september 2019.
- ✓ Husene sælges samlet eller "blokvis" i selskaber med hhv. 7, 7, 7 og 5 huse i hver.
- ✓ Blok 4 med 5 huse er solgt, hvorved der er 21 huse tilbage.



Salg

	Blok 1	Blok 2	Blok 3	Samlet
Antal huse	7	7	7	21
Areal, inkl. hemse	758	761	803	2.322
Lejeindtægt, anslået	1.061.200	1.065.400	1.124.200	3.250.800
Driftsudgifter, anslået	155.390	156.005	164.615	476.010
Driftsudgifter pr. kvm	205	205	205	615
Nettoleje før finansiering	905.810	909.395	959.585	2.774.790
Pris	22.361.000	22.449.500	23.688.500	68.499.000
Pris pr. kvm.	29.500	29.500	29.500	29.500
Deposita/forudbetalt leje, anslået	353.733	355.133	374.733	1.083.600
Forrentning, anslået	4,12%	4,12%	4,12%	4,12%



Husene er fordelt på 4 "blokke", som sælges samlet eller blokvis i selskabsform.

Blok 1

7 huse 113, 106, 106, 107, 107, 106 og 113 kvm
- i alt ca. 758 kvm., inkl. hemse på ca. 4,5 kvm/hus

Blok 2

7 huse på 113, 106, 106, 107, 110, 106 og 113 kvm
- i alt ca. 761 kvm., inkl. hemse på ca. 4,5 kvm/hus

Blok 3

7 huse på 113, 106, 106, 107, 110, 127 og 134 kvm
- i alt ca. 803 kvm., inkl. hemse på ca. 4,5 kvm/hus

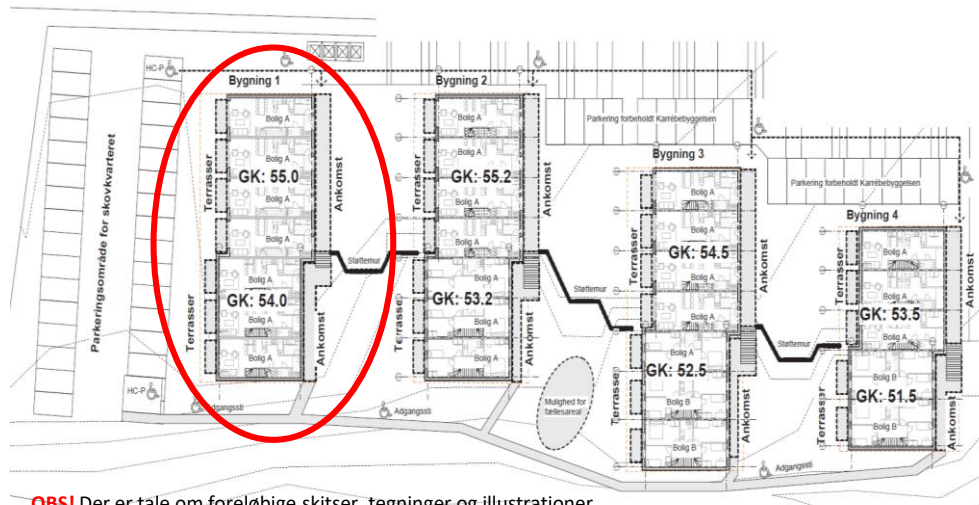
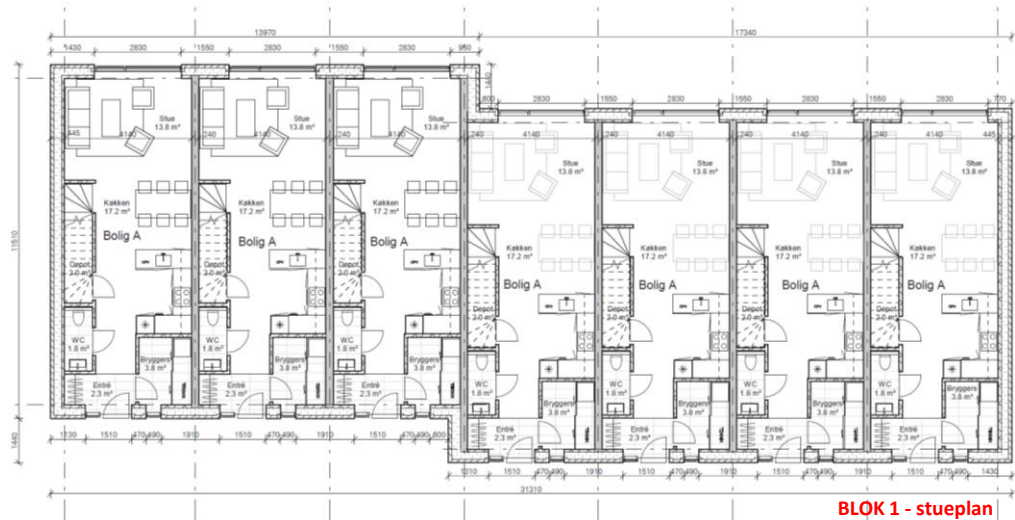
Blok 4 - **SOLGT**

Økonomiberegninger, materialebeskrivelse, skitser og tegninger mv. udleveres efter nærmere aftale



Blok 1

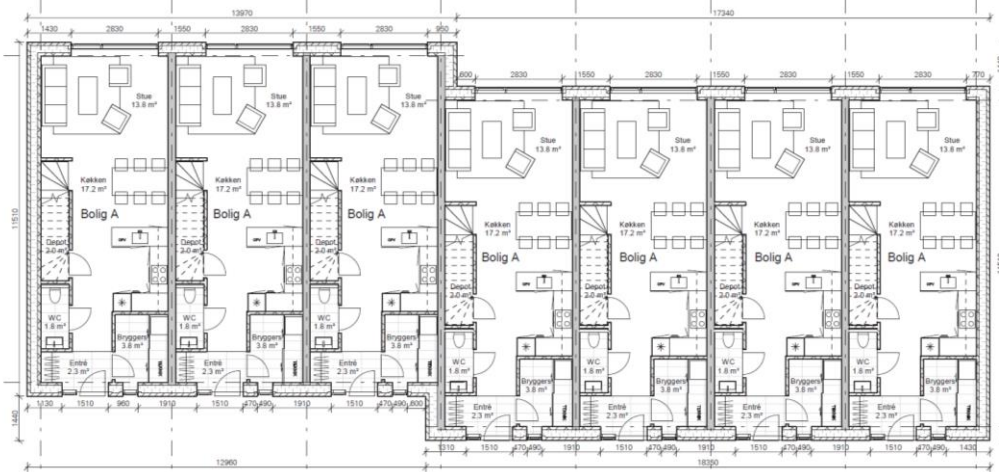
7 rækkehuse



OBS! Der er tale om foreløbige skitser, tegninger og illustrationer

Blok 2

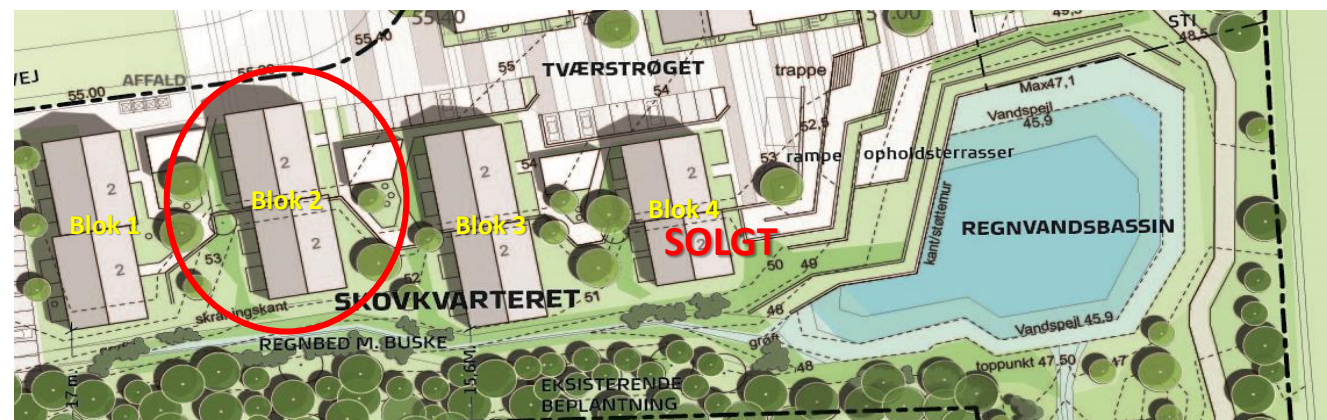
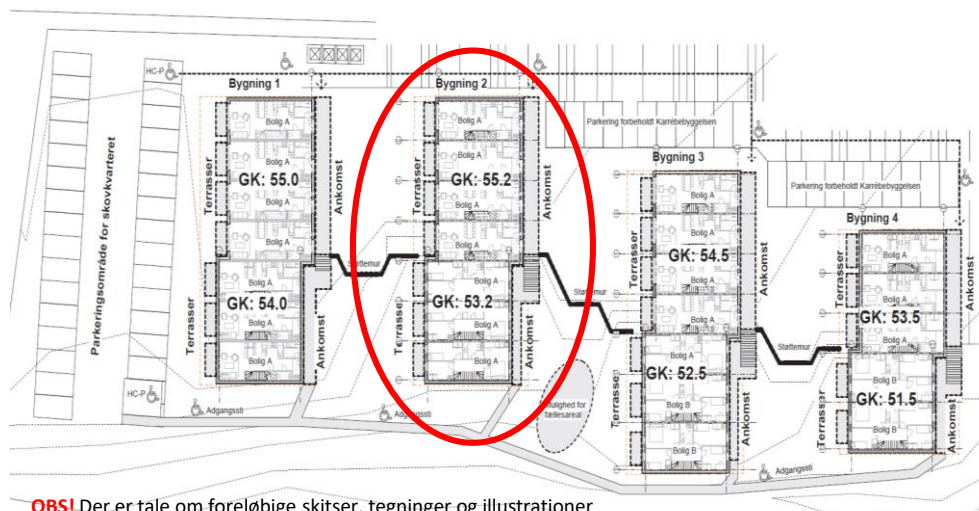
7 rækkehuse



BLOK 2 - stueplan



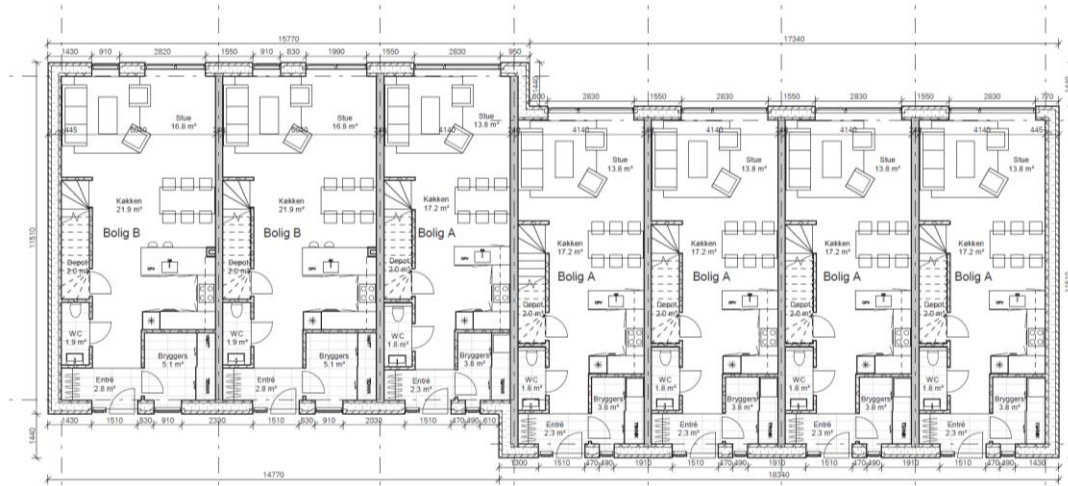
BLOK 2 - 1. sal



OBS! Der er tale om foreløbige skitser, tegninger og illustrationer

Blok 3

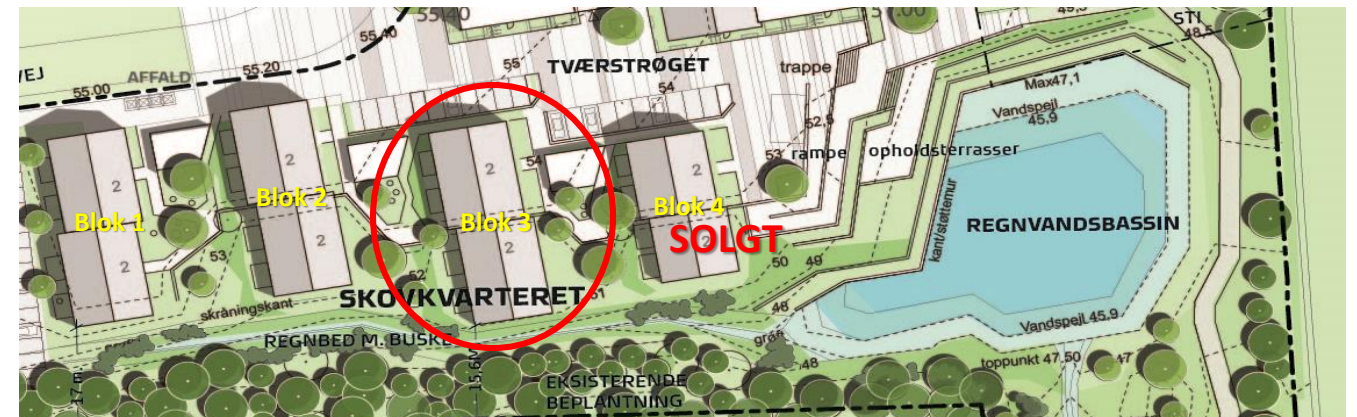
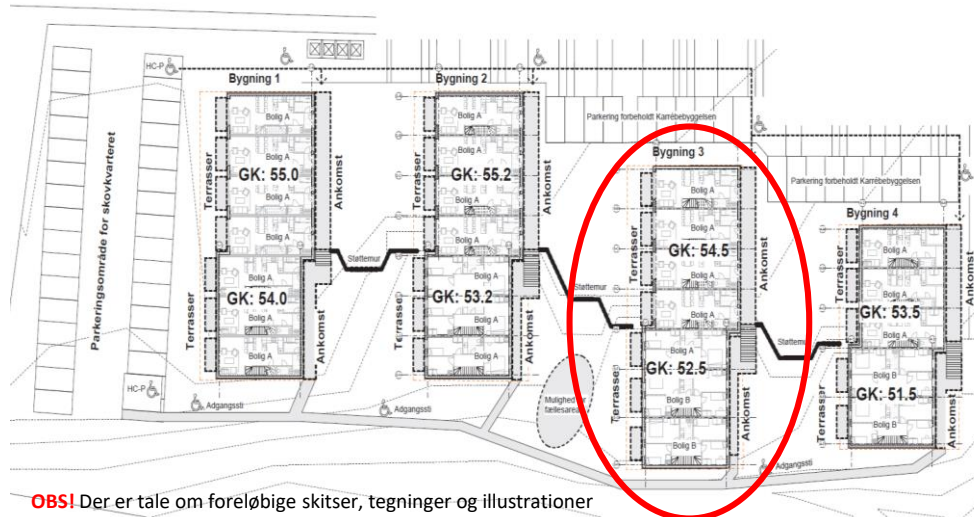
7 rækkehuse



BLOK 3 - stueplan



BLOK 3 - 1. sal



OBS! Der er tale om foreløbige skitser, tegninger og illustrationer



SKOVKVARTERET



SYDFACADE



NORDFACADE



0-40 210



160



140

Bemærk – alle tegninger og visualiseringer i denne præsentation er vejledende

Kontaktinfo



projektstyring

SVANEN

Svanen Development A/S

Rådhusstorvet 1
8700 Horsens
Tlf. 87 22 45 45

Michael Brixhuus
+45 21 29 08 47
mib@as-svanen.dk

Morten Brixhuus
+45 21 29 08 46
mob@as-svanen.dk

salg

PANORAMA^{dk}

Panorama.dk ApS

Vandmanden 10H
9200 Aalborg SV
Tlf. 96 321 321

Benny Bach
+45 20 750 744
bb@panorama.dk

