



Randers Kommune  
Laksetorvet 1  
8900 Randers C.

d. 25. juni 2026

## **Forslag om etablering af 10 nye seniorboliger i eksisterende byggeri på adresserne Ved Byskellet 1 til 5 samt 9-13, 8920 Randers NV (Vangdalsparken).**

På vegne af Randers Boligforening af 1940 fremsendes hermed forslag om etablering af 10 nye almene seniorboliger som fortætning i eksisterende byggeri.

Randers står over for en markant vækst i antallet af ældre borgere i de kommende år, og det øger behovet for almene seniorboliger i bynære lokalområder, der er tilgængelige, trygge og velegnede til et liv med aldersrelaterede udfordringer. Moderne seniorboliger giver ældre mulighed for at blive længere i eget hjem, tæt på familie, venner, indkøb og daglige aktiviteter, samtidig med at de modvirker ensomhed gennem stærke fællesskaber. Flere seniorboliger vil også skabe flyttekæder, så parcelhuse og større familieboliger frigøres til kommende generationer og dermed styrker balancen på boligmarkedet. Samtidig er almene seniorboliger en økonomisk ansvarlig investering, fordi de kan udskyde behovet for dyrere pleje- og omsorgstilbud, mens de sikrer, at også seniorer med almindelige indkomster får adgang til attraktive og tilgængelige boliger.

Den eksisterende afdeling består af 344 lejemål og er en veldrevet afdeling med god vedligeholdelsesstandard og en sund økonomi. Stuelejlighederne er indrettet med adgang via trapper, hvilket betyder, at beboere med nedsat mobilitet ofte må fraflytte afdelingen, når trapperne ikke længere kan forceres. Med etableringen af 10 nye seniorboliger med niveaufri adgang skabes der mulighed for, at ældre borgere kan blive boende i deres lokalområde og bevare tilknytningen til de fællesskaber og netværk, de allerede er en del af.

Projektet omfatter cirka 650 m<sup>2</sup> nybyggeri fordelt på 2 boliger á 85 m<sup>2</sup> og 8 boliger á 60 m<sup>2</sup>. Boligerne etableres i kælderetagen med direkte adgang til egen terrasse og udsigt til afdelingens grønne fællesarealer. Beboerne får samtidig adgang til afdelingens mange sociale aktiviteter og det velfungerende fælleshus. Vi vil skabe trygge, moderne og komfortable hjem, integreret i det stærke fællesskab, som allerede kendetegner afdelingen. Der etableres desuden fælles opholdsarealer i terræn, der understøtter det nære naboskab og styrker fællesskabet mellem seniorerne.

Projektet repræsenterer samtidig en bæredygtig tilgang til boligudvikling ved at skabe nye boliger i eksisterende byggeri, frem for at inddrage nye arealer til byudvikling. Herved udnyttes den eksisterende infrastruktur, forsyning, bebyggelsesstruktur og de etablerede fællesfaciliteter optimalt. Fortætningen reducerer arealforbruget, begrænser behovet for nye tekniske anlæg og understøtter en mere ressourceeffektiv udvikling af byen. Samtidig tilpasses de nye boliger arkitektonisk til den eksisterende bebyggelse, så områdets identitet og kvaliteter bevares og videreudvikles. Projektet vil fungere som et

# Randers Boligforening af 1940



modelprojekt, der demonstrerer, hvordan eksisterende bygningsmasse kan transformeres og udnyttes bæredygtigt til attraktive seniorboliger, som der er en stigende efterspørgsel efter.

Projektet understøtter samtidig Randers Byråds og boligorganisationernes fælles vision i Den Boligsociale Helhedsplan 2025-29 om en by i balance. Siden 2013 har der været arbejdet målrettet med boligsociale indsatser i Vangdalen, hvilket har bidraget til en positiv udvikling i området. De nye seniorboliger bygger videre på denne udvikling ved at tilføre en boligtype, som i dag efterspørges, samtidig med at de styrker trygheden, fællesskabet og den sociale sammenhængskraft i lokalområdet. Projektet bidrager til en mere varieret boligsammensætning og gør det muligt for flere borgere at blive boende i området gennem hele livet. Samtidig understøttes flyttekæder, der frigør større boliger til familier og dermed skaber en bedre balance på boligmarkedet. Projektet bidrager således til et Randers i balance – socialt, fysisk, miljømæssigt og demografisk.

Byggeriet tænkes opført som en selvstændig afdeling og efter endelig finansiering sammenskødet med den eksisterende afdeling. Seniorboligerne forventes at blive attraktive for seniorer, med deres niveaufri adgang, egen terrasse, nærhed til offentlig transport og indkøb samt gode muligheder for fællesskab og aktiviteter.

## Økonomi:

Den samlede anlæggelsessum for de 10 seniorboliger vil med rammebeløb 2026 udgøre kr. 17.163.000 inkl. moms

Den kommunale grundkapital vil udgøre kr. 1.373.040 inkl. moms

## Vedlagt:

- Idéoplæg

Venlig hilsen

**Kenneth Taylor Hansen**  
Direktør  
RandersBolig





# VANGDALEN RANDERS

NYE SENIORBOLIGER

24.06.2026

RandersBolig   
Administrationsselskabet

DAI  Danske  
Arkitekter  
Ingeniører





## INDHOLD

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| MÅLGRUPPE OG FOKUS                               | 3  |
| GREB                                             | 4  |
| SITUATIONSPLAN                                   | 5  |
| PLANTEGNINGER                                    | 6  |
| PLANTEGNING - ALTERNATIV INDRETNING              | 7  |
| DISPONERING AF BOLIGTYPER, ANKOMST OG MØDESTEDET | 8  |
| PRINCIPSNIT                                      | 9  |
| INDPASNING I LANDSKABET                          | 10 |
| DAGSLYS                                          | 11 |
| VISUALISERING                                    | 12 |



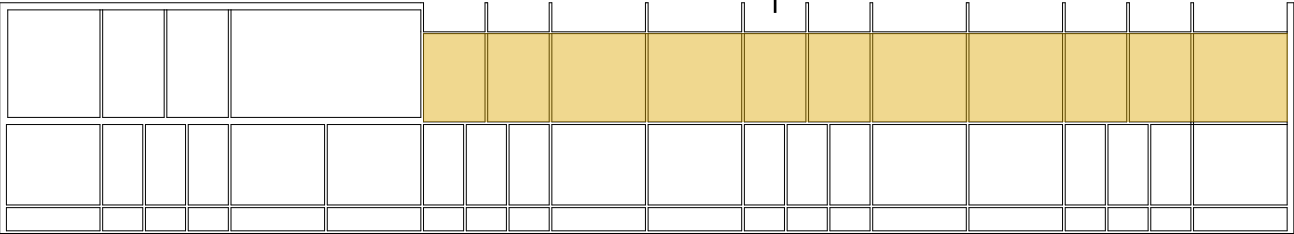
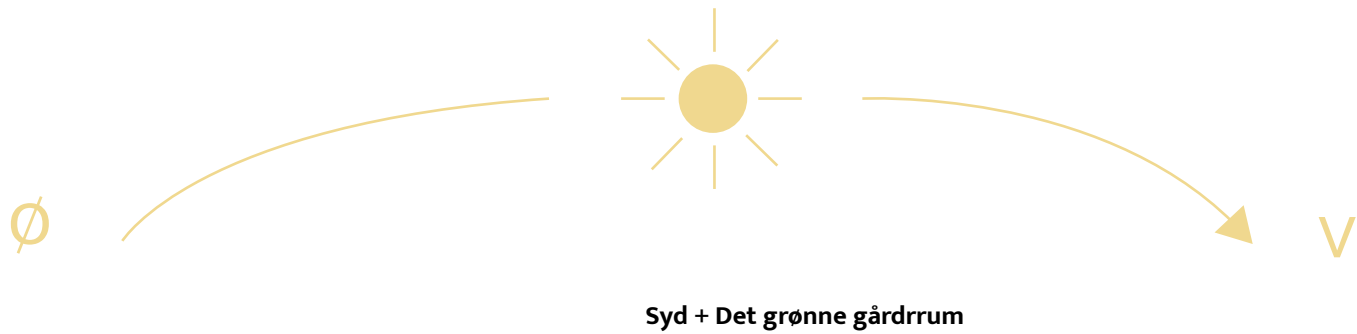
## MÅLGRUPPE OG FOKUS



” Vores vision for de nye seniorboliger er at skabe moderne og komfortable hjem, integreret i det eksisterende byggeri med udsyn til områdets grønne udearealer. Vi stræber efter at tilbyde en tryk og naturnær boligoplevelse, hvor beboerne kan finde både fred og fællesskab. ”

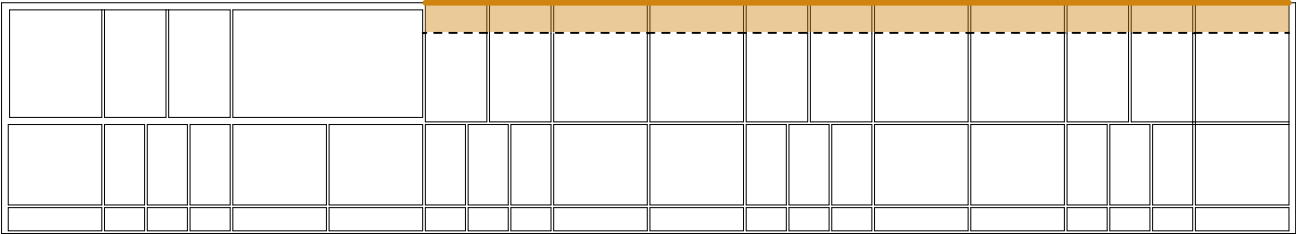


GREB



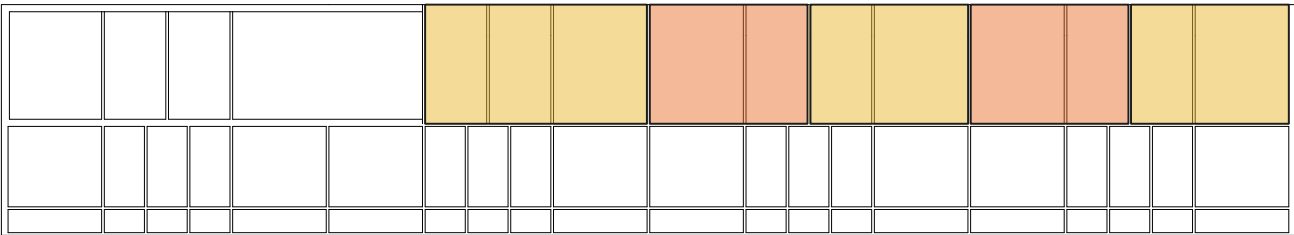
Det gule område markerer den del af kælderen, der omdannes til seniorboliger. Boligerne orienteres mod syd samt det grønne areal mellem blokkene, hvilket sikrer dagslys og udsyn til naturen.

Ny facade der flugter med den eksisterende



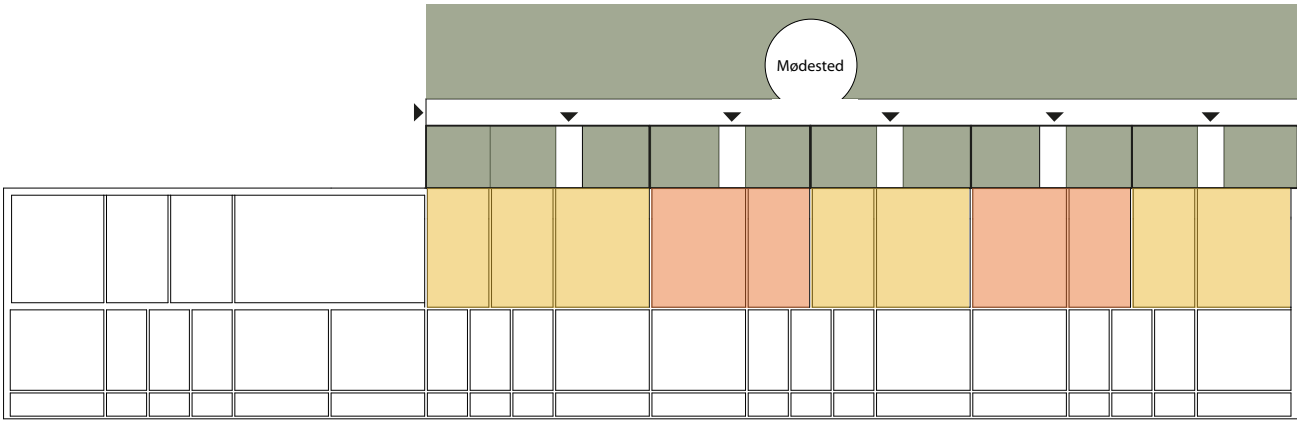
Den eksisterende facade rykkes frem, så den flugter med den øvrige bygning. Dette øger pladsen i boligerne og sikrer bedre dagslysforhold.

5 boliger



Der indrettes 5 nye seniorboliger i hver af de 2 blokke, hvilket giver Vangdalen 10 nye seniorboliger.

Ny ankomst og mødested

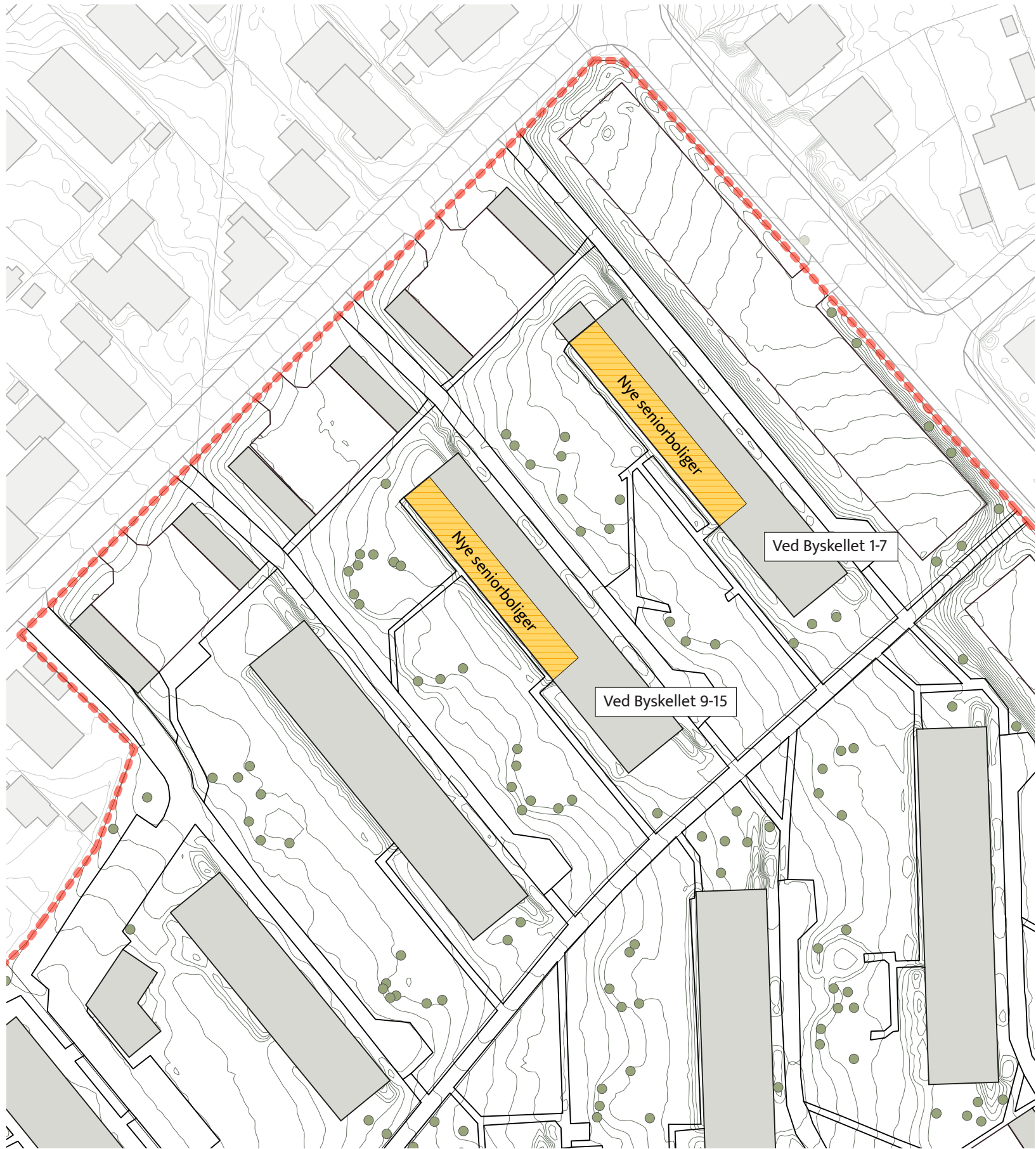


Foran hver lejlighed etableres et stort terrasseområde, som forlænger boligen ud i naturen. En ny sti vil fungere som adgangsvej til de nye ligheder, der alle får indgang fra syd.

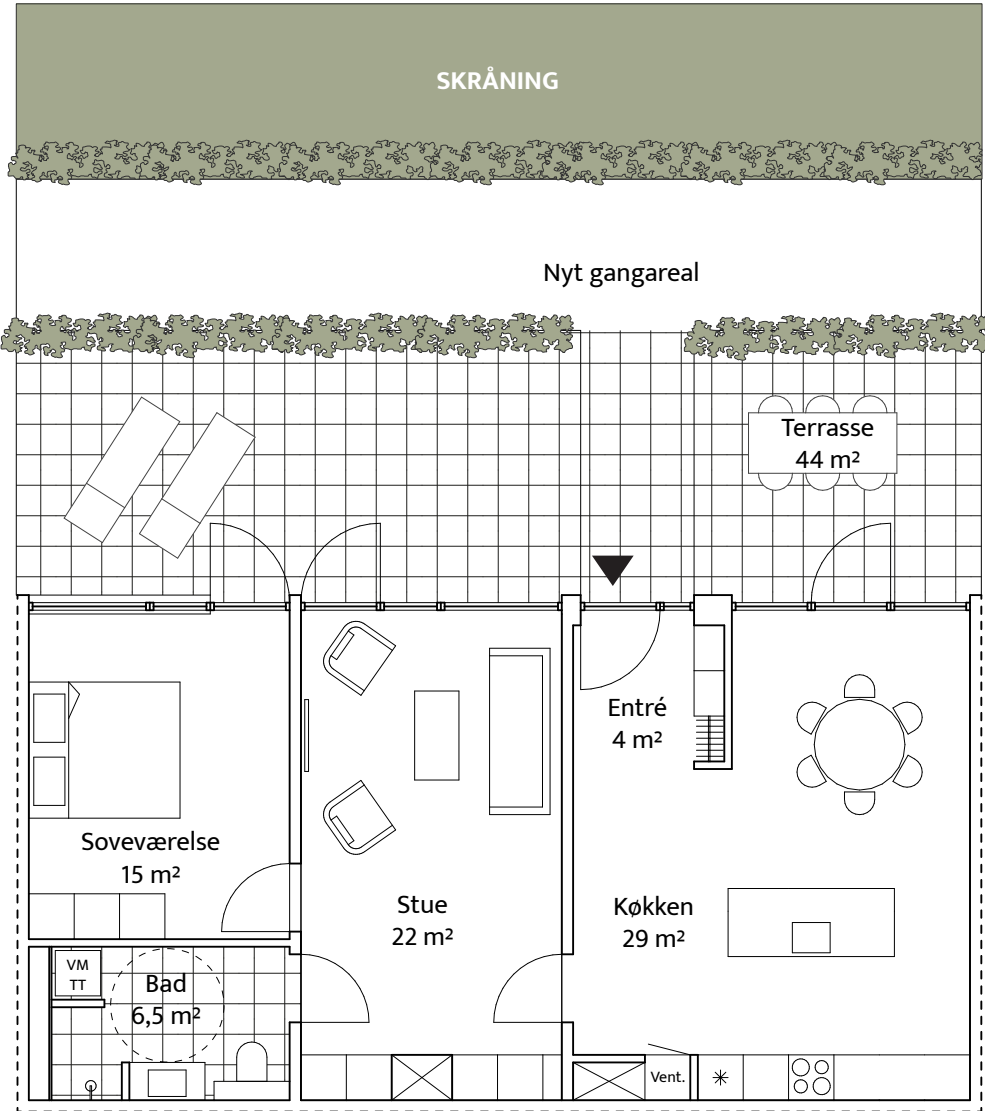


SITUATIONSPLAN  
1:1000

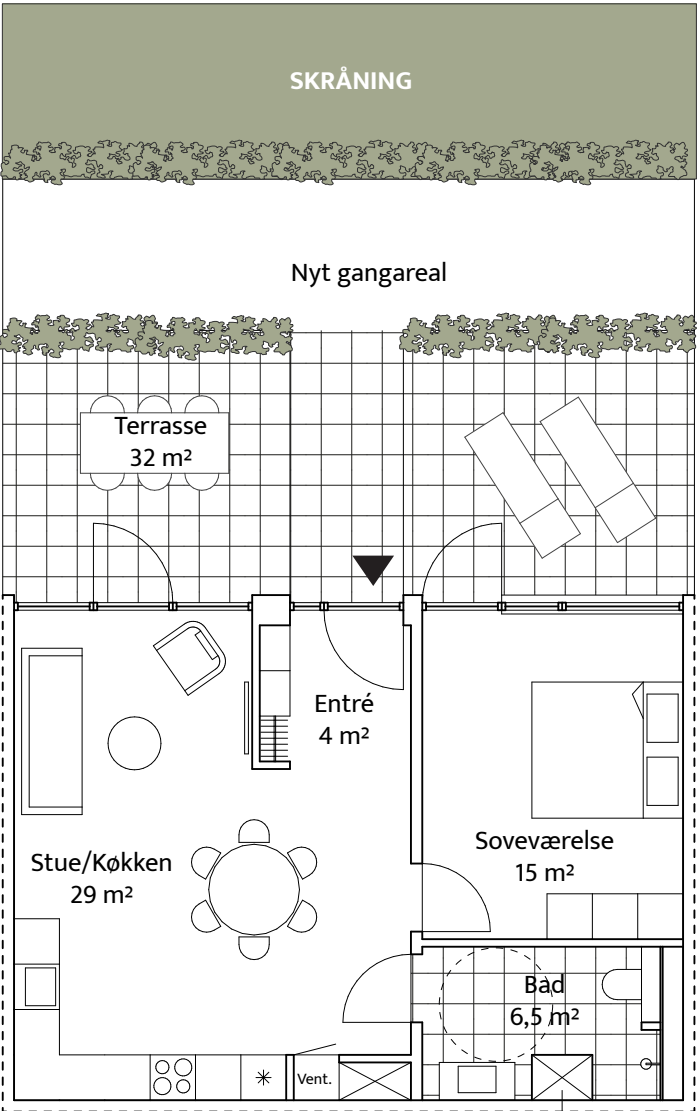
|                                           |       |               |               |
|-------------------------------------------|-------|---------------|---------------|
| <b>Matrikel</b>                           |       |               |               |
| Randers Markjorder 81u                    |       |               | 25.804 m2     |
| <b>Arealopgørelse - Nye seniorboliger</b> |       |               |               |
| Ved byskellet 1-7                         |       |               | 325 m2        |
| Ved byskellet 9-15                        |       |               | 325 m2        |
| <b>I alt</b>                              |       |               | <b>650 m2</b> |
| <hr/>                                     |       |               |               |
| <b>Fordeling af boliger:</b>              |       |               |               |
|                                           |       | Antal         | I alt         |
| <b>Ved byskellet 1-7</b>                  |       |               |               |
| Lejlighed - Type A                        | 85 m2 | 1 stk.        | 85 m2         |
| Lejlighed - Type B1/B2                    | 60 m2 | 4 stk.        | 240 m2        |
| <b>Ved byskellet 9-15</b>                 |       |               |               |
| Lejlighed - Type A                        | 85 m2 | 1 stk.        | 85 m2         |
| Lejlighed - Type B1/B2                    | 60 m2 | 4 stk.        | 240 m2        |
| <b>I alt</b>                              |       | <b>10 stk</b> | <b>650 m2</b> |



PLANTEGNINGER  
1:100

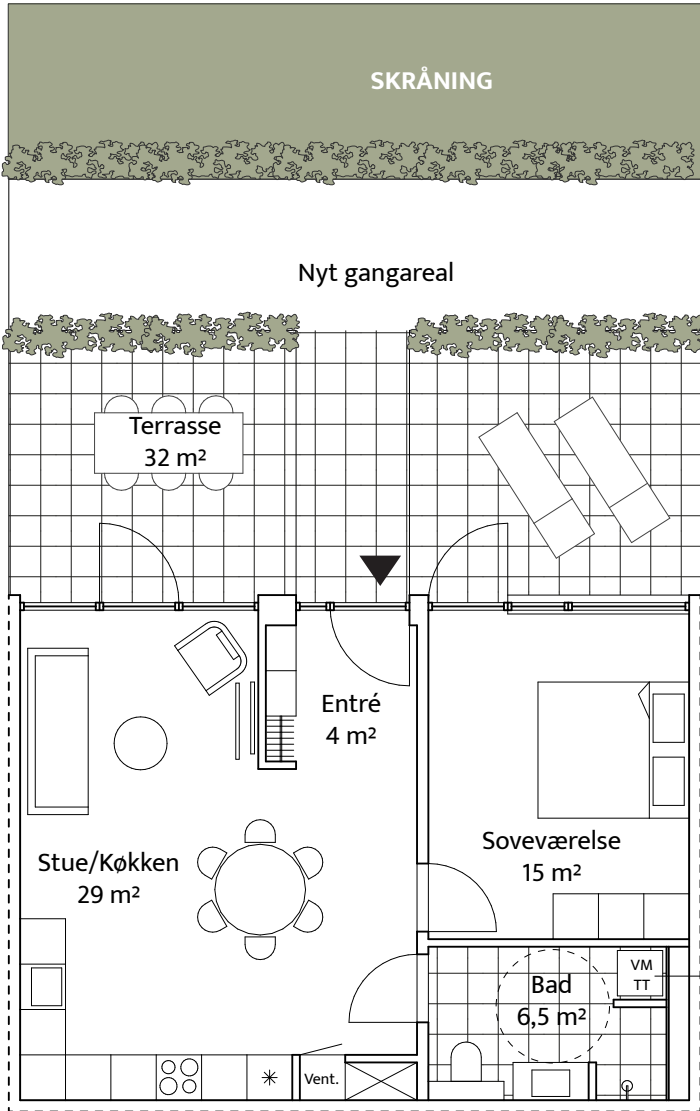


Type A - 85 m²  
1 stk. pr. blok



Type B1 - 60 m²  
1 stk. pr. blok

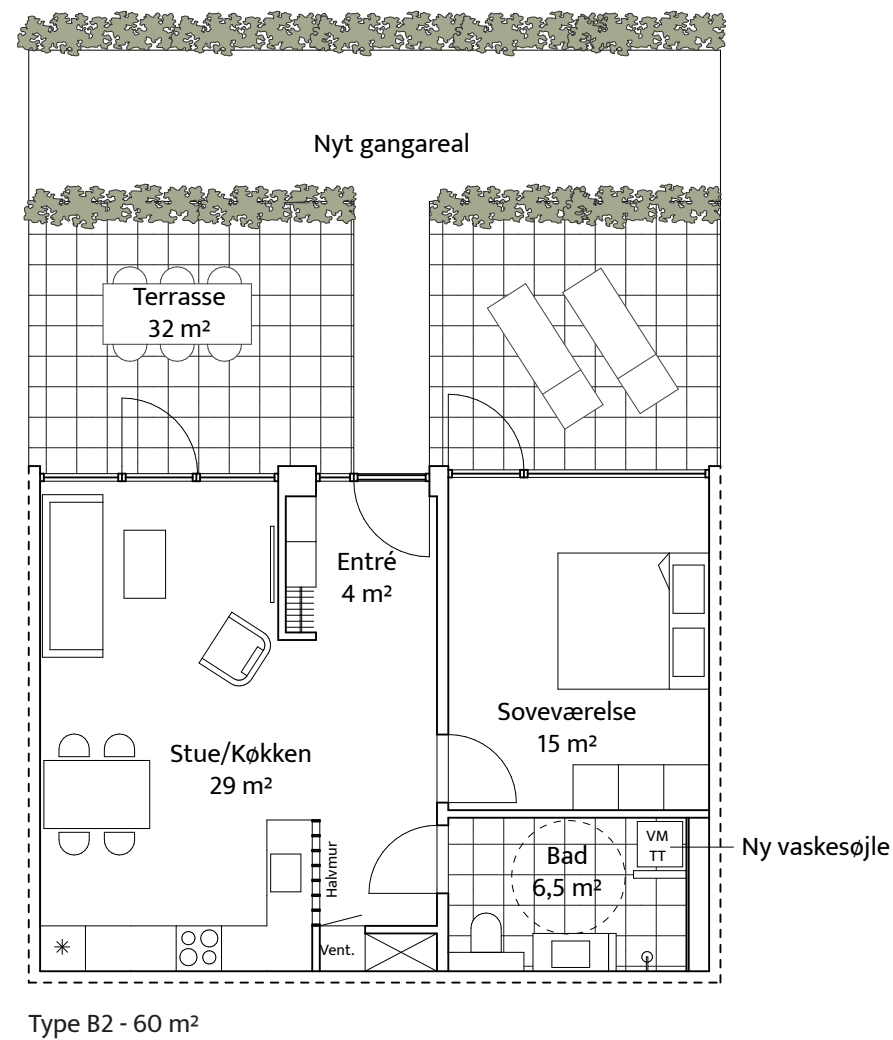
Eksisterende  
installationer  
(Ingen VM/TT)



Type B2 - 60 m²  
3 stk. pr. blok

Ny vaskesøjle

PLANTEGNING - ALTERNATIV INDRETNING  
1:100



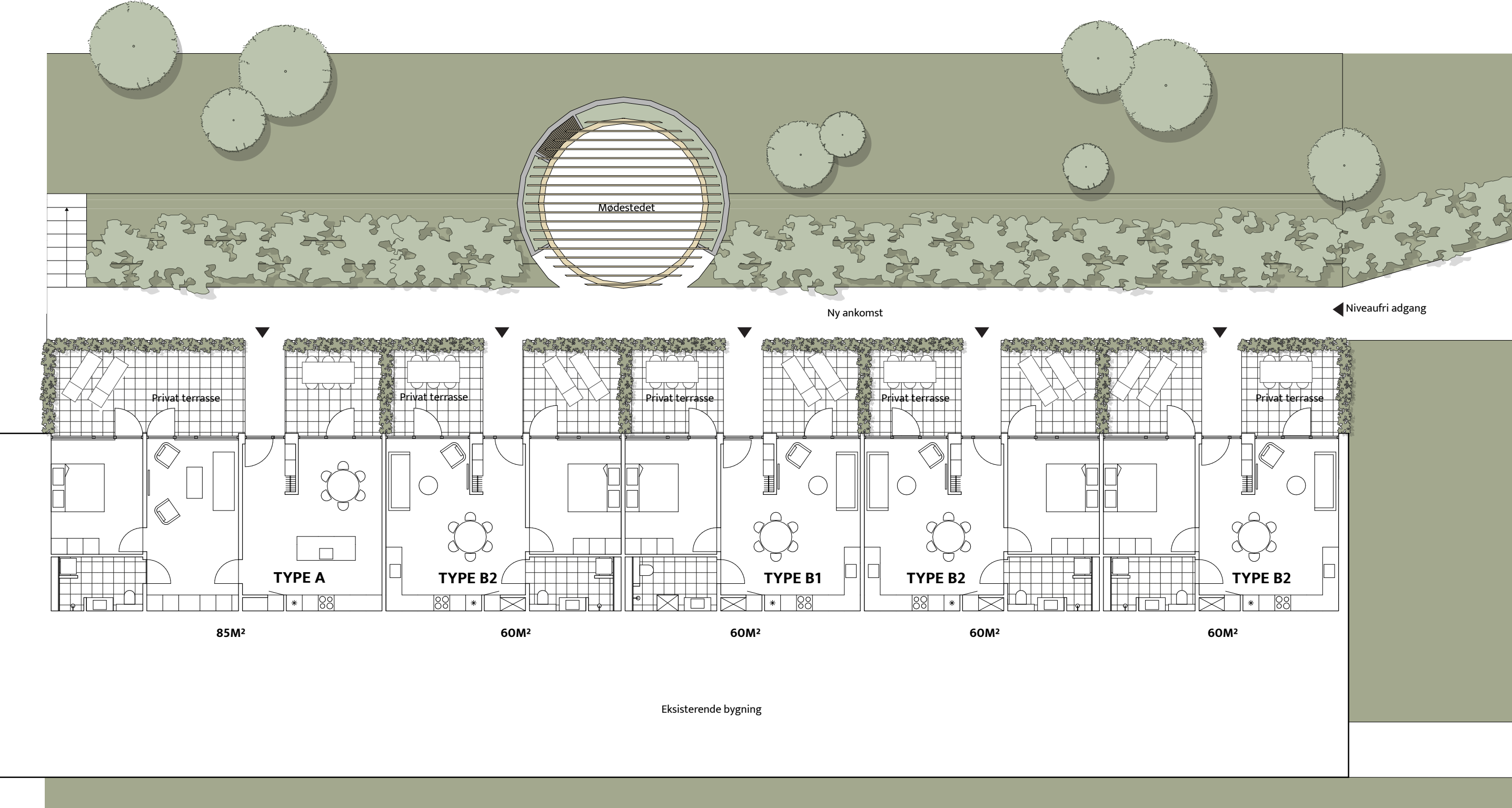
Alternativ indretning:  
Boligen er identisk med type B2. I oplægget indrettes mod terrasserne og ankomsten. I dette oplæg er køkkenet spejlvendt, hvilket giver mere væg at indrette spiseplads op af, men det giver også mere gangareal da der laves en niche ved toilettet.



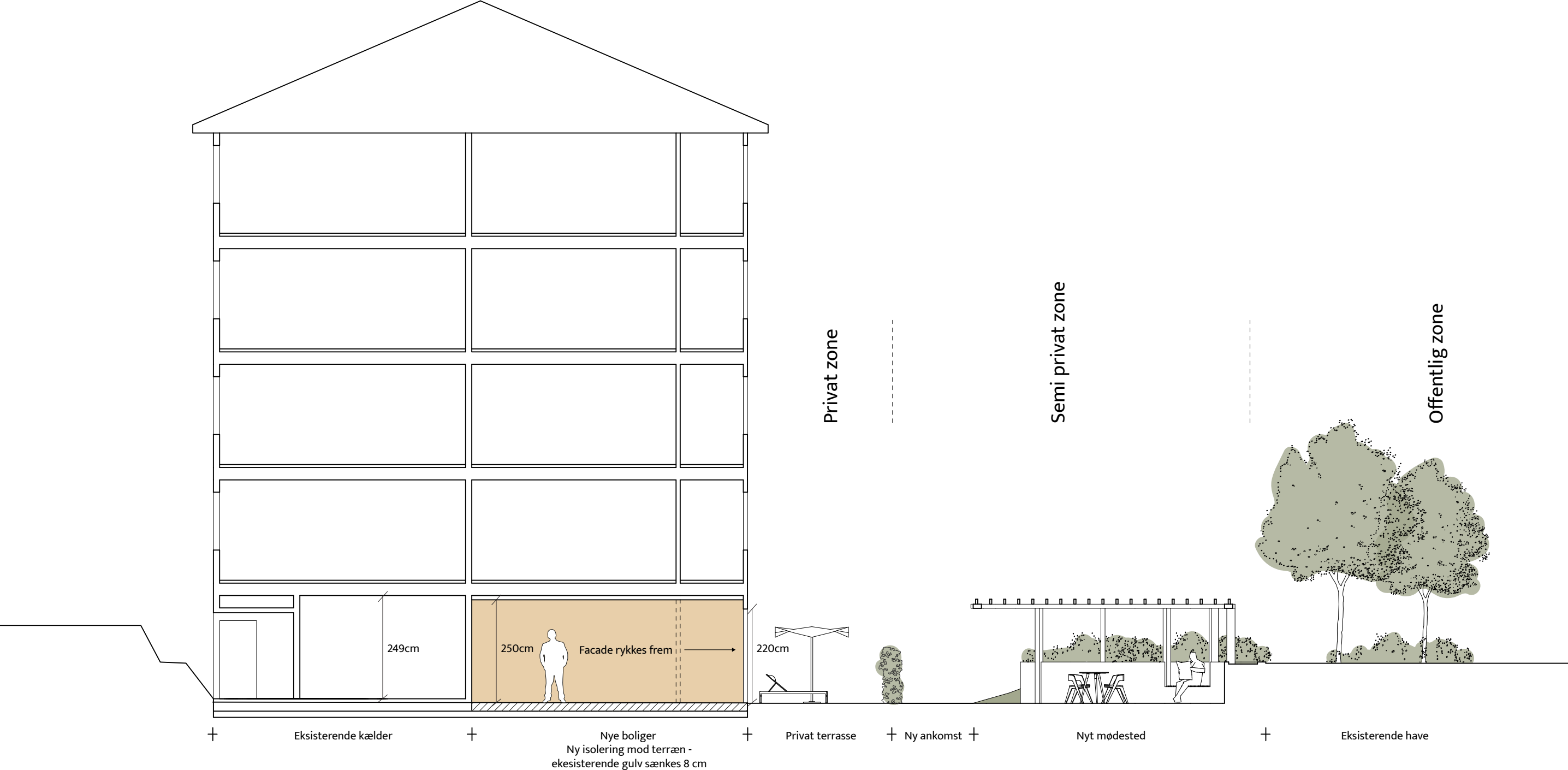
# DISPONERING AF BOLIGTYPER, ANKOMST OG MØDESTEDET

## Mødestedet - En oase i landskabet.

En rundel er nænsomt integreret i landskabet og skaber et semiprivat rum, der henvender sig til seniorerne i de nye lejligheder. Rundellens kant består af højbede, hvor beboerne kan dyrke planter og blomster sammen. Der er indbyggede siddepladser i kanten samt plads til både borde og stole, hvilket gør området indbydende og funktionelt. Det hele er indrammet af en pergola der afgrænser rummet og skaber et trygt, men samtidig åbent nyt mødested.



PRINCIPSNIT  
1:100



Den nye facade flugter med den eksisterende. Materiale samt farveforskel markere den nye tilføjelse.



## INDPASNING I LANDSKABET



Principsnit 1:200



Situationsplan 1:1.000

Dagslys - Ny seniorboliger Vangdalen

Dagslyskravene fra bygningsreglementet overholdes ved de nyetablerede boliger.

- Følgende er gældende:
- For soveværelserne, med en rumdybde under 5 meter, skal der være 10% glasareal af gulvarealet
- For stue/køkken, hvor rumdybden er 6 meter, gælder en korrektionsfaktor så kravet er 11,1% glasareal af gulvarealet

| Boligtype A  | Rumstørrelse | Glasareal | Procentdel |
|--------------|--------------|-----------|------------|
| Soveværelse  | 15 m2        | 4,5 m2    | 30 %       |
| Stue         | 22 m2        | 4,5 m2    | 20 %       |
| Køkken/entre | 33 m2        | 8,3 m2    | 25 %       |

Boligtype B1/B2

|                   |       |        |      |
|-------------------|-------|--------|------|
| Soveværelse       | 15 m2 | 4,5 m2 | 30 % |
| Stue/køkken/entre | 33 m2 | 8,3 m2 | 25 % |

Alle rum overholder dagslyskravende.



VISUALISERING - ANKOMST





VISUALISERING - LIVET I RUNDDELLEN





## VISUALISERING - TERRASSEN





Randers Kommune  
Laksetorvet  
8900 Randers C

30. juni 2026

## Nye seniorboliger på Hermann Stillings Vej

På vegne af Møllevænget & Storgaarden fremsendes hermed forslag om nye seniorboliger i Randers.

Randers står over for en markant vækst i antallet af ældre borgere i de kommende år, og det øger behovet for almene seniorboliger i bynære lokalområder, der er tilgængelige, trygge og velegnede til et liv med aldersrelaterede udfordringer. Moderne seniorboliger giver ældre mulighed for at blive længere i eget hjem, tæt på familie, venner, indkøb og daglige aktiviteter, samtidig med at de modvirker ensomhed gennem stærke fællesskaber. Flere seniorboliger vil også skabe flyttekæder, så parcelhuse frigøres til børnefamilier, og dermed styrke balancen på boligmarkedet. Samtidig er almene seniorboliger en økonomisk ansvarlig investering, fordi de kan udskyde behovet for dyrere pleje- og omsorgstilbud, mens de sikrer, at også seniorer med almindelige indkomster får adgang til attraktive og tilgængelige boliger.

Forslaget omfatter opførelsen af 17 seniorboliger på Herman Stillings Vej i den nordøstlige del af Randers. Med opførelsen af boligerne ønsker Møllevænget & Storgaarden og RandersBolig at bidrage til udviklingen af denne bydel, hvor natur og boliger forenes i et rekreativt område med fokus på fællesskabet.

Grunden er i dag ejet af Møllevænget & Storgaardens afd. 22, og udgør en tabsgivende nedslidt garageafdeling, som trænger til en gennemgribende renovering. Arealet fremstår i dag utrygt og understøtter ikke en god forbindelse til det rekreative område ved Bækkestien.

Grunden løber parallelt med den naturskønne Ladegårdsbæk, der er omgivet af vilde buskadser, vand og snoede stier. Visionen er at opføre nye attraktive seniorboliger i ét plan, der lægger op til et rigt nabofællesskab, og forankret i stedets naturskønne kvaliteter og øvrige boligområde.

De nye boliger vil øge udbuddet af en boligtypologi, der i dag er mangel på i Randers. Vi skaber samtidig rammerne for en høj boligkvalitet i form af gennemlyste og fleksible indretninger. Derudover har vi nytænkt tilgangen til de fælles gårdum og kantzoner, der skal sikre maksimal tryghed i boligområdet. For at synliggøre fællesskabet etablerer vi nabostier og fællesområder, hvor alle er velkomne.

Forvandlingen fra et nedslidt garageanlæg til en levende boligafdeling vil i væsentlig grad styrke trygheden i området og styrke forbindelserne mellem det nuværende boligområde og det rekreative område omkring Bækkestien.



Med fremsendte forslag mener vi, at området omkring Herman Stillings Vej ved Bækkestien sikres en god balance, med omtanke for de smukke grønne omgivelser samt socialt-, miljømæssig- og økonomisk bæredygtighed.

Projektet understøtter samtidig Randers Byråds og boligorganisationernes fælles vision i Den boligsociale helhedsplan 2025-29 om en by i balance. De nye seniorboliger vil bidrage til en mere varieret boligsammensætning, styrker trygheden og fællesskabet i lokalområdet og skabe bedre sammenhæng mellem det eksisterende boligområde og de rekreative omgivelser ved Bækkestien. Samtidig understøtter projektet en hensigtsmæssig udvikling af boligmarkedet gennem flyttekæder, der frigør familieboliger til kommende generationer. Projektet understøtter et Randers i balance – socialt, fysisk og demografisk.

Det er vigtigt at gøre opmærksom på, at der ikke findes en lokalplan for området. Denne skal udarbejdes i samarbejde med kommunen og godkendes, hvis projektet godkendes.

#### Økonomi:

Den kommunale grundkapital udgør kr. 2.891.154 inkl. moms.

Vedlagt:

- Idéoplæg

Venlig hilsen

Kenneth Taylor Hansen  
Direktør  
RandersBolig



# BÆKKESTIEN

Nyt seniorbofællesskab i Randers

Den 26. juni 2026



ideoplus / Predegård, 26. marts 2021

RandersBolig



SWECO





## Bygherre



## Samarbejdspartnere



Kontaktperson: Kim Møller  
Telefon: 2962 2268  
E-mail: kim@randersbolig.dk



Kontaktperson: Inge Nielsen Skytte  
Telefon: 2322 7475  
E-mail: ingenielsen.skytte@sweco.dk

## Tilgang til opgaven

Med denne projektmappe giver vi vores bud på, hvordan en kommende bebyggelse på Herman Stillings Vej, kan se ud i fremtiden. Projektgrunden er nabo til den skønne Ladegårdsbæk, som løber langs sitet mod øst. Det naturlige terrænfald i området giver et fantastisk kig til de store grønne trækroner og bækkens bugtede forløb. Naturen er dragende og netop derfor har vi valgt, at bruge naturen som katalysator.

Det eksisterende garageanlæg, som ligger på grunden, rives ned og giver plads til attraktive seniorboliger. Det naturskønne område mod øst bliver beriget med seniorboligerne, som er placeret med omtanke for omgivelserne.

De 17 boliger er tegnet med:

- afsæt i naturens kvaliteter
- visioner om et styrket fællesskab for beboerne og
- fokus på et robust byggeri med et ønske om at bygge for fremtiden.

For at understøtte Randers kommunes vision om øget biodiversitet i haverne, er dette og 'vild natur' indarbejdet i landskabsdelen og udeområderne, så de nye boliger bliver en naturlig del af området ved bækken.

Seniorlivet medfører naturligt nye ønsker til boligen. Dagligdagen har i mange år været præget af travlhed med arbejde og vedligeholdelse af villa og have. Et liv som senior medfører ofte en mere rolig hverdag. Mange seniorer vil derfor gerne have en bolig som kræver mindre vedligehold og en tidssvarende ramme for denne fase i livet. Den nye bebyggelse ved Bækkestien giver de allerbedste rammer for seniorlivet.

Det har været vigtigt for os at indtænke fællesskabet i projektet, da beboerne ofte får mere fritid. I den arkitektoniske tilgang til projektet har vi derfor arbejdet med det hyggelige møde mellem mennesker. Her er veje og stier, daglig færden og ophold væsentlige elementer for at skabe god kontakt mellem mennesker. Hovedfærdselsåren bringer liv til bebyggelsen og området. Det er her, man møder sin nabo til en hyggelig snak, ser når der kommer besøg, eller oplever folk gå tur i området. Den visuelle kontakt styrker fællesskabet og understøtter beboernes interne relationer.



“

RandersBolig og Sweco Architects’ ambitioner for projektet ved Bækkestien, er at skabe attraktive og tidssvarende seniorboliger i et plan. Boligerne skal danne rammen og det gode liv, og området skal fremstå med et rigt nabofællesskab.

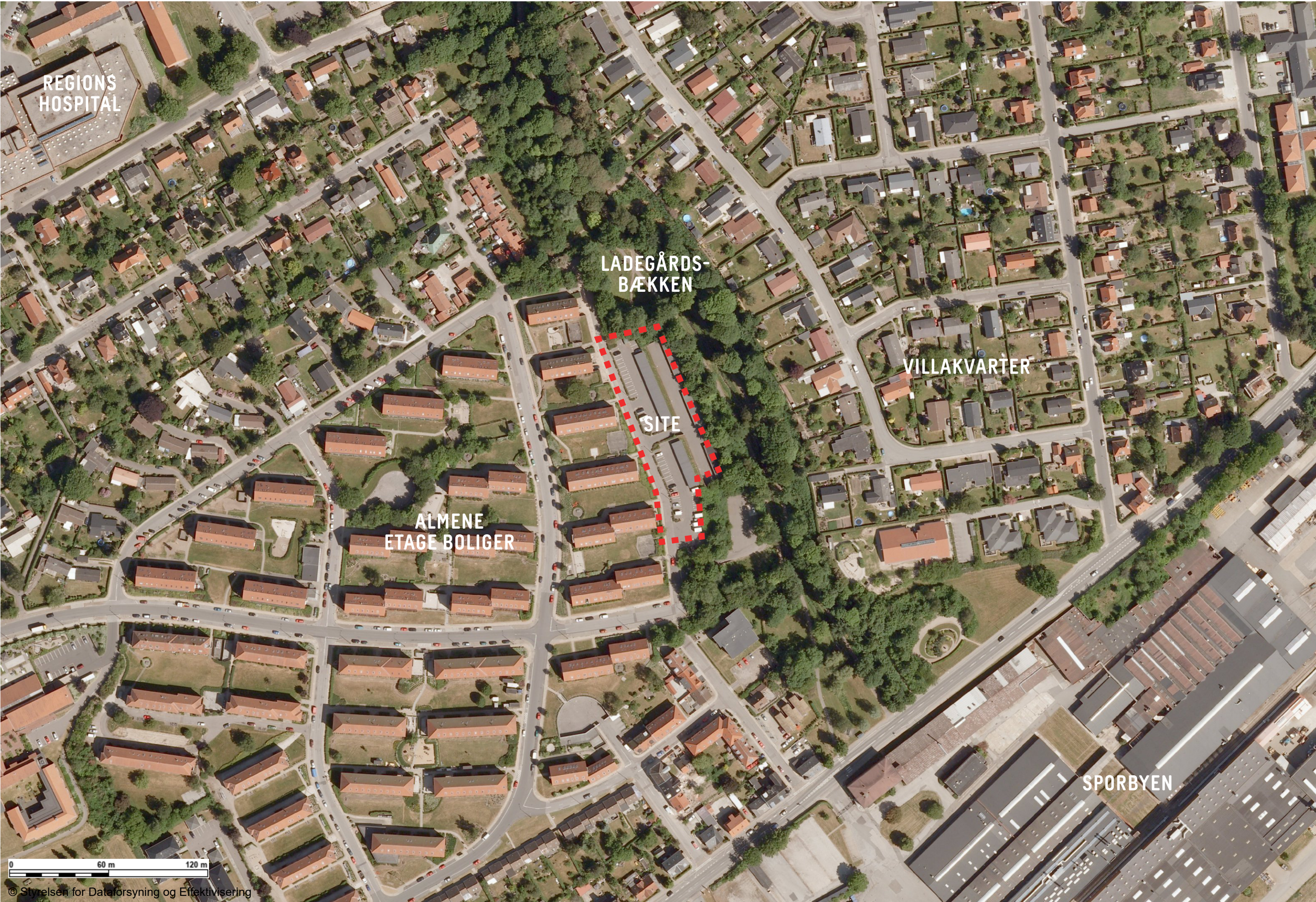
Det særlige grønne område langs Ladegårdsbækken ønskes fastholdt på grunden, så det bliver et attraktivt boligområde med nær tilknytning til bækken og de store grønne træer. Mellemrummene mellem husene er indrettet så de inviterer til fællesskab og er med til at understøtte den grønne fortælling.

”

## Indholdsfortegnelse

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Samarbejdspartnere       | 2  |
| Tilgang til opgaven      | 2  |
| Indholdsfortegnelse      | 3  |
| Omgivelser               | 5  |
| Vision                   | 6  |
| Arkitektonisk koncept    | 8  |
| Arkitektur               | 9  |
| Visualisering            | 10 |
| Landskab                 | 12 |
| Bebyggelsesplan          | 13 |
| Nabofællesskab           | 14 |
| Boligtyper               | 16 |
| Planer                   | 17 |
| Alternative indretninger | 20 |
| Facader                  | 22 |
| Bæredygtighed            | 26 |
| Økonomi                  | 28 |







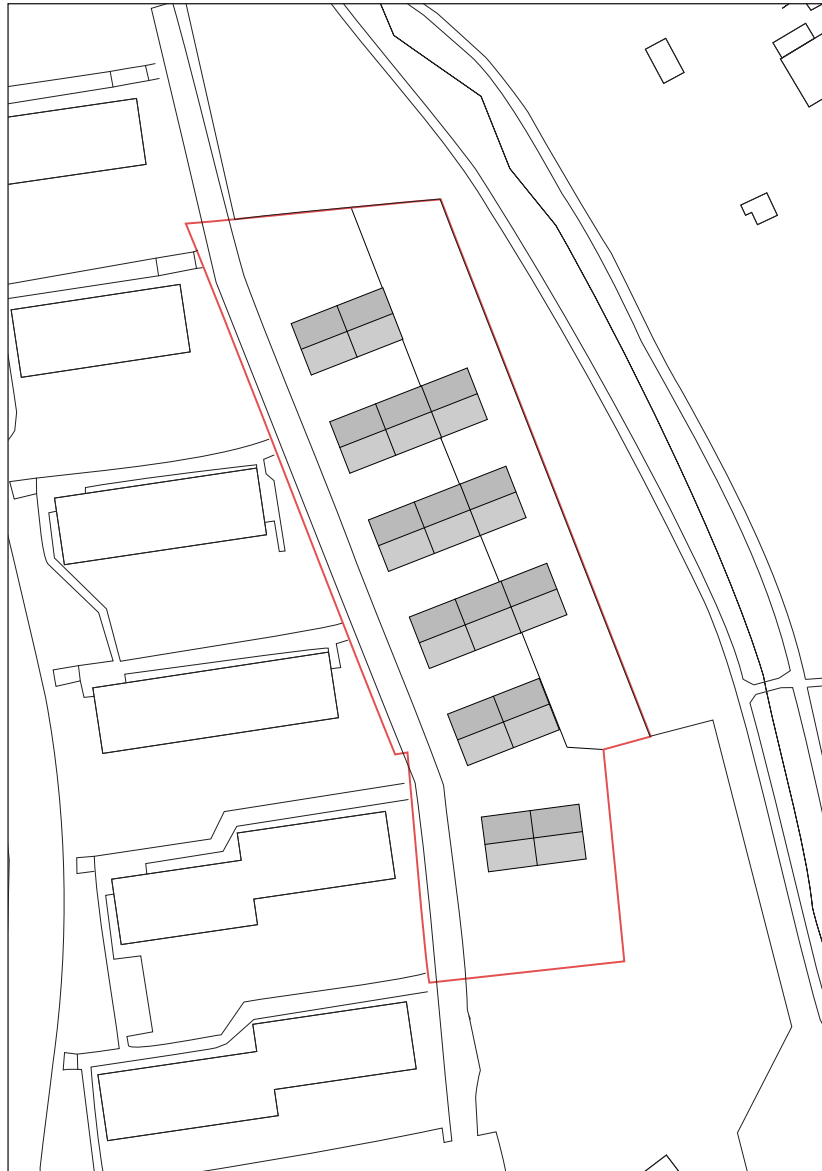


# Omgivelser

Projektgrunden ligger i Randers’ nordøstlige del, ikke langt fra Randers regionshospital. Mod øst findes et større villakvarter med åben-lav boligbebyggelse, og mod vest er området bebygget med etageboliger som fremstår i røde teglsten med rødt tegltag. Grunden på Herman Stillings Vej løber parallelt med den naturskønne Ladegårdsbæk. Her er vilde buskadser, vand og snoede stier. Dette bidrager med grønne og naturskønne kvaliteter – her er man helt tæt på naturen, men samtidig midt i byen.

På grunden er der i dag et ældre parkeringsanlæg i to niveauer som i fremtiden vil blive revet ned, og erstattet af attraktive seniorboliger i et plan. På grunden er der terrænforskel på cirka tre meter – fra kote cirka 14.30 på nederste niveau til kote cirka 17.30 på det øverste niveau ud mod Hermann Stillings Vej. Den store forskel i terrænet er med til at give et kig til trækrønerne mod øst og det grønne landskab omkring bækken bliver trukket med ind på grunden. Bækkens forløb ligger yderligere 4 meter nede.





1. Boligerne placeres på grunden med optimal solorientering



2. Parkering placeres flere steder på grunden for let tilgængelighed. Større parkeringszoner er at finde på grundens sydlige ende, samt parallelparkering i linje med boligernes orientering.



3. For at styrke fællesskabet imellem beboerne, har alle boligerne indgange og terrasser, som er vendt ind mod hinanden. På den anden side af boligernes er der anlagt mere private arealer.

## Vision

Det er vores vision at skabe en bebyggelse, som fremstår med et rigt nabofællesskab, og som er forankret i stedet og dets kvaliteter, både i bygningsarkitekturen, såvel som landskabsarkitekturen. En naturlig bæredygtighedstankegang komplementerer en fornuftig forankring i bygbarhed, afsluttet med en smuk arkitektonisk detaljering og fortolkning. Vigtigst af alt er at skabe rum og plads til identitet. Identitet der fungerer som muld for de spirende fællesskaber.

### Fællesskab

Vi ønsker at skabe et boligkvarter med synlige rum til fællesskabet imellem husene, hvor møder kan opstå tilfældigt. Her er der placeret terrasser, hvor fællesskabet kan udfolde sig. Vi har valgt at vende husene imod hinanden, og lave fælles ankomstveje, hvilket betyder at beboerne vil ankomme til deres boliger fra samme ankomststi. Dette vil styrke synligheden for beboerne imellem. Der arbejdes med forskellige kvaliteter. Således arbejdes der med tre zoner:

- Den offentlige zone hvor alle områdets og byens beboere er velkomne til at komme forbi og nyde den grønne kile.
- Den semi-offentlige zone er det areal, der forbinder hoveddør og sti. Her ser man hoveddøren, og fællesskabet opstår i tilfældige møder.
- Den private zone udgøres af boligernes haver. Her er der tid til ophold og at nyde eftermiddagskaffen i ro.

### Bæredygtighed

Vi har indarbejdet en miljømæssig strategi baseret på: Sunde boliger, godt indeklima, sunde og gedigne materialer, begrænset afgasning og en begrænsning af aftrykket på "miljøet".





4. Imellem terrasserne skabes intime fællesskaber. Her er der mulighed for placering af fællesfunktioner som grill, køkkenhaver osv.



5. Det grønne strøj fra det omkringliggende område trækkes med ind på grunden. Det vil fungere som bindeled mellem de eksisterende boliger mod vest og villakvarteret på østsiden. Området vil fremstå som en samlet enhed.



6. Udover boligernes terrasser anlægges der er grønt areal i forlængelse af den grønne kile. Området her vil være offentligt for at give mere værdi til området og resten af byen.

Som et led i at styrke den sociale bæredygtighed er både landskabsbearbejdning og arkitektur designet ud fra den overordnede tilgang: At danne rammerne for øget nabofællesskab. Derudover og i direkte samspil hermed, har vi skabt rammerne for høj boligkvalitet i form af gennemlyste og fleksible indretninger. Vi har desuden arbejdet aktivt med en fornyet, principiel tilgang til fælles gårdum og kantzoner, for at sikre maksimal tryghed i boligområdet.

Økonomisk er der arbejdet med driften af bebyggelserne og kvaliteten af materialerne. Således vil bebyggelsen fremstå drifts- og fremtidssikret i mange år fremover.

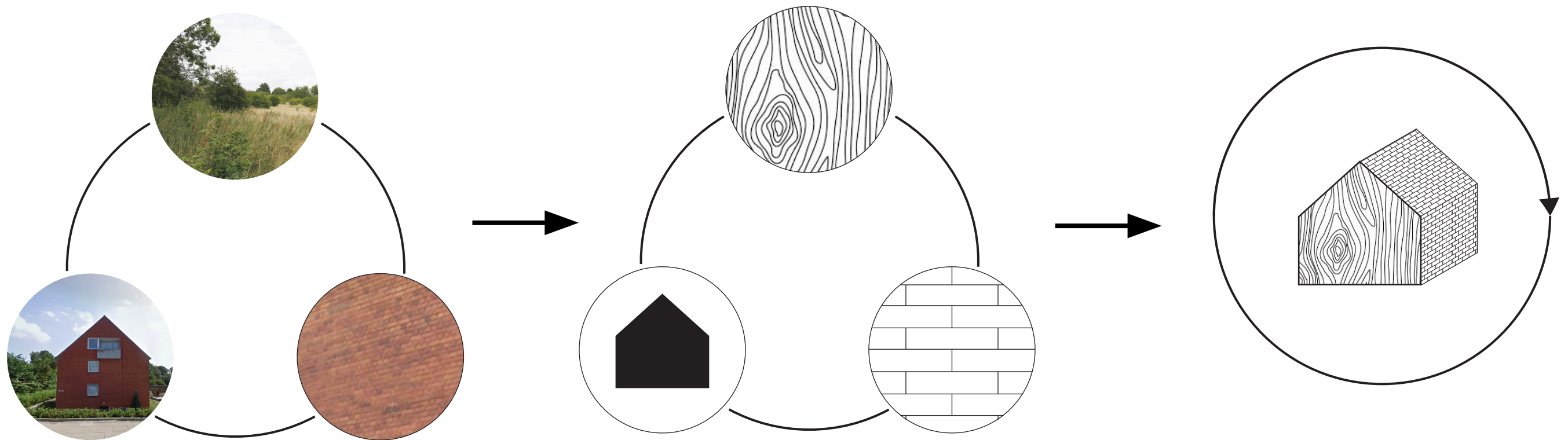
Randers Bolig ejer grunden i dag, og den er anvendt til parkering og garageanlæg, og vender ryggen til den smukke bækkesti og forholder sig ikke til den eksisterende boligbebyggelse. Ved at fortætte på denne grund, er der følgende økonomiske kvaliteter:

- Der skabes en boligtypologi, som der er mangel på i Randers.
- Området åbnes op, således der skabes kig og direkte forbindelser til bækkestenen. Alle må og kan færdes her.
- Ved at etablere den nye bebyggelse, får området et arkitektonisk løft. Og området som i dag opleves menneskeforladt og måske utrygt, omdannes så det binder natur og bygninger sammen.

### Arkitektur

Både landskabs- og bygningsarkitekturen tager afsæt i områdets iboende kvaliteter. Vi har samtidig et skarpt blik på de elementer, der ikke længere er velfungerende. Eksisterende beplantning, materialer og tagform bliver genfortolket i et nyt koncept, hvor områdes kvaliteter inddrages. Diversitet i det samlede udtryk skal brødføde en opblomstring af identitet.





## Arkitektonisk koncept

### Formen

Formen relaterer sig til det eksisterende boligkvarter vest for grunden. Her ses en række boligkomplekser i rød teglsten med klassisk saddeltag. Herfra inddrager vi profilen i gavlen, så de står helt skarpt uden udhæng. Dette er med til skabe en sammenhæng mellem de to boligområder, som vil bidrage til et dynamisk samspil i bydelen.

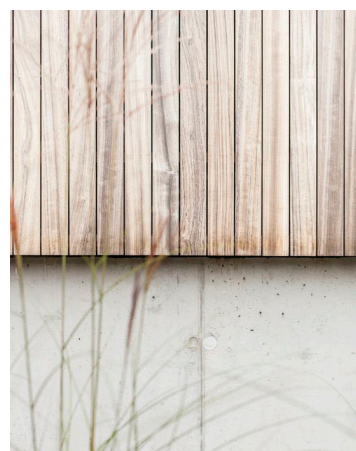
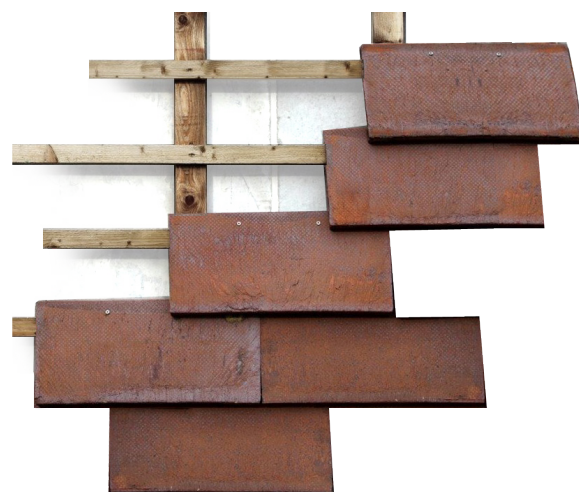
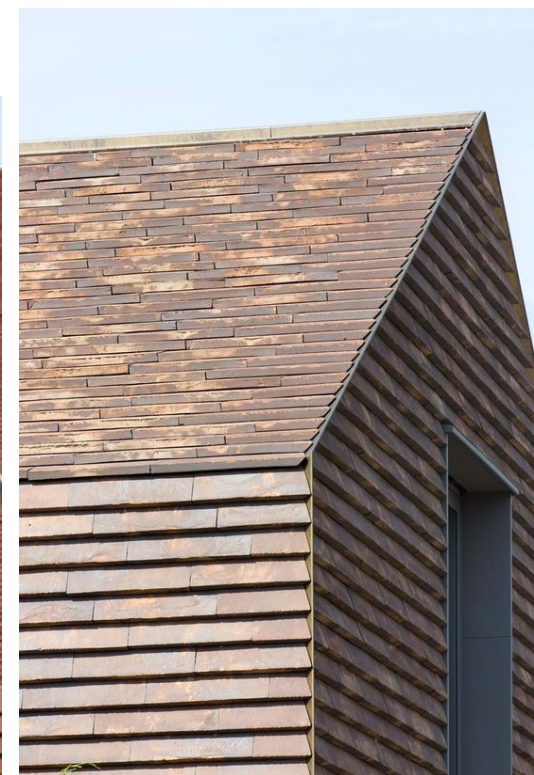
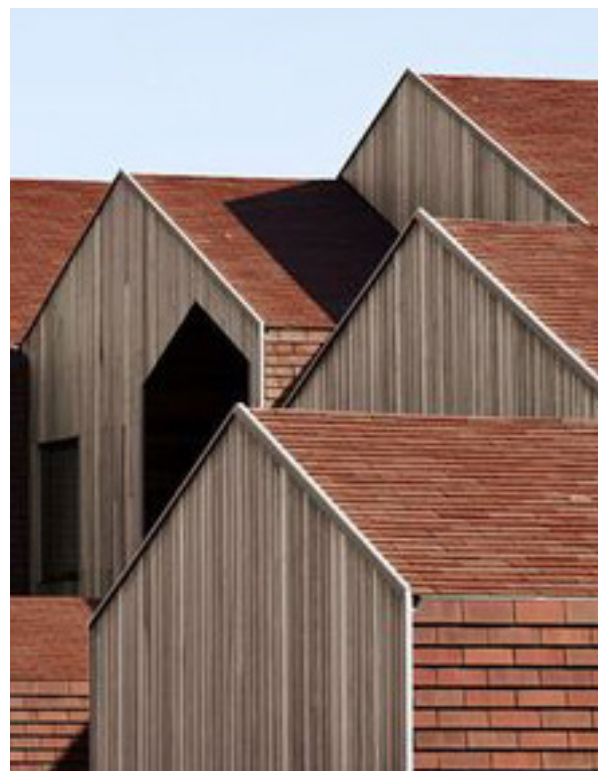
### Materialiteten

Ved at anvende tegl som beklædningsmateriale dannes en naturlig reference til den eksisterende bebyggelse i området, og samtidig tillader teglen et enkelt og moderne formsprog, som vil omslutte og understrege bygningens form. Teglen er ligeledes en bæredygtig løsning, der kan holde i mange år frem i tiden.

### Naturen

Det grønne område langs Ladegårdsbækken har inspireret til anvendelse af træ som gavlmateriale. Herved skabes en linje, som peger mod og henvender sig til det grønne strøg, som derved bliver en integreret del af bygningerne. Gavlene vil derfor videreformidle den smukke fortælling, der er at finde i området.





## Arkitektur

Den naturlige terrænforskel, som eksisterer på grunden i dag, ønskes udnyttet i den fremtidige arkitektur. Vi har derfor arbejdet med bygningskroppe, der som stænger knækker enkelte steder, og som ligger et niveau længere nede end de boliger, som ligger mod vejen. Dette er med til at skabe variation til bebyggelsen, og derudover udnyttes springet til at trække naturen ind og skabe attraktive kig til omgivelserne mod øst.

Motivet fra de eksisterende etageboliger mod vest er taget med i den nye bebyggelse, og for at understrege profilen og holde bebyggelsen simpel, har vi valgt at bruge den samme teglbeklædning på både tag og facade. Bebyggelsens særegne udtryk er opstået som en tolkning af området's ibo-

ende arkitektoniske kvaliteter, og vil bidrage til at den nye bebyggelse bliver en identitetsskaber, der vidner om høj arkitektonisk kvalitet og evnen til at gentænke denne i forhold til en ny tid. Dette gælder også materialevælget, hvor der arbejdes med ét primært materiale – som naturligt kan indskrives sig i området's farvepalette. Beklædningsteglen er en moderne sammensmeltning af mur- og tagsten, lavet af ler fra den danske jordbund. Den har således en kort transporttid og kan enkelt nedbrydes i naturen efter et langt liv. Ligeledes er den skabt til menneskehænder og kan enkelt monteres, erstattes og evt. genbruges i nyt byggeri.

Alle vinduer vil være træ-alu, og udvendigt fremstå med sort farve, hvilket

har et flot samspil med den røde teglfacade. Rundt om vinduer og døre afsluttes der med en tynd stålplade i samme sorte farve.

Den tætte forbindelse til naturen, og visionen om at trække den grønne natur ind på grunden, har påvirket beslutningen om at beklæde bygningsvolumenernes endegavle med certificeret lærke-træ som naturligt vil patinere over tid. I gavlene er der etableret store vinduesåbninger, som indrammer udsigten, når beboeren står inde i boligen og betragter naturen.

De private skure er med til at skabe en naturlig overgang fra det private til det offentlige og disse er ligeledes beklædt med lærke-træ.



Visualisering af fremtidig  
projekt ved Ladegårdsbækken











Engen



Dyrkningshaven



Blomsterhaven



Drivhus som opholdsareal



Reference på velfungerende forhaver

## Landskab

I udarbejdelsen af det nye projekt ved Bækkestien har der været et stort fokus på de fælles udearealer, da de bidrager positivt til at skabe et socialt miljø i hele området. Der er arbejdet med forskellige aktivitets- og opholdsmuligheder. I sin helhed danner udearealerne rammerne for et trygt miljø, hvor man kan mødes på tværs af interessefællesskaber.

Området er karakteriseret ved Ladegårdsbækkens forløb, som løber langs grunden. Her er der stier til rolige gåture eller aktive løbeture. Det vilde buskads og beplantning løber tæt op af grunden.

Beplantningen i området er karakteriseret af den sammenhængende grønne græsflade. I mellemrummet ved husenes baghaver indrettes de grønne arealer i tre forskellige temaer – naturlandskabet, blomster- og frugt-lunden. I naturlandskabet ved de private uderum anlægges engen med høje græsser. Blomsterlunden karakteriseres af markblomster og prydgæsser, mens de grønne arealer i frugt-lunden er beplantet med frugttræer og bærbuske.

Drivhuse, legeplads og højbede er tænkt som værende til fælles brug og bliver en generator for et fællesskab omkring b.l.a. dyrkningen af egne grøntsager.

Alle forhaver er indrettet med private skure til hver bolig. Det er indtænkt i projektet, at cykelparkering løses ved hver bolig – i skuret eller på det flisebelagte område. Derudover er der etableret enkelte gæstepladser for cykelparkering langs vejen.

Parkering for området's beboere er placeret i den sydlige del af grunden og langs vejen. I forlængelse af parkeringen er der etableret et rampeforløb, der forbinder de to niveauer på grunden. På denne måde skabes der niveau friadgang til alle boliger.



# Bebyggelsesplan







# Nabofællesskab

Med de nye seniorboliger skaber vi et attraktivt område, der understøtter og skaber rum til fællesskaber – såvel de store samt de mere spontane og tilfældigt opståede fællesskaber. For at synliggøre fællesskabet i området har vi etableret nabostier og fællesområder. Stærke relationer giver tryghed og velvære, og her er de gode nabofællesskaber af afgørende værdi. Vi har i både landskab og arkitektur indarbejdet forskellige zoner, der tilsammen giver beboere og besøgende mulighed for at vælge graden af fællesskab, de ønsker at indgå i. Rammerne understøtter både behov om privatlivets fred og ønske om at nyde fællesskabets fordele.

Ved at spejlvende hver anden boligstang skaber vi fælles adgangsstier (nabostien), hvor der opstår offentlige og semiprivate uderrum side om side. Der er synlig og visuel kontakt mellem boligerne. Stier og gader går tæt forbi boligerne, hvorfra man kan kigge ud – og ind. Her føler man sig ikke alene, men man har samtidig mulighed for at være privat. Boligerne er indrettet med bevidst hensyn til diskretion, så beboerne undgår direkte kig ind i boligen overfor.

De private haver er orienteret væk fra nabostien og defineres af en terrasse og et lille græsareal, der kan indrettes med havemøbler, krukker mm.

Terrasserne er ikke direkte afgrænsede, men ”smelter sammen” med naturlandskabet, som fra terrassen eller stuen vil opleves som en del af ens egen have.

Vigtigheden af sådan en samhørighed bunder i mere end bare nabohygge. Den er også tæt forbundet med bæredygtighed. Når et boligområde fungerer godt socialt, passer folk bedre på fællesarealerne og inventaret holder længere. Da det dermed ikke skal renoveres så ofte, beskytter man samtidig ressourcerne.



Naturlandskabet



Frugtlunden



Kommenede Boligtyper

Hermann Stillings Vej, 8900 Randers

Matrikelnr.: 506ad  
Matrikulært areal i alt: 5.914 m²

BOLIGBLOK A-C

NYBYGGEDE BOLIGER:  
Boligtyper: Antal:

Boligtype A-03: 12 stk.  
Boligtype B-02: 3 stk.  
Boligtype C-TG-03: 2 stk.

Antal boliger i alt: 17 stk

Boligtype A-03: 89 m²  
Boligtype B-02: 66 m²  
Boligtype C-TG-03: 89 m²

Samlet areal i alt: 1.438 m²  
Bebyggelsesprocent: 24.3 %  
Gennemsnitsstørrelse: 84.6 m²

Parkeringspladser i alt (1.5 pr. bolig): 26 stk.  
Cykel parkeringspladser i alt (2 stk pr. bolig) 34 stk.

Boligtyper

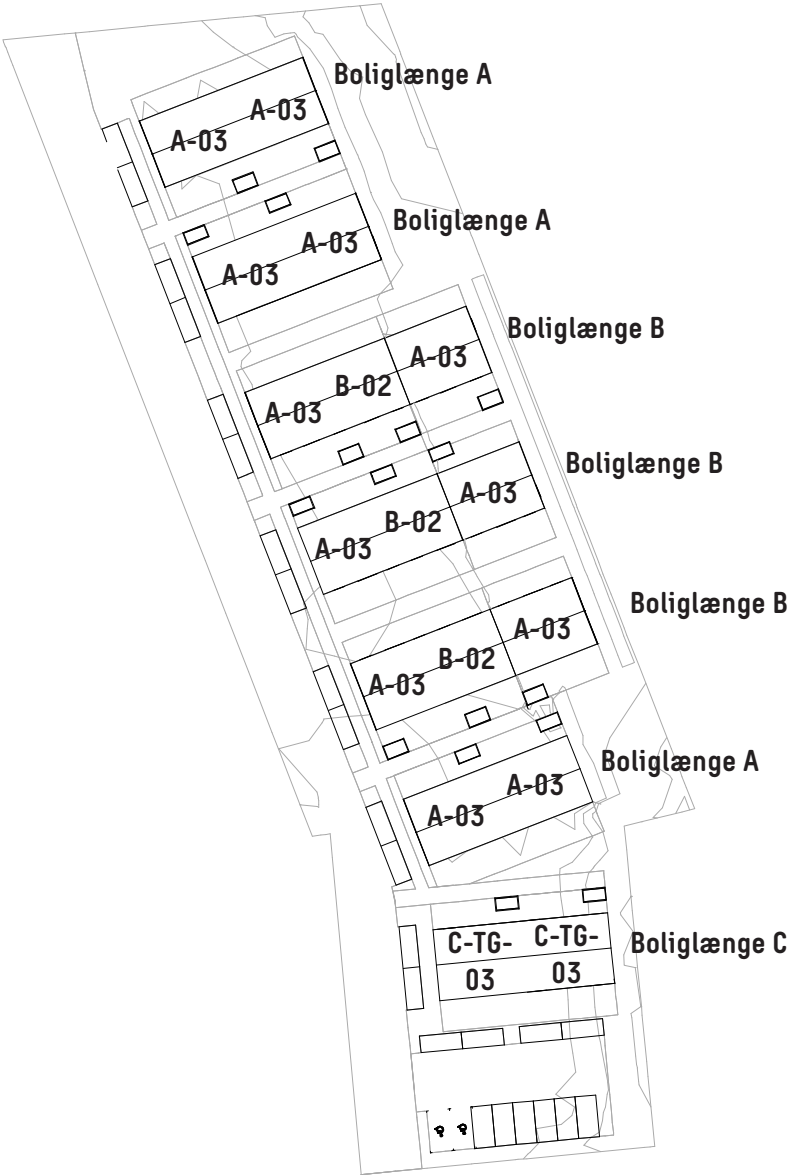
Der er i projektet arbejdet med tre forskellige boligtyper: Boligtype A-03, B-02 og C-TG-03. I alle boligtyper er køkkenet indrettet mod nabostien, så man kan følge livet mellem husene, når beboerne laver mad og vasker op. Alle boliger har direkte adgang fra køkkenet til det semiprivate uderum, som er orienteret mod hinanden for at understøtte de spontane møder naboerne imellem.

I indretningen af boligerne er der lagt vægt på et stort gennemlyst køkkenalrum med en stor stue. Der er indrettet plads til en god stor spiseplads, hvor der er mulighed for at samle familien, eller naboer kan komme til spisning. Boligtype A og C er begge 89 m², indrettet med et soveværelse samt

et mindre værelse, som kan indrettes til gæsteværelse, kontor eller hobbyrum.

Boligtype B er indrettet som toværelsesbolig på 66 m² med de samme kvaliteter, som de større treværelses boliger. Her har der ligeledes været fokus på de gennemlyste opholdsrum og det gode funktionelle soveværelse.

Lejlighedstype C-TG-03 lever op til kvalitetsniveau C i forhold til tilgængelighed. Boligtype C-TG-03 er placeret i tæt forbindelse til parkeringspladsen mod syd, for at have nem adgang til handicapparkeringspladserne.



Alle boliger er indrettet i ét plan og har niveaufri adgang ved entrédør samt ved de to terrassedøre.

Alle boliger har et lille skur placeret i tæt forbindelse med adgangen til boligen. Her er der plads til cykler og andet opbevaring. Skurerne er placeret således, at man undgår direkte kig fra entrédøren til soveværelset i boligen overfor.





Boligtype: A-03

Boligtype: A-03

## Planer

1:100 // Boliglænge A // To tre-rums boliger á 89 m²





Boligtype: A-03

Boligtype: B-02

Boligtype: A-03

# Planer

1:100 // Boliglænge B // To tre-rums boliger á 89 m² plus en to-rums bolig á 66 m²





Boligtype: C-TG-03

Boligtype: C-TG-03

# Planer

1:100 // Boliglænge A // To tre-rums boliger á 89 m<sup>2</sup> med tilgængelighed til kørestolsbrugere

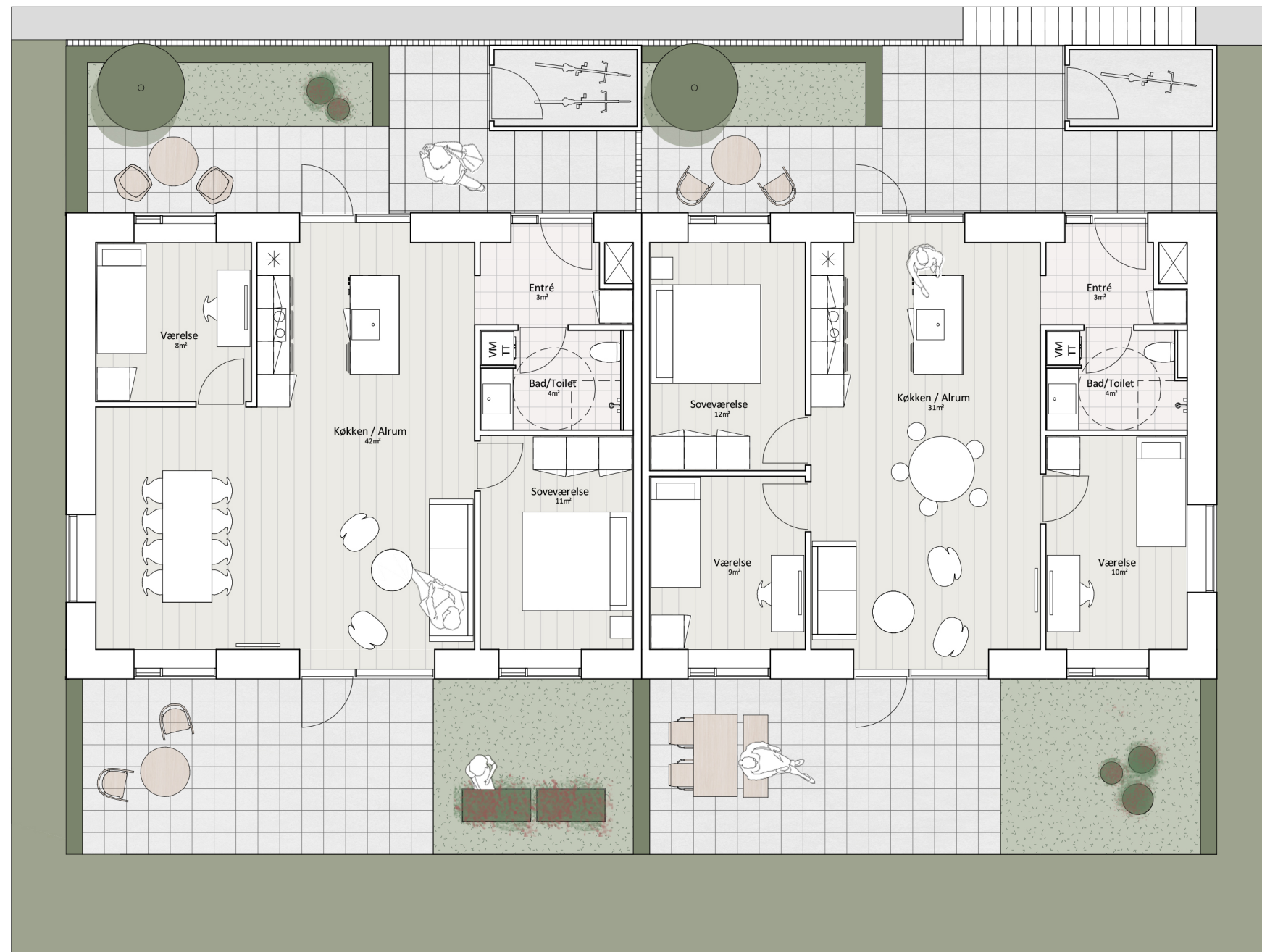




# Alternative indretninger

1:100 // Flexibiliteten i boligtype A-03 gør at den kan indrettes til forskellige behov. Der kan laves et ekstra værelse eller vinkelstuen kan ligges op af soveværelset





## Alternative indretninger

1:100 // Flexibiliteten i boligtype A-03 gør at den kan indrettes til forskellige behov. Der kan laves et ekstra værelse eller vinkelstuen kan ligges op af soveværelset





# Facader

1:100 // Boliglængde B // Ankomstfacade





# Facader

1:100 // Boliglængde B // Havefacade





# Facader

1:100 // Boliglængde B // Østfacade





# Facader

1:100 // Boliglængde B // Vestfacade





## Bæredygtighed

Vores ressourcer er under pres. Derfor er det vores ansvar at anvende og genanvende dem smartest muligt, hvis vi skal opnå en bæredygtig udvikling. FNs verdensmål er vores fælles instrument til at strukturere indsatsen, og alle kan gøre en forskel. Derfor er det helt naturligt at tage udgangspunkt i FNs verdensmål, og vi har derfor valgt følgende verdensmål, som hver især indeholder vigtige emner, som projektet i sin helhed har taget udgangspunkt i.

### 3. Sundhed og trivsel

Sigter mod at sikre et godt indeklima og sundt miljø for helbred og velvære for alle mennesker.

### 11. Bæredygtige byer og lokalsamfund

Giver alle mennesker lige muligheder for at færdes i de private, professionelle og offentlige rum, uden hjælp og uden barrierer.

### 12. Ansvarligt forbrug og produktion

Sikrer ansvarlig omgang med naturens ressourcer.

### 13. Klimainsats

Sikre øget grad af bæredygtighed i det byggede miljø med fokus på vedvarende energi, udledning og livscyklusorienterede og langsigtede perspektiver.

### 15. Livet på land

Sigter mod at opnå en bæredygtig anvendelse af jordbaserede økosystemer, eksempelvis igennem bæredygtigt skovbrug, ved at undgå jordforringelse, bevare forskelligartet liv og biodiversitet på land mv.

Projektet indeholder alle tre grene af bæredygtighed – den miljømæssige, den økonomiske, samt den sociale bæredygtighed. Særligt den sociale bæredygtighed har været i fokus, da bygningens værditilførsel på bruger-siden har været vigtig, og der er i den forbindelse blandt andet er arbejdet med velvære, bedre indeklima, tryghed og sikkerhed, uderum, fællesskab og mødesteder for alle beboerne samt folk i området.





I vores udearealer og det byggede miljø har vi fremmet beboernes generelle trivsel og mentale sundhed. Det er der arbejdet med, i form af fællesområderne imellem bygningerne. Her er der f.eks. arbejdet med integrerede naturelementer som et bølgende landskab, sansehaver, drivhuse, fælleshaver, motionsområder og oplevelsesstier, som er tilgængelige for alle beboerne. På samme måde er bygningerne placeret i grønne omgivelser, alle med udgang til private uderum, som graduerer sig over i et semiprivat og offentligt rum. Placeringen af boligerne er ydermere udvalgt og optimeret ud fra sol- og støjforhold.

Der er skabt sunde gennemlyste boliger med gode dagslysforhold og et godt luftskifte, et sundt indeklima uden miljøfremmede stoffer, da vi ved at sunde boliger, er med til at sikre trivsel blandt beboere og gøre vores byer og samfund mere robuste og bæredygtige.



Verdens udledning af CO<sub>2</sub> er en helt afgørende faktor for, hvor hurtigt konsekvenserne af klimaforandringerne tager til, fordi det blandt andet medfører temperaturstigninger som desuden resulterer i ændrede vejrforhold og større mængder af blandt andet regnskyl. Derfor er der indarbejdet forsinkelse af regnvandet i forhold til tagfladerne, samt regnvandsopsamlinger flere steder i projektet. Blandt andet er der tænkt regnvandsopsamling ind ved boligerne, samt i højbedene rundt omkring i området. Dette regnvand kan benyttes til vanding af de grønne fællesområder, nyttehaver, samt cykel- og bilvask.

Der er let tilgængelighed til cykelstier og gode fortovsmuligheder som gående. Parkeringspladserne er let tilgængelige både fra boligerne og fra de omkringliggende veje. Placeringen danner yderligere grobund for et mødested og derved fællesskab, da det i det daglige bliver naturligt at møde sine naboer.



Der sikres større sammenhæng mellem natur og by, da vi inviterer biodiversiteten ind i byen og giver plads til grønne rekreative arealer, flora og fauna.

Tilgængelighed er vigtigt, så alle er velkomne, derfor kan alle boliger tilgås med niveaufri adgang. Derudover skabes der trygge og tilgængelige udearealer, hvor der blandt andet fokuseres på tilgængelighed og tryghedsskabende belysning. Samtidig med at der tages hensyn til biodiversiteten med fokus på at reducere lysforurening og undgå unødigt belysning i grønne områder.

Der skabes et fællesskab med lokalsamfundet og gives mulighed for mødesteder i form af grønne pladser mod Bækkestien. Ydermere dannes der grobund for fællesskaber i boligafdelingerne med blandt andet fælles drivhus og nyttehaver.



Mellemrummet mellem bygningerne, blandet andet blomsterlunden, frugtlunden og naturlandskabet, aktiveres med begrønning. De grønne områder mellem husene løfter den eksisterende begrønning i området, hvilket er med til at tiltrækker nye insekttyper.

For at imødekomme livet på land, er der skabt plads til blandt andet bi-stader, sommerfugle, samt forskellige flora og fauna i form for varierende højbede og drivhuse med forskelligartede blomster og græsser, som er med til at skabe de optimale og bedste forhold for biodiversiteten. Derudover er en god biodiversitet med til at skabe synligt liv for os mennesker, liv som kan nydes i de forskellige grønne haver og pladsdannelser.



Materialerne i byggeriet har fokus på genanvendelighed og appellerer til beboerne, da det er genkendelige naturlige materialer, som træ og skærmtegl i beklædningen. Det er alt sammen stofflige overflader som folk genkender patineringen og udseendet af. Materialernes beskaffenhed måles og beregnes ud fra helhedsbetragtninger af tilvejebringelse, bearbejdning, holdbarhed og klimatisk aftryk. Robuste materialer med høje kvalitetsegenskaber og genanvendelighed foreskrives - samtidig minimeres behovet for vedligehold og udskiftning.



| SAMLET ANSKAFFELSESSUM                   | CA. KR. INKL. MOMS | %-DEL AF ANSKAFFELSESSUM |
|------------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| Grundkøb inkl. nedrivning                | 6.432.817,-        | 17,8 %                   |
| Entrepriseudgifter                       | 25.658.988,-       | 71 %                     |
| Omkostninger                             | 3.397.105,-        | 9,4 %                    |
| Diverse gebyrer - Offentlige myndigheder | 650.510            | 1,8 %                    |
| Samlet anskaffelsessum                   | 36.139.420,-       | 100 %                    |

| FINANSIERING                 | CA. KR. INKL. MOMS | %-DEL AF ANSKAFFELSESSUM |
|------------------------------|--------------------|--------------------------|
| Grundkapital, kommunal andel | 2.891.154,-        | 8 %                      |
| Beboerindskud                | 722.788,-          | 2 %                      |
| Kreditforeningslån           | 32.525.478,-       | 90 %                     |
| Samlet anskaffelsessum       | 36.139.420,-       | 100 %                    |

## Økonomi

Opførelsen af boligerne ved Ladegårdsbækken har en samlet anskaffelsessum på cirka 36,1 mio. inkl. moms. Den samlede anskaffelsessum fordeler sig på de indledende faser med udvikling af projektet og idéoplæg, samt realisering af projektet til den endelige aflevering, ved de nye beboers indflytning.

### Grunden

Grunden er ejet af boligforeningen, og der findes i dag en hjemfaldspligt, som boligforeningen ønsker at indfri, ved opførelse af de nye boliger. Grundudgifterne holder sig på omkring 17,8 % af den samlede anskaffelsessum og dækker over grundkøbssummen samt tilslutningsafgifter.

### Entrepriseudgifter

De samlede entrepriseudgifter holder sig på cirka 71 % af den samlede

anskaffelsessum. Disse udgifter dækker over bygge- og anlægssummen ekskl. omkostninger. De estimerede entrepriseudgifter vurderes at være realiserbare og er baseret på erfaringspriser fra lignede projekter der er opført i nyere tid.

### Omkostninger

Omkostninger for projektet ligger på omkring 9,4 % af den samlede sum. Omkostningerne dækker over udgifter til byggeprojektet, udover bygge og anlægssummen. Det er bl.a. udgifter til rådgivere, geoteknik, landinspektør, forsikring, låneomkostninger mm.

### Gebyrer - offentlige myndigheder

Lovpligtige gebyrer som bidrag til Byggeskadefonden, statens promille-

gebyr, støttesagsgebyr til kommunen samt gebyr til byggetilladelse udgør ca. 1,8 % af den samlede anskaffelsessum.

### Finansiering, huslejeniveau og udlejning

Huslejeniveauet og udgifter til fremtidig drift ligger på et acceptabelt niveau. Boligerne vurderes at være lette at udleje, og at stå højt på både nuværende og kommende beboers ønskeliste over boliger. Boligerne opføres som tæt-lav-byggeri, der er de mest efterspurgte boliger at bo i. Samtidig er de tæt-lave boliger også med til at sikre let tilgængelige udearealer, hvortil beboerne har direkte adgang fra boligerne.







