

Skitsemappe

Ellehammersvej

17 nye boliger og sundhedshus i Vadum

24.04.2025



BYGHERRE

Bygherre
Vivabolig, afd. 9

Kontakt
Kasper Nielsen, Vivabolig
Kayerødsgade 43
9000 Aalborg

kni@vivabolig.dk,
Tlf. 29250814



NB: SKITSEMAPPE
Dette er skitse materiale og der kan forekomme ændringer i projekteringen frem mod endelig materiale.

INDHOLD

Indledning	Side 3
Bebyggelsen og arkitektur	Side 4
Situationsplan	Side 5
Etageplan, stue	Side 6
Etageplan, 1. sal	Side 7
Etageplan, 2. sal	Side 8
Sundhedshus	Side 9
- Indretning og faciliteter i sundhedshus	
- plan	
Boliger	Side 12
- Attraktiveboliger og udearealer	
- Areal- og boligoversigt	
- Lejlighedplaner	
Planforhold	Side 23
Facader	Side 24

BILAG
Arealredegørelse
Lokaplan dispensation godkendelse

INDLEDNING

Vadum ligger i Vendsyssel og er en satellitby til Aalborg

Vadum har én hovedgade, Ellehammersvej, der leder trafikken fra den ene ende af byen, ved Flyvestation Aalborg, til den anden, ved FDF-huset.

Projektet med 17 nye almene boliger og et sundhedshus er beliggende ud mod hovedgaden Ellehammarsvej og Millevej i Vadum.

VISION

Visionen for den nye bebyggelse er at skabe attraktive boliger og et moderne sundhedshus, der intererer sig i området og som samtidig skaber et løft til Vadum by og bidrager til den videre udvikling af byen.

Bygningen repræsenterer ikke blot et hjem, men også et fællesskab, der fremmer samhørighed og trivsel. Den skal tilbyde forskelligartede faciliteter og rum til mennesker i alle aldre, samt skabe et pulserende centrum, der beriger livet for beboerne og styrker fællesskabet i Vadum.



NYE BOLIGER OG SUNDHEDSHUS BEBYGGELSEN & ARKITEKTUR

MÅLGRUPPE

De 17 boliger har varierende størrelser fra 2-værelses lejligheder til 4-værelseslejligheder og henvender sig herved til en bred målgruppe. Boligerne har elevatoradgang og der er dermed gode tilgængelige forhold, der understøtter den brede målgruppe.

BEBYGGELSEN

Bebyggelsen i Vadum opføres som en moderne etageejendom, der udover de 17 boliger til Vivaboli også inkluderer et sundhedshus i stueetagen. Dette projekt vil fremme byens udvikling og gøre det nemmere for lokalbefolkningen at få adgang til sundhedsfaciliteter.

ARKITEKTONISK UDTRYK

Bygningen er omhyggeligt formet for at integrere sig i det omkringliggende miljø og bebyggelse, hvilket kommer til udtryk i de brugte former og i farver. Bygningen nedtrappes fra 3 til 2 etager mod syd, for at skabe et mere harmonisk møde med nabohuset.

Arkitekturen og farverne er omhyggeligt udvalgt for at afspejle omgivelserne og skabe en balance mellem det nye og gammelt.

Den hvide base med vandrette recesser i murværket, skaber en sammenhæng til de hvide facader, der domineres i gadebilledet på Ellehammersvej. Overgangen til den mørkere tegl, der

Bygningens funktionalitet med sundhedshus i stueplan og boliger på 1. og 2. etage kan dermed aflæses af arkitekturen. Der skabes en visuel og fysisk forbindelse fra gadeside og have- og parkeringsside via hovedindgangen til sundhedshuset.

Facadeforløbet langs Ellehammersvej og Millevej er udført som byhus-typologi med sadeltage med gavl mod vejen. Dette er for at opbryde forløbet og mindske længden af bygningen, samt for at skabe en arkitektonisk sammenhæng til de omkringliggende byghuse med sadeltage.



5



ETAGEPLAN, STUEPLAN



MÅL 1:200



ETAGEPLAN, 1. SAL



ETAGEPLAN, 2. SAL



SUNDHEDSHUS

NYT SUNDHEDSHUS

Sundhedscenteret, en integreret del af bebyggelsen, vil huse en bred vifte af sundhedstjenester til lokalsamfundet, herunder et lægehus og en sundhedsklinik, der begge vil være tilgængelige for lokalbefolkningen.

Denne del af projektet er skræddersyet til at imødekomme både beboernes og byens sundhedsbehov og skabe et centralt sted for sundhedspleje og trivsel.

Adgangen til sundhedshuset er centralt placeret i bebyggelsen og arkitektoniske markeret mod gadesiden med de buede teglfacader.

Hovedindgangen er gennemgående og skaber dermed en fysisk og visuel forbindelse mellem gadesiden Ellehammersvej og haveside med parkering og grønne udearealer.

Sundhedshuset indeholder

Et lægehus med følgende faciliteter:

- Ankomst og venteområde
- Sekretariat
- Reception
- 10 konsultationsrum
- 1 laboratorierum
- Personalefaciliteter
- Depotrum
- Teknikrum
- Toiletrum

Øvrige sundhedsfaciliteter

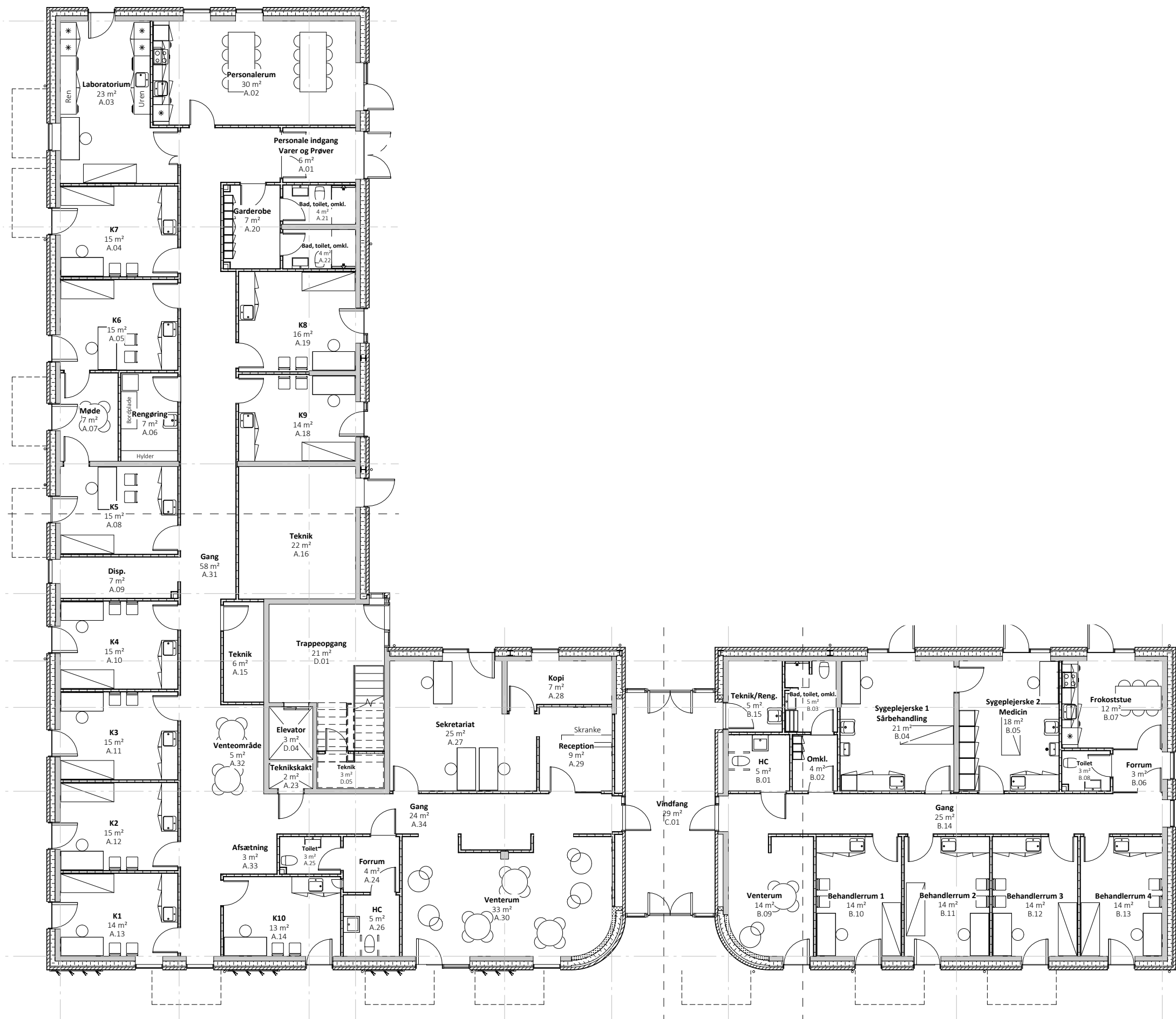
- Venteområde
- 2 sygeplejerskerum
- 4 behandlerrum
- Personalefaciliteter
- Toiletrum
- Depotrum



SUNDHEDSHUS



SUNDHEDSHUS



IKKE MÅLFAST

BOLIGER & UDEAREALER

ATTRAKTIVE BOLIGER

Beboelsen i bygningen udgør de to øverste etager, hvor sundhedscenteret optager stueetagen. Der tilbydes forskellige boligstørrelser for at imødekomme forskellige beboerbehov og sammensætninger. Der er indsat en elevator i ejendommen for nem adgang til alle etager, hvilket sikrer tilgængelighed for alle beboere.

BOLIGERNES INDRETNING

Adgangen til de 17 boliger sker via havesiden. Boligerne er i variende størrelser. Boligerne er alle indrettet med en entré, et samlet køkken og opholdsområde, hvorfra der er adgang til en altan. Et badeværelse. Boligernes soveværelses antal varierer.

ATTRAKTIVE UDEAREALER

Udenfor er der skabt naturlige samlingssteder, herunder et hyggeligt gårdrum med grønne og rekreative områder samt en rummelig tagterrasse med let adgang fra trappetårnet.

Disse udendørs områder er designet som inviterende og funktionelle steder, der fremmer fællesskab og samvær. Gårdrummet tilbyder grønne oaser og rekreative områder, mens tagterrassen giver beboerne mulighed for at nyde solen og den friske luft i en afslappet atmosfære.

Den nærliggende banesti løber direkte til grunden, og de rekreative arealer skaber en fin sammenkobling til stien, som en naturlig forlængende af de grønne rum.

DEN SAMLEDE BEBYGGELSE

Samlet set repræsenterer denne boligbebyggelse et nyt kapitel for Vadum. Den tilbyder ikke blot et hjem, men også et levende fællesskab, der fremmer samhørighed og trivsel.

Med faciliteter og rum, der appellerer til mennesker i alle aldre og interesser, bliver dette ikke kun et sted at bo, men også et pulserende hjerte og centrum i byen, der styrker fællesskabet og beriger livet for brugerne.



BOLIGERNE & UDEAREALER



AREALOVERSIGT & BOLIGOVERSIGT

Lejlighed nr.	Etage	Areal	Andel i fællesareal	Samlet
Erhverv	Stueplan	770	12	782
1	Type A	97	12	109
2	Type B	93	12	105
3	Type C	72	12	84
4	Type D.1	87	12	99
5	Type E.1	62	12	74
6	Type F	68	12	80
7	Type G	68	12	80
8	Type H.1	68	12	80
9	Type I	100	12	112
10	Type J	73	12	85
11	Type K	55	12	67
12	Type L	66	12	78
13	Type D.2	91	12	103
14	Type E.2	62	12	74
15	Type F	68	12	80
16	Type G	68	12	80
17	Type H.2	74	12	86

Boliger	1272	1476
Bolig inkl. erhverv	2042	2258

Samlet areal for boliger inkl. fælles: 1476 m²

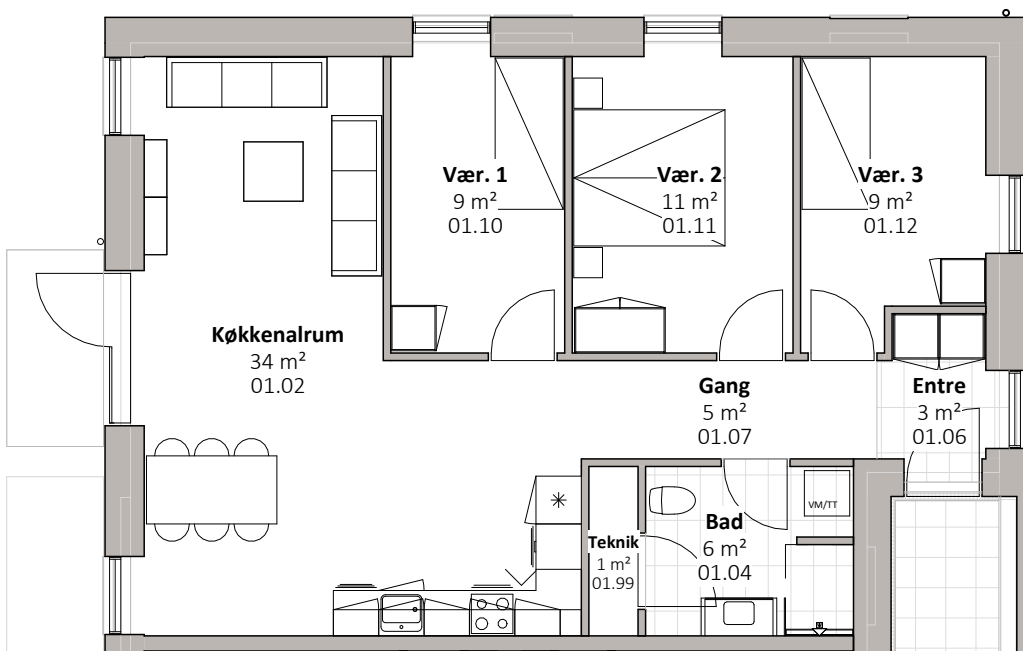
Gennemsnitlig lejlighedsstørrelse af de 17 boliger inkl. fællesandel: 86,8 m²

LEJLIGHEDSPLANER

LEJLIGHED 1

TYPE A
4- VÆRELSES LEJLIGHED

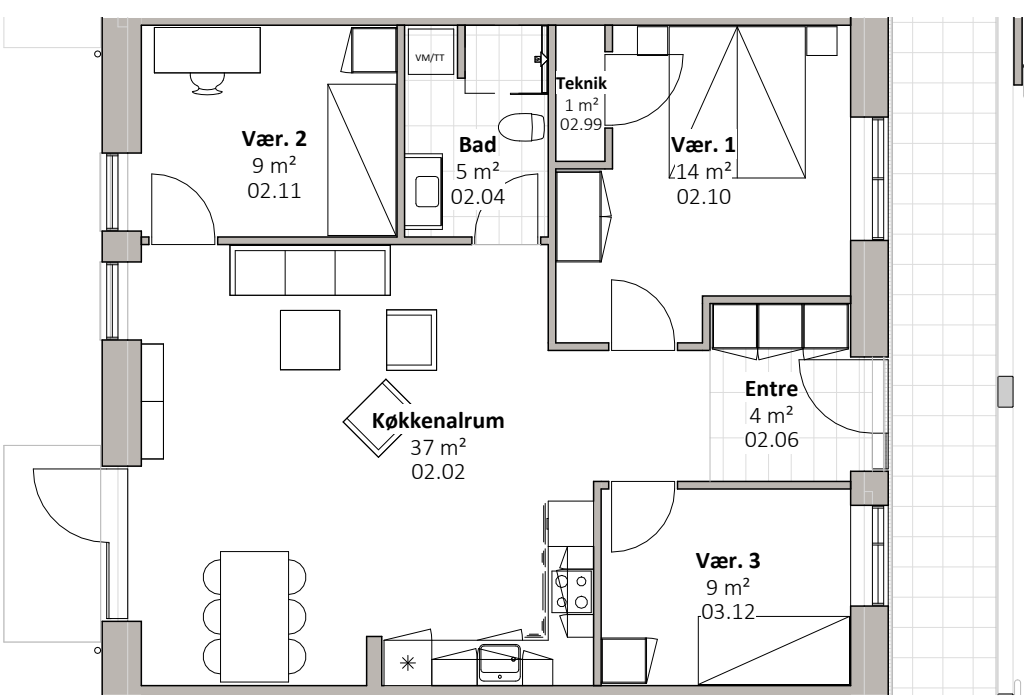
AREAL 109 M2



LEJLIGHED 2

TYPE B
4- VÆRELSES LEJLIGHED

AREAL 105 M2

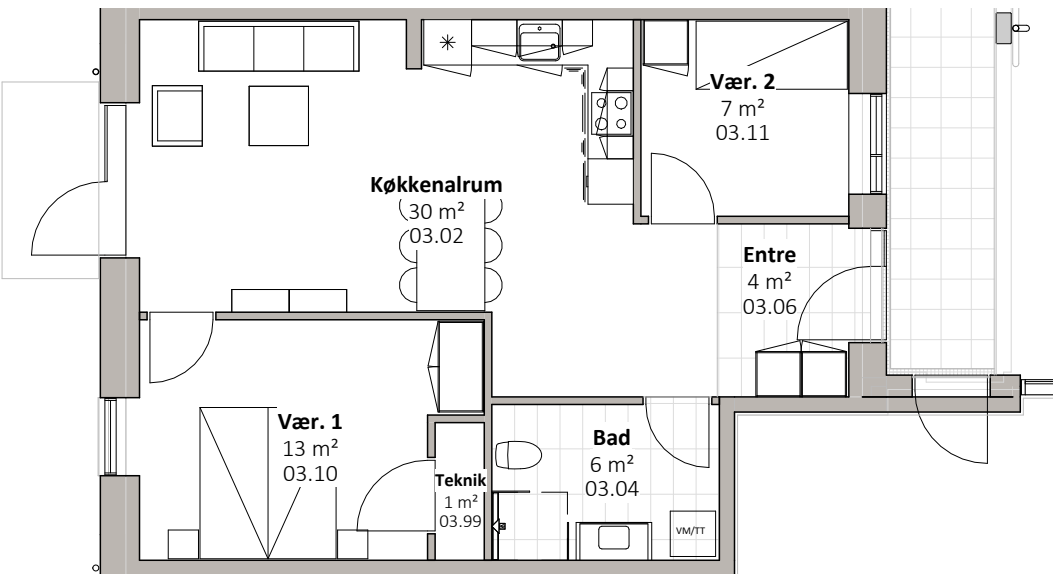


LEJLIGHEDSPLANER

LEJLIGHED 3

TYPE C
3- VÆRELSES LEJLIGHED

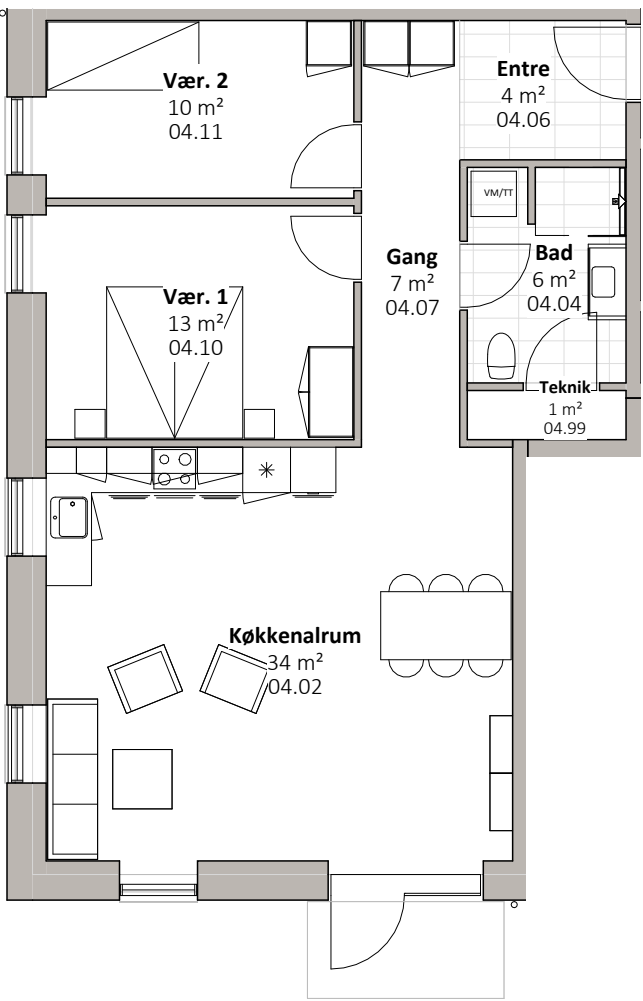
AREAL 84 M2



LEJLIGHED 4

TYPE D.1
3- VÆRELSES LEJLIGHED

AREAL 99 M2

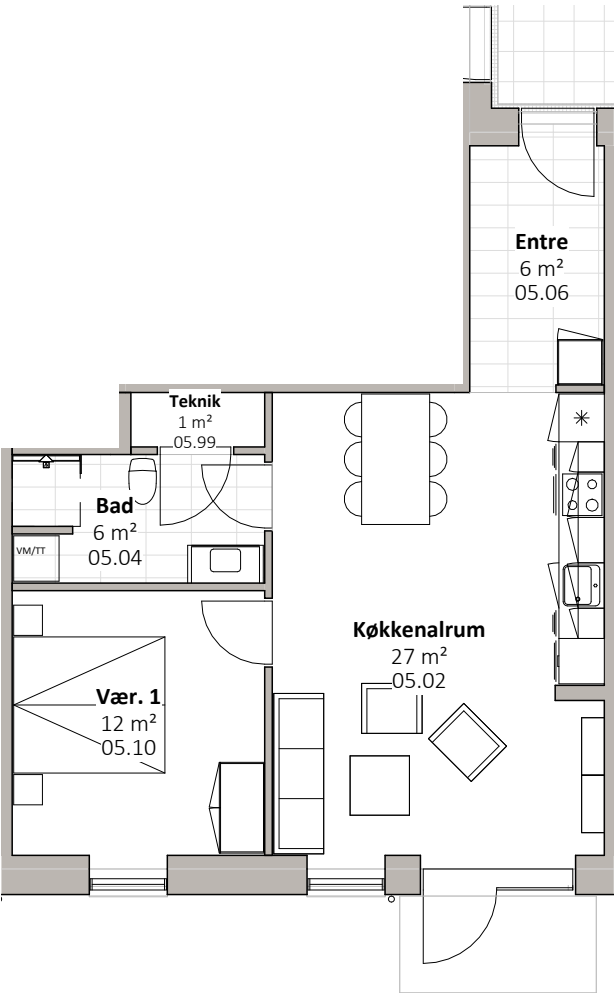


LEJLIGHEDSPLANER

LEJLIGHED 5

TYPE E.1
2- VÆRELSES LEJLIGHED

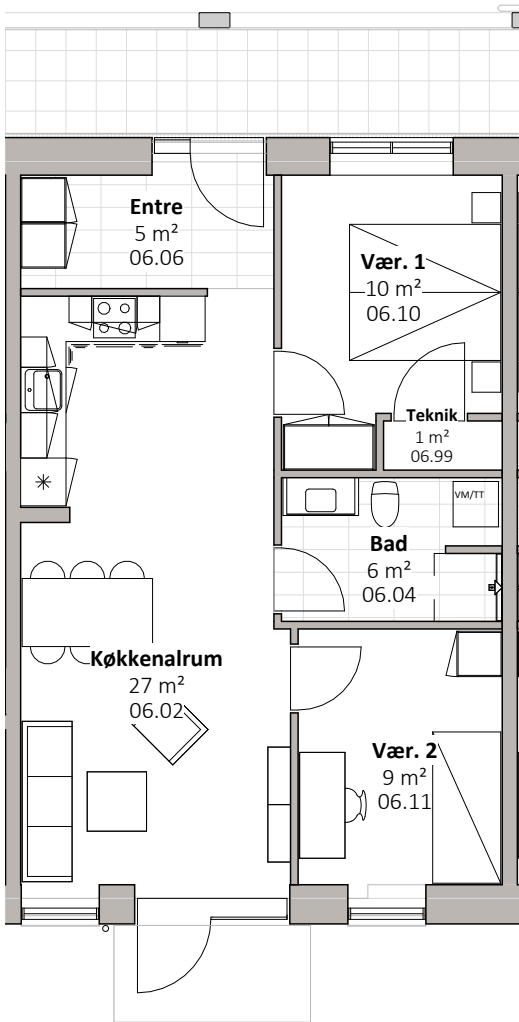
AREAL 74 M2



LEJLIGHED 6 OG 15

TYPE F
3- VÆRELSES LEJLIGHED

AREAL 80 M2

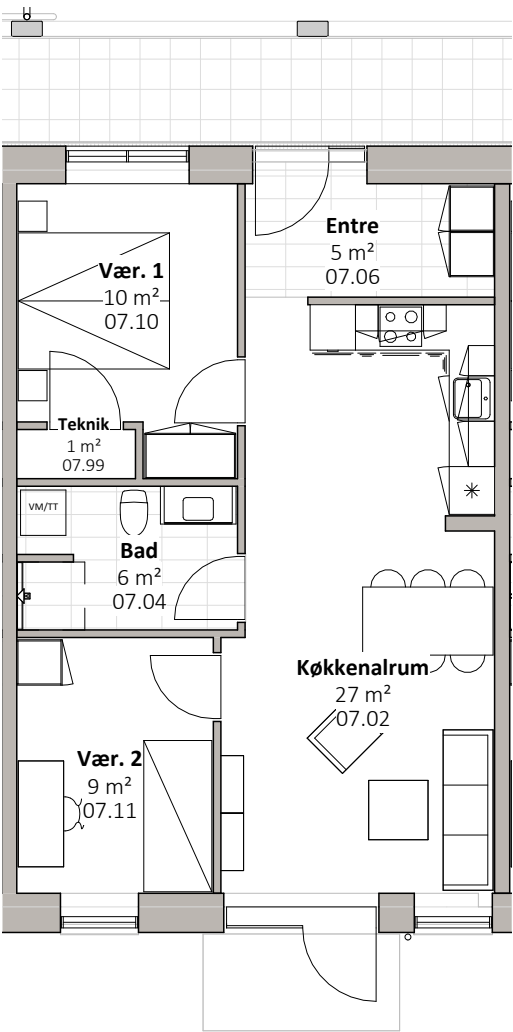


LEJLIGHEDSPLANER

LEJLIGHED 7 OG 16

TYPE G
3- VÆRELSES LEJLIGHED

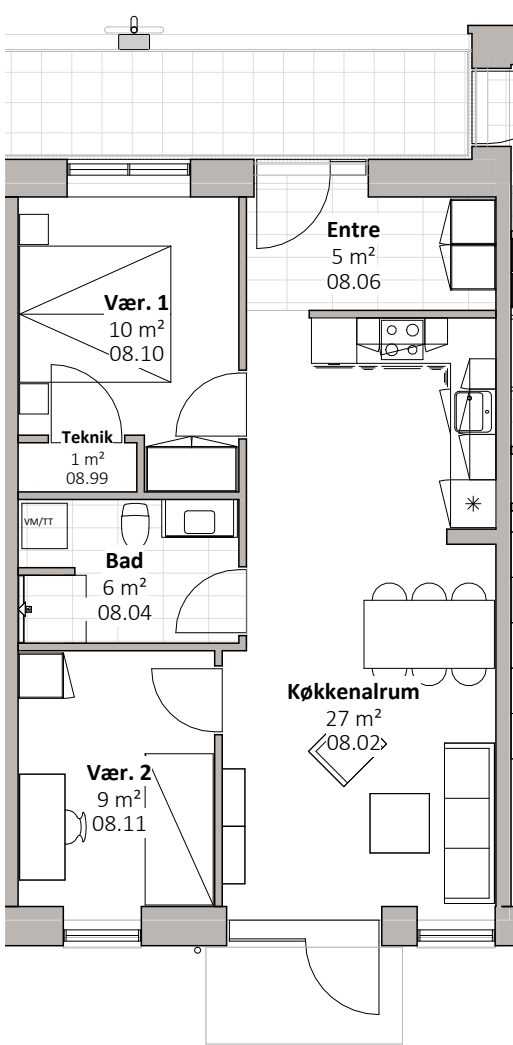
AREAL 80 M2



LEJLIGHED 8

TYPE H.1
3- VÆRELSES LEJLIGHED

AREAL 80 M2

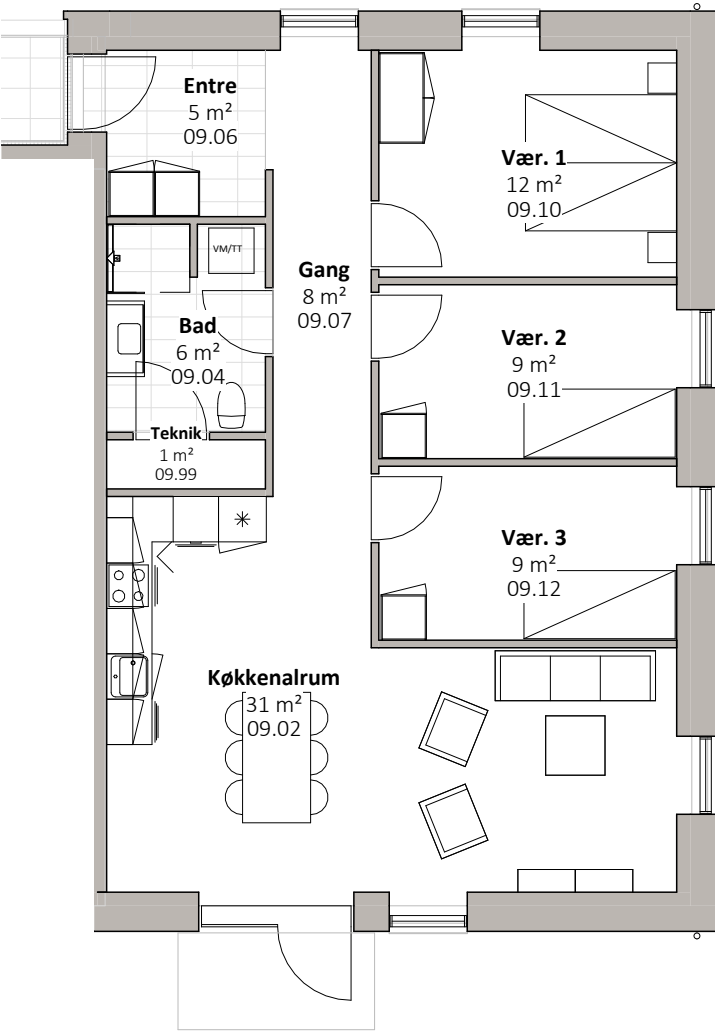


LEJLIGHEDSPLANER

LEJLIGHED 9

TYPE J
4- VÆRELSES LEJLIGHED

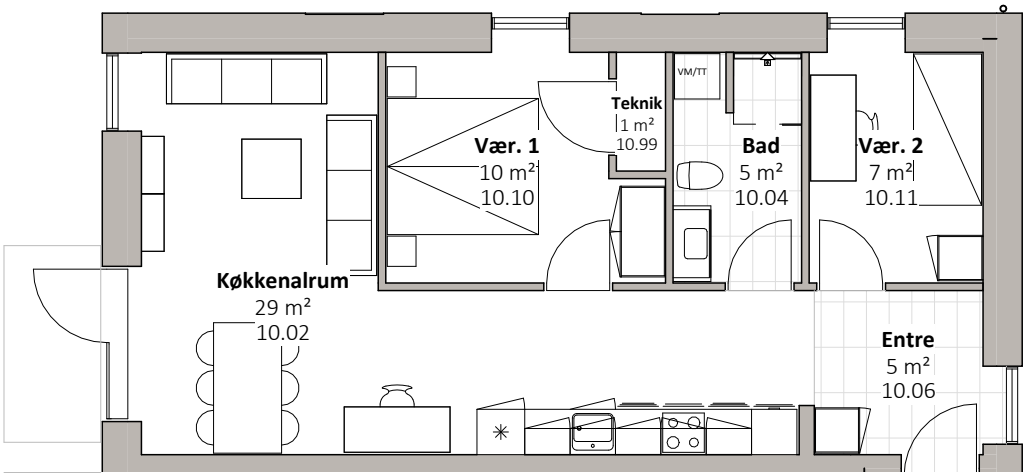
AREAL 112 M2



LEJLIGHED 10

TYPE J
3- VÆRELSES LEJLIGHED

AREAL 85 M2

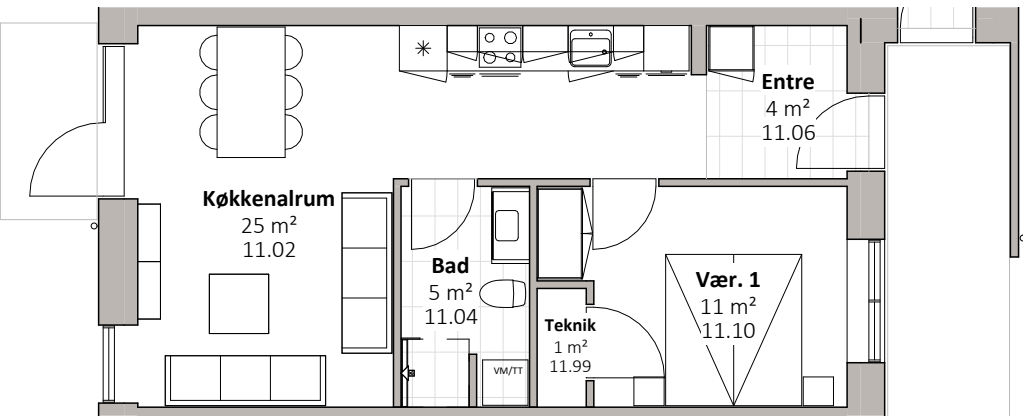


LEJLIGHEDSPLANER

LEJLIGHED 11

TYPE K
2- VÆRELSES LEJLIGHED

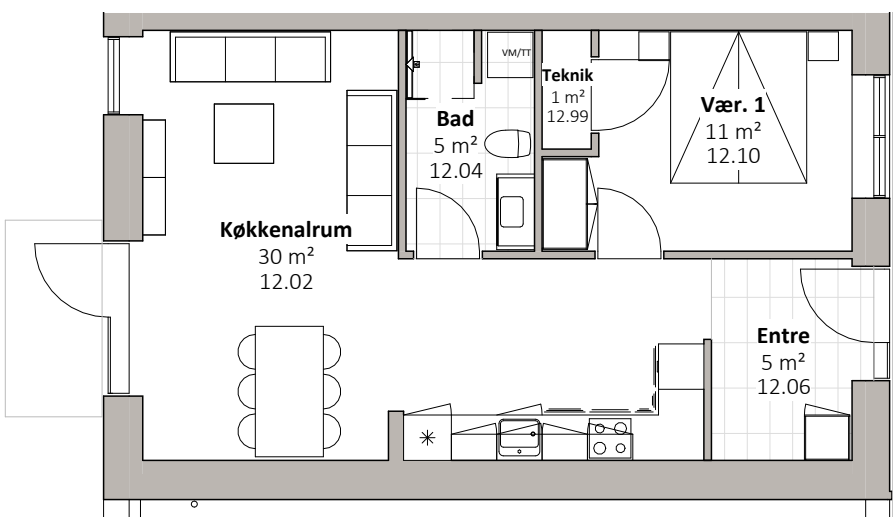
AREAL 67 M2



LEJLIGHED 12

TYPE L
4- VÆRELSES LEJLIGHED

AREAL 78 M2

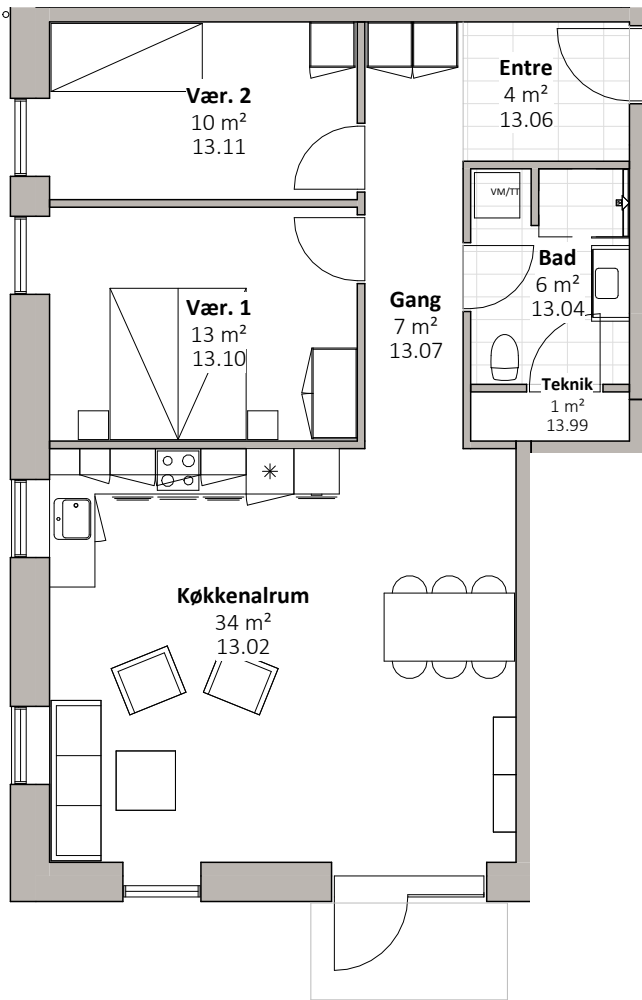


LEJLIGHEDSPLANER

LEJLIGHED 13

TYPE D.2
3- VÆRELSES LEJLIGHED

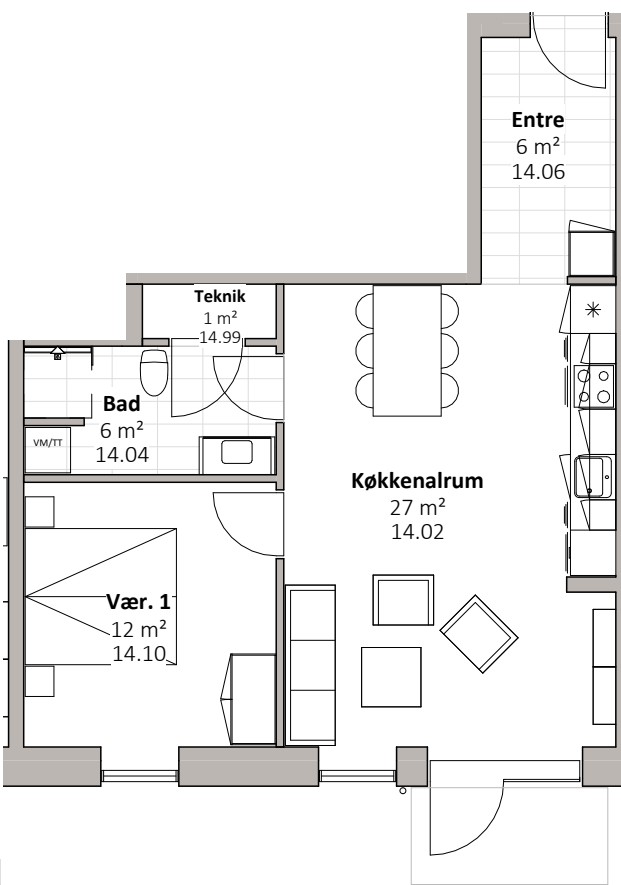
AREAL 103 M2



LEJLIGHED 14

TYPE E.2
2- VÆRELSES LEJLIGHED

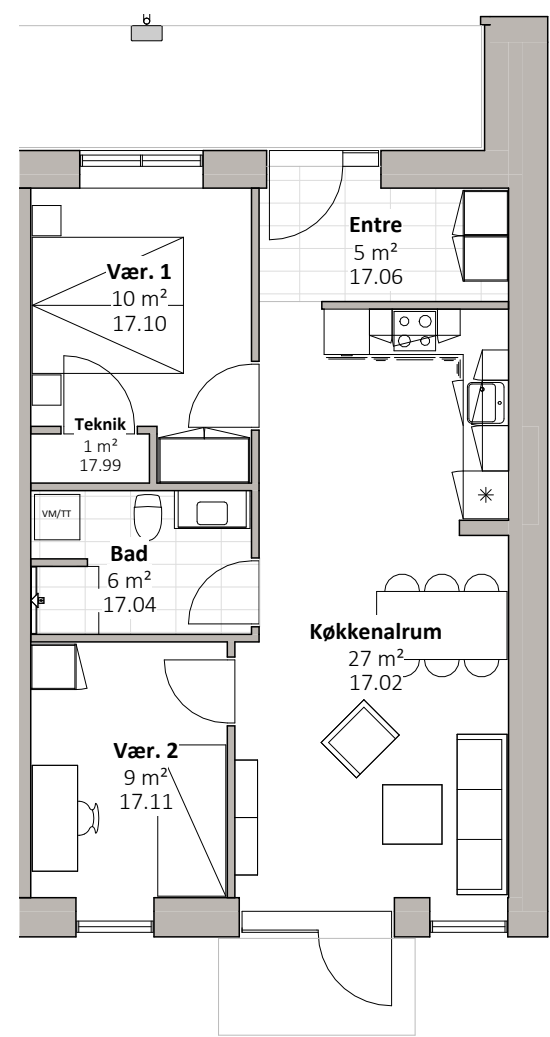
AREAL 74 M2



LEJLIGHED 17

TYPE H.2
3- VÆRELSES LEJLIGHED

AREAL 86 M2



ELLEHAMMERSVEJ PLANFORHOLD & BR- KRAV

PLANFORHOLD

Gældende lokalplan for bebyggelsen er
LOKALPLAN 13-005

Bebyggelsen har 5 forhold der afviger lokaplansforhold
og som, der er søgt dispensation for i 2024.

Disse forhold er:

- Bebyggelsesprocenten
- Antal etager
- Bygningshøjden
- Taghældning
- Parkeringsforhold

Alle forhold er behandlet i en gennemført naboorien-
tering med en dertil behandling af indkomne hørings-
kommentarer og svar.

Dispensation er givet pr. 10. juni 2024.

PARKERINGSREDEGØRLESE

Parkeringskrav (jævnfør dispensation)

1,5 pr. bolig

1 pr. 50 m² sundhedshus

Parkeringspladser i alt:

Boliger: 17 boliger = 25,5 p-pladser

Erhverv: 782 m² / 50 = 15,64 p-pladser

I alt 41 stk, heraf 2 H-pladser

Hertil er der yderligere disponeret 1 p-plads til
ambulance

DAGSLYSFORHOLD

Dagslys forholdene er beregnet for boligtype A og
boligtype B ud fra 10%-reglen. Alle boligerne overholder
dagslyskravene.

BR-KRAV

Byggeansøgningen indsendes inden 1. juli 2025.



FACADER

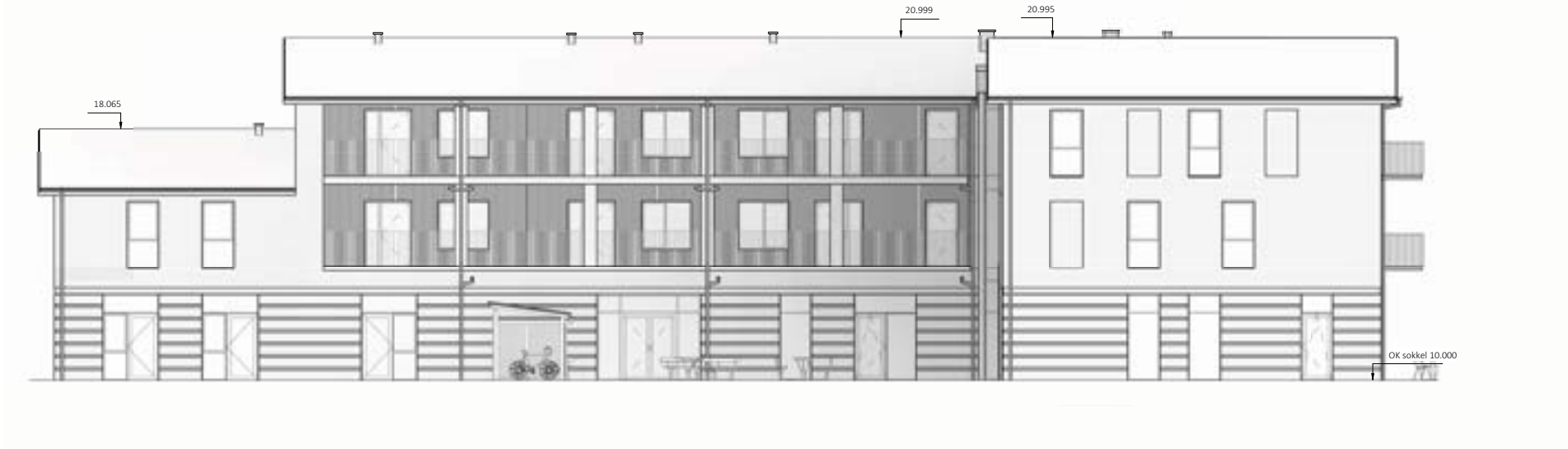


NORD
1:200



SYD
1:200

FACADER



ØST
1:200



VEST
1:200