



ANSØGNING AARHUS KOMMUNE
NY SPEJDERHYTTE I BRABRAND

D. 27.9.2018

MOTIVATION FOR ANSØGNING

De blå spejdere i Brabrand har i de sidste 16 år drømt om en ny spejderhytte - og nu skal drømmen gå i opfyldelse.

Spejdergruppe i vækst

For 76 år siden startede spejderarbejdet i Brabrand op i den gamle realskole. Efterhånden som der kom flere medlemmer til, fik man mod på at få eget tag over hovedet og i starten af 50'erne indviede man den nuværende spejderhytte på Høiriisgårdsvej. Hytten har gennem årene lagt grund til mange spejders første møde med patruljeliv, evnen og lysten til at tage ansvar for egen udvikling og ikke mindst det tætte fællesskab i spejderarbejdets patruljer.

De mange frivillige spejderledere gør et stort arbejde for at give alle spejderne fra de mindste familiespejdere på 5 år til de ældste klanspejdere på 25 år en lang række gode spejderoplevelser.

Identitet og traditioner

I de seneste mange år har vores nuværende hytte været moden til sanering og fremstår mildt talt mindre charmerende end det var i 50'erne. Vi har drømt om et tidssvarende sted, som kan give vores gruppe en endnu stærkere identitet og give mulighed for at fortsætte den massive vækst, som gruppen har oplevet de seneste år. Aktuelt er vi der hvor de fysiske rammer udgør en barriere, idet der ikke længere er plads til den yngste gren indenfor.

Et sted, hvor de frivillige ledere kan bruge deres tid og energi på at arrangere meningsfulde spejderaktiviteter såvel inde og ude, og hvor forholdene indbyder til nytænkning og inspirerer til spejderarbejde.



Valhalla Gruppe er en spejdergruppe under Det Danske Spejderkorps (DDS). Vores korps er åbent for alle, uanset race, køn, sprog, religion og politisk overbevisning.

Udvikling af børn og unge

Det Danske Spejderkorps har til formål at udvikle børn og unge til vågne, selvstændige mennesker, der er villige til efter bedste evne at påtage sig et medmenneskeligt ansvar i det danske samfund og ude i verden.

Vores blå værdier

Som blå spejdere har vi følgende blå værdier:

- Kammeratskab
- Ansvar
- Friluftsliv
- Sjov
- Udfordringer



Grundelementer i spejderarbejdet

Vores aktiviteter bygger altid på følgende grundelementer:

- oplevelser
- learning by doing
- patruljeliv
- friluftsliv
- værdier
- medbestemmelse og ansvarlighed
- aktiviteter og færdigheder
- samfundsliv.

Disse grundelementer er et særkende for Det Danske Spejderkorps, og ingen af elementerne kan derfor udelades i det daglige spejderarbejde.

DDS arbejder med patruljer. En af de store styrker ved patruljen er, at de yngre lærer af de ældre. Patruljeliv handler altså om, at børn leder børn. Dette er en meget vigtig del af spejderarbejdet.

VALHALLA GRUPPE

I Valhalla Gruppe lægger vi vægt på udeliv og indlæring gennem fysiske aktiviteter. Vi dyrker klassisk spejderarbejde kombineret med det moderne livs muligheder, lige som vi værdsætter ture og lejre.

Vi elsker spejderlivet

Vi elsker at være på lejr, vi elsker at være på tur, og vi holder også rigtig meget af hverdagen! De ugentlige møder for hver af de 6 aldersinddelte grene er en væsentlig del af spejderarbejdet. Det er her, vi udvikler vores færdigheder til brug for lejre, ture og udflugter.

Spejderne i Valhalla Gruppe vægter udelivet højt. Spejdere i alle aldre sover udenfor store dele af året, i telte eller i bivuak. Vi tilbereder de fleste måltider udenfor og trækker kun indendøre i vinterhalvåret, og når spejderarbejdet i øvrigt kræver det.

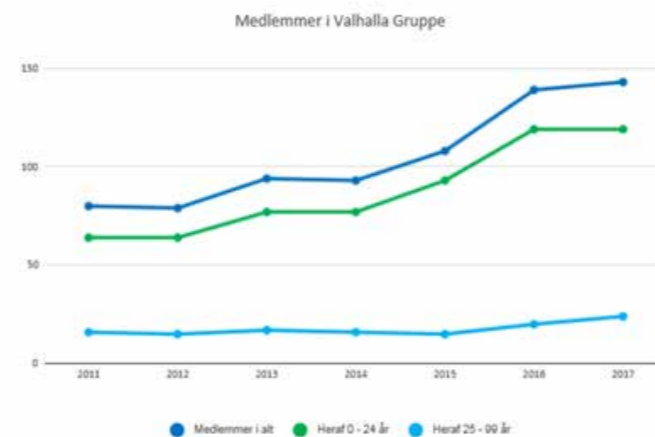
Spejdergruppens udvikling

Valhalla Gruppe har siden starten for 75 år siden, udviklet sig fra en lille gruppe 12-16 årige drenge, som under ledelse af den lokale spejderfører havde et stærkt sammenhold omkring spejderarbejdet og friluftslivet til en stor velfungerende gruppe med rigtig mange frivillige kræfter, som igennem spejderåret bruger utallige timer på frivilligt at lære børn og unge de færdigheder, som giver dem styrken, modet og evnerne til at tage ansvar for sig selv og i samfundet, både lokalt og på landsplan.

Vi har naturligvis også plads til de, som ikke har så stort overskud. Vi ser det enkelte medlem som et stærkt individ og gennem arbejdet i patruljerne styrker vi hver spejder, ofte til forældrenes overraskelse.

Udover arbejdet med de enkelte spejdere er Valhalla Gruppe også en stærk spiller i lokalsamfundet. Vi arrangerer hvert år et stort Sankt Hans arrangement, som binder byen sammen og tiltrækker omkring 1000 lokale som mødes til hyggeligt samvær.

Spejdergruppen er en af landets største og har fortsat tilgang af medlemmer. Vi har pt. 153 medlemmer og yderligere en række børn på venteliste.



PROCESSEN

Vi har efter et grundigt forarbejde konkluderet, at en spejderhytte på vores nuværende placering er den bedste tilgængelige mulighed for at understøtte spejderlivet i Valhalla Gruppe.

Rammer og muligheder

Ønsket om bedre fysiske rammer for spejderarbejdet i Valhalla Gruppe har været stærkt de seneste år. Den forestående udvikling af det lokalområde, som vores nuværende hytte er placeret i, kombineret med en stærk medlemsvækst, gav startskuddet til de aktuelle planer. Vores nuværende spejderhytte er placeret overfor den tidligere Tulipfabrik i et område, som lige nu er ved at blive bygget op til et nyt boligområde.

Spejderlivet foregår både indendørs og udendørs og dermed er det vigtigt at have et funktionelt hus i omgivelser, som bedst muligt understøtter spejderaktiviteterne. Vi har undersøgt, om der er andre steder end vores nuværende placering i Brabrand, som vil være mere egnede til spejderlivet.

Vi har været i dialog med:

- Aarhus Kommune, Sport og Fritid, for at høre om de råder over alternative muligheder i lokalområdet, fx områder udlagt til idrætsformål. Det var ikke tilfældet.
- Den kommunale byudvikler på udviklingen af lokalplanen, udvikleren af projektet samt assisterende arkitektfirma for at høre om der i skitserede planer kunne findes en bedre placering til en spejderhytte. Her blev et område i skoven identificeret som en mulig placering.
- Naturstyrelsen for at høre om man her havde forslag til hensigtsmæssige steder at placere en spejderhytte. Det ovenfor nævnte område i skoven blev besigtiget men blev ikke umiddelbart fundet egnet. Derudover blev en række andre alternativer vendt, men uden umiddelbare løsninger inden for det acceptable geografiske område.
- Aarhus Kommune, Grundsalsafdelingen, for at identificere mulige grunde. Trods stor ihærdighed fra kommunen blev resultatet at der ikke er tilgængelige kommunale grunde i Brabrand, som hensigtsmæssigt kan bebygges med en spejderhytte.
- Gennemgang af erhvervsgrunde til salg samt områder ejet af grundejerforeninger, men her er der for nuværende ikke oplagte muligheder.

Vi vælger at blive hvor vi er i dag

På baggrund af ovennævnte har vi derfor nu konkluderet, at vores nuværende placering er den bedst tilgængelige alternativ, der bedst understøtter vores ønske om, at spejderne har mulighed for at cykle til spejder, og at vi ikke kommer for tæt på andre spejdergrupper i DDS.

ARBEJDSGRUPPEN

Vi har med opbakning fra Valhalla Gruppens bestyrelse og fra spejderlederne nedsat en arbejdsgruppe bestående af gruppens bestyrelsesformand, kasserer, en gruppeleder, en gruppe-strateg samt forældre med byggefaglige kompetencer.

Kassereren har fungeret som sådan for Valhalla Gruppe i mange år og har dermed et solidt indblik i gruppens økonomi. Gruppelederen har ledererfaring og har en tæt forbindelse til gruppens ledere og dermed indblik i ledernes behov og ønsker til de fysiske rammer. Gruppestrategen har udover mangeårig ledererfaring og et livslangt tilhør til Valhalla Gruppe også et stærkt netværk i Det Danske Spejderkorps, både til ledelsen og til andre grupper. Arbejdsgruppen bakkes efter behov op af spejdernes forældre. Samlet står vi derfor godt rustet til den kommende proces.



HYTTE MED MERVÆRDI

Vores fremtidige spejderhytte skal inspirere til udviklende spejderarbejde - men også åbne op for anden og mere alsidig brug.

I planlægningen af en ny spejderhytte er det Valhalla Gruppens hovedfokus at sikre gode rammer til at kunne inspirere børn og unge til at bedrive udviklende spejderarbejde. Således skal hytte og området omkring kunne give mulighed for læringsrum for den enkelte og grupper af spejdere, hvor der tænkes, skabes og evalueres. Men vi ønsker også at give mulighed for at spejderhytten og området omkring kan indbyde til andre aktiviteter, som går i tråd med spejderidentiteten.

Valhalla Gruppe ejer selv den grund, hvorpå den nuværende spejderhytte er placeret. Vi har arbejdet sammen med byudvikleren fra Aarhus Kommune for at sikre, at grunden på bedst mulig vis blev inddraget i lokalplanen. Af lokalplanen fremgår mulig placering og størrelse af en fremtidig spejderhytte.

Med udgangspunkt i lokalplanen, Valhalla Gruppens visioner og spejderledernes konkrete ønsker til faciliteterne i en fremtidig spejderhytte, har vi fået tegnet den spejderhytte, som vi ønsker os. Spejderhytten ligger placeret ud mod vejen med let adgang for biler til transport af grej og telte - men åbner ellers mest op ud mod skoven med store åbne partier og inviterer dermed spejderne og lederne til at få det bedst mulige samspil med naturen.

Spejderhytten er indrettet med henblik på en fleksibel udnyttelse, der både tilgodeser behovet for at kunne samles mange ad gangen og behovet for at kunne samles i de mindre patruljer. Den skitserede hytte er stor nok til at kunne rumme den projekterede vækst inden for de enkelte grene af gruppen. Meget store fællessamlinger for alle spejdere og forældre vil fremover - som i dag - foregå i Sognegården eller eventuelt i det nye fælleshus i området.

Den nye spejderhytte er skitseret efterfølgende

ANVENDELSE

Vi har fortsat brug for det lille ekstra areal

Vores grund er en del af højdedraget i området og dermed kuperet og fyldt med gamle træer. Det giver muligheder - men sætter også begrænsninger i spejderarbejdet, idet der ikke er et stort plant område, hvor spejderne fx. kan lave pionerarbejde.

Derfor har vi i mere end 35 år nydt stor værdi i at Aarhus Kommune har ladet os benytte et areal nord for vores grund (øverste venstre hjørne på skitsen). På arealet har vi i dag to små patruljestationer, et brændeskur, et bålsted, en samling rafter - og fremfor alt plads til pionerarbejde og bålaktiviteter. En fortsat brugsret til området er en vigtig forudsætning for kvaliteten og variationen i spejderarbejdet. Vi har derfor været i en indledende dialog med Aarhus Kommune derom med henblik på meget gerne at opnå en mere permanent brugsret.



Alternativ brug af hytte

Spejderne bruger primært faciliteterne i hverdagene - sen eftermiddag og aften. Vi ser derfor gode muligheder for at spejderhytten og faciliteterne omkring efter aftale kan anvendes af andre spejdere og fritidsfolket i øvrigt:

- Den skitserede spejderhytte har et aflåst toilet, som kan bruges af andre foreninger i området
- Brug af udendørs faciliteter såsom overdækninger, primitive overnatningsmuligheder, sidepladser, vand, bålsteder etc. - alt efter hvordan udeområderne bliver indrettet
- Udlån af spejderhytten, som i tilfælde hvor de ikke bruges til spejderrelaterede arrangementer, kan benyttes til aktiviteter i overensstemmelse med værdierne i Det Danske Spejderkorps.

Det vil være muligt at udleje spejderhytten også internt i spejderkorpsen, idet hytten er forholdsvis let at komme til med offentlig transport - men vi inkluderer ikke lejeindtægter som en del af driftsfinansieringen.

True Skov projektet

Naturstyrelsen, Aarhus Kommune og Lokale- og Anlægsfonden arbejder sammen om at udvikle True Skov som en del af et fælles projekt med fokus på landets unge skove.

Valhalla Gruppe deltager i arbejdet og vi ser positivt på mulighederne for at kunne udnytte skoven aktivt i spejderarbejdet, fx. i form lejr-/shelterplads eller lignende. Vores grund og fremtidige spejderhytte ligger tæt på kanten af det område, som indgår i projektet og kan være et udgangspunkt for vandreture i True Skov.

Gode spejderfaciliteter i True Skov vil gøre det endnu mere attraktivt at være spejder i området.



BUDGET OG FINANSIERING

Anlægsbudget

Det er væsentligt for Valhalla Gruppe at den nye spejderhytte er ansvarligt finansieret, således at gruppens frivillige ledere også fremover kan have deres primære fokus på spejderarbejdet.

Den samlede projektsum på 5,65 mio. kr. giver muligheden for at bygge en spejderhytte med faciliteter, som kan understøtte spejderarbejdet i mange år fremover.

Anlægsbudgettet er specificeret efterfølgende.

Finansiering

Som det fremgår, har Valhalla Gruppe gennem en årrække sparet penge op til en ny spejderhytte og har på nuværende tidspunkt opsparet 630 tkr. Ved byggestart forventes denne sum at udgøre 850 tkr., finansieret gennem driftsoverskud samt kontingentforhøjelser. Det nuværende kontingent har været fastholdt gennem en lang årrække og ligger lavt. En stigning i kontingentet i forbindelse med opbygning af en ny hytte vurderes derfor som uproblematisk.

Den resterende anlægssum finansieret gennem:

- Tilskud fra Aarhus Kommunes Anlægspulje
- Fondsmidler (Sallingfonden, Veluxfonden, AP Møller fonden, mfl.)
- Sponsorater i form af bygherreleverancer og inventar fra store, lokale virksomheder
- Ydermere kan man efter behov vælge at supplere med et mindre lån fra fx Kommunekredit, som kan finansieres af den løbende drift
- Eget arbejde; vi råder over en stor forældrekræds med stor opbakning til projektet

Driftsbudget

Driftsbudgettet er konservativt sat op med afsæt i de nuværende driftsudgifter sammenholdt med de forventede ændringer ved ibrugtagning af en ny hytte. Endvidere er der afsat midler til alarm samt til rengøring, så hytten kan holdes i god stand fremover. Med den nye lokalplan er ejendomsvurderingen steget betragteligt. Driftsbudgettet er udarbejdet under forudsætning af at ejendommen efterfølgende kan omvurderes til grønt område i lighed med den tidligere vurdering.

Med udgangspunkt i tilskudsgrundlag på 500 timer kan Valhalla Gruppe - med den nuværende tilskudsprocent - opnå et kommunalt tilskud på omkring 40 tkr. De resterende knap 20 tkr. skal indhentes gennem kontingent eller andre indtægter. Det er en forøgelse på ca. 13 tkr., idet der i det nuværende budget indgår ca. 7 tkr. til dette formål. Det kommunale tilskud til driften af Valhallas eksisterende hytte har over de seneste 5 år andraget gennemsnitligt ca. 16 tkr. årligt. Gennemførelsen af projektet vil således medføre ansøgning om yderligere ca. 24 tkr. årligt.

Som det fremgår af seneste regnskab (i bilag) samt overblikket nedenfor har Valhalla Gruppe en meget sund økonomi med positive driftsresultater. Den sunde økonomi er godt understøttet dels af et stort medlemstal og dels af årlige arrangementer (Skt. Hans fest samt uddeling af kalender), som i sig selv giver omkring 60 tkr. i årlig indtjening.

Der hersker en ansvarlig økonomisk linje i gruppen med sund fornuft i højsædet. Der har således altid været styr på bogholderi og kommunale tilskudsansøgninger med en god balance mellem indtægter og udgifter.

År	Omsætning	Driftsresultat	Henlagt til hyttefond
2011	253.000	69.000	69.000
2012	301.000	0	0
2013	359.000	70.000	70.000
2014	351.000	48.000	48.000
2015	312.000	68.000	68.000
2016	303.000	66.000	66.000
2017	401.000	28.000	28.000
2018	300.000	70.000	70.000

Note: I 2012 samt i 2017 afholdtes Spejdernes Lejr, hvilket medfører en øget omkostning for gruppen

Anlæg	kr.
Anlægsbudget	5.650.000

Finansiering	
Egen opsparing	850.000
Fondsmidler	2.250.000
Sponsorater af bygherreleverancer	250.000
Anlægstilskud Aarhus kommune	2.000.000
Eget arbejde	300.000
Samlet finansiering	5.650.000

Driftsudgifter	
Forsikringer	10.000
Ejendomsskatter	2.000
Renovation	3.000
El	5.000
Vand	2.000
Varme	10.000
Vedligeholdelse	10.000
Rengøring	10.000
Alarm	5.000
I alt	57.000

ANLÆGSBUDGET

Valhalla Gruppe - Ny hytte

ERIK arkitekter

Dato: 27.09.2018

Samlede økonomiske ramme

M2 ny hytte **300 m2**

Grundudgifter	m2	kr	i alt	Kommentar
Grundkøbesum inkl omkostninger				
Nedbrydning	200	500	100.000	
Tilslutningsafgifter			20.000	Tilslutning af fjernvarme (El, vand og kloak er på grunden)

Entrepriseudgifter				
Totalentreprisenum Bygning	300	12.000	3.600.000	
Etablering af udearealer	100	500	50.000	
Udtørring	3.650.000	1%		Indeholdt i Totalentreprise sum
Vinter og vejrlig	3.650.000	2%		Indeholdt i Totalentreprise sum
Indeksring ud over 1 år	3.650.000	2%	0	Byggetid under 1 år
UFO	3.650.000	8%	300.000	

Omkostninger			
Tekniske forundersøgelser			100.000
Rådgiver			250.000
Udgifter til forsikring			50.000
Øvrige omkostninger			50.000
			Allrisk forsikring + revision

Samlet anlægssum			4.520.000
-------------------------	--	--	------------------

Moms	25%	5.650.000
------	-----	-----------

TIDSPLAN

Vi arbejder efter nedenstående tidsplan:

- Finansiering (sponsorater, fonde, tilskud) efteråret 2018 og første halvår 2019
- Projektering i 2019
- Byggeperiode fra april til oktober i 2020, så det passer bedst muligt med spejdersæsonen. Møderne kan i den sæson holdes udendørs.

KONTAKT

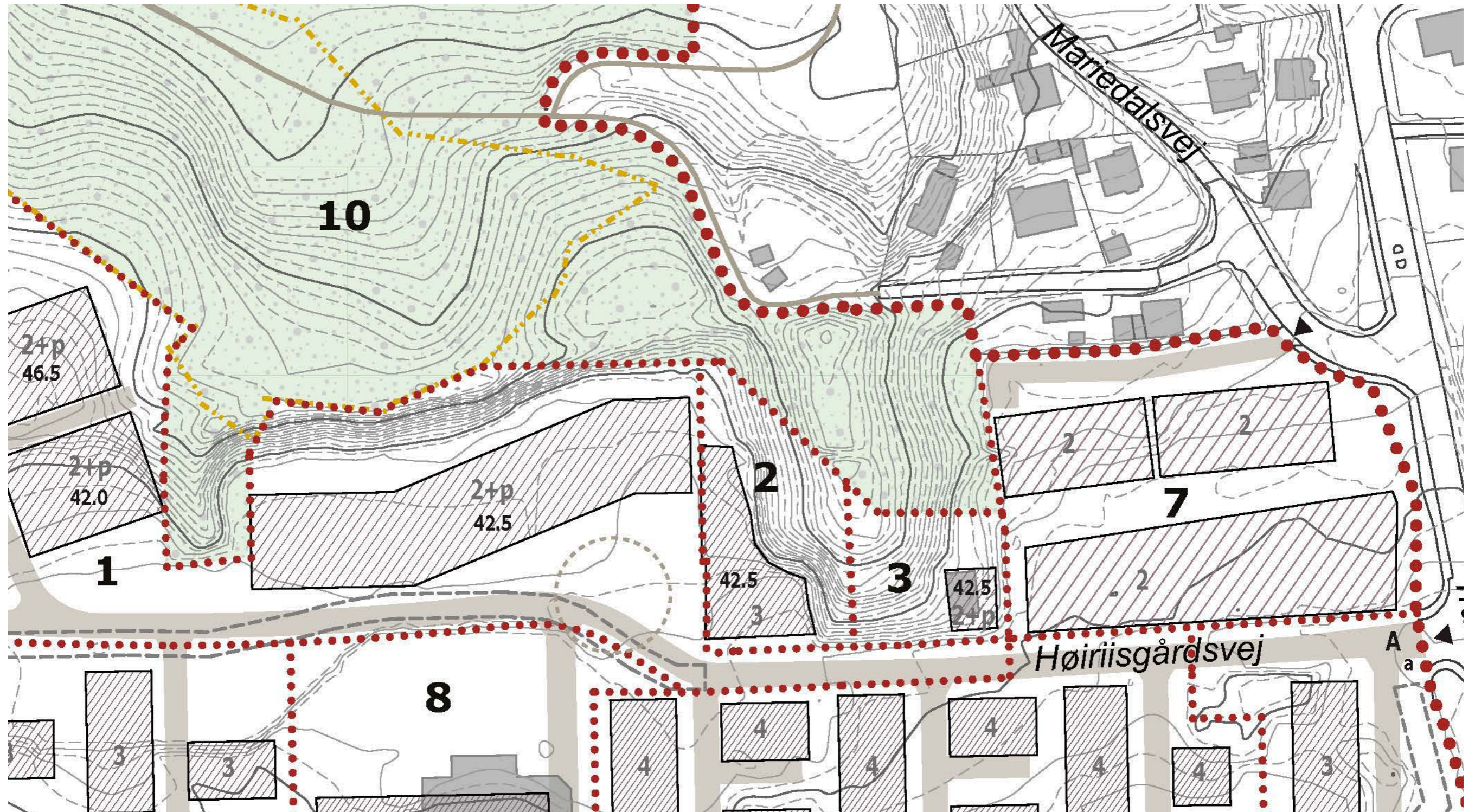
Bestyrelsesformand Jette Hastrup Mortensen
Email: jettehmortensen@hotmail.com
Tlf. 25674499

Kasserer Mikael Mikkelsen
Email: kasserer@valhallagruppe.dk
Tlf. 42555683



Den nuværende hytte - ved opførelsen og nu

LOKALPLANKORT



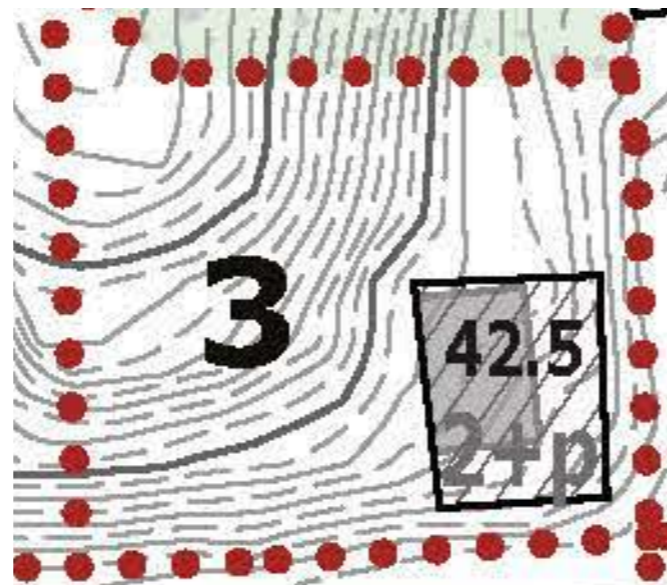
UDPLUK FRA LOKALPLAN 1029

Der må maks. bygges op kote 42,5 (Vejen ligger ca. i kote 26. dvs. ca. en bygningshøjde på 16,5 meter (en normal etagehøjde er ca. 3,5-4 meter, der er derfor luft til dette).

Byggefeltet giver plads til ca. 150m² pr etage.

Det betyder vi må bygge 300 m² + garage og udhus. (+ kælder)

Med ovenstående i betragtning vil vi kunne bygge op mod ca. 450 m² da kælderarealer ikke indregnes, men skal ligge inden for byggefeltet. Er der partere (kælder med fri facade skal disse arealer tælles med i de 300 m²).



§ 6. Teknisk forsyning

Stk. 1 Nybyggeri skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Stk. 2 Belysning af veje og stier skal være afskærmet, så belysningen ikke generer omboende.

Stk. 3 Der skal etableres anlæg til opsamling og forsinkelse af regnvand inden for lokalplanområdet jf. § 10 stk. 5-7.

Stk. 4 Regnvandet skal forsinkes inden tilslutning til fælles regnvandsbassin. Forsinkelsen skal ske inden for de enkelte delområder, dog stilles der ikke krav om forsinkelse af regnvand fra delområde 10. For delområde 1, 2, 3, 4, 5, 8 og 9 kan den laves en eller flere fælles løsninger til forsinkelse.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

Delområde 1, 2 og 3

Stk. 1 Der må inden for delområde 1 opføres i alt op til 7.800 m² etageareal ekskl. garager/carporte, udhuse og lignende mindre bygninger. Der må inden for delområde 2 opføres i alt op til 850 m² etageareal ekskl. garager/carporte, udhuse og lignende mindre bygninger. Der må inden for delområde 3 opføres i alt op til 300 m² etageareal ekskl. garager/carporte, udhuse og lignende mindre bygninger.

Stk. 2 Til hver enkelt bolig må der udover det maksimale etageareal jf. § 8 stk. 1 opføres i alt 35 m² etageareal til eksempelvis garager/carporte, udhuse og lignende mindre bygninger, som alle må placeres i parterre-etage.

Stk. 3 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på lokalplankort 1 viste byggefelter. Inden for delområde 1 skal bebyggelse så vidt muligt integreres i skrænten. De enkelte dobbelthuse skal holde en indbyrdes afstand på min. 5 m og arealet imellem dobbelthusene skal friholdes for bebyggelse.

Stk. 4 Såfremt en del af byggefelterne ikke anvendes til bebyggelse, må disse anvendes til adgangs-, parkerings- og opholdsarealer.

Stk. 5 Skure, udhuse og lignende mindre bygninger i tilknytning til den enkelte bolig må opføres uden for de på lokalplankort 1 viste byggefelter. Særligt for delområde 1 gælder, at disse må placeres både foran og bag beboelsesbygningen, men må alene placeres på arealet vinkelret ud fra boligens facade, således at der ikke etableres mindre bygninger mellem de enkelte dobbelthuse. Garager og/eller carporte skal etableres, så de fremstår sammenbyggede med eller integrerede i beboelsesbygningerne.

Stk. 6 Bebyggelse i delområde 1 og 3 må højst opføres i 2 etager plus kælder/parterre-etage. Bebyggelse i delområde 2 må højst opføres i 3 etager. Stk. 7 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end den maks. kote, som er angivet for det enkelte byggefelt på lokalplankort 1. Bebyggelsens maksimale højde må udnyttes i hele byggefeltets udstrækning uanset bygningsreglementets bestemmelser om højder og afstande til skel, dog skal de enkelte dobbelthuse i delområde 1 holde en indbyrdes afstand på min. 5 m jf. § 8 stk. 3. Stk. 8 Særligt for delområde 1 og 2 gælder, at der ud over maksimal bygningshøjde på tage kan etableres værn, tekniske installationer, vejstationer til styring af bebyggelsens indeklima, ventilationshætter og lignende afkast, såfremt de fremstår afskærmede, og tilpassede byggeriets arkitektoniske udtryk. Disse må højst have et areal svarende til 15 % af den enkelte bygnings tagflade, og må maksimalt opføres 1,5 m over den maksimale bygningshøjde, og mindst 1 m fra bygningens facadelinje. For bebyggelse i 3 etager må trappe- og elevatortårne placeres i flugt med facadelinjen.

§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning Delområde 1,2 og 3

Stk. 1 Bebyggelse inden for det enkelte delområde skal fremstå ensartet, således at der inden for det enkelte delområde opnås en samlet arkitektonisk helhed i facadeudtryk og proportioner.

Stk. 2 Som facademateriale må kun anvendes skifer, træ, beton eller teglsten som enten blankt murværk, pudset, filset eller vandskuret mur. Facader skal enten fremstå i materialets naturlige farve eller fremstå i gule, brune, sorte, hvide eller grå nuancer. Mindre facadedele må desuden udføres i metalbeklædning. Facadebeklædning som eksempelvis kobber, zink, aluminium, cortenstål eller anden facadeplade.

Stk. 3 Bebyggelse må ikke opføres som bjælkehuse.

Stk. 4 Til tagbeklædning må kun anvendes skifer, metalbeklædning som eks. zink eller grønne tage. Kun på etageboliger må der ydermere anvendes tegl.

Stk. 5 Udhuse som ikke indgår som en del af beboelsesbygningen, må udføres i andre materialer og farver end boligen og med en anden taghældning end boligen. Stk. 6 Vinduer, døre og porte må ikke udføres i plastic.

Stk. 7 Tage skal udføres så de syner flade, eller med ensidig taghældning med en vinkel med det vandrette plan på mellem 15 og 25 grader.

§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

Opholdsarealer

Stk. 8 Til etageboliger og tæt-lav bebyggelse skal der etableres fælles opholdsarealer svarende til 15 % af delområdetets grundstørrelse.

Den samlede mængde opholdsarealer (fælles og private) skal være mindst 40 % af boligetagearealet.

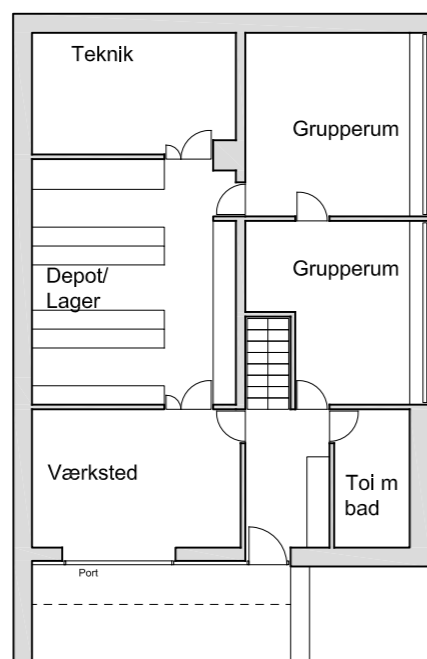
Fællesarealerne, beregnet ud fra områdetets areal, må tælle med i den samlede opgørelse beregnet ud fra boligetagearealet.

Udendørs opholdsarealer må, ud over på terræn, placeres på altaner, tagflader og lign.

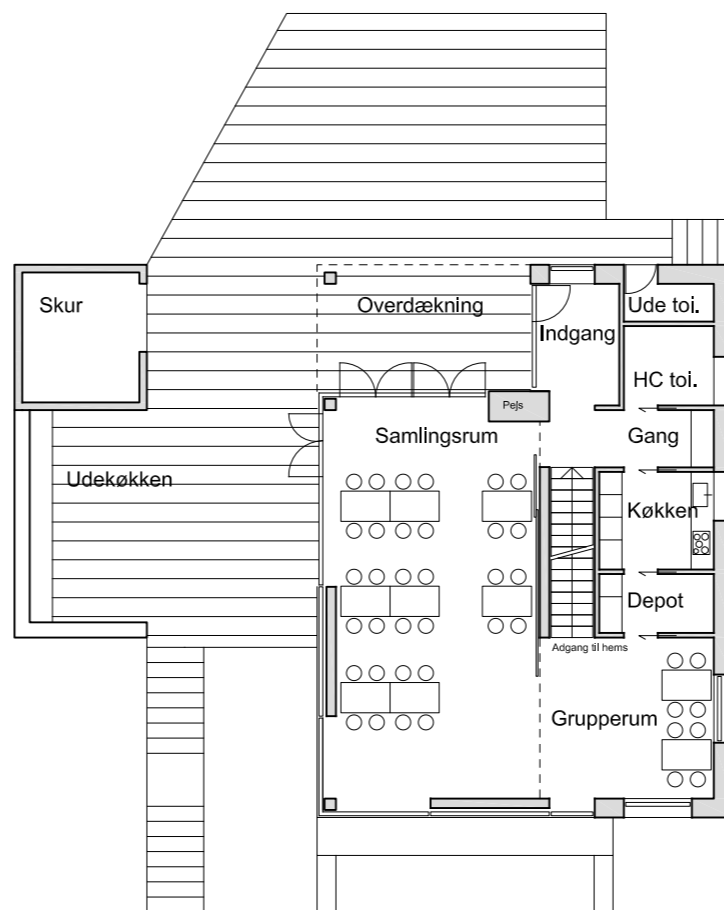
SITUATIONSPLAN



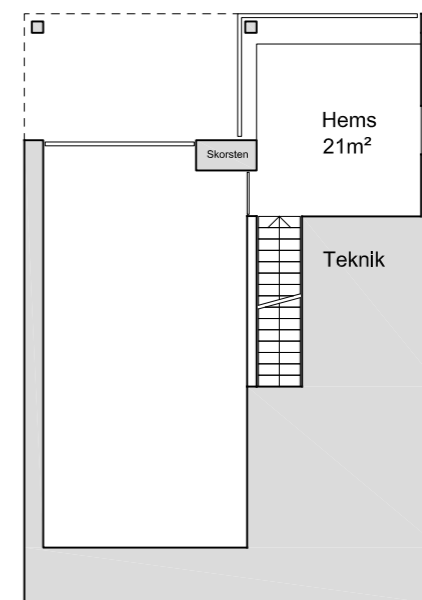
SKITSER 2018



Parterreplan med sekundær indgang / port til værksted / lager i niveau med Høiriisgårdsvej og 2 stk grupperum
ca. 160 m²



Stueplan med indgang, køkken og stort aktivitetslokale med adgang til udeområde. Aktivitetslokalet kan opdelses i 2 rum.
Ca. 140m²



1. Sal Hems der kan indrettes til grupperum, klanlokale mm.
ca. 40m²

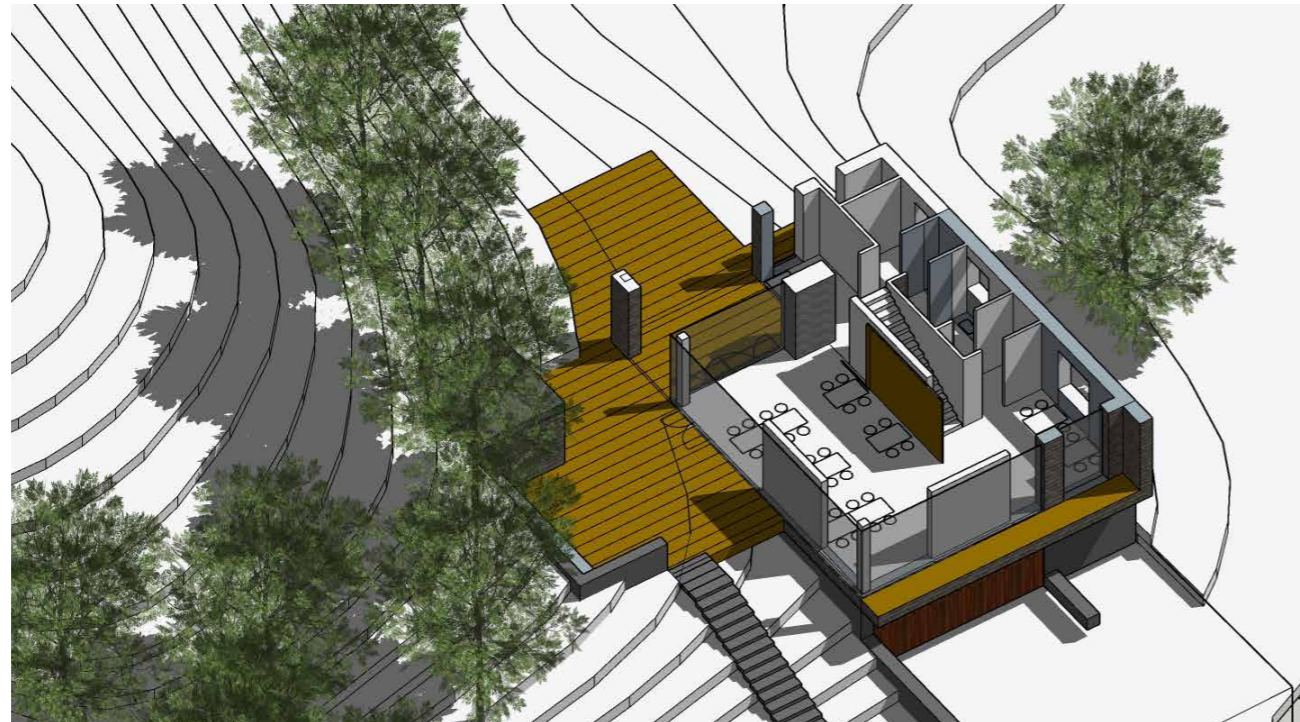


"Valhalla" set fra sydvest

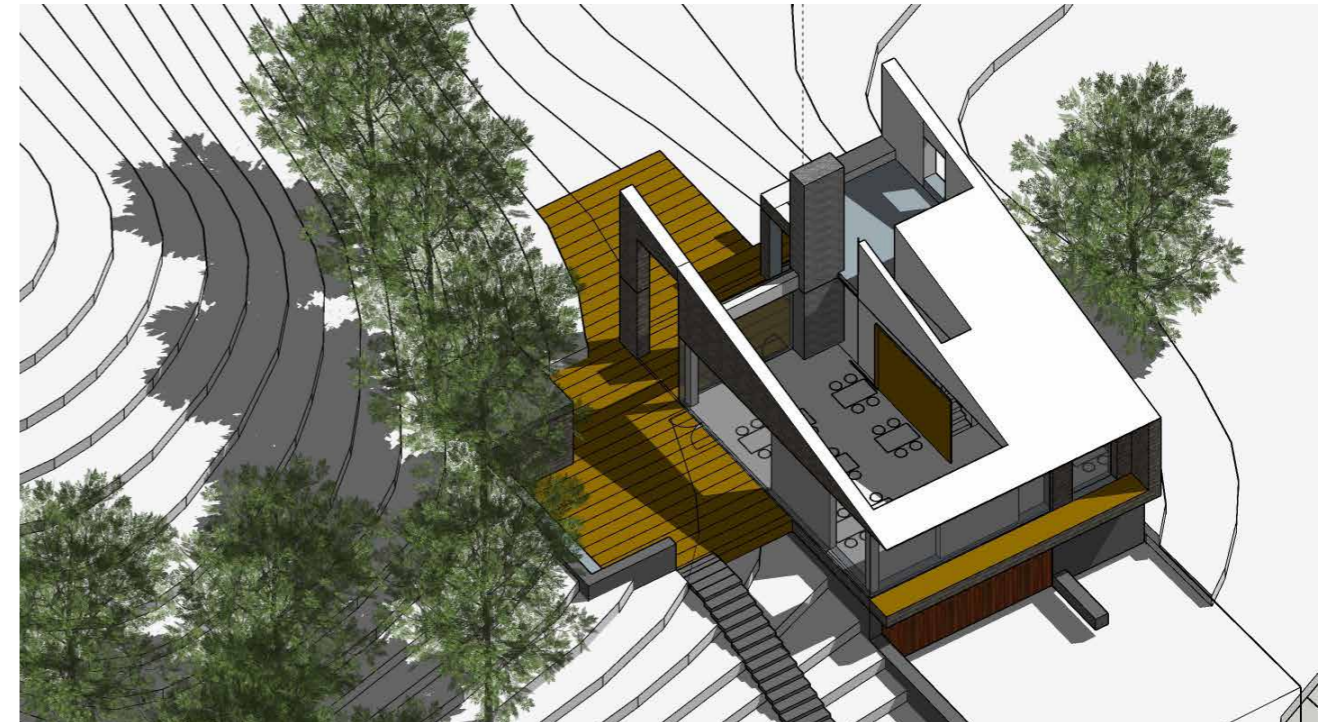


"Valhalla" set fra sydøst

Stueplan med indgang, køkken og stort aktivitetslokale med adgang til udeområde. Aktivitetslokalet kan opdelses i 2 rum.



1. Sal Hems der kan indrettes til grupperum, klanlokale mm.



Parterreplan med sekundær indgang / port til værksted / lager i niveau med Høiriisgårdsvej og 2 stk grupperum



Gangbro Skitsen viser mulighed for etablering af gangbro fra "hems" direkte til terræn mod vest.

www.ERIK.dk

ERIK arkitekter A/S
AALBORG / AARHUS / VIBORG / KØBENHAVN
T [+45] 8999 2299 / info@erik.dk

ERIK