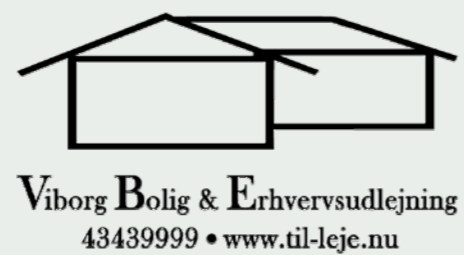


Byudviklingsprojekt

SKALMAPARKEN I SKALS

ET MANGFOLDIGT BOLIGMILJØ



ERIK

INTRO

Dette er et forslag til hvordan et samarbejde mellem Viborg Kommune, Borgerforeningen i Skals, Viborg Bolig- og Erhvervsudlejning og Boligselskabet Sct. Jørgen kan etablere et fællesskabsbåret byudviklingsprojekt: SKALMA-PARKEN i Skals. Viborg Kommune med pleje-, trygheds- og seniorboliger i Skals bymidte som en del af byudviklingen i og omkring SKALMA-området, med inddragelse af Viborg Kommunes plejecenter Kildedalscenteret i Skals. Og SKALMA-PARKEN med bl.a. nytænkende plejeboligløsninger bygget på fællesskab og skabt i fællesskab.

HVORFOR

I disse år ses der en række tendenser i samfundet som påvirker vores måde at tænke boligliv på - tendenser og dermed nye ønsker og krav til bomiljøer som vil være gældende i de kommende årtier, og som i byudviklingsprojektet for Skalma-grunden danner grundlag for de nye sammenhænge i Skals:

- Længere og bedre senior- og ældreliv
- Flere ældre
- Flere enlige - med risiko for ensomhed
- Færre offentlige ressourcer til velfærd
- Senere i plejebolig



Indhold

00 Om os

01 Vision

02 Området

03 Koncept

04 Forslag

OM OS



Borgerforeningen Skals

Skals Borgerforening er et samlende organ for byens borgere og erhvervsliv. Med sine 125 år på bagen (i 2022) arbejder Skals Borgerforening for, at byen fortsat er en driftig, sammenhængende og attraktiv by at bo og bosætte sig i. En by med handel, kultur, byliv, naturoplevelser og turisme som løftestang for et levende lokalsamfund.

Skals Borgerforening arbejder på at skabe en konstruktiv og involverende dialog i byen om den udvikling, som byen oplever og vil arbejde på i de kommende år. Nøgleordene er initiativ, involvering og helhed. Borgerforeningen har desuden en vigtig rolle som bindeled mellem offentlige myndigheder og områdets boere og foreninger.

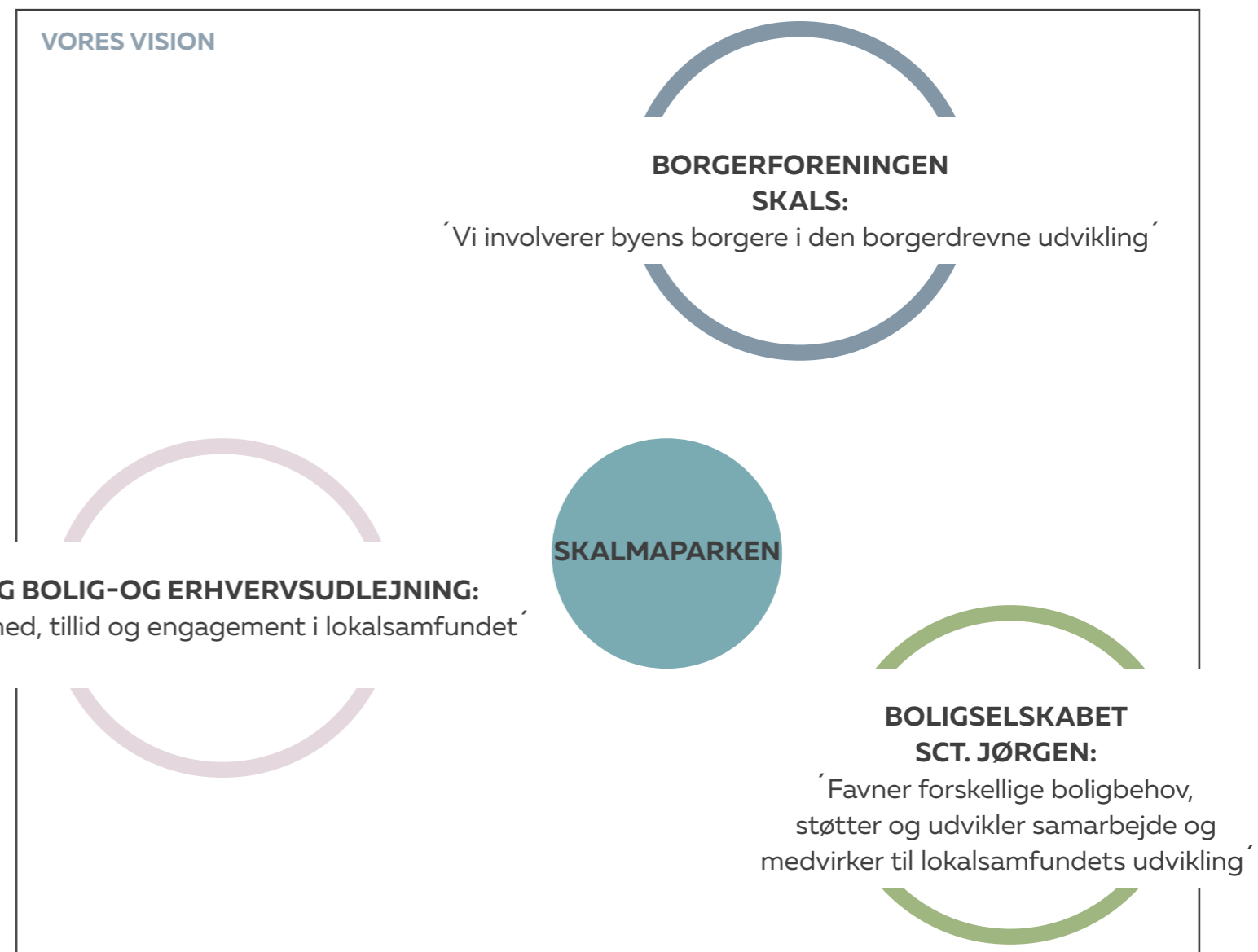
Under Skals Borgerforening er der etableret arbejdsgrupper, der aktivt arbejder med forskellige aktiviteter i byen. Der er Skals grønne pedeller, som hjælper med at holde områder i byen pæne og velholdte. Der er Cafésøstrene, som er ansvarlige for de aktiviteter, der foregår i Torvecafeen lige midt i Skals - typisk hver anden lørdag. Der er etableret en fundraisegruppe, der skal hjælpe med at skaffe midler til alle de projekter og aktiviteter, der er i støbeskeen. Og så er der initiativgruppen, der består af repræsentanter for de mange forskellige aktører i byen.

Initiativgruppen blev nedsat i 2018 under Skals Borgerforening. Formålet med gruppen var og er at skabe udvikling i byen gennem etableringen af en helhedsplan for Skals. I dag består Initiativgruppen af 15 personer.

Initiativgruppen har været den store primus motor for skabelsen af en sammenhængende udviklingsplan for byen med en stor grad af inddragelse af byens borgere. Gruppen stod blandt andet bag 4 borgermøder med op til 300 deltagere, nedsættelse af 5 arbejdsgrupper, der arbejder med forskellige delelementer af udviklingen af Skals og endelig præsentation af ideer og tanker overfor Viborg Kommune.

Et af de gennemgående temaer i det borgerdrevne arbejde har været Skalmagrunten. Denne grund, som bærer så stor symbolsk værdi for byens udvikling op til i dag, og som nu kan få nyt liv, med en masse fællesskab, som et samlende boligområde lige midt i byen med "Boliger for livet".

Skals Borgerforening er glade for, at byens borgeres input i forbindelse med etableringen af dette nye område i byen bliver taget i betragtning og glæder sig over, at Boligselskabet Sct. Jørgen og Viborg Bolig- og Erhvervsudlejning har valgt at investere i dette meget spændende projekt.



Viborg Bolig- og Erhvervsudlejning

Viborg Bolig- & Erhvervsudlejning blev etableret i 1997 af Palle Kjeldgaard-Christiansen og Benny Tolstrup.

Viborg Bolig- & Erhvervsudlejning har siden 1997 arbejdet med ejendomsinvestering og porteføljepleje af fast ejendom. Selskabet og partnerkredsen har gennem lang erfaring på disse områder opnået mange års tillidsfuldt samarbejde med banker, revisorer, realkreditselskaber og byggefirmaer. Vi lægger vægt på at bidrage til seriøse investeringer, hvor nøgleordene altid er ordentlighed og tillid hele vejen rundt. Dette mantra har historisk set vist sig at være værdifuld for virksomheden og dets samarbejdspartnere, da dette set med virksomhedens øjne bør være en af hjørnestenene i enhver virksomheds virke og drift.

Viborg Bolig- & Erhvervsudlejning har helt fra starten haft den tankegang at ejendommene og selve driften af virksomheden skal strømlines og ensrettes, således vi derved hurtigt kan omstille og tilpasse os nye situationer. Dette kan i dag tydeligt ses hele vejen igennem organisationen, der pt. omfatter ca. 30 forskellige selskaber, som beskæftiger sig med så forskellige ting som udlejning og drift af bolig og erhvervsjendomme, salg og reparation af biler og leasing af nye og brugte biler mv.

Firmaet har fra starten beskæftiget sig med udlejning af boliger og erhvervslejemål primært beliggende i Viborg. Med tiden er forretningen blevet udviklet til også at udleje bolig- og erhvervslejemål mv. fordelt rundt i Jylland, med primær fokus på vækstområderne. Størrelsen, eller aktiviteten i de forskellige ejendomme er ikke afgørende for investeringen, idet vi i dag udlejer erhvervslejemål i så forskellige størrelser, som 100 - 30000 m2 og til alt lige fra efterskoler, behandlingsinstitutioner, produktionsvirksomheder, lager, restauranter og butikker mv.

Vi udlejer idag ca. 800 bolig og erhvervslejemål, som alle administreres og serviceres fra virksomheden i Viborg.

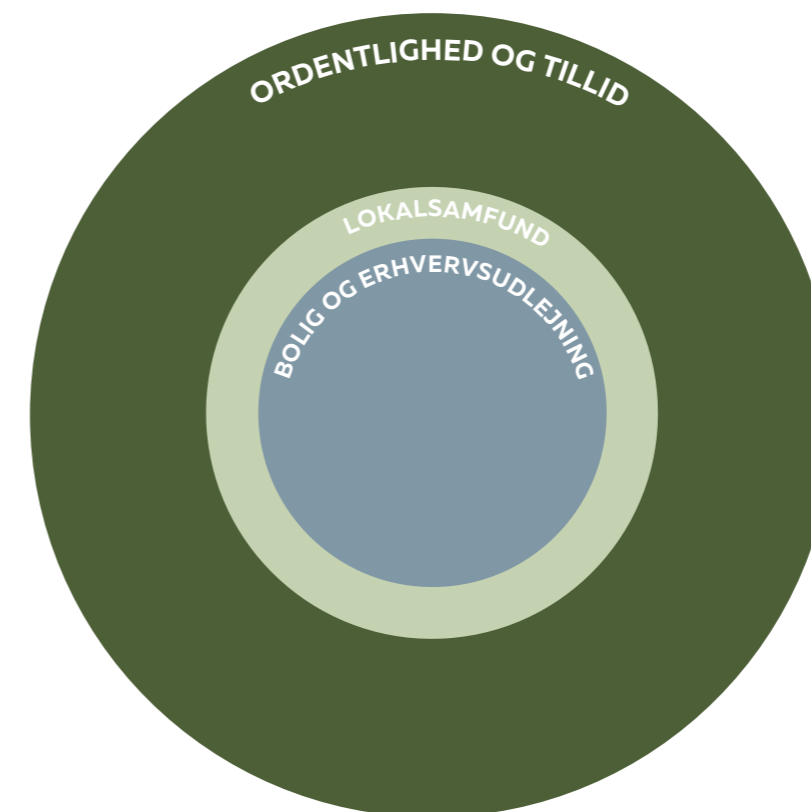
Viborg Bolig- & Erhvervsudlejning beskæftiger ca. 25 ansatte fordelt på håndværksafdeling og administration. Herudover benytter vi os af et stort netværk af lokale underleverandører.

Hos Viborg Bolig- & Erhvervsudlejning betragter vi lokalsamfundet omkring os som en meget vigtig del i forhold til udlejning og generel drift af virksomhederne. Derfor engagerer vi os ofte meget i de forskellige lokalsamfund som vi opererer i, dette udmonter sig bla. i sponsorater og deltagelse i forskellige lokale grupper og netværk, der alle har til formål at styrke de enkelte lokalområder.

VORES VISION

Vi lægger vægt på at bidrage til seriøse investeringer, hvor nøgleordet altid er ordentlighed og tillid hele vejen rundt

Vi betragter lokalsamfundet omkring os som en meget vigtig del i forhold til udlejning og drift af virksomhederne, derfor engagerer vi os ofte meget i de forskellige lokalsamfund som vi opererer i



Sct. Jørgen Boligselskab

Boligselskabet Sct. Jørgen er et alment boligselskab og administrationsorganisation med 95 afdelinger og omkring 5000 lejemål. Boligselskabet har lejemål i Viborg, Silkeborg, Favrskov og Skive Kommune. Boligselskabet udlejer således boliger til enhver i det midtjyske; lige fra etværelses studieboliger, eksklusive familieboliger og seniorboliger. Vi har boligen til dit behov, hvad enten du vil bo i byen eller på landet.

Værdigrundlaget for Boligselskabet Sct. Jørgen bygger på værdier såsom kvalitet, rummelighed, udvikling, tryghed og trivsel. Værdisættet skal understøtte vores mission om at udvikle samarbejde og trivsel blandt beboerne samt medvirke til at udvikle lokalsamfundet til at blive et godt sted at bo. Mission, vision og værdier skal præge og være fundamentet for alt, hvad vi foretager os i Boligselskabet Sct. Jørgen.

Det er vigtigt med et godt fællesskab i afdelingen og området. Derfor prioriterer Sct. Jørgen beboerdemokratiet særdeles højt og anerkender beboernes stemme. Mange beboere deltager aktivt i for eksempel afdelingsmøder eller som "en hjælpende hånd" til forskellige aktiviteter i de enkelte afdelinger. Beboerdemokratiet er "livsnerven" i den almene boligsektor.

Uanset, hvem man er i kontakt med, om det er viceværtten eller økonomimedarbejderen skal du som lejer have en oplevelse af, at Sct. Jørgen kontinuerligt arbejder for at skabe Det gode boligliv. Vi er ca. 85 ansatte, der sørger for den daglige service. Vi har fokus på, at du som beboer får en målrettet og individuel rådgivning af høj kvalitet.

Også på det nære medmenneskelige plan spiller boligselskabet en aktiv rolle i lokalsamfundet. Det gør vi bl.a. ved at støtte og deltage i en række kulturelle og sportsmæssige aktiviteter i Viborg Kommune. Herigennem bidrager vi til at gøre Viborg til en endnu mere attraktiv og spændende kommune med mange oplevelsesmuligheder for alle. Til glæde og gavn for vores beboere såvel som kommunens øvrige borgere.

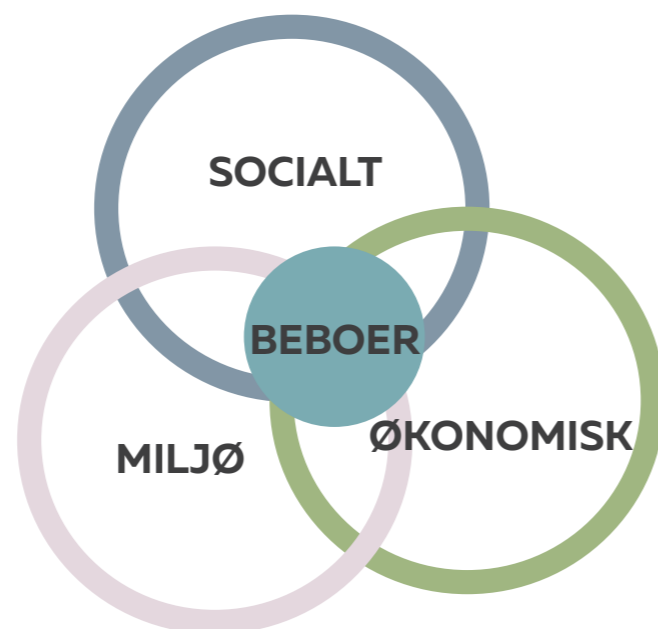
Boligselskabet Sct. Jørgen lægger stor vægt på at være en aktiv del af vores lokalsamfund. Derfor samarbejder vi med kommuner såvel som private bygherrer og investorer om store og små byggeudviklingsopgaver.

VORES VISION

Vi tilvejebringer og driver gode boliger til mange forskellige behov

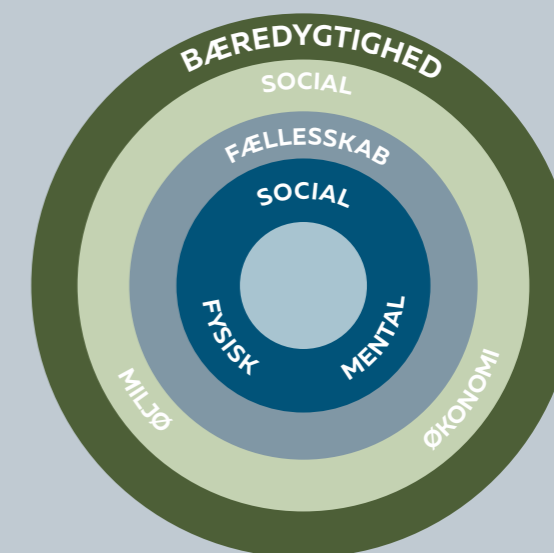
Vi støtter og udvikler samarbejde og trivsel blandt beboere

Vi medvirker til lokalsamfundets udvikling som et godt sted at bo



BÆREDYGTIGHED SOM BYGGESTEN

BÆREDYGTIGHED ER EN INTEGRERET DEL AF VORES PROJEKTER TIL GAVN FOR BEBOERE OG LOKALMILJØ



VISION

1

VISION

HVAD SKAL PROJEKTET KUNNE

Vi vil sammen skabe bæredygtige boliger på både kort og lang sigt, hvor beboere har de bedste forudsætninger for en positiv og givende livsudfoldelse i den private bolig, i fællesskab med naboer og med lokalmiljøet. Vi ønsker at bidrage til udvikling af by- og landområde med en grundlæggende målsætning om at vores udviklingsprojekt inddrager lokalområdet i generering af værdi i udviklingsområdet og samtidig giver noget tilbage til området som kan medvirke til at fastholde og udbygge befolkningsudviklingen i Skals.

Fællesskab for det gode boligliv

Grundlæggende mener vi, at det gode boligliv handler om menneskets muligheder for at være en del af fællesskaber. Alle mennesker er forskellige og har forskellige behov for grader og typer af fællesskaber - men vi har alle brug for fællesskabet. Fællesskaber, der understøtter den enkeltes fysiske, sociale og mentale sundhed.

Vores vision er at vores boligprojekt først og fremmest skal være **en generator for fællesskaber**. Udviklingen, skabelse og vedligeholdelsen af fællesskaberne starter sammen med udviklingen af selve byggeprojektet og fortsætter efter byggeriet er færdigt, når bygningerne ibrugtages og i hverdagen videre frem.

Ved at blande forskellige boligtyper i et samlet udviklingsområdet lægger vi den rette grund for selvgroende almene boligfællesskaber, der vil skabe dyninger af social bæredygtighed ud i de omkringliggende områder og skylle tilbage til udviklingsområdet i en værdiskabende synergi om at skabe en værdiskabende hverdag omkring boligen.

Fleksibilitet for fremtiden

Vi vil skabe boliger og arbejdspladser, der kan møde fremtidens virkelighed og sikre en høj livskvalitet for beboere og en attraktiv arbejdsplads for personalet.

Plejeboliger og tryghedsboliger tænkes som en samlet enhed, hvor man kan have forskellige plejebehov. Tryghedsboligerne er for borgere, der har behov for daglig kontakt til andre og evt. plejepersonale for at blive boende i egen bolig. Samtidig kan vi se en attraktiv mulighed for beboerne for at blive i egen bolig, hvis der tænkes i en fleksibel løsning og mulighed for kontakt til

personale i plejeboligerne. Potentielt kan beboeren blive længe i egen bolig og ressourcer til en plejeboligplads optimeres.

Vi nedbryder skel

Ved at blande boligtyper og arbejde med inviterende by- og landskabsrum vil vi medvirke til at mennesker møder på tværs af livsstil, alder og baggrund til gavn for hele byen. Samtidig ønsker vi at integrere innovative tiltag til at eksisterende matrikulære, funktionsmæssige eller aldersrelaterede skel nedbrydes og at nye fællesskaber kan opstå.

Vi anvender ressourcer bæredygtigt

Byggeriet skal opføres miljømæssigt bæredygtigt med materialer, der understøtter livskvalitet for beboerne og samtidig en økonomisk positiv drift af bygningerne.

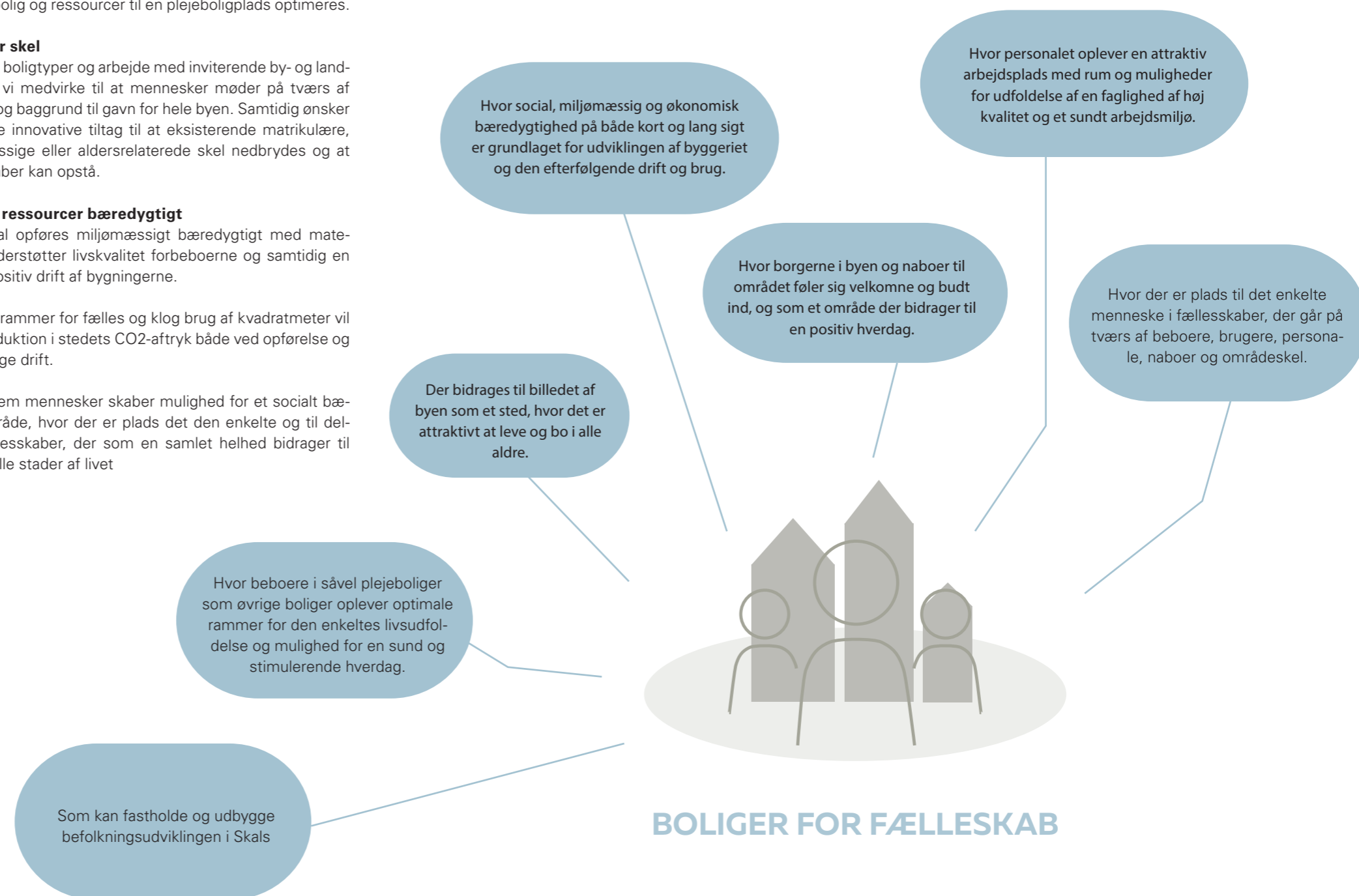
Ved at skabe rammer for fælles og klog brug af kvadratmeter vil vi opnå en reduktion i stedets CO₂-aftryk både ved opførelse og i den fremtidige drift.

Nærhed mellem mennesker skaber mulighed for et socialt bæredygtigt område, hvor der er plads til den enkelte og til deltagelse i fællesskaber, der som en samlet helhed bidrager til livskvalitet i alle stader af livet

VISION

EN BÆREDYGTIG HVERDAG HELE LIVET

VI VIL SKABE ET OMRÅDE:



OMRÅDET

2

SKALS

TAL OG FAKTA JF. VIBORG KOMMUNES KOMMUNEPLAN 2017-29

Byens liv

Skals har alle de faciliteter, man kan ønske sig af en bosætningsby. Byen er velfungerende og velholdt. Byen er unikt placeret i landskabet, hvilket byder på mange naturoplevelser og aktivitetsmuligheder. Borgerne er initiativrige og aktive når det gælder fællesskab og foreningsliv, og ønsker man at blande sig i byens liv, er det bare at møde op og gøre en forskel.

Skals er kåret som "Årets Landsby 2021" i Region Midtjylland.

Byens placering

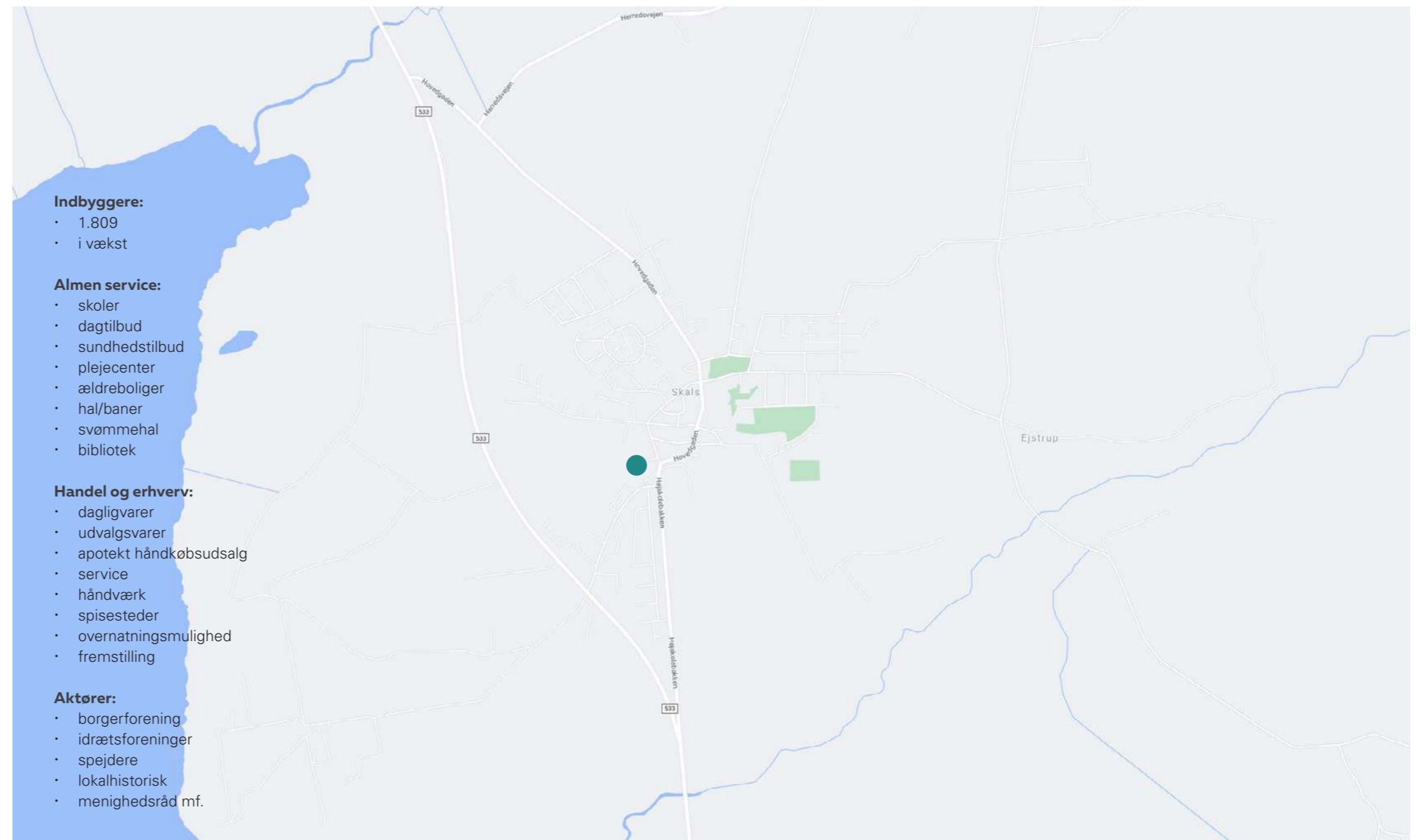
Skals er beliggende ca. 10 km nord for Viborg.

Nedlagt banestrækning: **Himmerlandsstien** fungerer både som en regional rekreativ forbindelseslinie og som intern sti i byen.

Indenfor byens afgrænsning er der få **grønne områder**, mens storslåede landskaber ligger lige uden for bygrænsen. Skals ligger på næsset Skalnæs i et morænelandskab mellem Simested Å og Skals Å. Byen har dermed en unik beliggenhed i forhold til Hjarbæk fjord, åerne og det kuperede landskab. I nærheden er flere andre attraktive naturområder, som Borup hede, Kjølser Enge og Ulbjerg klint.

Skals ligger på den nordlige **Hærvejsvandrerrute** mellem Viborg til Hirtshals/Frederikshavn.

Skals er den største by i **Fjordklyngen**, som er et udviklende klynge samarbejde mellem Nr. Rind, Sundstrup, Låstrup, Skringstrup, Ulbjerg og Skals.



UDVIKLINGSPLAN FOR SKALS IFHT. SKALMAGRUNDEN

JF. KOMMUNEPLAN 2017-29

Udviklingsplan for Skals er udarbejdet af borgerne i samarbejde med Viborg Kommune og er godkendt af byrådet i 2020.

Pejlemærker for Skals' udvikling

Det gennemgående tema for Skals er at skabe udvikling ved at **"styrke helhed og sammenhæng"**.

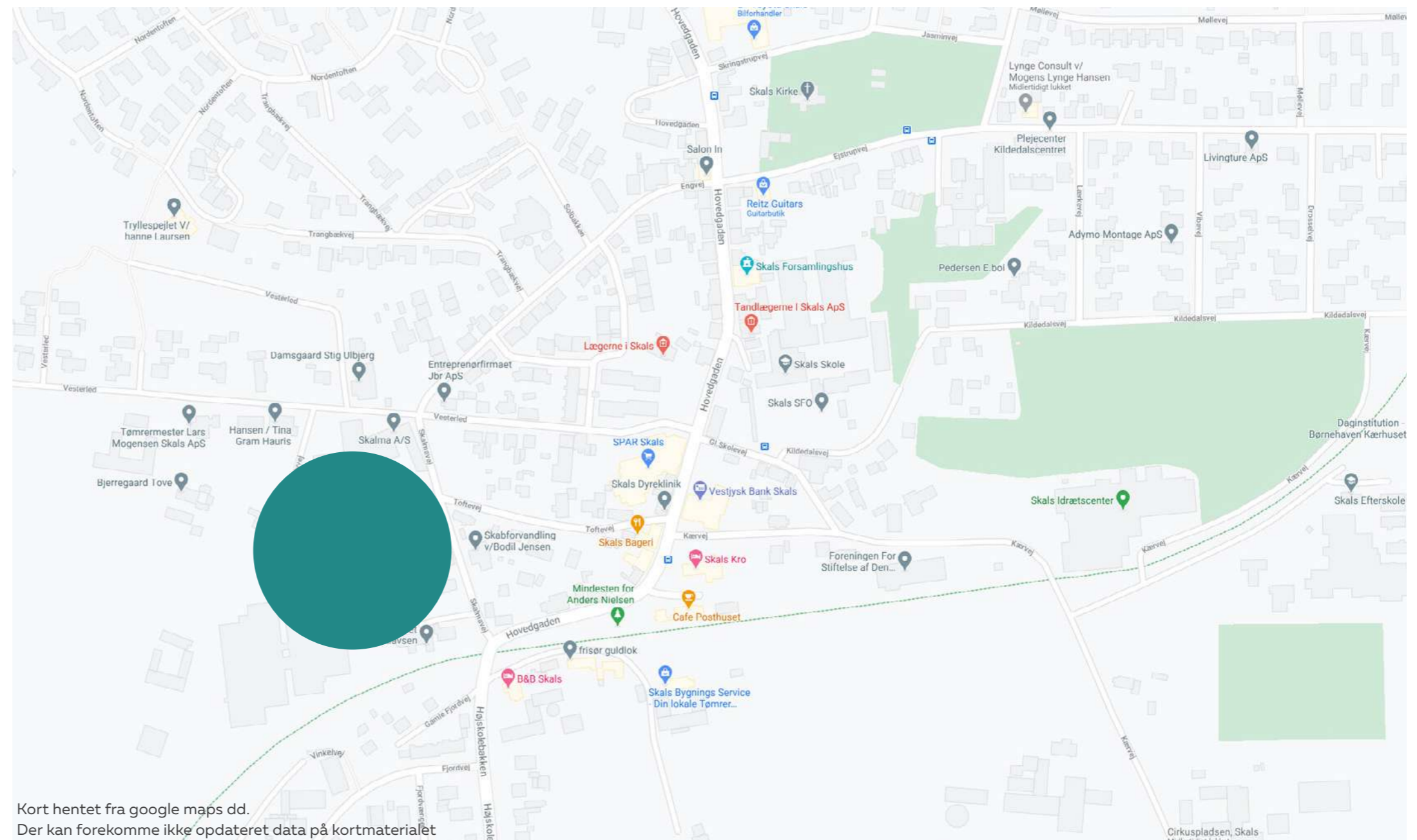
Det skal ske ved at arbejde efter disse pejlemærker:

- At styrke **fysiske sammenhænge i byen** – mellem områder i byen, og mellem byens eksisterende og kommende faciliteter.
- At styrke **sammenhænge ind og ud af byen**, rundt om byen og i naturen.
- At styrke og dyrke **fællesskabet** i byen på tværs af generationer, og mellem byens borgere og tilflyttere.

Byrådet vil arbejde for

For at understøtte Skals' udvikling, vil byrådet arbejde for:

- En fremtidig **omdannelse af Skalma-grunden**, som sikrer helhed og sammenhæng med resten af byen
- En nærmere **trafikanalyse af Hovedgaden**
- En ændring i kommuneplanens rammer for det **sydlige erhvervsområde**, så området fremover bliver til **boligformål**
- Flere faciliteter der forbedrer adgang til og **aktiviteter i naturen**
- Udpegning som **kulturmiljø**



BYEN OG SKALMA-GRUNDEN

OMRÅDEANALYSE - eksisterende forhold

- Torvet er byens samlingspunkt.
- Grønne områder er placeret mod vest, øst og sydligt i byen.
- Sportsfaciliteterne huser Skals Idrætscenter med fodboldbaner, to idrætshaller, svømmehal, fitnesscenter, indendørs skydebaner og møde/festlokaler.
- Byen er placeret i direkte nærhed til rekreative og tilgængelige naturområder som fjord, hede og ådale.

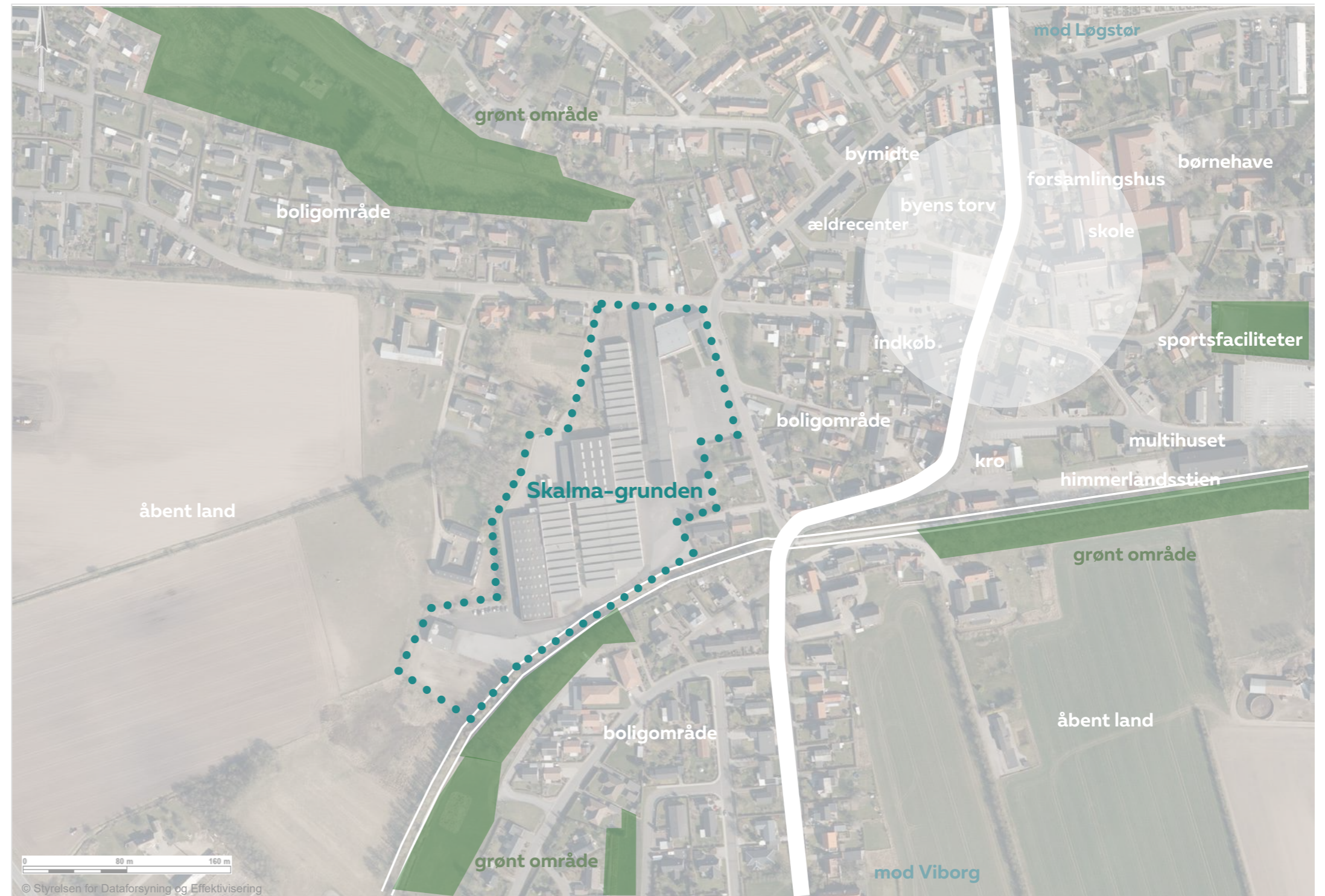


NÆROMRÅDET OG SKALMAGRUNDEN

NÆRMILJØETS EKSISTERENDE AKTIVITETER

OMKRING SKALMA-GRUNDEN

- Torvet er byens samlingspunkt.
- Grønt område mod vest kaldet "Byparken" skaber en grøn korridor fra boligområderne mod fjorden.
- Børnehaven 'Skals Børnehus' ca. 100 børn
- Skals Skole ca. 400 elever
- Skals Efterskole ca. 160 elever
- Skals Højskolen for Design og Håndarbejde ca. 1200 kursister pr år.
- Stærkt og mangfoldigt foreningsliv og byfællesskab
- Dagligvareforretninger

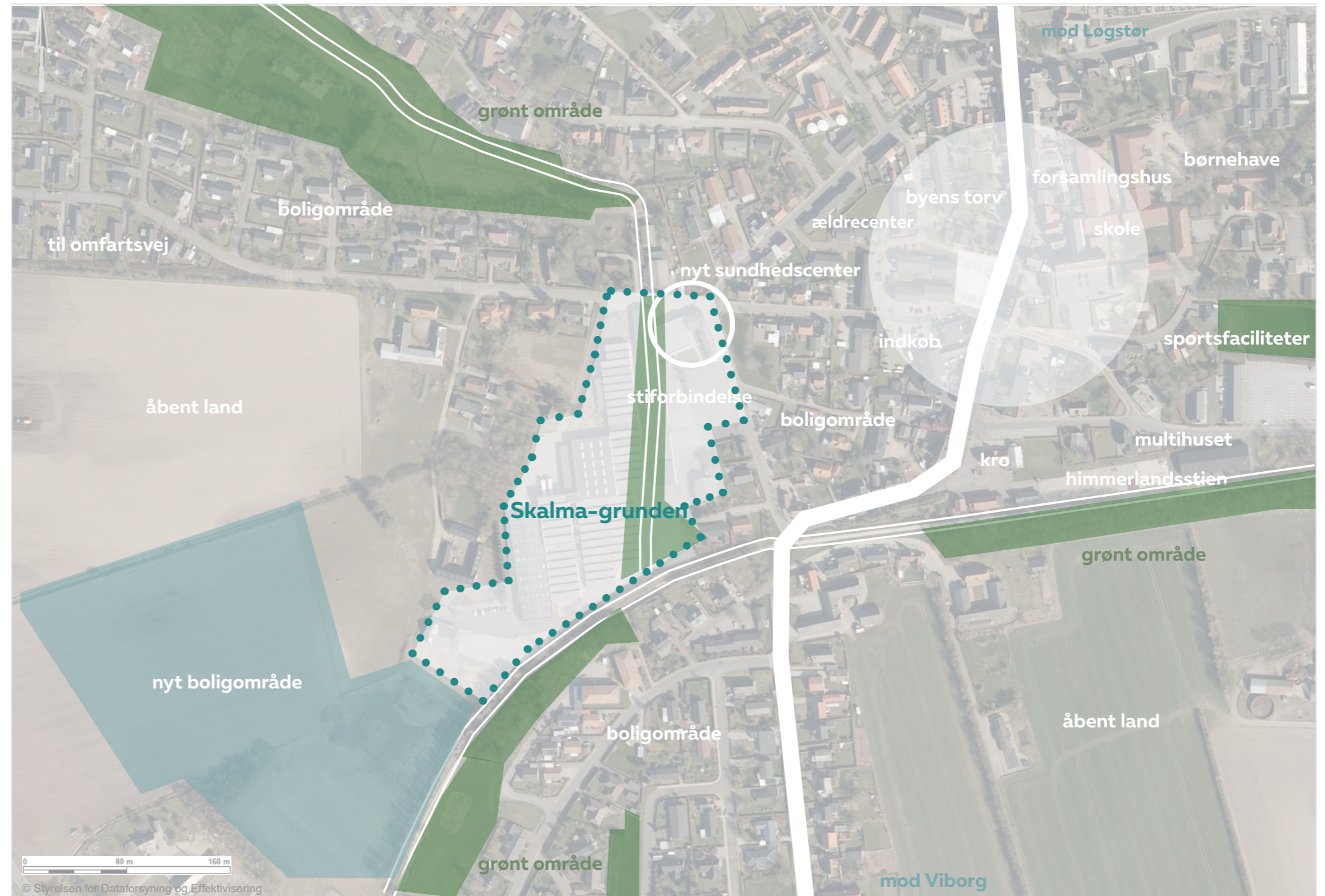


NÆROMRÅDET OG SKALMAGRUNDEN

FREMTIDIG UDVIKLING

SKALMA_GRUNDEN

- Boliger og fællesskab gennem hele livet
- Varierede og mangfoldige brugere:
 - Enlige
 - Børnefamilier
 - Par
 - Seniorer
 - Plejekrævende
 - Mulighed for f.eks. sundhedscenter, bibliotek eller tilsvarende aktivitet.
- Fællesområder og fællesfaciliteter



PROJEKTOMRÅDET



KONCEPT

3

KONCEPTET

SYNERGI OG FÆLLESSKAB

De fremtidige interessenter i projekter har både forskellige behov og behov, der er fælles for alle. Vi mener, at stedet skaber mest værdi for alle beboere, brugere og naboer ved at stedet opleves åbent, imødekommende og trygt, hvor man inspireres og inddrages i aktiviteter, der foregår på stedet.

Beboerne i boligerne har alle behov for at stedet opleves som deres hjem med private rum, rum for et mindre fælleskab og rum for et større fælleskab. For beboere i plejeboligerne er det vigtigt, at man har let adgang til forskellige grader af fællesskaber og samtidig kan trække sig fra fællesskabet - alt efter fysisk og kognitiv formåen.

Alle beboere skal opleve, at stedet som helhed er et fælles område, hvor der er plads til alle, og hvor man kan mødes på tværs af generationer, boligtyper, matrikelskel og interesser.

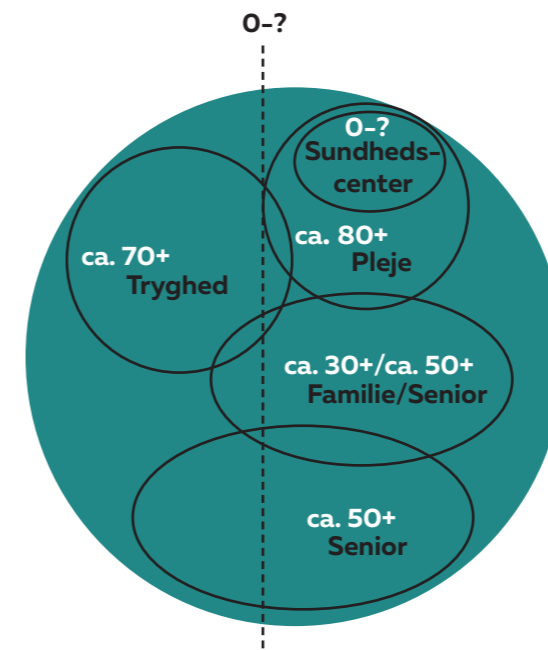
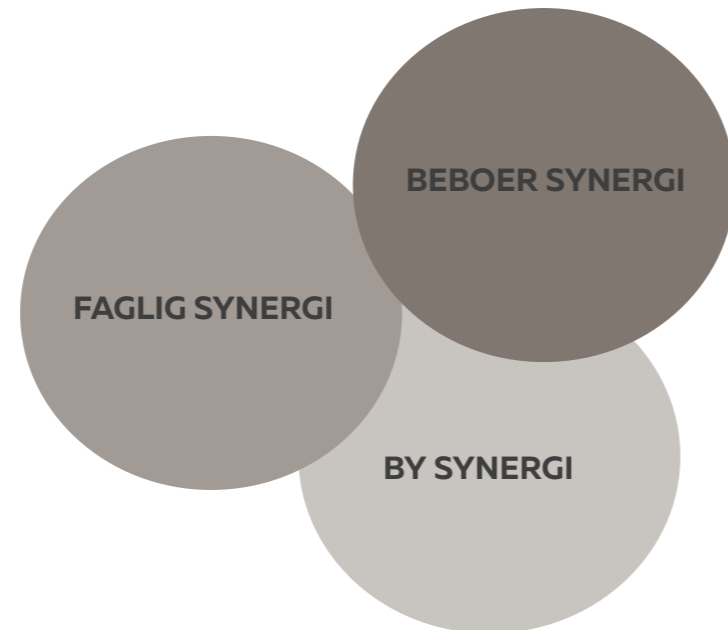
Brugere, der kommer til stedet som besøgende, skal opleve stedet som et nyt rum i byen, hvor man kan opleve og deltage i fællesskabet.

Placering og udformning af boliger, landskaber, byrum og kantzoner placeres og udformes på en måde, der skaber størst mulig transparens, integration og fællesskab mellem aktører og funktioner.

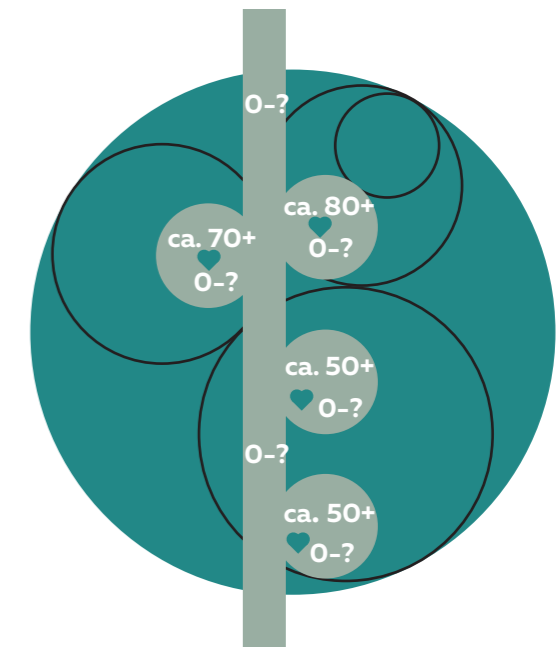
Bebyggelsen på grunden disponeres som en åben og inviterende struktur - både mod omgivende matrikler og internt mellem forskellige boligtyper og funktioner. Samtidig skabes der plads til private rum, mindre fællesskaber og med fokus på værdifulde overgangszoner.

Placeringen af plejeboliger/tryghedsboliger i nær tilknytning til seniorboligmiljøet er først og fremmest begrundet i et ønske om at skabe trygge plejeboligløsninger for borgerne og for byen, men også at afbøde det pres, som alene den demografiske udvikling med markant flere ældre/gamle over de næste 15 år kan lægge på kommunernes økonomi og personaleressourcer.

Begreber som medborgerskab og fællesskab – altså at involvere de ældre medborgere i ansvaret for sig selv, for hinanden og for fællesskabet, kan bidrage til det kvalitetsløft, som forventes, men som kommunerne måske kan have svært ved finde ressourcer til. Tryghed er et nøgleord for ældre og gamle og netop tryghed kan skabes gennem fællesskab i gode rammer.



Forskellige brugergrupper



Grønne lommer til aktivitet, fællesskab, uformelle og formelle møder

Plejeboligerne disponeres i en overordnet sammenhængende struktur, der sikrer rational drift. Samtidig placeres tryghedsboliger i sammenhæng og med tilknytning til plejeboligerne for at skabe tværfaglig synergi mellem tryghedsboliger og til plejedoriften. Pleje- og tryghedsboligerne placeres samtidig med stor nærhed til de øvrige boliger og aktiviteter på området og får dermed mulighed for at tage del i det øvrige hverdagsliv på stedet.

Plejeboliger og de øvrige boliger placeres med stor nærhed og fælles landskabsrum for at understøtte fællesskabet på stedet.

De traditionelle faggrænser i forhold til opgaveløsninger i pleje/servicefunktionerne ønskes gjort mere fleksible, hvilket også kan bidrage til større tryghed.

BØRNEFAMILIER

Fællesskabsfundamentet og varierende boligformer skal også appellere til børnefamilier. Lejeboliger uden væsentlige forpligtelser angående vedligeholdelse ser et stigende antal unge som en mulighed for øget fleksibilitet og frihed i tilværelsen, medens andre foretrækker den traditionelle ejerboligform. Skalmaparken kan begge dele.

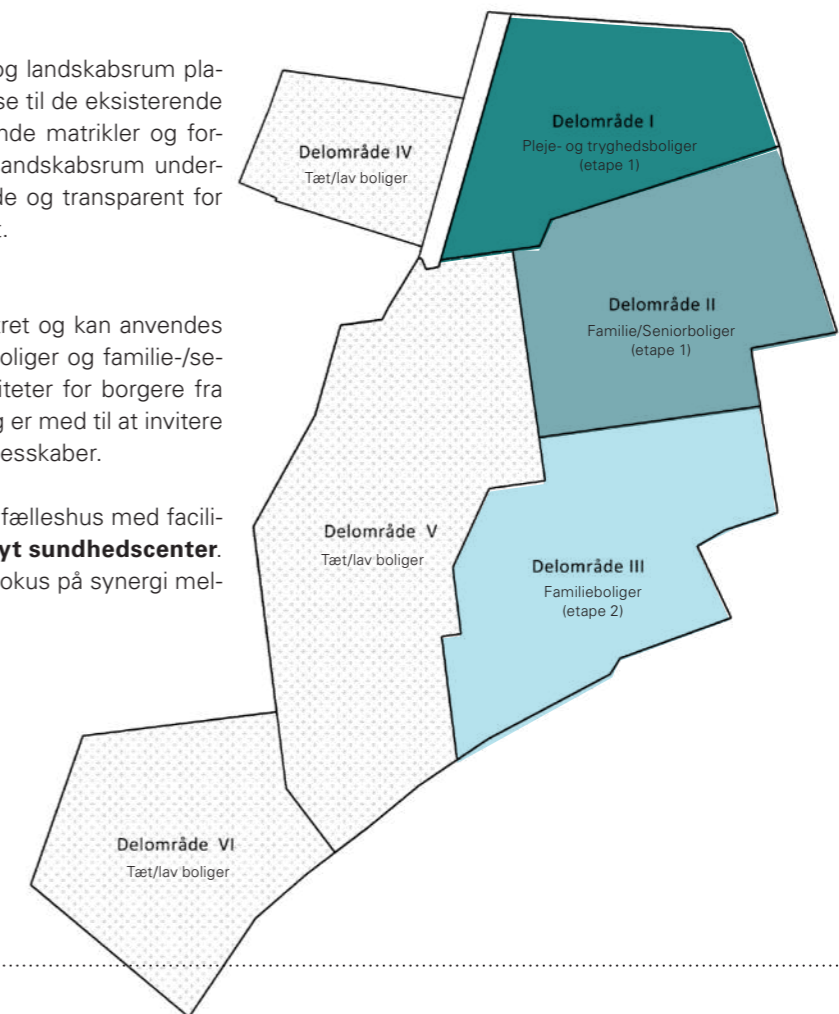
Fællesskaber mellem generationerne stimuleres bedst mulig gennem indretning af gode fællesfaciliteter, som tiltrækker og

benyttes af alle. Bebyggelsens store by- og landskabsrum placeres med en direkte og naturlig forbindelse til de eksisterende by- og landskabsrum på de omkringliggende matrikler og forbindelser i lokalområdet. Stedets by- og landskabsrum understøtter at projektet kan opleves inviterende og transparent for borgere, der kommer til eller forbi området.

VI DELER RUM

Faciliteter til samling anlægges i plejecentret og kan anvendes af alle beboere fra plejeboliger, tryghedsboliger og familie/seniorboliger og samtidig anvendes til aktiviteter for borgere fra byen. Det skaber et ejerskab til området og er med til at invitere lokalområdet ind til at tage del i stedet fællesskaber.

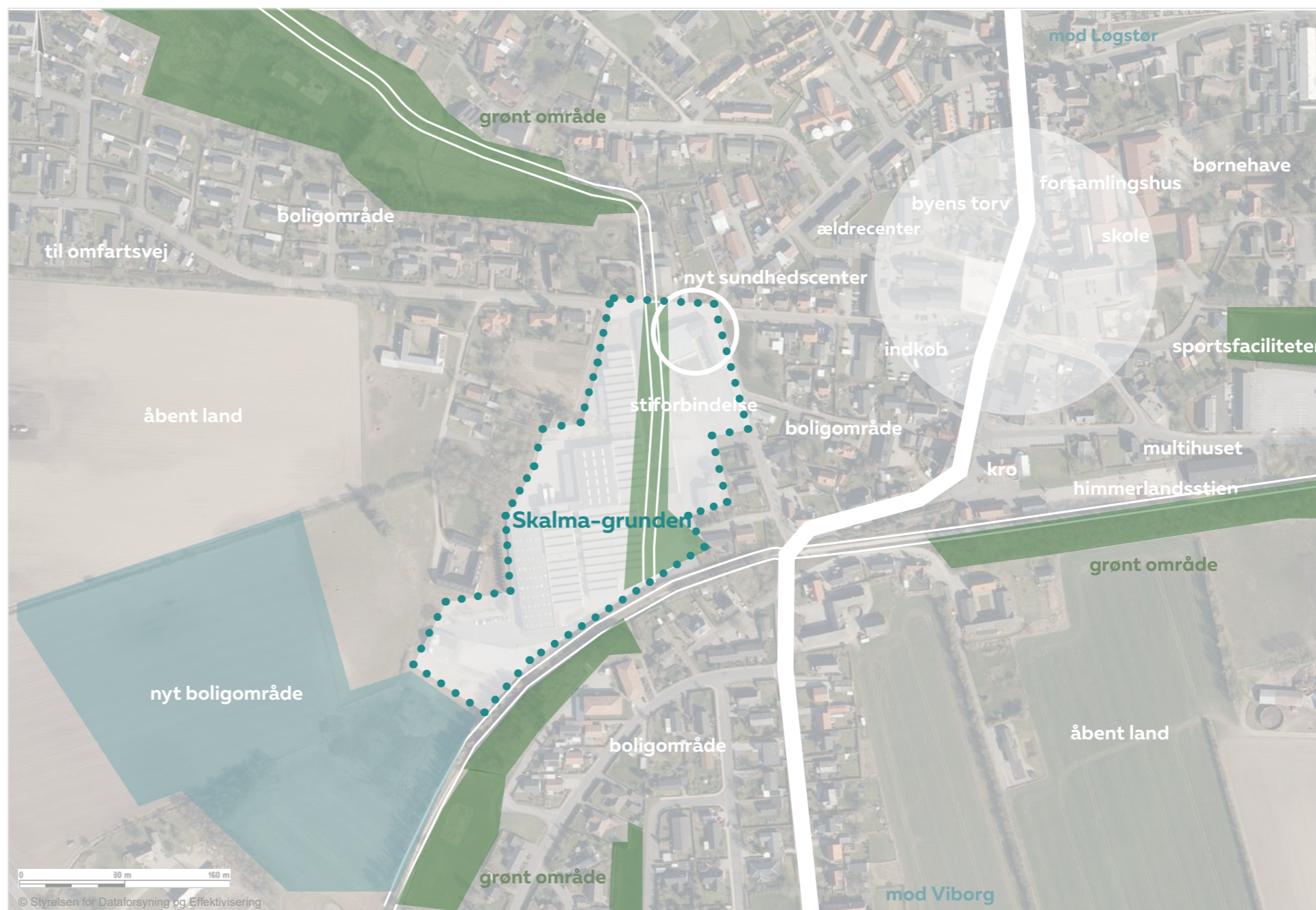
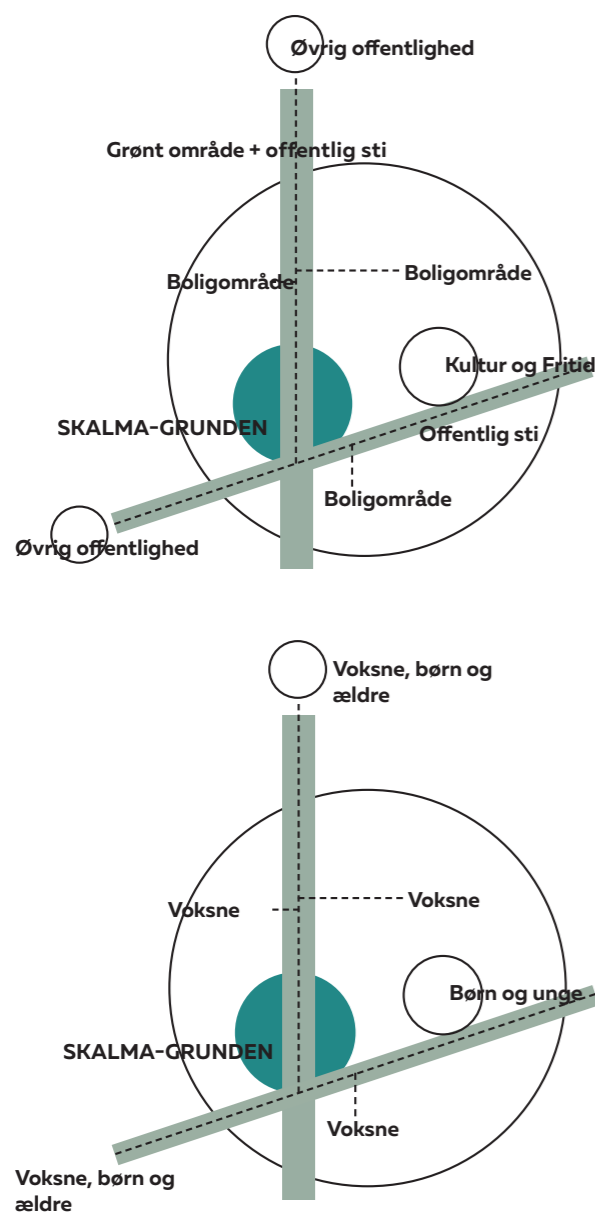
I forbindelse med plejecentret placeres et fælleshus med faciliteter for kommunale sundhedstilbud - et **nyt sundhedscenter**. Fælleshuset kan anvendes på tværs med fokus på synergi mellem borgere og sundhedsprofessionelle.



BY-FÆLLESSKABET

NÆROMRÅDET OG SKALMA-GRUNDEN

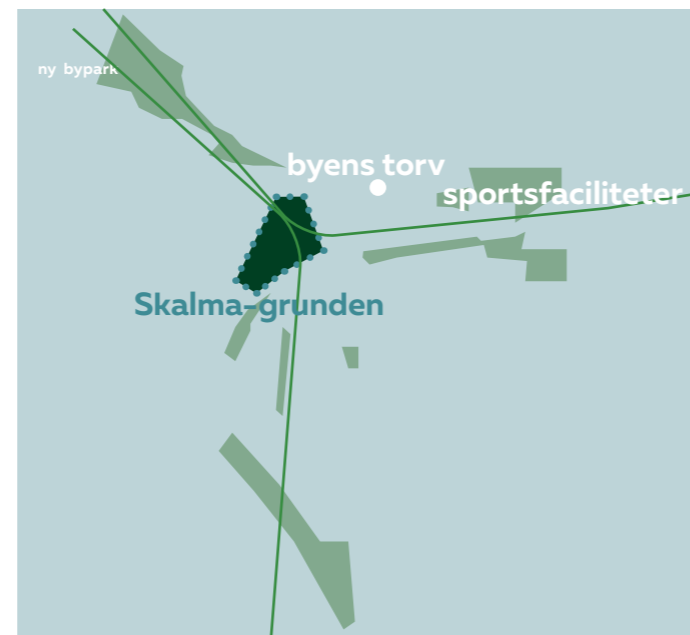
Projektet er med til at binde byen sammen og bidrage til at styrke forbindelser og fællesskaber mellem områder i byen.



SKALMA-GRUNDEN OG OMRÅDET

POTENTIALE

Forbedrer adgang til naturen og styrke sammenhænge



Grønt bindeled i byen

Styrke sammenhæng med byen og underbygge eksis. forbindelser



Forbindelse af eksisterende stisystemer

Styrkelse af helhed og sammenhæng + fællesskaber på tværs af generationer



Med et nyt boligområde mod vest bliver Skalma-grunden centralt placeret nær bymidten, og kan fungere som bindeled mellem boligområderne mod vest og bymidten

FORSLAG

4

SCENARIO 2B

1:1.000 (A3)

01-03-2021

SITUATIONSPLAN

1:1000



OPGØRELSE SCENARIO 2B

Delområde	Grundareal	Forslag til maks. etageantal / maks. bygningshøjde	Forslag til Maks. BBP	Opholdsareal skitseret / krav jf. KP	Parkering krav jf. KP
I	5.400 m ²	3 etage / 10 m	100%	1,9 x bebyggede areal / 1,5 x bebyggede areal	1 stk./bolig (under 80 m ²) 1 1/2 stk./bolig (over 80 m ²)
II	6.586 m ²	1 etage / 6,5 m	30%	16% / 10%	1 stk./50 m ² erhverv 1 1/2 stk./bolig
III	7.046 m ²	1 etage / 6,5 m	30%	24% / 10%	1 1/2 stk./bolig
IV	3.829 m ²	1 etage / 6,5 m	40%	10% / 10%	1 1/2 stk./bolig
V	11.252 m ²	2 etager / 8,5 m	40%	10%	1 1/2 stk./bolig
VI	5.847 m ² +	1 etage / 6,5 m	40%	10%	1 1/2 stk./bolig
I alt	39.960 m ²				

GRANDVILLE



SCENARIO 2B

1:1.000 (A3)

01-03-2021

DELOMRÅDE I, II, III, IV, V, VI



OPGØRELSE SCENARIO 2B

Delområde	Grundareal	Forslag til maks. etageantal / maks. bygningshøjde	Forslag til Maks. BBP	Opholdsareal skitseret / krav jf. KP	Parkering krav jf. KP
I	5.400 m ²	3 etage / 10 m	100%	1,9 x bebyggede areal / 1,5 x bebyggede areal	1 stk./bolig (under 80 m ²) 1 1/2 stk./bolig (over 80 m ²)
II	6.586 m ²	1 etage / 6,5 m	30%	16% / 10%	1 stk./50 m ² erhverv 1 1/2 stk./bolig
III	7.046 m ²	1 etage / 6,5 m	30%	24% / 10%	1 1/2 stk./bolig
IV	3.829 m ²	1 etage / 6,5 m	40%	10% / 10%	1 1/2 stk./bolig
V	11.252 m ²	2 etager / 8,5 m	40%	10%	1 1/2 stk./bolig
VI	5.847 m ² +	1 etage / 6,5 m	40%	10%	1 1/2 stk./bolig
I alt	39.960 m ²				

GRANDVILLE

PLEJE- OG TRYGHEDSBOLIGER

DELOMRÅDE I

I Delområde I placeres et fælleshus med et sundhedscenter, plejeboliger og tryghedboliger.



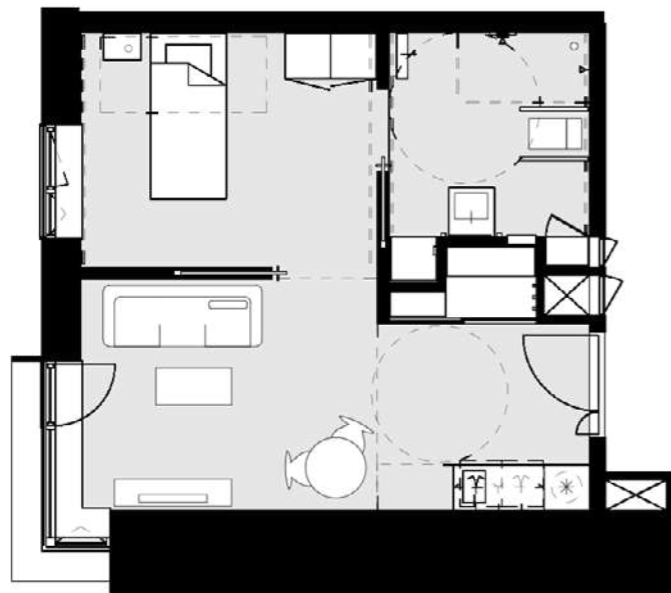
FAMILIE/SENIORBOLIGER

DELOMRÅDE II



BOLIGTYPER

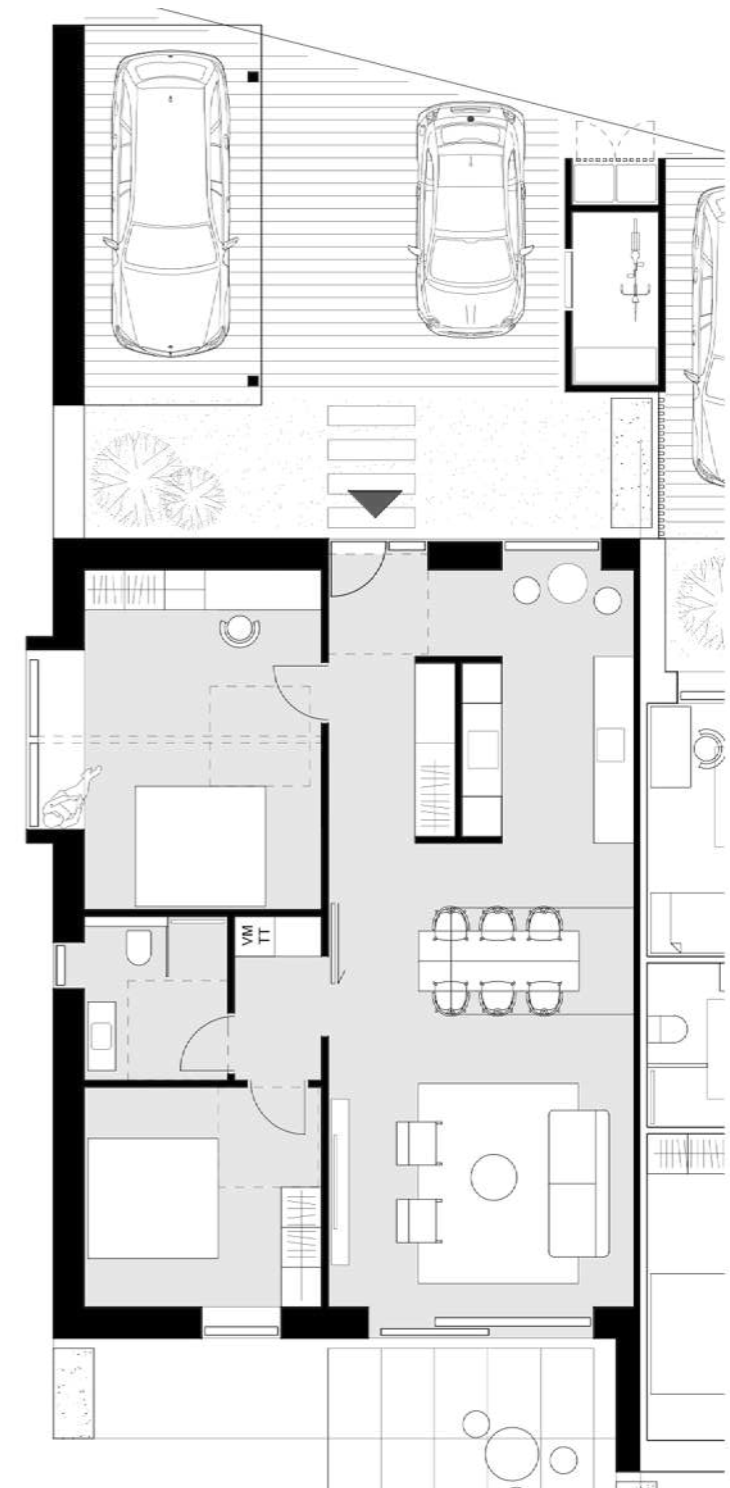
PRINCIPIEL INDRETNING FOR BOLIGTYPER



PLEJEBOLIG



TRYGHEDSBOLIG



FAMILIE-/SENIORBOLIG

GÅRDRUM

PRINCIPIEL INDRETNING AF GÅRDRUM



GÅRDRUM

VISUALISERING AF GÅRDDRUM



KILDEDALSSENTRET

VEDR. KILDEDALSSENTRET, SKALS SKOLE OG BØRNEHUS

UDFORDRINGER OG MULIGHEDER

Viborg Kommune er i gang med at renovere/tilbygge Skals Skole samtidig med, at det er besluttet at nybygge et Børnehus i tilknytning til skolen med plads til 93 vuggestue / børnehavebørn. Børnehuset erstatter to tidligere børnehaver i byen.

Skals Børnehus og Skole forventes færdig ultimo 2023.

Dette helhedsprojekt vil skabe og udvikle et samlet børnemiljø i Skals.

Projektet er dog umiddelbart i konflikt med det eksisterende plejecenter Kildedalscentret – et bedaget, utidssvarende og lille plejecenter (12 pladser). Viborg Kommune planlægger etablering af et nyt plejecenter til 30 beboere - dette projekt er pt. budgetsat til 2024.

Den udarbejdede lokalplan vedr. Børnehus og Skole viser tydeligt problematikken med den ønskede adgang til skolen fra Ejstrupvej. Adgangen er disponeret gennem plejecentrets parkeringsplads og tilkørselsvej, og en nyanlagt p-plads til skolens besøgende placeres tæt op ad plejecentret.

Området ved Kildedalscentret indeholder ud over plejeboliger også en række kommunale og privatejede ældreboliger. Desuden rummer området byens velbesøgte bibliotek samt Skals Lokalhistoriske Arkiv.

Viborgbibliotekerne søger pt efter nye og mere centralt placerede lokaler til biblioteket - gerne i bymidten omkring torvet eller evt. på Skalmagrunderen. Der pågår pt. forhandlinger med Bach-gruppen om leje af lokaler ved torvet.

En helhedsløsning, hvor plejecentret og nogle ældreboliger fjernes helt eller delvist vil kunne skabe mulighed for mere hensigtsmæssige adgangsforhold til skolen. Samtidig vil nye plejeboligløsninger kunne bringes i spil på Skalmagrunderen som erstatning for Kildedalscentret.

Store dele af Kildedalscentret vil dog kunne bibeholdes – men vil f.eks. kunne indrettes til / som almene familieboliger / private udlejningsboliger / institutioner eller andet.

Blot skal en alternativ anvendelse være i harmoni med skolens adgangsforhold.

Hvis investorer kunne overtage og skabe interessante boliger i området ved at købe Kildedalscentret og ældreboligerne helt eller delvist af Viborg Kommune kunne dette måske generere kommunalt medspil i forhold til at skabe en helhedsløsning, der skal sikre etablering af de nye planlagte plejeboligløsninger på Skalmagrunderen.

Modellen, der her beskrives, vil således kunne skabe helhed omkring centrale forhold – Skole, Børnehus, Plejecenter, og om dannelse af Skalmagrunderen og præsentere en løsning, der er i harmoni med den Borgerdrevne Udviklingsplan, der er udarbejdet i en fælles proces mellem Skalsborgerne og Planafdelingen i Viborg Kommune, og som i efteråret 2020 blev godkendt i Byrådet.

ILLUSTRATION FRA LOKALPLAN NR. 507, VIB.KOM. VEDR. BØRNEHUS OG SKOLE





ERIK arkitekter A/S
Sparregade 2
DK-8800 Viborg
T [+45] 8999 2299

Kontakt
Jesper Herly Laursen
Partner / Tegnesteleder, Viborg / Arkitekt MAA, MDB
T: [+45] 8999 2283
M: jl@erik.dk

ERIK