

VELKOMMEN!

# Byggeudstilling

## Antonibakken 2021



- Kl. 17.00 Velkomst v/formand for Møns Bank Initiativgruppe for Byggeri og Miljø i Præstø v/Jakob Helles
- Kl. 17.10 Præsentation af bydelen Antonibakken v/Realmæglerne Kim Pedersen
- Kl. 17.25 Præsentation af projekt og tidsplan v/tømrermester Anders Madsen
- Kl. 17.40 Finansiering af byggeprojekt v/filialdirektør Jan Friis Møller
- Kl. 17.50 Præsentation af PR- og markedsføringspakke v/Realmæglerne Kim Pedersen
- Kl. 18.10 Afsluttende bemærkninger v/borgmester Mikael Smed, Vordingborg Kommune
- Kl. 18.20 Opsamling og spørgsmål v/Jakob Helles
- Kl. 18.30 Middag og efterfølgende netværk ved bordene

# Ny bydel - Historik

- 2006 Antonibakken erhvervet for at understøtte udvikling af Præstø
- 2016 Arkitektkonkurrence – Simsand Architects
- 2017 Lokalplan B 16.15.01 i forslag, som skal sikre, at området udnyttes til boligformål og offentligt grønt område inkl. Antonibakken
- 2018 Lokalplan B 16.15.01 vedtaget
- 2019 42 helårsgrunde sat til salg (35 normale + 7 brede)
- 2020 5 grunde solgt (kr. 495.000 – 595.000)

# Ny bydel – Vision

- Ny fortolkning af Præstøs eksisterende kvaliteter i form af varierede facader og tætte byrum i nær kontakt til grøn struktur – En ny bydel
- Skabe et område hvor rammerne er skabt for, at man møder hinanden for på den måde at opbygge et stærkt naboskab, hvor det sociale fællesskab er i fokus
- Et bærende element er den gennemgående bygade, som er inspireret af gaderne i den ældre del af Præstø by og Adelgade
- Vængerne slutter ud mod de åbne arealer ved Antonibakken
- Grønne rekreative arealer udlægges til offentlig fælled, så alle kan nyde områdets særlige karakter og typografi

# Ny bydel – Grøn / social

- Vejtræer sikrer grønt præg
- Små private grunde sikrer større fælles grønt areal
- Antonibakken – ny fælled for offentligheden
- Udendørs fitness, bålplads, sø, frugttræer, vandløb, legeplads, fælles nyttehaver og stier
- Stisystem til toppen af Antonibakken

# Ny bydel - Materialevalg

- Villabebyggelser
- Grønt aftryk ved naturlige lokalt tilgængelige og langtidsholdbare materialer
- Blanding af materialer sikrer levende og sanselig stimulans
- Jordfarver

# Ny bydel - Udformning

- 50% bebyggelsesgrad
- Åben lav – 2 fulde etager
- Op til 8,5 meter
- Facade/gavl 3,5 meter fra vejskel
- Dispensation mulig for byggefeltets dybde
- Carport/garage på max 30 m<sup>2</sup>
- Spildevandskloakeret / regnvand håndteres i de grønne områder
- Vinduer/døre i naturtræ og træ/alu
- Krav til overflader (ikke kobber og zink qua skadelige stoffer)
- Krav til tag: Gul eller rødlig uglaseret tegl + sort tagpap/sedumtage
- Grundejerforening
- Fibia – fibernet

# Ny bydel - Status







## Villa på Antonibakken

Ideoplæg af Simsand Architects for Mester Madsen

September 2020





Illustration fra Lokalplan B 16.15.01.

## 1.0 Baggrund

### Arkitektkonkurrencen

Vordingborg Kommune udskrev i 2015 en arkitektkonkurrence for at finde en bebyggelsesplan for området, og i 2016 blev arkitekt Peter Sim Sand udvalgt som vinder. Efterfølgende etablerede Peter firmaet Simsand Architects, der står bag dette idéoplæg, ligesom Simsand Architects også har bistået Vordingborg Kommune med at tilpasse konkurrenceforslaget i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen for området. Dette er gjort på baggrund af de input, der kom til forslaget fra konkurrencens jury samt øvrige input. Illustrationen på denne side er resultatet af dette arbejde.

En af hovedidéerne i vinderforslaget, som også er blevet fastholdt i projektets tilpasning, er at friholde selve Antonibakken for bebyggelse ved at placere alle boliger vest og syd for bakken. På den måde er det fortsat sikret, at alle vil have adgang til områdets helt store attraktion, som er toppen af bakken, hvorfra der er en imponerende udsigt over byen, fjorden og landskabet generelt.

Bebyggelsesplanen har et centralt knækket gadeforløb, der med sin udformning sikrer en trafik i lav fart for et trafikikkert område. Længs denne gade udlægges rækkehuse, mens der i områdets vænger udlægges villaer. I lokalplanen ses en angivelse af hvor der må bygges rækkehuse og villaer.

Fællesskabet er sat højt i projektet, der også understreges af, at alle byggefeltet er relativt små for på den måde at opfordre til nye møder i de fælles uderum. Samtidig fritages den enkelte grundejer også for at bruge mange timer i egen have i en sikkert travl hverdag.

På den måde appellerer området til de moderne borgere, der i en travl hverdag prioriterer fællesskabet og kontakten til naturen højt.

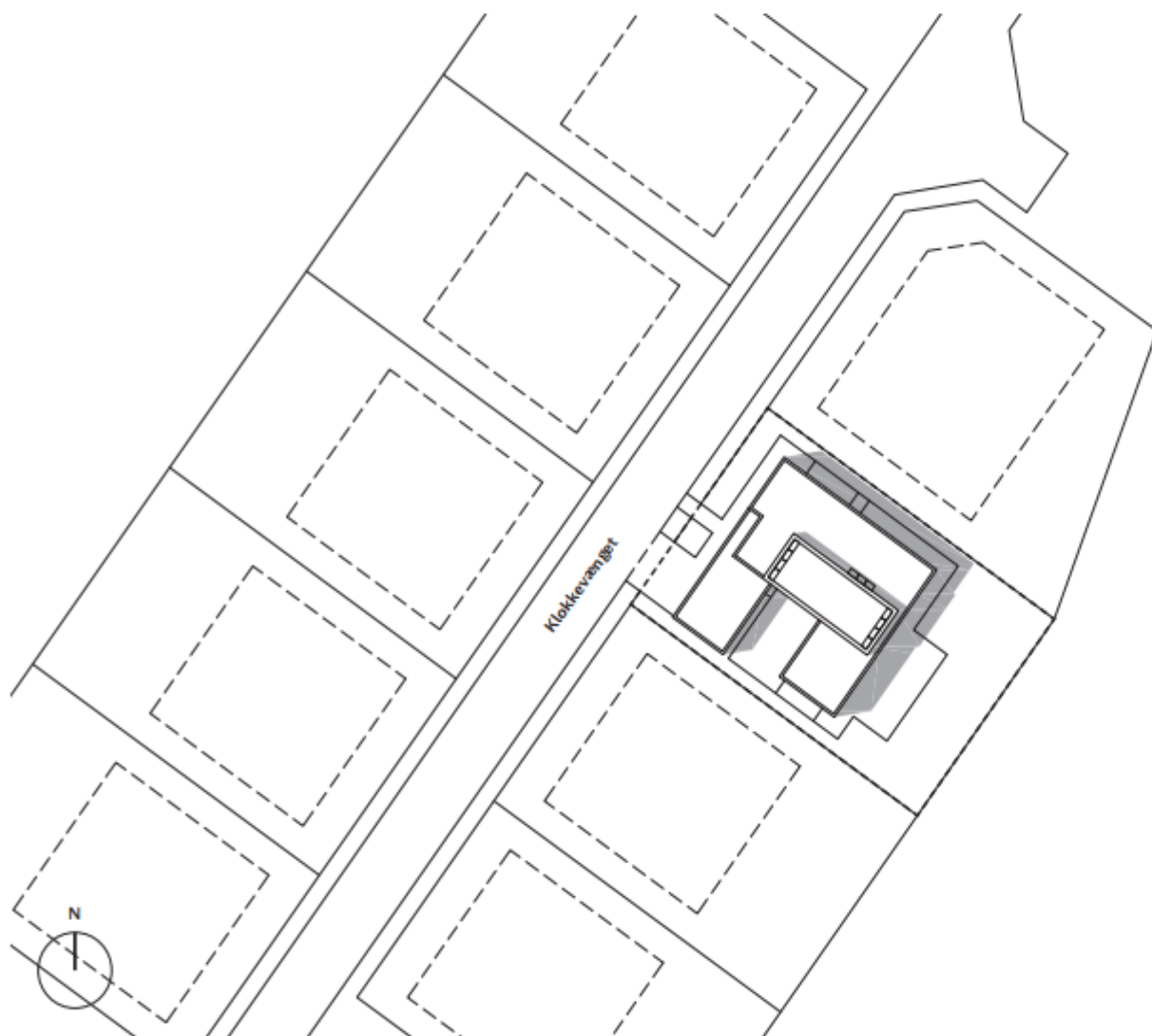
### Status på projektet

Områdets veje er blevet udlagt i år, og Vordingborg Boligselskab er netop påbegyndt opførelsen af områdets første rækkehuse i områdets sydlige del. Den lokale ejendomsmægler Kim K. Pedersen fra Realmæglerne står for salget af villagrunde til private, og de første grunde er blevet solgt.

### Idéoplægget

Dette idéoplæg er bestilt af Mester Madsen, og hensigten er, at illustrere hvordan en villa kan udformes på dette sted i forhold til de begrænsninger, der er i lokalplanen for området. Forhåbentlig illustrerer dette, at der selv på en mindre grund er rig mulighed for at skabe både gode, rumlige og arkitektonisk spændende boliger.





Oversigtsplan | 1:400

## 2.0 Situationsplan

### Begrænsninger for placering

I den gældende lokalplan er der følgende primære begrænsninger for placering og udformning af villaer:

- Bebyggelsesprocent må ikke overskride 50.
- Der kan bygges i op til 2 etager.
- Bebyggelsen skal opføres med en facade/gavl i en afstand på 3,5 m fra vejskel, min. 2,5 m til øvrige skel og en placering i en afstand fra 3,5 m til 19,5 m fra vejskel.

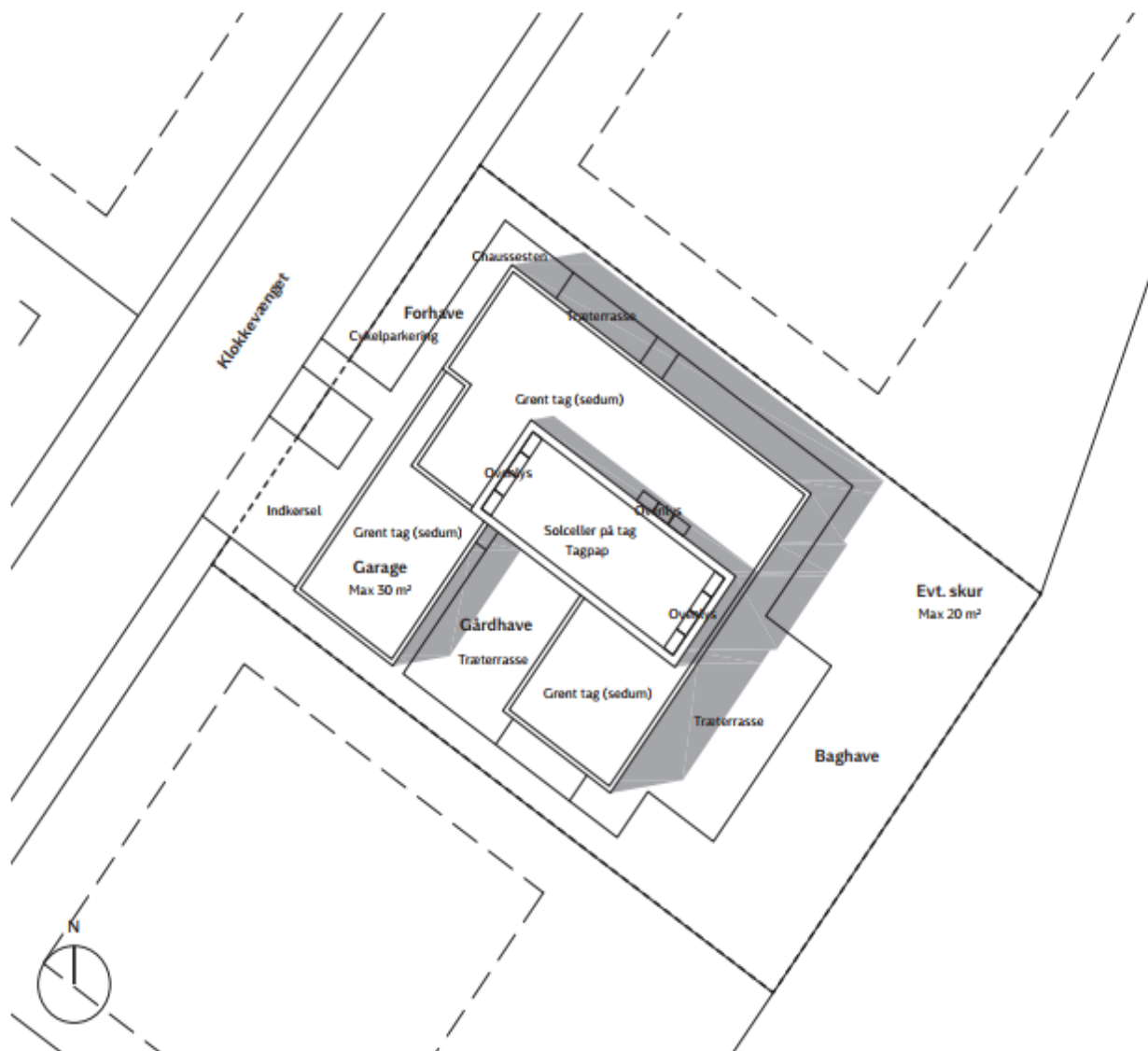
Her illustreres en villa på en 600 m<sup>2</sup> grund (20x30 m), hvilket giver et byggefelt med en bredde på 15 m og en dybde på 16 m (240 m<sup>2</sup>). Villaens maksimale areal er 300 m<sup>2</sup>.

Villaens lokalitet er eksemplificeret på Klokkevænget, men den kan også være på andre adresser, hvor grunden har samme dimensioner. I alle tilfælde skal der foretages en tilpasning i forhold til konkrete terrænforhold.

### Øvrige bebyggelse

- Der kan placeres 1 carport/garage min. 3,5 m fra vejskel på max 30 m<sup>2</sup> i max 2,5 m højde.
- Der kan placeres i alt max 20 m<sup>2</sup> øvrige sekundære bygninger i max 2,5 m højde.
- Garager, carporte og øvrige sekundære bygninger er ikke omfattet af afstandsbestemmelserne i forhold til afstand til skel.





Situationsplan | 1:200

## 2.1 Grundens disponering

### Villaens placering

Den illustrerede villa er disponeret i 1 plan og placeret i henhold til krav i lokalplan. Villaens bruttoareal er på 160 m<sup>2</sup> og har derved en bebyggelsesprocent på ca. 27.

### Forskellige uderum

Villaens placering og udformning skaber nogle forskelligartede og interessante uderum:

- Entrésituationen mod vej skaber en forhave, der varetager praktiske formål som bil- og cykelparkering. Mod vej plantes hæk i en højde på max 1,2 m, og mod naboer og friarealet plantes hæk i en højde på max 1,8 m.
- Omkring villaen udlægges terrasse, der med trin optager grundens terræn-fald mod øst.
- Den store træterrasse mod baghaven sikrer et godt areal til ophold og spising.
- Gårdhaven med direkte udgang fra køkkenet skaber et hyggeligt mindre areal.

Samlet set illustreres det hvordan, der selv på en mindre grund er gode muligheder for at skabe en oplevelsesrig have med flere forskellige typer uderum.





Villaen set fra vejen hvor bygningens træbeklædte volumener danner et unikt arkitektonisk udtryk.

## 2.2 Materialer

Inde som ude arbejdes der med naturlige materialer, der skaber en sund bolig og samtidig indpasser sig på en naturlig måde i det kupe-rede landskab på Antonibakken.

### Udeareler

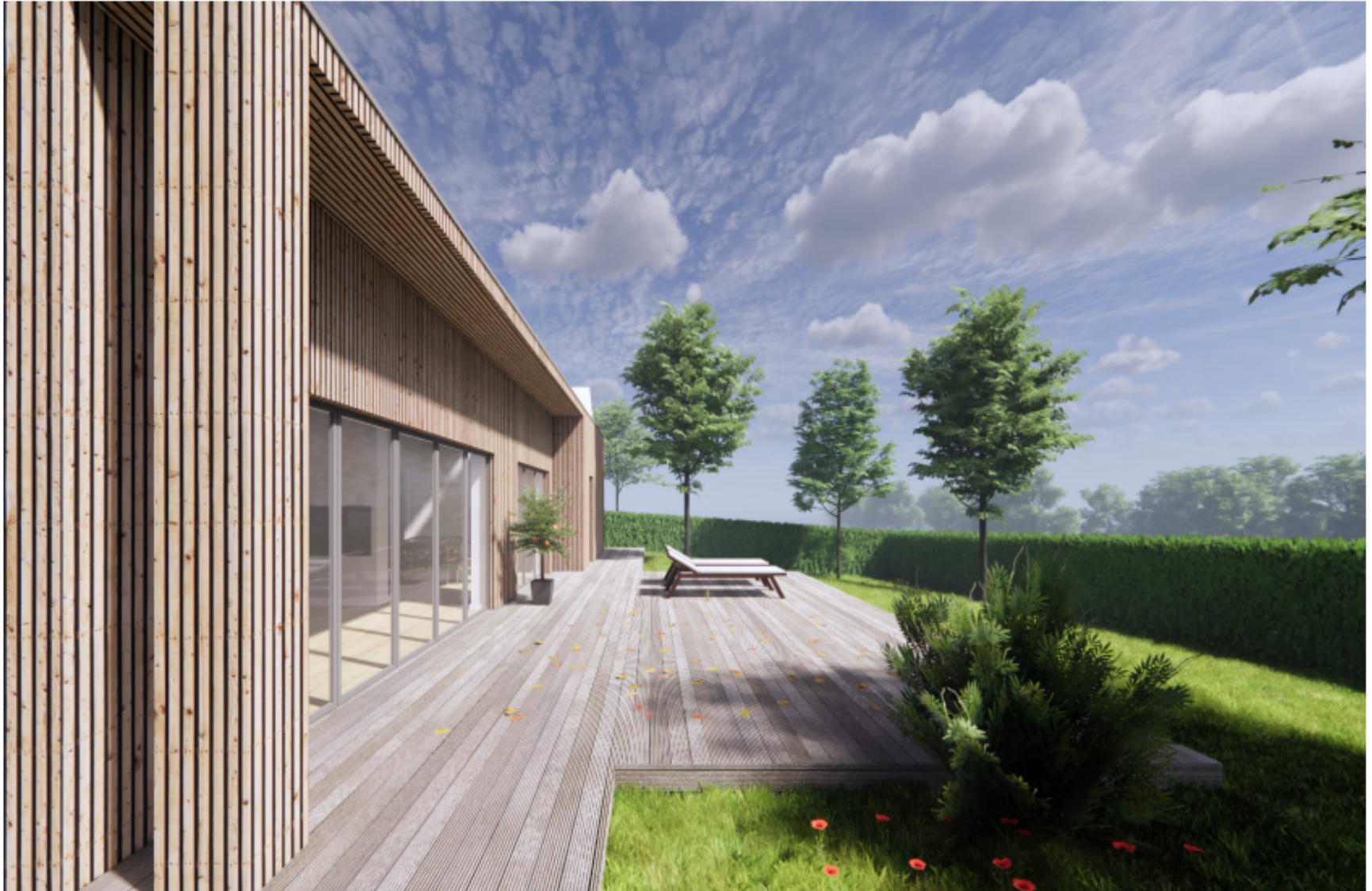
- Belagte arealer i forhaven udføres i chaussesten helt frem til vej.
- Terrassen omkring villaen udføres i træ.
- Øvrige udearealer beplantes med græs, buske og træer.

### Villaen

- Villaen opføres som trækonstruktion.
- Lodret facadebeklædning i træ.
- Tagflader med sedum på villaens lave del samt garage.
- Tagflade på villaens høje del med tagpap og evt. solceller.



# PROJEKT OG TIDSPLAN



*De store vinduespartier skaber en flydende overgang til den store træterrasse og hophaven.*



# PROJEKT OG TIDSPLAN



*Bygningens disponering skaber en hyggelig gårdhave, hvortil der er direkte adgang til fra køkkenet.*



# PROJEKT OG TIDSPLAN



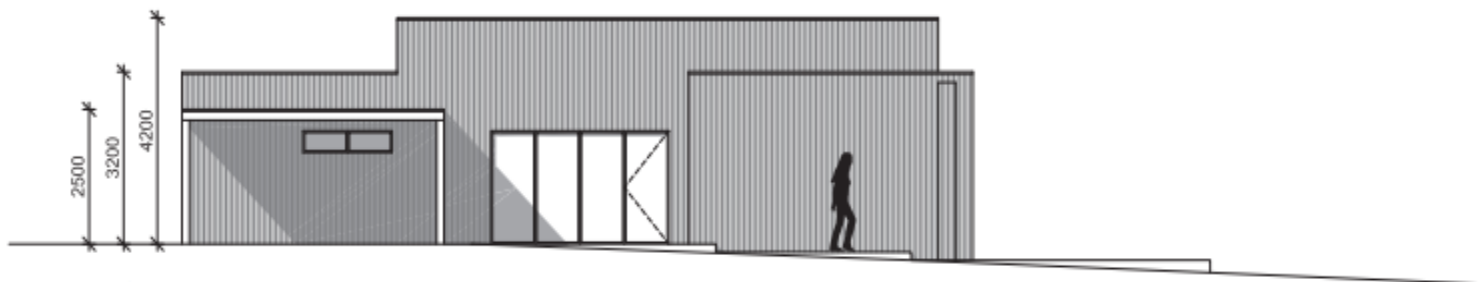
*Langs villaens nordlige fløj er værelserne placeret for kulfrie rum.*







Facade, vest | 1:100



Facade, syd | 1:100

## 3.0 Boligen

### Indretning

- Tre gode værelser, der alle orienteres mod nord for kolige rum og høj sovekomfort. Det ene værelse med eget wc og bad. Øvrige værelser med delt bad. Alle værelser med udgang til haven.
- Et stort samlende og lyst leverum mod syd og øst med køkken, spisestue og stue i forskudte niveauer, der tilpasses grundens terræn-fald mod øst.
- Bryggers og entré henvendt mod ankomsten og vej.

### Materialer

- Lyse og indbydende rum med hvide vægge og trægulve gennem hele villaen.
- Fliser i vådrum, entré og bryggers.

# PROJEKT OG TIDSPLAN



Plan | 1:100 (Bruttoareal: 160 m<sup>2</sup>)





Det overdækkede indkørselsparti sikrer en smøkkommende entré til villaen.

## 3.1 Indgangsarealer

### Hovedindgang

Villaens hovedindgang overdækkes med halvtag som en naturlig forlængelse af garagens tag. På den måde sikres komfortabel adgang fra bil til bolig. Evt. kan der skabes direkte adgang til bryggers udefra.

### Entré og bryggers

I den lyse entré er der god plads til overtøj og sko og direkte adgang til praktisk bryggers og køkkenet.





*I køkkenet er der rig mulighed for at mødes med gode forbindelser til stuen og gårdhaven.*

## 3.2 Fælles leverum

### Køkken og spisestue

Køkkenet er et af villaens vigtigste samlingsrum, hvor den store køkken-ø skaber rig mulighed for, at alle kan samles gennem dagen. Fra køkkenet er der gode forbindelser et par trin ned til spisestuen og stuen samt direkte udgang til gårdhaven mod syd.

Zonen omkring køkken og spisestue udføres med ekstra rumhøjde for at skabe en interessant rumlig variation og samtidig tydeliggøre denne zone som villaens centrale samlingspunkt og betydning.

### Stue

Stuen har en lavere rumhøjde end de øvrige fælles leverum for at skabe en mere hyggelig stemning ved sofaarrangementet. Den indbyggede reol skaber en eksklusiv stemning, og her er der også direkte udgang til haven.



# PROJEKT OG TIDSPLAN



*Fra køkkenet kan man samtidig være en del af aktiviteter der er i spisesalen og stuen.*



# PROJEKT OG TIDSPLAN



*Køkkenet, spisestuen og stuen er rumligt opdelt for at skabe hygge, men samtidig sikres der gode visuelle og fysiske forbindelser.*



# PROJEKT OG TIDSPLAN



*Fra stuen og spisestuen er der adgang til den store terrasse.*





*I soveværelset er der indbyggede skabe og direkte udgang til haven.*

## 3.3 Værelser

### Soveværelse

Det største soveværelse er lokaliseret mod nordvest og har eget toilet og bad for stor komfort og luksus. Der er indbyggede skabe og rig plads til en stor dobbeltseng. Endvidere er der direkte udgang til haven mod nord.

### Øvrige værelser

De to øvrige værelser er disponeret, så de både vil fungere godt som børneværelser, gæsteværelse eller kontor. Her er der også indbyggede skabe og direkte adgang til haven. Begge værelser har kort adgang til det fælles wc og bad, der også benyttes som gæstetoilet.



# Antonibakken

## Byggeudstilling 2021

# MønsBank

Banken med stærke relationer - værd at anbefale

## Fordelagtig finansieringspakke

Efter almindelig kreditvurdering tilbydes byggefinansiering:

- Variabel rente 2% p.a. af løbende træk på kreditten.
- Garanti for grundens købesum overfor Vordingborg Kommune.
- Samlet pris til banken for oprettelse af byggesagens lånedokumenter og sikkerhedsdokumenter kr. 10.000,- til banken.

Bankens almindelige vilkår for byggefinansiering vil være gældende, herunder:

- Etablering af pant i byggegrunden. Der betales tinglysningsomkostninger til staten.
- Løbende besigtigelser af byggeriet.
- Udbetalinger fra byggekreditten sker ifølge rateplan for byggeriet.
- Der skal indhentes byggetilladelse og forsikring af byggeri, all-risk.

Byggefinansieringen forudsætter, at banken godkender projektet.

## Videresalgsgaranti fra Møns Bank

Banken tilbyder garanti for videresalg af det opførte hus.

I praksis køber Møns Bank det nyopførte hus tilbage til opførelsesprisen ekskl. moms i tilfælde af, at entreprenøren ikke har solgt ejendommen efter aftalt salgsperiode, dog senest den 15. marts 2022.

En garanti for videresalg forudsætter, at byggefinansieringen etableres i Møns Bank.

Byggeprojektet og opførelsesprisen godkendes af banken forinden opstart.

## Fordelagtige købsbetingelser af Vordingborg Kommune

*Hvordan med køb af grunden ?*

Normalt betales en byggegrund i forbindelse med køb og underskrift af købsaftalen.

Initiativgruppen har forhandlet med Vordingborg Kommune og der er givet tilsagn om, at for at understøtte salg og opførelse af attraktive ejendomme på Antonibakken, kan køber vælge at udskyde betalingen for byggegrunden

INDTIL...

**første videresalg til slutbruger, dog senest den 15. marts 2022.**

***Der stilles almindelig garanti for købesummen overfor Vordingborg Kommune, og har du finansieringen af byggeprojektet igennem Møns Bank, er garantien inkluderet i ovennævnte finansieringspakke.***

***Skal man være helkunde i Møns Bank for at gøre brug af finansieringspakken?  
Det forudsætter godkendelse af kunden og projektet.***

# Markedsføring - Fokus

- Lokalt
- København
- Fokus på byggeudstilling 2021
- Markedsbidrag på kr. 12.500 + moms pr. grund
- **PRÆSTØ BYGGER**

# Markedsføring – Print

- Sydsjællands Tidende
- Sjællandske
- Boligmarkedet København/Sjælland
- Pressemeddelelser
- Nyt fra Møns Bank (husstandsomdelt 54.000 ekspl.)
- Udstillingsavis

# Markedsføring - Digital

- Facebook
- Facebook profil
- Instagram
- LinkedIn
- Egen hjemmeside ?
- Vordingborg.in
- Time-laps
- Boligsiden/Boliga for projektsalg via ejendomsmægler
- TV2 Øst
- Konkurrencer

# Markedsføring - Fysisk

- Udstilling hos Møns Bank, RealMæglerne og Vordingborg Kommune mfl.
- Skilte ved indfaldsveje (om muligt)
- Skilte ved grunde
- Dronevideoer
- 1. spadestik
- Rejsegilde



# Markedsføring - Eksternt

- Forsikring
  - Alarm
  - Totalkredit
  - Anlægsgartnere / Brolæggere
  - Boligudstyr, fx tæpper, lamper mfl.
  - Fibia
  - Planteskole
  - Møbelhandler
- 
- Salg af boder og annoncer mv.

- Minimum deltagelse med 6 grunde - for at Byggeudstillingen kan realiseres.
- Der er reserveret attraktive grunde **indtil 30. okt. 2020.**
- Færdigt hus d. 1. september 2021.
- Byggeudstilling planlagt til weekenderne den 4.-5. og 11.-12. september 2021.
- Vordingborg Kommune lover hurtig sagsbehandling.
- *Spørgsmål ?*

# KONTAKTPERSONER

Realmæglerne Kim K. Pedersen

Mail: [kp@mailreal.dk](mailto:kp@mailreal.dk)

Telefon 55991417 – mobil 20618675

Tømremester Anders Madsen, Mester Madsen A/S

Mail: [awm@mestermadsen.dk](mailto:awm@mestermadsen.dk)

Mobilnr.: 23719155

Jan Friis Møller, filialdirektør i Møns Bank i Præstø

Mail: [jfm@moensbank.dk](mailto:jfm@moensbank.dk)

Telefon 55941718 - mobilnr.: 30231259

Formand for Initiativgruppen for Byggeri og Miljø, Præstø

Jakob Helles

Mail: [jakobhelles@yahoo.com](mailto:jakobhelles@yahoo.com)

Mobilnr.: 30800050

Karsten Kolle, Byplanlægger ved Vordingborg Kommune

Mail: [kako@vordingborg.dk](mailto:kako@vordingborg.dk)

Telefon: 55362414

