



Punkt 20.

Boligforeningen Vanggården - Østerbro mod Nyhavnsgade - Ansøgning om støtte til opførelse af 34 almene ungdomsboliger (skema A)

2014-44659

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender,
at der gives tilsagn om støtte efter lov om almene boliger mv. til projektet med en støtteberettiget anskaffelsessum på 38.539.000 kr.,
at der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitalindskud på 3.854.000 kr., svarende til 10% af anskaffelsessummen,
at den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af projektet bevilges, og
at der på statens vegne gives tilsagn om driftstilskud i form af et ungdomsboligbidrag på 179 kr. pr. m² pr. år, hvoraf kommunen skal godtgøre staten 20%.

Beslutning:

Anbefales.

Mads Duedahl Johansen og Lasse P. N. Olsen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Boligforeningen Vanggården, afdeling 47

Projekt

Byrådet har den 27. oktober 2014 (punkt 5) givet tilsagn efter almenboligloven til et projekt med 55 ungdomsboliger på nabogrunden ud mod Østre Havnegade, også kaldt "Sørwi-grunden". Her er Boligforeningen Vanggården også bygherre.

Dette projekt er med på boligprogram 2013-15 som et af de 16 projekter, som byrådet har besluttet skal opføres med støtte efter almenboligloven, og som indgår i kommunens budgetforslag 2013-16.

Under budgetdrøftelserne blev projektet udvidet med 32 boliger og senere med yderligere 2 boliger, der skulle gennemføres inden for den samlede, flerårige økonomiske ramme til ungdomsboliger, som allerede var afsat i budgetforslaget til boligprogram 2013-15.

Det nu ansøgte projekt omhandler opførelsen af de nævnte 34 ungdomsboliger på et byggefelt, kaldt "Bonderup-grunden".

Byggeriet bliver en del af det nye kvarter Østerbro Brygge. Byggefeltet ligger langs Nyhavnsgade i forlængelse af et andet af Boligforeningen Vanggårdens ungdomsboligbyggerier med 142 boliger, som er under opførelse vest for. Byggefeltet grænser mod øst op til byggefelt "Sørwi-grunden". Når byggerierne er opført, så vil hele randbebyggelsen langs sydsiden af Nyhavnsgade være fuldt udbygget fra Stuhrsvej til Østre Havnegade.

Boligforeningens køb af "Bonderup-grunden" er først nu forhandlet på plads, og var derfor ikke klar til en kommunal behandling sammen med projektet på "Sørwi-grunden". De to projekter skal derfor behandles som to adskilte projekter og afdelinger i forhold til almenboliglovens regler, men vil blive sammenlagt efter ibrugtagning.

De to projekter ønskes udbudt samlet og ønskes også opført som et samlet byggeri. Derfor vil bygherren gerne have dette skema A fremskyndet mest muligt, også af hensyn til overholdelse af 9 måneders fristen for indsendelse af skema B på "Sørwi-grunden".

Bebyggelsen udføres som et altangangshus i 5 etager uden kælder.

Bebyggelsen får adgang fra Østre Havnegade gennem en stor portåbning under nabobygningen med adgang fra gårdsiden til to trapperum og en elevator. Det ene trapperum og elevatoren bliver fælles for de to afdelinger. Herfra er der adgang til boligerne på hver etage via altangange, som vender ud mod Nyhavnsgade. I en parterre etage indrettes cykelparkering i dobbelthøjt rum. En hævet stueetage indrettes med 2 boliger. 1. til 4. sal indrettes med 8 ens boliger på hver etage.

Alle boliger bliver to-rums boliger på 50 m². Alle boliger får altaner mod syd og eget depotrum i lejligheden. Det samlede etageareal bliver på 1.700 m².

Bebyggelsen indgår sammen med karreens øvrige boliger og erhvervsbyggeri i et gårdfællesskab med mulighed for udendørs ophold og bilparkering.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned 1)	Planforhold
Etagebyggeri	34 2-rums á ca.50 m ²	3.620 kr.	Lokalplan 1-4-101, Boliger, kontorer m.v., Stuhrsvej-Østre Havnegade

1): Huslejen er fratrukket et ungdomsboligbidrag på 179 kr. pr. m² pr. år.



Der har været afholdt dialogmøder med bygherren og dennes rådgivere, hvor arkitektur og bæredygtighed har været drøftet og projektet vurderet med udgangspunkt i bæredygtighedsblomsten og det brede bæredygtighedsbegreb. Især facadeudformningen har været indgående drøftet.

Bebyggelsen vil blive tilpasset den tilstødende bebyggelse.

Det skal være et vilkår, at materiale- og farvevalg til facader skal godkendes af kommunen, inden udsendelse i licitation, ligesom indretning af gårdrum med parkering og friarealer skal bearbejdes i samarbejde med kommunen, så der opnås et grønnere gårdrum med mere værdi som opholdsareal.

Byggeriet projekteres, så det overholder energikravene til lavenergibygninger, klasse 2015 i bygningsreglement 2010. Vinduer udføres som lavenergiruder, og der indbygges solceller integreret i tagkonstruktionen.

Økonomi

Anskaffelsessum og finansiering (pr. april 2014):

Anskaffelsessum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital (10%)	Beboerindskud (2%)	Årlig kommunal ungdomsboligbidrag 1)	Kommunal Garanti 2)
--- Kr. ---					
38.539.000	33.914.000	3.854.000	771.000	61.000	Ikke beregnet

1): Ungdomsboligbidraget er en løbende ydelse, der er indeksreguleret og udgør 179 kr. pr. m² pr. år i 2014. Heraf betaler kommunen 20% og staten 80%.

2): Kommunen skal stille en garanti for den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) fastsættes senere af det långivende realkreditinstitut.

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 20%, omkostninger 16% og håndværkerudgifter 64%.

Den samlede anskaffelsessum er på 22.670 kr. pr. m² svarende til det gældende rammebeløb inkl. energitillæg.

Ifølge driftsbudgettet for det første år er den gennemsnitlige årlige husleje pr. m² beregnet til 1.048 kr. (uden fradrag af ungdomsboligbidrag). Heraf udgør kapitaludgifterne 696 kr. og de øvrige driftsudgifter ekskl. forsyningsudgifter 352 kr. pr. m² pr. år.

Den beregnede husleje og den samlede anskaffelsessum må betegnes som rimelige.



Bilag:

Vilkår - Skema A - Østerbro 39 mod Nyhavnsgade.doc