



Punkt 11.

Nørresundby Boligselskab, afd. 74, Nordre Havnegade 12, 9400 Nørresundby – ansøgning om støtte til opførelse af 102 almene ungdomsboliger - skema A

2015-009202

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender, at der gives tilsagn om støtte efter lov om almene boliger m.v. til projektet med en støtteberettiget anskaffelsessum på 115.137.000 kr., at der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitalindsud på 11.514.000 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 180 kr. pr. m² pr. år, hvoraf kommunen skal godtgøre staten 20 %.

Beslutning:

Anbefales



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Nørresundby Boligselskab, afd. 74

Projekt

Projektet er med på boligprogram 2015 – 2018 med 102 ungdomsboliger og er planlagt opført i 2015.

Placering

Ungdomsboligprojektet har en attraktiv beliggenhed ned til fjorden på "solsiden" i Nørresundby.

Bebyggelsen består af to bygninger i henholdsvis 6 og 10 etager.

Udover ungdomsboligprojektet transformeres Nørresundby Havn Øst til et attraktivt boligområde med blandt andet dagligvarebutik, ejerlejligheder og erhvervslejemål.

Placeringen af bygninger på grunden er sket med hensyntagen til vigtige sigtelinjer fra de bagvedliggende boligblokke som sikrer den bynære kontakt til fjorden. Dette medvirker til en unik oplevelse af området med pladسدannelser og naturlige zoneinddelinger. Som et overordnet landskabsarkitektonisk greb, placeres bygningerne på en plint der dels sikrer mod højvande og oversvømmelser, samt skaber rum for forskellige pladسدannelser. Plinten bearbejdes med trapper, siddetrin og beplantning med hårdføre græsarealer samt træbeplantning.

Der er i arkitektur og planløsning tænkt i bolignære udeopholdsarealer på plinten, der vil fungere som overgangen fra privat til offentlig zone. Således etableres rekreative rum med mulighed for fælles semiprivate opholdsarealer og aktiviteter, så der skabes liv i og omkring bebyggelsen på alle niveauer.

Med en portgennemgang i både bygning 1 og bygning 2, skabes der gennemsigtighed igennem området og kontakten til indre bassin forstærkes. Grebet vil desuden styrke det sociale fællesskab i bebyggelsen.

Bygningen

Den enkelte bygning er delt op i to smalle volumener som skaber et slank/høj profil mod fjorden.

Stueetagen er delvis transparent/åben med ankomst / cykelparkering og mindre erhvervslejemål.

Som det samlende arkitektoniske element udføres facaden som et "wrap" (en facademæssig kåbe), der omfatter alle boligetager og tilfører bygningen sin særlige karakter. Wrappen udføres i tegl som en klar reference til havnearkitektur generelt og pakhusbyggerier i særdeleshed. Denne arkitektoniske udformning giver bygningen en særlig arkitektonisk robusthed der sikrer at de lette facader kan være mere sammensatte i sit udtryk.

Flugtvejstrappen er bevidst placeret i gavlen mod fjorden. Placeringen er udsprunget af planløsningen, men det bliver i høj grad dette element der bliver ikonet på bygningen. Med et industrielt udtryk tilfører det bygningen sin særlige havnekarakter, samt giver mulighed for mindre ophold mod fjorden.

Trappen vil blive indfarvet i en af de stedspecifikke havnerelaterede farver der forefindes på Aalborg havn, så trappen indgår i en samlet historiefortælling og arkitektonisk helhed.

Bygning 1 opføres i 10 etager med 54 ungdomsboliger og et samlet bruttoetageareal på 2.899 m²., hvoraf arealet for ungdomsboligerne andrager 2.683 m². I stueetagen indrettes erhvervslokale på ca. 110 m². og cykelparkering på 106 m².

Bygning 2 opføres i 7 etager med 48 ungdomsboliger og et samlet bruttoetageareal på 2.686 m²., hvoraf arealet for ungdomsboligerne andrager 2.382 m². I stueetagen indrettes erhvervslokaler på ca. 197 m². og cykelparkering på 107 m².

Boligen

De enkelte ungdomsboliger vil blive indrettet med mulighed for fleksibilitet for at sikre optimale muligheder for udlejning. Boligerne vil kunne bruges af to studerende med et fælles køkken/bad. Boligerne vil også kunne benyttes som en lille to værelses lejlighed for det unge studerende par. Boligerne er optimeret med fokus på dagslys og udsigt til og langs fjorden.



Boligerne har alle et stort facadeareal som giver nogle yderst attraktive boligkvadratmetre med en fantastisk udsigt. Den enkelte bolig er centreret omkring en multifunktionel vådrumskerne med indbygget køkkenniche. Kernen bruges aktivt til en naturlig zoneopdeling af det fælles køkken, opholdsrum og entré. De to værelser adskilles til opholdsrummet med store skydedøre der giver en større fleksibilitet og rummelig oplevelse.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned 1)	Planforhold
etagebyggeri	102 2-rums á ca. 49 m ²	3.438 kr.	Lokalplan 1-2-109

1): Huslejen er fratrukket et ungdomsboligbidrag på 180 kr. pr. m² pr. år.

Projektet ligger indenfor de rammer, der er fastlagt i lokalplanen.

Projektet overholder kravene til energiklasse 2015.

Udvalget har på mødet den 7. oktober 2010 i forbindelse med behandlingen af en række støttesager fra det nyeste boligprogram, besluttet generelt at stille krav om, at kommunen, inden udarbejdelse af egentligt udbudsmateriale, skal godkende projektet med hensyn til bæredygtighed og arkitektur, idet udvalget ønsker at sætte fokus på disse områder ved såvel nybyggeri som ombygningsprojekter.

Økonomi

Anskaffelsessum og finansiering pr. 01.04.2015.

Anskaffelsessum	Realkreditlån (88 %)	Kommunal grundkapital (10 %)	Beboerind- skud (2 %)	Årlig kommunal ungdomsbolig- bidrag 1)	Kommunal Garanti 2)
115.137.000	101.320.500	11.514.000	2.302.500	181.080	Ikke beregnet

--- Kr. ---

1): Ungdomsboligbidraget er en løbende ydelse, der er indeksreguleret og udgør 180 kr. pr. m² pr. år i 2015. 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.

Sagen medfører ikke yderligere kommunal ydelsesstøtte. Ydelsesstøtte til realkreditlån betales fuldt ud af Staten.

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 29 %, omkostninger 11 % og håndværkerudgifter 60 %.

Den samlede anskaffelsessum pr. m² er på 22.890 kr. svarende til de gældende rammebeløb i 2015 incl. energitillæg på 1.130 kr. (etagebyggeri).

Ifølge driftsbudgettet for det første år er den årlige husleje pr. m² beregnet til 1.022 kr. (uden fradrag af ungdomsboligbidrag). Heraf udgør kapitaludgifterne 703 kr. og de øvrige driftsudgifter excl. forsyningsudgifter 319 kr. pr. m² pr. år.

Anskaffelsessummen svarer til det gældende rammebeløb.



Særlige bemærkninger til grundudgifterne

De samlede grundudgifter i et alment boligprojekt består af grundkøbesum, ekstraordinære udgifter til fundering og forurening samt tilslutningsafgifter.

Grundkøbesummen udgør 31,1 mio. kr., svarende til 6.185 kr. pr. m². Tilslutningsafgifterne er i skema A opgjort til 2,4 mio. kr. (479 kr. pr. m²). Der er ikke angivet beløb til ekstraordinære udgifter til fundering. De samlede grundudgifter er således i alt på 33,5 mio. kr. (6.664 kr. pr. m²). Dette svarer til ca. 29 % af den samlede anskaffelsessum.

Bygherren oplyser, at grundkøbesummen er sammensat således:

- Byggeretspris 4.875 kr. pr. m².
- Kloakafgift 1.160 kr. pr. m².
- Pris for mulighed for erhverv 150 kr. pr. m². (tilbageføres bygherren ved skema B).



Bilag:

Vilkår - Skema A - (skabelon - ungdomsboliger).doc