



**Punkt 8.**

**Godkendelse af ansøgning om støtte til opførelse af 32 almene ældreboliger med servicearealer til mennesker med udviklingshæmning (skema A). Himmerland Boligforening - afd. 79**

2015-061083

**By- og Landskabsudvalget indstiller**, at byrådet godkender,

at der gives tilsagn om støtte til projektet med en støtteberettiget anskaffelsessum på 49.173.000 kr.,

at der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitalindskud på 4.917.300 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 et tilskud på 1.280.000 kr. til opførelse af servicearealer.

*Beslutning:*

*Anbefales.*



## Sagsbeskrivelse

### Bygherre:

Boligdel: Himmerland Boligforening, afd. nr. 79.

Service: Aalborg Kommune, Ældre og Handicapforvaltningen.

### Projekt

Projektet er med på boligprogrammet 2015-2017 med 32 ældreboliger og er planlagt opført i 2016/17.

Boligerne skal etableres og finansieres efter lov om almene boliger.

De 32 boliger til personer med udviklingshæmning bliver efter ønske fra Ældre- og Handicapforvaltningen placeret på Tornhøjgaard grunden i Aalborg Øst. Området er udpeget som et knudepunkt, hvor en fortætning skal medvirke til at omdanne området til bydelens nye centrale ryggrad, med Tornhøj som nyt bydelscentrum.

Der har været afholdt en projektkonkurrence om udformningen af byggeriet, hvor tre teams blev prækvalificeret. Det vindende team blev Østergaard Arkitekter A/S med ONV Arkitekter som underrådgiver, ingeniør Harde Larsen A/S samt landskabsarkitekt Vega Landskab. Projektet er gennemgået og bearbejdet i en projektgruppe nedsat af Ældre- og Handicapforvaltningen.

I forbindelse med behandlingen af støttesagen, er der afholdt to dialogmøder mellem bygherre og By- og Landskabsforvaltningen, hvor der bl.a. er blevet drøftet bæredygtighed, arkitektur mv.

Byggeriet tænkes udformet som et karrebyggeri. Boligerne fordeles på to plan. Byggeriet disponeres med boligerne og fællesområdet placeret langs karreens kant, der ligger omkring et indre beskyttet og intimt gårdrum. Boligernes primære opholdsrum samt terrasser/altaner orienteres mod nabobebyggelserne og mod stierne/veje. Fællesområderne bliver orienteret både mod den kommende Tornhøjparken og mod det indre gårdrum. Dette giver gennemlyste fællesarealer og gør endvidere, at ingen boliger har opholdsrum eller altaner mod nord. Det beskyttede gårdrum og en tagterrasse udgør ude opholdsarealerne for beboerne.

De 32 boliger bliver hver på brutto 65 m<sup>2</sup> inkl. fællesboligarealer. De indrettes så fleksibelt, at de kan klare spændet fra at kunne fungere som bolig til unge, til at kunne bruges som boliger til personer med tungt plejebøvhov. Herudover etableres et mindre fælleshus på 45 m<sup>2</sup>. Arealet skal ikke medregnes i beregningen af det individuelle boligareal. Til bebyggelsen knyttes ca. 300 m<sup>2</sup> kommunalt ejede servicearealer, samt et kommunalt dagscenter på ca. 100 m<sup>2</sup>.

Byggestart forventes i september 2016 med indflytning november 2017.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned	Planforhold
Etagebyggeri	32 1-rums á. 65 m <sup>2</sup>	5.600 kr.	Lokalplan 4-5-102

Projektet ligger indenfor de rammer, der er fastlagt i lokalplan 4-5-102, der behandles på byrådets møde den 29. februar 2016.

Byggeriet projekteres, så det overholder bygningsreglement 2010 med tilføjelser af energimæssige krav i henhold til Klasse 2020. Bygningens energibehov er optimeret gennem en passiv designstrategi, baseret på orienteringen af bygningen, bygningens udformning og en optimeret klimaskærm.



**Økonomi**

**Anskaffelsessum og finansiering for boligdelen:**

<b>Anskaffelsessum</b>	<b>Realkreditlån (88 %)</b>	<b>Kommunal grundkapital (10%)</b>	<b>Beboerindskud (2%)</b>	<b>Kommunal garanti 1)</b>
- - - Kr. - - -				
49.173.000	43.272.240	4.917.300	983.460	Ikke beregnet

1): 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 15%, omkostninger 16% og håndværkerudgifter 69%.

Ifølge driftsbudgettet for det første år er den årlige husleje pr. m<sup>2</sup> beregnet til 1.034 kr. Heraf udgør kapitaludgifterne 721 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år og de øvrige driftsudgifter ekskl. forsyningsudgifter 313 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Den samlede anskaffelsessum pr. m<sup>2</sup> er på 23.140 kr. svarende til det gældende rammebeløb i 2016 inkl. energitillæg på 1.140 kr. (etagebyggeri). Den beregnede husleje og den samlede anskaffelsessum må betegnes som rimelige.

Den samlede anskaffelsessum for servicearealerne er budgetteret til 6.942.000 kr., hvilket ca. svarer til 23.140 kr. pr. m<sup>2</sup>, det samme som rammebeløbet til boligerne. Statens tilskud til servicearealerne udgør 40.000 kr. pr bolig, dog maks. 60% af servicearealets anskaffelsessum, og kan bevilges af kommunalbestyrelsen på statens vegne.



Bilag:

Oversigtskort

Vilkår for støtte til almene ældreboliger (Skema A)

Facader og plantegninger