



Punkt 5.

Godkendelse af ansøgning om skema A for etablering af 132 almene ungdomsboliger og 20 almene familieboliger (Stayboliger) - Plus Bolig, afd. 14, Poul Pagh's Gade 2-4

2014-257

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 171.520.000 kr.,

at der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitalindskud på 17.152.000 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 181 kr. pr. m² pr. år, for de 132 ungdomsboliger, hvoraf kommunen skal godtgøre staten 20%.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Plus Bolig, afd. 14, Poul Paghs Gade 2 - 4, 9000 Aalborg.

Projekt

Projektet er med på boligprogram 2013 - 2015 og boligprogram 2015 – 2017 med i alt 132 ungdomsboliger og 20 familieboliger (Stayboliger) og er planlagt opført i 2017 – 2018.

Beskrivelse

Projektet omhandler ombygning af den tidligere Poul Paghs Gade skole og opførelse af nybyggeri, samt etablering af friarealer i gårdrum.

Ejendommen er beliggende på hjørnet af Valdemarsgade og Poul Paghs Gade i Aalborgs Vestby og tæt på Aalborg Centrum.

Målet med projektet er at skabe nyt liv i den tidligere Poul Paghs Gade skole med respekt for den eksisterende arkitektur, samt ved opførelse af 2 nye bygninger, at skabe et urbant kvarter, med et spændende bymiljø i mødet mellem skolens stemningsgivende kulturspor og moderne arkitektur. Den eksisterende bygning er opført i 2 etaper fra henholdsvis 1892 og 1940. Begge etaper er opført med 4 etager over terræn og fuld kælder.

Bygningens facader, trappeopgange og gangarealer er bevaringsværdige og har stor arkitektonisk kvalitet, hvorfor disse søges bevaret. Bygningen fra 1892 disponeres med ungdomsboliger på maksimalt 50 m².

Bygningen fra 1940 disponeres med familieboliger på ca. 76 m². Kælderen fremstår uisolert og indrettes med teknikrum og depotrum.

Nord og vest for den eksisterende bygning opføres der et nybyggeri på 4 – 6 etager over terræn og uden kælder. Der etableres tagterrasse på 5. etage.

Facaderne fremstår i et varieret og levende formsprog med tilbagetrækninger og materialeskift. Facaderne udføres som facadeisolering med puds. Bygningerne disponeres med traditionelle ungdomsboliger kombineret med ungdomsboliger der er indrettet som deleboliger, alle på maksimalt 50 m².

De nye bygninger sammenbygges nænsomt med eksisterende bebyggelse, så den oprindelige arkitektur respekteres.

Eksisterende bebyggelse lever ikke op til Bygningsreglementets krav til tilgængelighed. Af bevaringsmæssige hensyn, ønskes der ikke etablering af niveaufri adgang til ungdomsboligerne i stueplan og på 3. sal i bygning fra 1892. Øvrige bygninger udføres med niveaufri adgang.

De ubebyggede arealer udlægges til parkering for biler og cykler kombineret med opholdsarealer af høj kvalitet. På tagterrasser hvor der er taget højde for sol og vind, etableres ligeledes opholdsarealer af høj kvalitet. I størst mulig udstrækning bevares gårdrummets historik i form af bevarelsen af de eksisterende bygninger, men også i fastholdelse ved samme type belægninger og sikring af gårdrummets bevaringsværdige træ.

Aalborg Kommune har stillet krav om, at de eksisterende bygninger skal overholde kravene til energirammerne for nybyggeri i Bygningsreglement 2010.

Ifølge rådgiveren på projektet er dette ikke muligt på grund af de bevaringsmæssige forhold. Det drejer sig blandt andet om bevaring af bygningens oprindelige klinkebeklædninger i adgangsarealer, da disse vægge ikke kan efterisoleres. Ligeledes forekommer der vinduer af nyere dato, hvilket set ud fra en samfundsøkonomisk vurdering ikke vil være rentabel at udskifte på nuværende tidspunkt. Det vurderes at vinduernes restlevetid er mindst 15 år.

Der søges dispensation for kommunens parkeringsnorm, der stiller krav om etablering af ½ p-plads pr. familiebolig (staybolig) og 1 p-plads pr. 4 ungdomsbolig svarende til i alt 43 parkeringspladser. Det udlagte areal jf. bilag 2 i lokalplanen, giver kun mulighed for etablering af 16 parkeringspladser når der også skal tages højde for brandredningsarealer og servitutter.



Der søges endvidere dispensation for kommunens parkeringsnorm, der stiller krav om etablering af 2 stk. cykel p-pladser pr. bolig, svarende til 304 stk. Dispensationsansøgningen begrundes med, at der er begrænsede pladsforhold i gården, som også skal anvendes til ophold, samt at der i kælderens etableres depotrum der ligeledes kan anvendes til opbevaring af cykler. Der vil blive etableret 1 cykel p-plads pr. bolig, svarende til 152 stk.

Ovennævnte forhold vil blive afklaret i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

I forbindelse med behandlingen af en række støttesager har det tidligere Teknik- og Miljøudvalg, besluttet generelt at stille krav om, at kommunen skal godkende projekterne med hensyn til bæredygtighed og arkitektur, inden udarbejdelsen af egentligt udbudsmateriale, idet Aalborg Kommune ønsker at sætte fokus på disse områder ved såvel nybyggeri som ombygningsprojekter.

Det samlede bruttoetageareal for projektet:

Bygning A (tidligere skolebygning):	4.273 m ²
Bygning B (nybyggeri - Poul Paghs Gade):	1.901 m ²
Bygning C (nybyggeri – Valdemars Gade):	1.655 m ²
I alt:	7.829 m ²

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned A	Lokalplan
Ungdomsbolig	121 stk. 1-rums á 48 m ²	3.533 kr. 1)	1-3-110
Ungdomsbolig (delebolig)	11 stk. 2-rums á 50 m ²	3.714 kr. 1)	
Staybolig	20 stk. 2 rums á 76 m ²	6.570 kr.	

I alt 152 stk.

1) Huslejen er fratrukket et ungdomsboligbidrag på 181 kr. pr. m² pr. år.

Samlet areal for største ungdomsbolig:	50 m ² .
Samlet areal for største Staybolig:	78 m ² .

Finansiering:

Anskaffelsessum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital (10%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti 1)	Årlig kommunal ungdomsbolig bidrag 2)
171.520.000	150.938.000	17.152.000	3.430.000	Ikke beregnet	228.170

- 1) Kommunen skal stille en garanti for den del af lånet, der har pantessikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) fastsættes senere af det långivende realkreditinstitut.
- 2) Ungdomsboligbidraget er en løbende ydelse, der er indeksreguleret og udgør 181 kr. pr. m² pr. år i 2016. Heraf betaler kommunen 20 % og staten 80 %.

Sagen medfører ikke yderligere kommunal ydelsesstøtte. Ydelsesstøtten til realkreditlån betales fuldt ud af staten.

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 27%, omkostninger 14% og entrepriseudgifter 59%.

Den samlede anskaffelsessum pr. m² for ungdomsboligerne er på 23.140 kr., hvilket svarer til maksimumsbeløbet for 2016. Den samlede anskaffelsessum for familieboligerne (stayboliger) er på 16.920 kr., hvilket er mindre end maksimumsbeløbet for familieboliger som er på 19.370 kr. pr. m² for 2016 incl. et energitillæg på 1.140 kr. Der gøres opmærksom på, at i boligprogram 2015 – 2017 blev maksimumsbeløbet for familieboligerne fastsat til 19.544 kr. pr. m².

Ifølge driftsbudgettet for det første år er den gennemsnitlige årlige husleje pr. m² beregnet til 1.067 kr. Heraf udgør kapitaludgifterne 614 kr. pr. m² og de øvrige driftsudgifter excl. forsyningsudgifter 453 kr. pr. m².



Bilag:

Oversigtskort

Vilkår - Skema A

Projektmappe