



Punkt 7.

Godkendelse af skema A for 44 nye almene familieboliger i Lindholm Søpark, Sundby-Hvorup Boligselskab

2016-015809

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender,

at der gives tilsagn om støtte efter lov om almene boliger til projektet med en støtteberettiget anskaffelsessum på 87.940.000 kr.,

at der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitalindskud på 8.794.000 kr., svarende til 10% af anskaffelsessummen, og

at den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af projektet bevilges.

Beslutning:

Anbefales



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Sundby-Hvorup afd. 47.

Projektet er med på boligprogram 2015-2018.

Sundby- Hvorup Boligselskab ønsker et etablere 44 familieboliger på i alt 4.540 m², som sidste etape af deres bebyggelse i Lindholm Søpark. Familieboligerne bliver indrettet som 3 og 4 værelses boliger.

Der har været afholdt konkurrence om projektet. Det vindende team blev Kærsgaard & Andersen A/S med underrådgiverne Orbicon, Rosseel's Tegnestue og Labland.

Den nye bebyggelse placeres i en forlængelse af de eksisterende blokke. Adgangen til de nye boliger sker derfor via en forlængelse af den eksisterende vej. Boligerne placeres på vandsiden af vejen mens parkeringspladser placeres op mod den eksisterende skrænt.

Området er i dag et rekreativt område med en offentlig stiforbindelse rundt om kridtgraven.

Mellem søen og bebyggelserne ønskes stiforbindelsen sænket for bl.a. at opnå bedre kontakt til søen, men stadig således at stien sikrer, at offentligheden kan komme hele vejen rundt om søen. For at boligerne generes mindst muligt af aktivitet på stien, trækkes bebyggelserne så langt tilbage fra søen som lokalplanen tillader.

I projektet er der arbejdet bevidst med forskelligheden hvorpå man ankommer til sin bolig. Bebyggelsen er derfor opdelt i tre forskellige grupper – "Haverummet", "Terrasserummet" og "Trapperummet".

"Haverummet" består af i alt 8 boliger fordelt på to etager. I stueplan vil der være direkte adgang til den enkelte bolig, mens adgangen til 1. sal sker via en udvendig trappe.

"Terrasserummet" består af 12 boliger fordelt på 3 etager. Ankomsten sker via et hævet terrasseforløb. Adgangen til boligerne sker via fælles trappe eller elevator. Adgangen udformes så den kan bruges som fælles opholdsarealer.

Der arbejdes med træfacade i disse to typer af boliggrupper.

Den sidste bebyggelse "Trapperummet", består af 24 boliger fordelt på 6 etager. Adgangen til boligerne sker via et trapperum – enten af trappeforløb hvor der bliver udsigt over området eller via elevator. Den markante bygning tænkes udført i betonelementer.

I forhold til tilgængelighed bliver der niveaufri adgang fra p-arealer og frem til 40 af de 44 boliger. De 4 Boliger der ligger på øverste etage i "Haverummet" har kun adgang via trappe. Alle boliger har altaner.

Mellem de nye bebyggelser vil udearealerne afspejle den vilde og eksisterende natur i området. De nære opholdsarealer vil i højere grad fremstå som grønne oaser for ophold.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned Ekskl. forbrug	Plangrundlag
Etagebyggeri	22 3-rums á ca.98 m ²	6.834 kr.	Lokalplan 12-039
	22 4-rums á ca.108 m ²	7.531 kr.	

Det fremsendte projekt er vurderet at kunne holdes inden for rammerne af den eksisterende Lokalplan fra 1991.



Byggeriet skal overholde bygningsklasse 2020 i bygningsreglement 2015. Bæredygtighed er et prioriteret tema i projektet. Der arbejdes bl.a. på at få tilladelse til at bruge søens vand til opvarmning, toiletskyl m.v. Der pågår for tiden dialog om mulighederne.

Økonomi.

Anskaffelsessum og finansiering.

Anskaffelsessum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital (10%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti 1)
		--- Kr. ---		
87.940.000	77.387.024	8.678.000	1.758.800	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 10%, omkostninger 18% og håndværkerudgifter 72%.

Den samlede anskaffelsessum pr. m² er på 19.370 kr. svarende til de gældende rammebeløb i 2016 inklusive energitillæg på 1.140 kr.

Ifølge driftsbudgettet for det første år, er den årlige husleje pr. m² beregnet til 837 kr. Heraf udgør kapitaludgifterne 590 kr. og de øvrige driftsudgifter ekskl. forsyningsudgifter 247 kr. pr. m² pr. år.

Anskaffelsessummen svarer til rammebeløbet og den beregnede husleje må betegnes som rimelig.

Tidsplan.

Projekt og Skema B ønskes godkendt efterår 2016. Den foreløbige byggeperiode er planlagt fra ultimo 2016 til ultimo 2017.



Bilag:

Dispositionsforslag for 44 almene boliger i Lindholm Søpark

Kort. Lindholm Søpark