



Punkt 9.

Godkendelse af 44 familieboliger i Lindholm Søpark, Sundby Hvorup Boligselskab, afd. 47 (Skema B)

2016-042917

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender projekt og anskaffelsessum inden byggestart, herunder

at den støtteberettigede anskaffelsessum er uændret fra Skema A til B og ligger på 87.940.000 kr.
at det kommunale grundkapitalindsud er uændret fra Skema A til B og udgør 8.794.000 kr.
at den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af projektet bevilges.

Beslutning:

Godkendt



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Sundby-Hvorup afd. 47.

Projektet er med på boligprogram 2015-2018.

Sundby-Hvorup Boligselskab ønsker at 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.

Den nye bebyggelse placeres i 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.

Bebyggelsen er opdelt i tre forskellige grupper – "Haverummet", "Terrasserummet" og "Trapperummet". "Haverummet" består af 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. 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 udføres i beton-elementer.

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.

I forhold til det fremsendte projekt ved Skema A er der kun lavet få tilpasninger, herunder at carportene er flyttet mod øst.

Plangrundlaget er en eksisterende lokalplan fra 1991. Projektet er i overensstemmelse med den eksisterende lokalplans intentioner. I forbindelse med byggesagsbehandlingen bliver der søgt om en mindre dispensation ift. overskridelse af byggefelt.

Byggeriets art	Antal boliger og størrelse	Husleje pr. Måned ekskl.forbrug. Skema A	Husleje pr. Måned ekskl.forbrug Skema B
Etagebyggeri	22 3-rums á gns. 98 m ²	6.834 kr.	Uændret
	22 4-rums á gns. 108 m ²	7.531 kr.	Uændret

Bæredygtighed er et prioriteret tema i projektet og byggeriet overholder bygningsklasse 2020 i bygningsreglement 2015.

Økonomi

Anskaffelsessum og finansiering:

	Anskaffelses- sum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital (10%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti 1)

Skema A	87.940.000	77.387.024	8678.000	1.758.800.000	Ikke beregnet
Ændring	+ 0	0	0	+	-
Skema B.	103.138.000	90.761.000	10.314.000	2.063.000	Max.90.761



1): Den kommunale garanti omfatter den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Den endelige garantistillelse kan først beregnes når byggeriet er afsluttet, hvorfor den kommunale garanti er sat til op til 100 % af belåningen. Garantien er dog foreløbig beregnet til 63,54 % af lånebeløbet.

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. Heraf udgør kapitaludgifter 590 kr. og de øvrige driftsudgifter eks. forsyningsudgifter 247 kr. pr. m² pr. år.

Byggeriet forventes færdigt november 2018.



Bilag:

Tegninger, Lindholm Søpark