

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.12.2013

Punkt 13.

Boligforeningen Fjordblink, afd. 42, Dragen - Godsbanen, 9000 Aalborg - 171 alm. ungdomsboliger - Skema A+B.

2013-46884.

Teknik- og Miljøudvalget indstiller, at byrådet godkender

- at der gives tilsagn om støtte efter lov om almene boliger m.v. til projektet med en støtteberettiget anskaffelsessum inden byggestart på 191.947.500 kr., herunder
- at der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitallån på 19.194.750 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 %.
- at antallet af ungdomsboliger forøges fra 155 til 171.

Sagsbeskrivelse

Bygherre: Boligforeningen Fjordblink, afdeling 42

Projekt

Projektet er med på boligprogram 2013 – 2015 med 155 almene ungdomsboliger og er planlagt opført i 2014.

Antallet af boliger er efterfølgende forøget fra det oprindelige antal på 155 til 171 for at opnå en bedre arkitektonisk helhed med en bygning, der er bearbejdet som et samlet harmonisk volumen, der er moduleret, så det tilpasses sine omgivelser og byens skala i alle 4 verdenshjørner.

Det samlede afsatte beløb til grundkapitallån til almene boliger reguleres i efteråret 2015, når der lægges budget for 2016. Forvaltningen er også opmærksom på, at der i andre projekter kan indgå en regulering, hvor der bygges færre boliger end aftalt.

På denne baggrund kan antallet af ungdomsboliger på Dragen, Godsbanen derfor reguleres fra 155 til 171.

Grundkapitallånet vil efter aftale med Boligforeningen Fjordblink først komme til udbetaling i 2015.

Bebyggelsen er udformet så ungdomsboligerne står hævet på en base af skiftevis tegl og store glaspartier, for at give størst mulig visuel sammenhæng imellem ude og inde på gadeplan. Vekselvirkningen imellem glas og tegl sikrer at basen får den nødvendige tyngde der skal til for at skabe balance i facadeudtrykket, samtidig med at de store glaspartier giver de minimum 50 % åbenhed/aktivt areal, for at skabe den ønskede kontakt til omgivelserne og livet langs med gaderne.

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.12.2013

Basen indeholder en dagligvarebutik på hjørnet imellem Jyllandsgade og Dag Hammarskjølds Gade, to øvrige lejemål mod vest, samt et fællesvaskeri for bygningens beboere mod syd.

På 1. salen har bebyggelsen et hævet indre gårdrum, som primært skal fungere som ophold for beboerne, hvortil der er adgang fra tre opgange jævnt fordelt langs bygningens vigtigste ankomststeder.

Ved det indre gårdrum er dækket på en central placering åbnet op og tilfører stueplanet dagslys via et mindre gårdrum, som sikrer at der også kommer dagslys dybt ind i stueplanet.

I forlængelse af altangangsarealet er der rundt omkring i bygningsvolumenet åbnet større fællesarealer op. Nogle af dem rummer depotrum for beboerne, nogle af dem kan fungere som fælleskøkken/festlokale, mens andre blot er terrasser/opholdsarealer.

Disse har alle visuel kontakt med bylivet langs Jyllandsgade via store åbninger/"huller" i facaden, udfyldt med fællesfunktioner, hvilket giver bygningens udtryk som helhed en stor fornemmelse af åbenhed. Især fra fælleslokalet på spidsen af 7. etage, der har fået tildelt bebyggelsens bedste beliggenhed, vil der være et fantastisk kig ud over det meste af Aalborg.

På tagterrasserne, der opstår naturligt ved bygningsvolumenets nedtrapning mod syd, etableres der også fælles terrassearealer for beboerne, omkranset af grønne tage. Ved at de fordeles jævnt i bebyggelsen har beboerne altid mulighed for at vælge den terrasse der har den bedste sol på et hvert givet tidspunkt.

Af bebyggelsens 171 ungdomsboliger er 9 af disse indrettet som handicapvenlige boliger. Der indrettes endvidere 2 gæsteboliger på 2. sal.

Facaden er sammensat af gode, robuste materialer der kræver minimalt vedligehold.

De lukkede partier er lyse sandwich-betonelementer, for udtryksmæssigt at give facaden den nødvendige tyngde på de rigtige steder. Samtidig giver betonelementet også bygningen overfladepartier, der harmonerer godt med de eksisterende bygninger i den nære kontekst på grunden.

Alle glaspartier udføres i træ-/alu for også her at have minimalt vedligehold. Ruderne er med 3-lags glas, både af energimæssige hensyn, og for at minimere de eventuelle støjgener der eventuelt kunne komme fra trafikken langs med Jyllandsgade og Dag Hammarskjølds Gade.

På bygningens facader mod gaden bliver der monteret et skinnesystem med solafskærmende skydepartier i perforerede plader/strækmetal eller lignende.

Etageantallet varierer fra 5 til 7 etager.

Det bebyggede areal bliver på 2.185 m² og det samlede areal for ungdomsboligerne bliver på 8.550 m².

Der har været afholdt en række dialogmøder med bygherren og arkitekten. Arkitektur og bæredygtighed har været drøftet, og projektet er vurderet med udgangspunkt i bæredygtighedsblomsten og det brede bæredygtighedsbegreb.

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.12.2013

Projektet prioriteres højest på de lokale, de sociale værdier og også relativt højt økonomisk.

De lokale værdier

Bygningens udformning er i høj grad dikteret af grundens form, deraf ”dragen” og relationen til omgivelserne. På den ene side byfronten langs Jyllandsgade og på den anden side det nye godsbanearreal. Bygningen er udformet i et fint samspil med de øvrige nye bebyggelser på godsbanearialet.

De sociale værdier

Bygningen er internt organiseret, så der skabes gode anvendelige fællesarealer. Boligerne er funktionelt indrettet med stor komfort og gode lysforhold.

De økonomiske værdier

Bygningen er sammensat af et fremtidssikret rationelt byggesystem med en indbygget fleksibilitet, der gør det muligt at ændre boligerne over tid.

Projektet overholder desuden krav til energiramme 2015, og der etableres grønne tage sammen med opholdsarealerne på tagetagen.

Ved godkendelse af Skema B, er et projekt normalt på et niveau, der svarer til et myndighedsprojekt med målfaste tegninger og en høj afklaringsgrad i forhold til valg af materialer. Dette projekt godkendes på et tegningsgrundlag, der er knapt så detaljeret. Det er derfor aftalt med bygherren, at projekteringen løbende følges af Aalborg Kommune, og at eventuelle projektændringer skal godkendes og senest i forbindelse med behandling af byggesagen. Såfremt der ikke opnås enighed, vil der ikke blive givet byggetilladelse.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned Skema A	Husleje pr. måned Skema B
etagebyggeri	171 2-rums á ca. 50,0 m ²	3.592 kr.	3.592 kr.

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

Baggrund for ansøgning

Byggeriet opfylder de skærpede krav til lavenergibygningsreglement 2010.

Økonomi

Der er indgået en totalentreprisekontrakt med ”fælles” entrepriser på de to ejerlejligheder - erhvervs ejerlejligheden i stueetagen og ungdomsboligbyggeriet ovenover.

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 18,3 %, omkostninger 8,7 % og håndværkerudgifter 66,0 %.

Rammebeløbet for almene ungdomsboliger påbegyndt i 2013 er på 22.450 kr. pr. m² incl. et energitillæg på 1.110 kr. pr. m² boligareal, da der er tale om etagebyggeri.

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.12.2013

Byggeriet skal finansieres indenfor nævnte beløb, og ifølge almenboligloven må rammebeløbet incl. energitillæg godkendt ved skema B ikke overskrides ved byggeriets aflevering (skema C).

Den gennemsnitlige årlige husleje er 1.042 kr. pr. m². Heraf udgør kapitaludgifterne 630 kr. og de øvrige driftsudgifter excl. forsyningsudgifter 319 kr. pr. m² pr. år.

Finansiering

Anskaffelsessum og finansiering pr. november 2013:

Anskaffelsessum	Realkreditlån (88 %)	Kommunal grundkapital (10 %)	Beboerindskud (2 %)	Årlig kommunal ungdomsboligbidrag 1)	Kommunal Garanti 2)
- - - Kr. - - -					
191.947.500	168.913.800	19.194.750	3.838.950	307.800	107.537.000

1): Kommunen kan på statens vegne give tilsagn om ungdomsboligbidrag. Bidraget er en løbende ydelse, der er indeksreguleret og udgør 180 kr. pr. m² pr. år for tilsagn meddelt i 2013. Heraf betaler kommunen 20% og staten 80%. Sagen medfører ikke yderligere kommunal ydelsesstøtte. Ydelsesstøtte til realkreditlån betales fuldt ud af Staten.

2): Den kommunale garanti omfatter den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) og dermed garantibeløbet er foreløbig beregnet af det långivende realkreditinstitut.

Anskaffelsessummen svarer til rammebeløbet. Den beregnede husleje og den samlede anskaffelsessum må betegnes som rimelige.

[Boligforeningen Fjordblink, afd. 42, Dragen - Godsbanen, 9000 Aalborg - 171 alm. ungdomsboliger - alm. og særlige vilkår - skema A+B](#)

Beslutning:

Anbefales.

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.12.2013