



## By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.02.2014

### Punkt 12.

#### **Boligselskabet NordBo - Niels Ebbesens Gade - Ansøgning om støtte til opførelse af almene familieboliger og ungdomsboliger.**

2013-34822.

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at By- og Landskabsudvalget godkender, at den tidligere meddelte forhåndsgodkendelse til dispensation fra bestemmelser i lokalplan 10-027 til at opføre et kombineret erhvervs- og boligbyggeri på hjørnet af Niels Ebbesens Gade og Danmarksgade i 3½ etage fortsat skal gælde, samt at udvalget meddeler, at den gældende skema A-godkendelse til et alment boligprojekt bortfalder, men at udvalget er sindet at godkende et nyt skema A til et alment projekt bestående af 25 ungdomsboliger og 3 familieboliger.

#### **Sagsbeskrivelse**

Byggegrunden ligger på hjørnet af Niels Ebbesens Gade og Danmarksgade ud mod Frederiks Torv.

Den eksisterende bebyggelse på grunden i 2½ etage skal nedrives og i stedet ønskes opført et 3½ etages byggeri som udfyldning mellem eksisterende nabobebyggelser og tilpasset den eksisterende bebyggelse omkring Frederiks Torv. Ågades Passage ud mod Frederiks Torv overbygges, og der etableres i stedet en portgennemgang.

Projektet er startet op i 2010 som et privat erhvervs- og boligbyggeri, men på grund af en konkurs hos en tidligere ejer blev dette projekt opgivet. Den nuværende ejer, som først har fået adkomst til ejendommen i 2012, har taget kontakt til Alabu Bolig om et samarbejde om opførelse af almene boliger i stedet. Dette har udmøntet sig i nærværende projekt.

#### **Dispensation i forhold til lokalplan**

I forbindelse med det tidligere private byggeprojekt meddelte Teknik- og Miljøudvalget den 20. januar 2011 (pkt. 8) en forhåndsgodkendelse til dispensation fra bestemmelser i lokalplan 10-027 til et byggeprojekt i 3½ etage.

Projektet krævede en række dispensationer fra lokalplanen, hvoraf den væsentligste var fra afsnit 5.2, som foreskriver et maksimalt etageantal på 2½ for den pågældende matrikel. Forhåndsgodkendelsen blev i sin tid meddelt af Teknik- og Miljøudvalget til trods for, at en nabohøring resulterede i



## By- og Landskabsudvalget

### Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.02.2014

27 nabobemærkninger (hvoraf de 5 dog var positive). Nabobemærkningerne kom primært fra beboere umiddelbart vest for matriklen.

Selvom det nuværende projekt kombineret med almene boliger blev væsentligt forandret vedtog forvaltningen i sommeren 2013, at der kunne "køres videre" på den eksisterende forhåndsgodkendelse. Begrundelsen var, at vestfacaden stort set var uændret i forhold til det forhåndsgodkendte og fordi det var det siddende udvalg, der havde godkendt projektet. En forhåndsgodkendelse er i princippet kun gældende i et år.

Forvaltningen anbefaler, at den tidligere meddelte forhåndsgodkendelse til dispensation fra bestemmelser i lokalplan 10-027 fortsat skal gælde til trods for de foretagne projektændringer.

### Støttesag efter almenboligloven

Byrådet godkendte den 10. juni 2013 (pkt. 7) skema A og dermed, at der blev givet tilsagn om støtte efter lov om almene boliger til at opføre 3 almene familieboliger og 20 ungdomsboliger på ejendommen med en samlet anskaffelsessum på 26.328.000 kr., svarende til et kommunalt grundkapitalindskud på 2.632.800 kr.

Projektet var med på boligprogram 2013-15 med 20 ungdomsboliger. Projektet blev efterfølgende udvidet med de 3 familieboliger som en teknisk ændring i budgetforliget.

Det projekt, der forelå ved skema A-godkendelsen var fortsat et kombineret erhvervs- og boligbyggeri, hvor stueetagen og en del af 1. sal skulle indrettes til detailhandelsbutik med tilhørende lager og personalerum som en privat, selvstændig ejerlejlighed og hvor resten af 1. salen og hele 2. og 3. sal skulle indrettes med almene boliger som en selvstændig ejerlejlighed tilhørende boligselskabet. De 3 familieboliger skulle indrettes som hjørneboliger med én på hver etage.

På grund af en dårlig licitation blev der gennemført en række besparelser og forvaltningen har holdt en række dialogmøder og drøftet projektændringer. I november forelå et nyt projekt.

Familieboligerne skulle udgå til fordel for ungdomsboliger for at få mere rammebeløb, men der var stadig en udfordring med manglende cykelparkering og depotrum.

Imidlertid er det nu oplyst, at dagligvarebutikskæden ikke længere ønsker at etablere dagligvarebutik i bygningen. Butikskæden er bundet af en langtidslejekontrakt med grundsælger og vil i stedet indrette to eller tre mindre butiksejemål til fremleje i stuen. Herved frigøres erhvervsareal i stueetagen syd for portåbningen ind til Ågades Passage og erhvervsareal (kontor, personalerum og lager) på 1. sal.



## By- og Landskabsudvalget

### Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.02.2014

Disse ledige erhvervsarealer ønsker boligselskabet at inddrage i boligdelen og udvide boligprojektet med 5 ungdomsboliger og fælles boligareal, i alt 205 m<sup>2</sup>. Arealer syd for porten inddrages til den manglende cykelparkering og depotrum.

De nu foreslåede ændringer er en klar forbedring af projektet. Dagligvarebutikken udgår og erstattes med mindre specialbutikker. Det giver mulighed for en mere åben facade mod gaden. Der bliver plads til cykelparkering m.v. i stueetagen og boligerne får egen indgang og trappe. Boligselskabet foreslår projektet udvidet med 5 til i alt 30 ungdomsboliger.

Forvaltningen har anbefalet boligselskabet at tage familieboligerne ind i projektet igen, da de udnytter hjørnearealet på hver etage langt bedre end ungdomsboliger gør og giver en bedre planløsning. I så fald bliver projektet på 25 ungdomsboliger og 3 familieboliger. Boligareal forøges med 205 m<sup>2</sup> til 1.411 m<sup>2</sup>. Der er dog en økonomisk udfordring i at indrette familieboliger i stedet for ungdomsboliger på grund af forskellen i rammebeløb, men det er forvaltningens opfattelse, at det er muligt at finde besparelser i projektet, så det kan gennemføres med familieboliger.

Forvaltningen har præciseret overfor bygherren, at projektændringerne kræver en politisk stillingtagen, da der ikke p.t. er økonomi til den ønskede udvidelse.

Forvaltningen anbefaler derfor, at den foreliggende skema A-godkendelse bortfalder og at det meddeles bygherren, at udvalget er sindet at godkende et nyt skema A til et alment projekt bestående af 25 ungdomsboliger og 3 familieboliger

De ekstra bolig-m<sup>2</sup> giver med gældende rammebeløb en udvidet anskaffelsessum på ca. 3,6 mio. kr. svarende til et ekstra kommunalt grundkapitalindsud på ca. 360.000 kr. i forhold til det ved skema A godkendte.

*Beslutning:*

*Udgik.*



## **By- og Landskabsudvalget**

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.02.2014