



## By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

### Punkt 15.

#### **Plus Bolig - afdeling 123 - Visionsvej 2-4-6, 9000 Aalborg - 181 almene ungdomsboliger - godkendelse af projekt og anskaffelsessum inden byggestart (skema B).**

2013-51751.

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

- at den støtteberettigede anskaffelsessum forhøjes med 8.727.000 kr. til 205.164.000 kr.,
- at det kommunale grundkapitalindskud forhøjes med 872.000 kr. til 20.516.000 kr.,
- at der på statens vegne gives tilsagn om driftstilskud i form af et ungdomsboligbidrag på 180 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år, hvoraf kommunen skal godtgøre staten 20 % og
- at den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af projektet bevilleges

### Sagsbeskrivelse

**Bygherre:** Plus Bolig, afdeling 123.

### Projekt

Projektet er med på boligprogram 2013-2015 med 167 almene ungdomsboliger og er planlagt til byggestart i 2014.

Ved at udvide antallet af boliger til 181 er der skabt mulighed for at opnå en bedre arkitektonisk løsning for byggeriet som helhed, idet byggeriet hænger sammen med Plus Boligs administrationsbygning og derfor skal ses i denne sammenhæng. Udvidelsen har samtidig bidraget til en bedre økonomi, der således har gjort det muligt at gennemføre de arkitektonisk bedste løsninger.

By- og Landskabsudvalget har på mødet den 06.03.2014 godkendt udvidelsen af grundkapitalindskuddet for de 14 ekstra ungdomsboliger.

Der er i budgettet afsat 19,2 millioner kr. til grundkapitalindskud for det aktuelle projekt. Grundkapitalindskuddet ved skema B beløber sig til 20,5 millioner kr. Overskridelsen på 1,3 millioner kr. skal således finansieres sammen med finansieringen af det i forvejen opsamlede underskud på konto 8 vedrørende allerede godkendte projekter.

Projektet indeholder 181 almene ungdomsboliger og udfylder tilsammen med Plus Boligs kontordomicil byggefelt I, indenfor delområde A på Eternitgrunden. Byggeriet er omfattet af lokalplan 4-2-107.



## By- og Landskabsudvalget

### Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

Ungdomsboligbebyggelsen er placeret som en åben karré med facader mod Visionsvej, Poul Larsens Vej og Bygaden. Det runde hus, der udgør kontordomicilet, afslutter karréen og danner sammen med en "Ankomstplads" hovedindgangen til ungdomsboligbebyggelsen fra Bygaden. Herudover er der portgennemgange til bebyggelsen fra "Tankedraget" og Poul Larsens Vej og indkørsel fra Visionsvej. Karréen danner et gårdrum "Platanhaven", der indeholder parkeringspladser og opholds- og aktivitetsrum.

Byggeriet opføres med en karakteristisk tagform med referencer til Eternitområdets tidligere industribebyggelser med shedtage. Byggeriet varierer fra 3 – 7 etager. Det er intentionen at skabe en unik arkitektur, der kan være med til at sætte sit præg på hele området ved Eternitten. De karakteristiske rammer på facaden udføres i hvid puds. Resten udføres i puds i lyse farver.

Alle boligerne er 1-rums boliger, men opleves som 2-rums, idet der omkring en central toilet- og køkkenkerne bliver skabt et rum til hver side. Der er boliger både i ét plan og i 2 plan. Alle ét plans boliger har enten egen altan eller terrasse.

Dette ungdomsboligprojekt prioriterer at skabe en bebyggelse med en markant og unik arkitektur og med en markeret grøn kant udvendigt mod omgivelserne og et grønt mere intimt og frodigt gårdrum inde i bebyggelsen. Det fordrer, at der er ekstra opmærksomhed både på materiale- og farvevalg, der kan understrege hovedidéen, karakteren og strukturen i bebyggelsen, og den endelige indretning og udformning af de udeopholdsarealer i gården og ved ankomstpladsen.

Der har været afholdt en række dialogmøder med bygherren og arkitekten og byggeriet er set i sammenhæng med udviklingen af området på Eternitten med Bygaden, benævnt "Ankomstpladsen" og "Tankedraget" øst for bebyggelsen.

Arkitektur og bæredygtighed har været drøftet, og projektet er vurderet med udgangspunkt i bæredygtighedsblomsten og det brede bæredygtighedsbegreb. Projektet prioriteres højest på de lokale og de sociale værdier og også relativt højt økonomisk.

De lokale værdier giver sig udslag i den markante arkitektur, der trækker referencer fra det tidligere industriområde og kulturarven.

De sociale værdier er begrundet i stor boligkomfort med god indretning, indeklime og lysforhold. Herudover er Eternitten samlet set et område med mange forskellige funktioner; boliger, kontorer, erhverv og detailhandel. Ungdomsboligerne og de fysiske rammer med et forholdsvis åbent gårdrum med gode forbindelser til området, kan være med til styrke bylivet i de offentlige byrum (her tænkes særligt på Bygaden og Tankedraget) ligesom det kan støtte eksisterende funktioner i nærområdet med butikker, fitness osv.



## By- og Landskabsudvalget

### Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

Økonomien er grundet rammebeløbets størrelse af stor betydning for projektet. Boligerne indrettes med stor fleksibilitet så to boliger i fremtiden kan omdannes til en større familiebolig.

Projektet overholder krav til energiramme 2015, men har ikke prioriteret særlige miljømæssige tiltag, ud over de der er givne i forhold til den centrale beliggenhed, med kort afstand til lokal service og transport.

I forhold til natur har gårdrummet potentiale til at skabe attraktive opholdsområder, med en diversitet i beplantningen. Der etableres ikke grønne tage.

I kælderen etableres teknikrum, depotrum og cykelparkering.

Det samlede bruttoetageareal er på 9.050 m<sup>2</sup>.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned	Husleje pr. måned
		Skema A	Skema B
etagebyggeri	181 1-rums á ca. 50 m <sup>2</sup>	1)	2)
		2.779 kr.	2.775 kr.

1) Huslejen er fratrukket et ungdomsboligbidrag på 180 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år (2013).

### Baggrund for ansøgning

Skema A blev godkendt i byrådet den 07.10.2013 (pkt. 10).

Byggeriet opfylder de skærpede krav til lavenergibygninger, energiklasse 2015 i bygningsreglement 2010.

Der har været afholdt licitation som oversteg de budgetterede håndværkerudgifter væsentligt. Der er herefter foretaget nogle ændringer i projektet for at bringe håndværkerudgifterne ned til den budgetterede entreprisesum. Der er i denne forbindelse også fundet nogle besparelser.

I det ændrede projekt er lette facadepartier blevet ændret til pudsede overflader i lys farve. Endvidere er nogle af de fælles indendørs opholdsarealer blevet omdannet til boliger. Fælles altaner er udgået af projektet.

På denne baggrund har der efterfølgende været afholdt en ny licitation den 15. maj 2014, som gik godt, således at det samlede projekt kan holdes indenfor rammebeløbet.

### Økonomi

Den samlede anskaffelsessum er i forhold til skema A steget med 220 kr. pr. m<sup>2</sup> til 22.670 kr. pr. m<sup>2</sup>.



## By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

Denne stigning skyldes at rammebeløbet er steget fra 22.450 kr. pr. m<sup>2</sup> ved skema A (2013) til 22.670 kr. ved skema B (2014).

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 26 %, omkostninger 8 % og håndværkerudgifter 66 %.

Rammebeløbet for almene ungdomsboliger påbegyndt i 2014 er på 22.670 kr. pr. m<sup>2</sup> incl. et energitillæg på 1.120 kr. pr. m<sup>2</sup> boligareal, da der er tale om etagebyggeri.

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 faldet med 1 kr. i forhold til skema A til 846 kr. pr. m<sup>2</sup>. Heraf udgør kapitaludgifterne 683 kr. og de øvrige driftsudgifter excl. forsyningsudgifter 163 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

### Finansiering

Anskaffelsessum og finansiering pr. maj 2014

	Anskaffelsessum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital (10%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti 1)	Årlig kommunal ungdomsboligbidrag 2)
	- - - Kr. - - -					
Skema A	196.437.000	172.865.000	19.644.000	3.929.000	112.360.000	315.000
Ændring	+8.727.000	+ 7.679.000	+ 872.000	+17 4.000	+20.990.000	10.800
Skema B.	205.164.000	180.544.000	20.516.000	4.103.000	133.350.000	325.800

1): 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.

2): Kommunen kan på statens vegne give tilsagn om ungdomsboligbidrag. Bidraget er en løbende ydelse, der er indeksreguleret og udgør 180 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år for tilsagn meddelt i 2010. Heraf betaler kommunen 20% og staten 80%.

Sagen medfører ikke yderligere kommunal ydelsesstøtte. Ydelsesstøtte til realkreditlån betales fuldt ud af Staten.

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

*Beslutning:*

*Anbefales.*



## **By- og Landskabsudvalget**

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

*John G. Nielsen var fraværende.*



## **By- og Landskabsudvalget**

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014