



## By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

### Punkt 12.

#### **Vivabolig - Kjellerupsgade og Kayeødsge (Symfonien) - Ansøgnng om støtte til opførelse af 105 almene ungdomsboliger (skema A).**

2012-41710.

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller,** at byrådet godkender,

- at der gives tilsagn om støtte efter lov om almene boliger m.v. til projektet med en støtteberettiget anskaffelsessum på 112.374.000 kr.,
- at der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitalindskud på 11.237.400 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 179 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år, hvoraf kommunen skal godtgøre staten 20 %

### Sagsbeskrivelse

**Bygherre:** Vivabolig, afdeling 28 (tidligere Boligselskabet Limfjorden).

### Projekt

Projektet er med på boligprogram 2013-15 med 100 ungdomsboliger, som et af de 16 projekter, som byrådet har besluttet skal opføres med støtte efter almenboligloven og som indgår i kommunens budgetforslag 2013-16. Projektet er udvidet til 105 ungdomsboliger, men holder sig indenfor det fastsatte bruttoetageareal på 5.000 m<sup>2</sup> og dermed indenfor den afsatte økonomi. I stueetagen indrettes ca. 1.000 m<sup>2</sup> ny administration for Vivabolig, som i dag har til huse på Vesterbro.

Grunden med det tidligere Symfonien ligger på hjørnet af Kjellerupsgade og Kayeødsge. Byrådet har den 16. juni 2014 (pkt. 17) godkendt en lokalplan, der muliggør nedrivning af Symfonien og opførelse af omhandlede byggeri som en afslutning af karreebebyggelsen ud mod Kjellerupsgade og Kayeødsge.

Vivabolig har i 2013 færdiggjort en ombygning af nabobygningen, den tidligere 3F bygning, som er indrettet til 90 ungdomsboliger. Den samlede bebyggelse på arealet, som også indeholder AOF's bygning langs Kayeødsge og anden bebyggelse mod Løkkege og Sønderge omkranser et forholdsvist stort gårdrum, som er indrettet med både parkeringspladser og opholdsarealer.

### Projektets arkitektoniske hovedidé

Intentionen med byggeriet er at skabe en samlet bebyggelse, som en afslutning af karreeerne rundt om gårdrummet og skabe mulighed for gode udendørs opholdsarealer. Den vestlige del af gård-



## By- og Landskabsudvalget

### Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

rummet fastholdes som parkeringsareal. Den østlige del, tilhørende de to ungdomsboligbyggerier, bliver friholdt for parkering og udlægges til fælles grønt område. Tilkørsel skal ske fra Løkkegade via en tinglyst færdselsret over eksisterende parkeringsplads. Parkering til de nye ungdomsboliger placeres i en parkeringskælder hvor også cykelparkering skal foregå. Vivaboligs administration får parkeringsmulighed på AOF's parkeringspladser på nabogrunden. Opholdsarealerne adskilles fra parkeringsområdet med grønt espalierhegn og indrettes med grønne opholdspladser, et areal med motionsredskaber og et grillområde forbundet med stier i rødt asfalt. Et stort trappeanlæg forbinder gårdanlægget med en stor tagterrasse på 1. sal over administrationsbygningen.

Byggeriet opføres i 7 etager med tilbagetrukket tagetage og med fuld kælder. Facader udføres i blødstrøgne teglsten i forskellige nuancer og puds. Administrationsbygningens facade mod gården udføres i fibercementplader. Den tilbagetrukne tagetage beklædes med zink. Vinduer og døre udføres i træ/aluminium.

Variationen i materialer er valgt for at opdele bygningen udtryksmæssigt i mindre enheder og skabe en sammenhæng på hjørnet mod Kjellerupsgade og Kayserødsgade, hvor der er en meget varieret bygningsmasse.

Stueetagen bygges ud i gårdrummet og hele stueetagen indrettes som administration for Vivabolig og med 3 ungdomsboliger ud mod Kjellerupsgade. Den 1-etages bygning i gårdrummet indrettes med tagterrasse med adgang fra gårdrum og fra boliger. Der indrettes cafe på 1. sal med adgang til tagterrassen. Øvrige etager indrettes med ungdomsboliger i forskellig størrelse og orientering. Overordnet er projektet disponeret med en midtergang med boliger på begge sider. Erhvervsdel (Vivaboligs administration) og boligdel opdeles i 2 selvstændige afdelinger.

Størstedelen af boligerne indrettes som 2 rums boliger med kombineret køkken/opholdstue og værelse. En del etableres som 2 rums boliger med separat køkken. Der etableres også enkelte 1 rums boliger. De nordvendte boliger får større vinduesareal end de øvrige boliger.

I forhold til de ret ens ungdomsboliger i den gamle 3F bygning, der er disponeret som altangangsbyggeri, har man ønsket et mere varieret udbud af boligtyper i den nye afdeling, hvor f.eks. to personer kan dele én bolig.

Der har under projekteringen været afholdt møder med beboere i den eksisterende ungdomsboligbebyggelse for at opsamle erfaringer og sikre, at de to bebyggelser kan supplere hinanden med bl.a. fælles udeopholdsarealer og fælleslokaler, såsom vaskeri og cafemiljø m.v.

Det samlede etageareal til ungdomsboliger bliver på 4.957 m<sup>2</sup>.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned	Planforhold
----------------	---------------	-------------------	-------------

1)



## By- og Landskabsudvalget

### Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

Etagebyggeri	6 1-rums á ca.37 m <sup>2</sup>	2.420 kr.	Lokalplan 1-1-115, Boliger og erhverv, Kjellerupsgade 12 og 14, Symfonien, Aalborg Midtby
	99 2-rums á ca.48 m <sup>2</sup>	3.140 kr.	

1): Huslejen er fratrukket et ungdomsboligbidrag på 179 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Der har gennem lokalplanproceduren og det hidtidige projektføreløb været afholdt en række dialogmøder med bygherren, arkitekt og ingeniør. Arkitektur og bæredygtighed har været drøftet og projektet er vurderet med udgangspunkt i bæredygtighedsblomsten og det brede bæredygtighedsbegreb.

Der er forskellige forhold som skal bearbejdes yderligere i det videre projekteringsforløb frem mod skema B i forhold til lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens udseende. Det skal derfor være et vilkår, at kommunen, inden bygherrens udsendelse af udbudsmateriale i licitation, endeligt skal godkende facadeløsninger og materiale- og farvevalg.

Byggeriet projekteres, så det overholder energikravene til lavenergibygninger, klasse 2015 i bygningsreglement 2010.

Energikravene vil blive opfyldt uden anvendelse af solceller ved bl.a. ekstra isolering af klimaskærmen og etablering af genvinding på ventilationsanlægget.

### Økonomi

Anskaffelsessum og finansiering (pr. maj 2014):

Anskaffelsessum	Realkreditlån (88 %)	Kommunal grundkapital (10 %)	Beboerindskud (2 %)	Årlig kommunal ungdomsboligbidrag 1)	Kommunal Garanti 2)
- - - Kr. - - -					
112.374.000	98.889.100	11.237.400	2.247.500	177.460	Ikke beregnet

1): Ungdomsboligbidraget er en løbende ydelse, der er indeksreguleret og udgør 179 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år i 2014. Heraf betaler kommunen 20% og staten 80%.

2): 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 23 %, omkostninger 16 % og håndværkerudgifter 61 %.



## By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014

Den samlede anskaffelsessum pr. m<sup>2</sup> er på 22.670 kr., svarende til det gældende rammebeløb i 2014 incl. energitillæg på 1.120 kr. for etagebyggeri.

Den politiske udmelding fra budgetdrøftelserne er, at det afsatte kommunale grundkapitalindskud til dette projekt på ca. 11,5 mio. kr. er bindende for projektet og skal overholdes ved byggeriets aflevering (skema C).

Ifølge driftsbudgettet for det første år er den årlige husleje pr. m<sup>2</sup> beregnet til 964 kr. (uden fradrag af ungdomsboligbidrag). Heraf udgør kapitaludgifterne 696 kr. og de øvrige driftsudgifter excl. forsyningsudgifter 268 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

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

[Almindelige og særlige vilkår - Skema A - Kjellerupsgade og Kayeødsvej](#)

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*John G. Nielsen var fraværende.*



## **By- og Landskabsudvalget**

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.08.2014