



Magistraten

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 27.10.2014

Punkt 3.

Boligforeningen Vanggården - hjørnet af Østre Havnegade og Nyhavnsgade - Ansøgning om støtte til opførelse af 55 almene ungdomsboliger (skema A).

2013-48006.

- By- og Landskabsudvalget indstiller**, at byrådet godkender,
- at der gives tilsagn om støtte efter lov om almene boliger mv. til projektet med en støtteberettiget anskaffelsessum på 62.343.000 kr.,
 - at der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitalindsud på 6.234.300 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. m² pr. år, hvoraf kommunen skal godtgøre staten 20%.

John G. Nielsen og Rose Sloth Hansen var fraværende.

Sagsbeskrivelse

Projektet er med på boligprogram 2013-2015 og har som andre projekter været drøftet mellem bygherre, rådgivere og By- og Landskabsforvaltningen med hensyn til arkitektur og bæredygtighed. Projektet skulle efter aftale med bygherren have været forhandlet på plads med henblik på forelæggelse for byrådet den 22. september 2014, men er på grund af en misforståelse mellem rådgivere og forvaltning først blevet klar til forelæggelse for By- og Landskabsudvalget den 23. oktober 2014.

For at udnytte en aftalt tidsbegrænset forkøbsret til grunden og dermed sikre projektets gennemførelse, ønskes sagen behandlet så hurtigt som muligt med en byrådsbehandling den 27. oktober 2014.

Bygherre: Boligforeningen Vanggården, Afdeling 158.

Projekt

Projektet er med på boligprogram 2013-15 med 55 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.

Byggefeltet til de 55 ungdomsboliger, som erhverves af boligforeningen fra privat grundejer til formålet, ligger langs Østre Havnegade med nordenden ud mod Nyhavnsgade i den østlige ende af det nye kvarter Østerbro Brygge.



Magistraten

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 27.10.2014

Mellem byggefeltet og Boligforeningen Vanggårdens ungdomsboligbyggeri langs Nyhavnsgade, som er under opførelse, og som også er en del af Østerbro Brygge, ligger et byggefelt kaldet "Bonderupgrunden". Dette byggefelt kan rumme 32 ekstra ungdomsboliger, så hele randbebyggelsen langs sydsiden af Nyhavnsgade herefter vil være fuldt udbygget fra Stuhrsvej til Østre Havnegade. Dette projekt vil blive behandlet særskilt. De to byggerier opføres uafhængigt af hinanden, men i en ensartet arkitektur.

Bebyggelsen udføres i 6 etager og aftrappes mod syd, hvor der etableres fælles tagterrace på både 4. og 5. etage.

Bebyggelsen får adgang fra Østre Havnegade gennem en stor portåbning med adgang til et indeliggende trapperum med elevator (en parterre etage i den nordlige ende af bygningen). Herfra er der adgang til boligerne på 1. til 6. etage via altangange, som vender ud mod Østre Havnegade. I parterre etagen, der udføres i dobbelt etagehøjde, placeres fælles vaskeri, teknik og viceværtrum. Resten af bygningens stueplan indrettes med 7 boliger kun med adgang via udvendige trapper. 1. til 3. sal indrettes med 11 boliger på hver etage. På 4. og 5. etage indrettes henholdsvis 9 og 6 boliger og fælles tagterrasser mod syd. Der bliver 3 boligtyper, hvoraf 5 boliger indrettes til handicappede.

Alle boliger bliver to-rums boliger på 50 m². Det samlede etageareal bliver på 2.750 m².

Bebyggelsen indgår sammen med karreens øvrige boliger og et erhvervsbyggeri i et gårdfællesskab med mulighed for cykel- og bilparkering og med udvendige opholdsarealer.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned 1)	Planforhold
Etagebyggeri	55 2-rums á ca.50 m ²	3.608 kr.	Lokalplan 1-4-101, Boliger, kontorer mv., Stuhrsvej-Østre Havnegade

1): Huslejen er fratrukket et ungdomsboligbidrag på 179 kr. pr. m² pr. år.

Der har været afholdt dialogmøder med bygherren og dennes rådgivere, hvor arkitektur og bæredygtighed har været drøftet og projektet vurderet med udgangspunkt i bæredygtighedsblomsten og det brede bæredygtighedsbegreb. Især facadeudformningen har været indgående drøftet.

Bebyggelsen vil blive tilpasset den tilstødende bebyggelse med en muret base i røde teglsten og en hvid bygningskrop og med altangange punktvis begrønnet.

Byggeriet projekteres, så det overholder energikravene til lavenergibygninger, klasse 2015 i bygningsreglement 2010 i overensstemmelse med Teknik- og Miljøudvalgets beslutninger. Vinduer udføres som lavenergiruder og der indbygges solceller integreret i tagkonstruktionen.



Magistraten

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 27.10.2014

Økonomi

Anskaffelsessum og finansiering (pr. april 2014):

Anskaffelsessum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital (10%)	Beboerindskud (2%)	Årlig kommunal ungdomsboligbidrag 1)	Kommunal garanti 2)
--- Kr. ---					
62.343.000	54.861.840	6.234.300	1.246.860	98.450	Ikke beregnet

- 1): Ungdomsboligbidraget er en løbende ydelse, der er indeksreguleret og udgør 179 kr. pr. m² 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 22%, omkostninger 15% og håndværkerudgifter 63%.

Den samlede anskaffelsessum er på 22.670 kr. pr. m² svarende til det gældende rammebeløb inkl. energitillæg.

Ifølge driftsbudgettet for det første år er den gennemsnitlige årlige husleje pr. m² beregnet til 1.045 kr. (uden fradrag af ungdomsboligbidrag). Heraf udgør kapitaludgifterne 696 kr. og de øvrige driftsudgifter ekskl. forsyningsudgifter 349 kr. pr. m² pr. år.

Den beregnede husleje og den samlede anskaffelsessum må betegnes som rimelige.

[Almindelige og særlige vilkår - Skema A - hj. af Østre Havnegade og Nyhavnsgade](#)

Beslutning:

Anbefales.

Hans Henrik Henriksen var fraværende.



Magistraten

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 27.10.2014