



Punkt 4.

Godkendelse af Skema A for 69 almene familie- og seniorboliger - Nørresundby Boligselskab afd. 78 Stigsborg Brygge

2018-037708

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender,

at der gives tilsagn om støtte efter lov om almene boliger til et projekt med en støtteberettiget anskaffelsessum på 120.846.000 kr.,

at der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitaltilskud på 12.084.600 kr., svarende til 10% af anskaffelsessummen, og

at den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af projektet bevilges.

Sagen blev udsat på By- og Landskabsudvalgets møde den 23. august 2018, pkt. 8. Sagen genoptages.

Beslutning:

Anbefales.

Ole Risager var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Nørresundby Boligselskab afd. 78.

Projektet er med på boligprogram 2018 - 2021

Der etableres i alt 69 almene familie- og seniorboliger ved Digmannsvej. Boligerne bliver en del af det nye Stigsborg Havnefront område. Projektet omfatter et samlet brutto etageareal til beboelse på ca. 6080 m².

Den overordnede disponering af byggeriet er udformet som en karrébebyggelse med varierende etageantal og forskudte facadelinjer langs hele byggefeltets afgrænsning. Karréstrukturen brydes af to parkeringslommer mod vest og øst. Åbninger mod syd og nord sørger for passage for gående og cykler.

Gårdrummet er fælles for alle beboere, og udføres med offentlig passage for området.

Den sydlige karré rummer udelukkende familieboliger, mens den nordlige del er en kombination af familieboliger i to etager/lodret lejlighedskel og seniorboliger.

Det er bygherrens ambition, at opføre et stor variation i boligtyper med henblik på opnå en mangfoldig beboersammensætning.

Familieboligerne er på 2,3 og 4 vær. og fra ca. 80, 94 og 109 m² brutto i 5 primære variationer.

Der er i alt 37 familieboliger, 3410 m² brutto.

Seniorboligerne er 2 og 3 vær. gennemlyste lejligheder fra ca. 62 til 94 m² brutto i 3 primære variationer.

Der er i alt 32 seniorboliger, 2670 m² brutto.

Bebyggelsens arkitektoniske ambition er at ramme en karakter med høj variation, en menneskelig tilpasset skala, sammenhæng med omgivelser, samt at den fremstår solidt, materialemæssigt enkelt og dog nuanceret.

Variation i antal etager, forskydninger i facadelinjen og stjernhøjden, teglstensnuancen, facademateriale og ikke mindst altaner mod gaden sikrer en bebyggelse med et mangfoldigt udtryk.

Kantzoner langs bygningerne mod omgivelserne har skiftende karakter af hævede private terrasser, terrasser i niveau og plantebede, og skaber en varieret overgang mellem fortov og bolig.

25 % af byggefeltets samlede areal udlægges til brugbart opholdsareal på terræn og i gårdrummet.

Gårdrummet disponeres dels som fælles ophold, og dels som private haver, nyttehaver ol.

Byggeriets art	Antal boliger	Antal værelser	Størrelse m ²	Husleje pr. måned eks. forbrug kr.	Plangrundlag
Seniorboliger					
Type 1	6	2	61,20	3.985,00	1-2-116
Type 2	1	2	64,20	4.875,00	1-2-116
Type 3	7	3	85,00	6.023,00	1-2-116
Type 4	3	3	86,10	6.083,00	1-2-116
Type 5	1	3	88,00	6.188,00	1-2-116
Type 6	4	3	89,50	6.271,00	1-2-116
Type 7	10	3	94,00	6.519,00	1-2-116
Familieboliger					
Type 8	3	2	79,10	5.697,00	1-2-116
Type 9	4	2	79,20	5.703,00	1-2-116
Type 10	1	2	82,10	5.863,00	1-2-116
Type 11	3	3	83,30	5.929,00	1-2-116
Type 12	3	3	83,40	5.934,00	1-2-116



Type 13	1	3	86,30	6.094,00	1-2-116
Type 14	3	3	93,20	6.475,00	1-2-116
Type 15	10	3	93,60	6.497,00	1-2-116
Type 16	4	3	107,50	7.264,00	1-2-116
Type 17 - rækkehuse	5	4	108,80	7.335,00	1-2-116

Projektet holdes inden for den eksisterende lokalplan. Byggeriet skal overholde det gældende bygningsreglement og energiklasse.

Økonomi

Anskaffelsessum og finansiering:

Anskaffelsessum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital (10%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti ¹⁾
120.846.000 kr.	106.344.480 kr.	12.084.600 kr.	2.416.920 kr.	Ikke beregnet

1): 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 20%, håndværkerudgifter 67% og omkostninger 13%.

Den samlede anskaffelsessum pr. m² er på 19.876 kr. til rammebeløb i 2018 inklusive energitillæg på 1.156 kr., da der er tale om en blanding af tæt lav bebyggelse og etage bebyggelse.

Ifølge driftsbudgettet for det første år, er den årlige husleje pr. m² beregnet til 955 kr. Heraf udgør kapitaludgifterne 610 kr. og de øvrige driftsudgifter ekskl. forbrugsudgifter 345 kr. pr. m² pr. år.



Bilag:

Bilag Stigsborg