



Punkt 18.

Godkendelse af skema A for 20 almene familieboliger (seniorboliger) på Fyrkildevej, Aalborg Øst - Himmerland Boligforening afd. 52

2018-041113

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender,

at der gives tilsagn om støtte efter lov om almene boliger til et projekt med en støtteberettiget anskaffelsesum på 38.984.000 kr.,

at der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitalindsud på 3.898.400 kr. svarende til 10% af anskaffelsesummen, og

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

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Himmerland Boligforening afd. 52, Fyrkildevej

Projektet er med på boligprogram 2018 - 2021 - seniorboliger.

Projektet

Projektet omfatter den eksisterende afdeling 52, Fyrkildevej i Aalborg Øst.

Projektet skal ses som del af helhedsplanen Kildeparken 2020, der omfatter Ravnkilde-, Blåkilde- og Fyrkildevej, hvor renoveringen af Fyrkildevej er den 3. etape i den store renovering.

I forbindelse med en projektkonkurrence for Fyrkildevej og den efterfølgende godkendelse af lokalplan 4-6-106, blev der skabt mulighed for en fortætning af det delområde på Fyrkildevej, der grænser op til den nordlige del af byrummet "Kick Start" og Astrupstien med det formål, at understøtte byliv på dette sted. Fortætningen er i lokalplanen beskrevet som opførelse af nye tagboliger og i et mindre omfang infill-byggeri og med en rummelighed på ca. 40 boliger. Der skabes samtidig forskellige boligtyper, idet der i forbindelse med renoveringen af de eksisterende boliger etableres erhvervsboliger, der kombinerer boligfunktion med egen virksomhed. Det betyder, at hele denne enklave på Fyrkildevej får en erhvervs- og iværksætterprofil.

Skema B for renoveringen af hele Kildeparken 2020 er godkendt i 2014.

I december 2017 godkendte byrådet Skema A for 20 billige almene boliger (BAB), hvortil der ydes tilskud fra staten.

Denne sag omfatter 20 almene boliger i et seniorbofællesskab, som er et projekt udviklet i samarbejde mellem Realdania, Himmerland Boligforening og Aalborg Kommune.

Både de billige almene boliger og seniorbofællesskabet opføres som tagboliger, idet de eksisterende boligblokke tilføres en ny etage.

De nye seniorboliger er placeret i samme område, hvor der ved renovering indrettes erhvervsboliger for unge iværksættere – således at hele denne enklave på Fyrkildevej får en erhvervs- og iværksætterprofil.

Seniorboligerne skal følge konceptet udviklet i samarbejde med Realdania og Aalborg Kommune og med vægt på følgende værdier:

- Projektet skal demonstrere, hvordan et bofællesskab kan etableres som nye tagboliger på toppen af eksisterende boligblokke.
- Projektet skal være et eksempel på, hvordan det er muligt at udvikle og indpasse helt nye boligtyper målrettet nye målgrupper i en eksisterende almen bebyggelse.
- Boligkonceptet er med dets klare erhvervsprofil et eksempel på, hvordan man kan udvikle interessebaserede profilbofællesskaber, hvor de fysiske rammer er målrettet beboernes særlige interesse.
- Et boligkoncept som bidrager til lokalområdets erhvervsprofil, og giver beboerne plads til at udleve egne drømme eller fungere som mentorer for unge iværksættere.
- Bofællesskab hvor fællesskabet og de fysiske rammer er bygget op om beboernes fælles interesse. I dette tilfælde et fleksibelt arbejdsliv.
- Et boligkoncept som i kraft af varierende boligstørrelser og husleje henvender sig til en bred vifte af beboere.

I forbindelse med renoveringen af lejlighederne i de eksisterende bygninger udføres der nye teglstensfacader i stueplan og 1. sal. Den eksisterende tagkonstruktion nedrives og der opføres en ny etage, der udføres med facader i plademateriale og træ samt tagkonstruktion med fladt tag. Den nye etage skal indeholde de 20 seniorboliger, som denne sag omfatter, samt de 20 billige almene boliger. Mellem tre af blokkene opføres en tværgående "gangbro", som skal indeholde fællesarealer til seniorboligerne.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned Ekskl. Forbrug	Plangrundlag
1 plans bolig Type A (B)	5 stk. 2 rum á 83 m ²	6.831kr.	Lokalplan 4-6-106
1 plans bolig	2 stk. 2 rum á 98 m ²	7.827 kr.	Lokalplan 4-6-106



Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned Ekskl. Forbrug	Plangrundlag
Type B (A) 1 plans bolig	3 stk. 2 rums á 99 m ²	7.867 kr.	Lokalplan 4-6-106
Type C (G) 1 plans bolig	6 stk. 3 rums á 103 m ²	8.105 kr.	Lokalplan 4-6-106
Type D (C) 1 plans bolig	2 stk. 3 rums á 106 m ²	8.349 kr.	Lokalplan 4-6-106
Type E (F) 1 plans bolig	1 stk. 3 rums á 109 m ²	8.527 kr.	Lokalplan 4-6-106
Type F (D) 1 plans bolig	1 stk. 4 rums á 111 m ²	8.666 kr.	Lokalplan 4-6-106
Type G (E)			

Andel af fællesareal udgør 26 m² pr. bolig.

Byggeriet skal overholde bygningsklasse 2018 i bygningsreglement 2018.

Økonomi

Anskaffelsessum og finansiering:

Anskaffelsessum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital (10%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti 1)
38.984.000 kr.	34.305.920 kr.	3.898.400 kr.	779.680 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 5%, omkostninger 17% og håndværkerudgifter 78%.

Den samlede anskaffelsessum pr. m² er på 19.890 kr.

Ifølge driftsbudgettet for det første år, er den årlige husleje pr. m² beregnet til 800 kr. Heraf udgør kapitaludgifterne 605 kr. og de øvrige driftsudgifter ekskl. forsyningsudgifter 195 kr. pr. m² pr. år.



Bilag:

Bilag - Fyrkildevej, 20 seniorboliger