



Punkt 10.

Godkendelse af Skema A for almene ungdoms- og familieboliger - KOA - Kollegievej - Vivabolig

2017-033921

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender,

at der gives tilsagn om støtte efter lov om almene boliger til et projekt med 32 ungdomsboliger og 38 familieboliger, med en støtteberettiget anskaffelsessum på i alt 101.000.000 kr. for de 70 boliger,

at der til Landsbyggefonden ydes grundkapitalindsud på 8.727.000 kr. svarende til 10% for ungdomsboligerne og 8% for familieboligerne,

at den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af projekterne bevilges, og

at der på statens vegne gives tilsagn om driftstilskud i form af et ungdomsboligbidrag på 185 kr. pr. m² pr. år, hvoraf kommunen godtgør staten 20%.

Beslutning:

Anbefales.

Sagsbeskrivelse

Bygherre: Vivabolig

Projektet er med på boligprogram 2015-2018



Med udbuddet af grunden på hjørnet af Sohgårdsholmsvej og Universitetsboulevarden ønskede Aalborg Kommune, at skabe grundlag for dannelsen af et stærkt urbant knudepunkt, hvor der blev lagt vægt på, at bebyggelsen er med til at definere en ny dagsorden for stedet, visuelt såvel som funktionelt. Udbuddet af grunden skulle være startskuddet til en generel nytænkning og opgradering af hele bydelen. Udbuddet blev gennemført i første halvdel af 2017, og det vindende konsortium kom til at bestå af tre bygherrer: Vivabolig, Sundby-Hvorup Boligselskab og Kimbo Holding A/S.

Der blev reserveret en støttekvote til 10.000 m² almene boliger til unge. Boligerne inkluderer både almenboliglovens ungdomsboliger samt familieboliger, hvor der ved sidstnævnte gives fortrinsret til studerende - STAY- boliger.

Byggeriet

Bebyggelsen opføres med en base i 2 etager med butik, erhverv og parkering. Herpå er placeret en boligkarré i 4-6 etager, der i det nordvestlige hjørne vokser til 15 etager. Bebyggelsen ligger lidt tilbagetrukket fra Kollegievej, med et ankomst- og p-areal foran indgang til hhv. dagligvarebutik og parkering i bygningens nederste etage (niveau 0). Grundet terrænet stiger mod Universitetsboulevarden udgør bebyggelsens niveau 1 stueetagen mod Universitetsboulevarden, der også er indrettet til publikumsorienterede funktioner. På hjørnet af Universitetsboulevarden og Sohgårdsholmsvej etableres et nyt let hævet bytorv i form af en landskabstrappe.

Facadeudtryk: gedigne materialer og markant beplantning



Bebyggelsen vil fremstå som et teglbyggeri. Facader mod det indre gårdrum vil fremstå i lys beton. Boligtårnet indrettes med brede solterrasser med henholdsvis 2 og 3 niveaus mellemrum, for at åbne for sol og dagslys. Sammen med facadebeplantning vil terrasserne danne et vertikalt grønt gårdrum, med mulighed for udeophold, også i højden.

Vivabolig står for opførelse af 5000 m² fordelt på 32 ungdomsboliger og 38 familieboliger.

Byggeriets art	Afdeling	Antal boliger	Husleje pr. måned Ekskl. forbrug
Etagebyggeri	Ungdomsboliger	32 2-rums á ca.50 m ²	3.878 Kr. *
Etagebyggeri	Familie/ stayboliger	5 stk. 2-rums á ca. 89 m ² 33 stk. 3-rums á ca. 89 m ²	6.981 kr.

*huslejen er fratrukket ungdomsboligbidraget.

Det fremsendte materiale er vurderet at kunne holdes inden for rammerne af den eksisterende Lokalplan 4-5-112. Byggeriet skal overholde energiklasse 2018 efter bygningsreglement 2018.

Økonomi

Anskaffelsessum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti 1)
		--- Kr. ---		
101.000.000	90.254.000	8.727.000	2.020.000	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.

For ungdomsboligerne betales en løbende ydelse, der i 2019 udgør 185 kr.m² pr år. Heraf betaler kommunen 20 % og staten 80%. Ungdomsboligbidraget er beregnet til knap 60.000 kr. pr. år for Aalborg Kommune.

Udgiftsfordeling: grundudgifter 18%, omkostninger 8,5 % og håndværkerudgifter 73,5%

Den samlede anskaffelsessum pr. m² er på 20.200 kr. svarende til de gældende rammebeløb for familieboliger i 2019 inklusive energitillæg på 1.190 kr.

Ifølge driftsbudgettet for det første år, er den årlige husleje 990 kr.pr. m² Heraf udgør kapitaludgifterne 617 kr. pr. m² og driftsudgifter ekskl. forsyningsudgifter 373 kr. pr. m². Anskaffelsessummen svarer til rammebeløbet og den beregnede husleje må betegnes som rimelig.



Bilag:

Tegningsmateriale KOA