



Punkt 16.

Godkendelse af Skema B for 22 almene familieboliger for Boligforeningen Enggården afd. 24 - Koldsmіндеvej, 9240 Nibe

2018-002672

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender projekt og anskaffelsessummen inden byggestart, herunder

at den støtteberettigede anskaffelsessum forhøjes med 3.127.000 kr. til 41.630.000 kr.,

at det kommunale grundkapitalindskud forhøjes med 312.700 kr. til 4.163.000 kr., og

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

Helle Frederiksen og Ole Risager var fraværende.

Beslutning:

Anbefales.

Hans Henrik Henriksen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Boligforeningen Enggård, afd. 24 – Koldsmindevej, Nibe.

Projektet er med på boligprogram 2015-2018.



I det oprindelige projekt var det planlagt, at der skulle opføres 22 almene familieboliger, hvoraf 6 skulle opfylde kravene til tilgængelighedsboliger. Boligerne skulle opføres med henholdsvis 16 rækkehuse i to plan på 94,2 m² og alle med både have og altan og med 6 tilgængelighedslejligheder på 78,8 m² opført som etagebyggeri i to etager med elevatoradgang og med adgang til have eller altan.

Dette var således grundlaget for byrådets godkendelse af Skema A den 11. december 2017.

Projekt

Den gennemførte af licitation i maj 2018 udviste en væsentlig overskridelse af projektets budgetramme. På trods af et omfattende arbejde med at lokalisere og prissætte mulige besparelser i projektet, har det ikke været muligt at få økonomisk sammenhæng i skema B i forhold til det godkendte skema A.

I byudviklingsplanen for Nibe er der peget på en række eksisterende byområder, der eksempelvis vil kunne omdannes til boligformål. Boligforeningen Enggårdens projekt "Koldsmindevej" er placeret i et af disse områder - et tidligere erhvervsområde direkte ud mod Limfjorden. Området har ikke direkte tilknytning til det bevaringsværdige købstadsmiljø i Nibes bymidte, hvorfor rammerne for bebyggelsens udformning har været rimelig frie; dog er der krav om et ensartet udseende med hensyn til farvevalg, materialer, bygningshøjder og -volumen samt tagformer.



Bebyggelsen tænkes derfor opført i et nutidigt formsprog men med tilpasning til den gamle bydel. Det gøres ved primært at opføre smalle to-etagers rækkehuse med pudsede facader samt sadeltag med røde tegl, som en reference til den bagvedliggende by.

Da det ikke er muligt at ændre væsentligt i bebyggelsens udtryk grundet lokalplanens bestemmelser, er projektet derfor primært ændret i forhold til boligernes størrelse, således at projektets økonomiske ramme øges.

Det betyder at:

- Der opføres 22 almene familieboliger fordelt på 3- og 4-rums.
- 4-rumsboligerne opføres som rækkehuse i to plan på 96 m² og i enheder af 3-6 boliger. Alle lejligheder har udgang til en mindre privat have. Altaner udgår.
- 3-rumsboligerne opføres som lejligheder på 90 m² i en samlet enhed, som opføres som etagebyggeri i to plan. Lejligheder i stueplan har udgang til en mindre privat have, mens boligerne på 1. sal har udgang til altan.
- Tre lejligheder opføres som tilgængelighedsboliger og placeres i stueetagen. Adgang til lejligheder på 1. sal sker via udvendig trappe.
- Der opføres elevatortårn men uden lift, da det er boligforeningens intention, at boligerne på 1. sal på sigt får adgang via både trappe og elevator.
- Hele bebyggelsen opføres med pudsede facader i farverne koksgrå, gul, grøn og okker samt sadeltag med beklædning af uglaserede røde vingetegl. Karnapper på rækkehusene udføres i zink med værn i glas.
- Udhuse opføres med facader af pladebeklædning af fibercement samt tagdækning af tagpap.

Der indsendes præcise farveprøver på farvepuds til gennemsyn og endelig godkendelse, når materialeleverandør er valgt.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned ekskl. forbrug Skema A	Husleje pr. måned ekskl. forbrug Skema B
Rækkehuse tæt/lav	16 stk. 4-rums a 95,8 m ²	6.226 kr.	6.394 kr.
Lejligheder etage	6 stk. 3-rums a 90,0 m ²	5.426 kr.	6.007 kr.

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⁾
--- Kr. ---					
Skema A	38.503.000	33.883.000	3.850.300	770.000	Ikke beregnet
Ændring	+3.127.000	+2.751.000	+312.700	+62.600	
Skema B	41.630.000	36.634.000	4.163.000	832.600	66,42%

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 16%, håndværkerudgifter 74% og omkostninger 10%.



Den samlede anskaffelsestotal er i forhold til skema A steget med 636 kr. pr. m² fra 19.446 kr. pr. m² (rammebeløb 2017 inkl. energitillæg) til 20.082 kr. pr. m². (rammebeløb 2019 inkl. energitillæg). Ekstraudgiften til grundkapital finansieres indenfor den afsatte budgetramme.

Den gennemsnitlige årlige husleje er uændret i forhold til skema A på 801 kr. pr. m². Heraf udgør kapitaludgifterne 613 kr. og de øvrige driftsudgifter ekskl. forsyningsudgifter 189 kr. pr. m² pr. år. I kapitaludgifterne er der en ændring i forhold til skema A, hvor kapitaludgifterne udgjorde 593 kr. og de øvrige driftsudgifter ekskl. forsyningsudgifter 208 kr. pr. m² pr. år.



Bilag:

Bilag til dagsordenspunkt