



Punkt 14.

Godkendelse af skema A for 24 almene familieboliger for Himmerland Boligforening afd. 90, Fenris Alle, Godthåb

2018-037640

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender,

at der gives tilsagn om støtte efter lov om almene boliger til et projekt med en støtteberettiget anskaffelsessum på 46.416.000 kr.,

at der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitaltilskud på 4.641.600 kr. svarende til 10% af anskaffelsessummen, og

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

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Himmerland Boligforening afd. 90.

Projektet er med på boligprogram 2018 - 2021.



Der etableres i alt 24 familieboliger. Bebyggelsen består af etageboliger, rækkehuse og et fælleshus. Bebyggelsen er beliggende som en del af Fenris Alle udstykningen i den nordvestlige del af Godthåb. Nærmeste nabo er, udover parcelhusbebyggelserne, den industrihistoriske perle - Zincks Fabrikker og ikke mindst den fine natur omkring Guldbækken.

Bebyggelsen er arkitektonisk tænkt som én enhed, således etageboliger, rækkehuse og fælleshus udgør en harmonisk helhed. Bebyggelsen er i sit enkle udtryk, materialitet og farvevalg inspireret af de tidligere Zincks fabrikkers tørrelader - hvor bl.a. træskafter til haveredskaber lå til tørre. På den måde skabes der en fin reference til byens nok vigtigste kulturhistoriske markør.

Bebyggelsen er disponeret med et varieret boligudbud. På den måde er det tanken, at der kan skabes et fællesskab, som henvender sig til et bredt udvalg af borgere - fra de enlige seniorer til den unge familie.

Projekt

Bebyggelsen er disponeret som åben firlænget gård, og følger dermed de intentioner, som er beskrevet i lokalplanen. Bebyggelsesformen skaber et intimt gårdrum, som langs boligerne afsluttes med mindre private opholdsarealer – primært terrasse. Bebyggelsen er i 2 etager – mod nord og vest som etageboliger, mod øst som rækkehuse. Fælleshus og gæstebolig i én etage er placeret mod syd som en integreret del af det grønne fælles haverum.

Den kompakte bebyggelse er udformet med afsæt i ønsket om et stærkt fællesskab. Fælleshuset bliver derfor en central og væsentlig del af bebyggelsen.

Alle etageboliger i stueetagen er indrettet og egnede som tilgængelighedsboliger. Boligerne spænder fra en 2-værelses på 72 m² over en 3-værelses på 91 m² til et lille 4-værelses rækkehus på 110 m².

De 3 og 4-værelses boliger har depotrum i umiddelbar nærhed af egen indgang. Depotrummene for de 2-værelses er samlet og integreret i det centralt placerede fælleshus.

Bebyggelsen tænkes opført i en pladsoptimerende og højisoleret træbeklædt sandwichkonstruktion. Konstruktion og statik optimeres for at skabe et enkelt og rationelt byggesystem, hvor fokus er på at generere mest mulig boligkvalitet. Enkeltheden giver ligeledes en veldefineret og overskuelig fremtidig drift.

Sammen med en præcis dimensionering og placering af vinduer, skabes der en bebyggelse med meget begrænset energitab/forbrug og ikke mindst gode indeklimatiske forhold.



Tagfladerne tænkes intensivt udnyttet til solceller. Overskuds-el lagres i batteripakker i den enkelte bolig, som derved effektivt kan udnytte strømmen til eksempelvis opvarmning og ventilation.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned ekskl. forbrug	Plangrundlag
Type 01	12 stk. 3 rums á 91 m ²	7.557 kr.	Lokalplan 6-2-103
Type 02	6 stk. 2 rums á 72 m ²	6.258 kr.	Lokalplan 6-2-103
Type 03	6 stk. 4 rums á 110 m ²	8.857 kr.	Lokalplan 6-2-103

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⁾
46.416.000 kr.	40.846.080 kr.	4.641.600 kr.	928.320 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 68% og omkostninger 12%.

Den samlede anskaffelsessum pr. m² er på 20.146 kr. svarende til rammebeløb i 2019 inklusive energitillæg på 1.152 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 870 kr. Heraf udgør kapitaludgifterne 646 kr. og de øvrige driftsudgifter ekskl. forbrugsudgifter 224 kr. pr. m² pr. år.



Bilag:

Tegningsmateriale Fenris Alle