

Viborg Kommune
Teknik og Miljø, Byggeri
Prinsens Alle 5
8800 Viborg
Att.: Eva Grønborg

19. Februar 2016

Vedr. Boligselskabet Sct. Jørgen, afdeling 128 - skema A, omdannelse af Amtmandshuset til 6 stk. almene familieboliger

Byggeafdeling
Brovej 18
8800 Viborg

Tlf. 87 925 925
Fax 86 627 872

Boligselskabet Sct. Jørgen anmoder hermed Viborg Kommune om godkendelse af skema A til omdannelse af Amtmandshuset til 6 almene familieboliger beliggende i St. Sct. Hans Gade 4, Viborg. Skema A er samtidig indberettet i BOSSINF.

Baggrund

Boligselskabet Sct. Jørgen har indgået en aftale om køb af Amtmandshuset, beliggende St. Sct. Hans Gade 4 i Viborg. Aftalen er betinget af byrådets godkendelse. Boligselskabet ønsker at omdanne bygningen fra at være kontor til fremover at fremstå med 6 almene boliger. Bygninger har tidligere været anvendt til Viborg Amt administration.

Boligselskabet Sct. Jørgen kan se muligheder i at omdanne den tidligere administrationsbygning til attraktive almene boliger med hyggelige gårdmiljøer til gavn for kommende lejere og borgere i midtbyen. Ejendommen ligger desuden i umiddelbar nærhed til af boligselskabets øvrige afdelinger afd. 116, Købmandsgården og Hödrichs Gård samt afd. 123, Latinskolen, og det er boligselskabets forventning af afdelingerne efterfølgende lægges sammen. Herved opnås en stærk samlet afdeling i Viborgs historiske bymidte med attraktive boliger og gårdmiljøer. Herudover er det Boligselskabet Sct. Jørgens ønske og interesse at værne om de historiske bygninger og omgivende miljø, og hurtigt får genskabt liv i denne del af byen efter indflytning i de ny renoverede boliger.

Ejerforhold

Boligselskabet Sct. Jørgen har indgået aftale om køb af Amtmandshuset, St. Sct. Hans Gade 4 med 3 Invest ApS. Boligselskabet Sct. Jørgen vil således stå for opførelsen og efterfølgende drift og administration af boligerne.

Sammen med Amtmandshuset erhverves der ca. 1.600 m² have, som ønskes erhvervet i afdeling 129, sammen med cykelskur og carporte, som Boligselskabet erhvervede i forbindelse med købet og opførelsen af boliger i afd. 116, Købmandsgården, Nytorvgade og Hödrichs Gård.

Haven erhverves primært som følge af, at sælger kun ønsker at afhænde ejendommen samlet.

Boligselskabet ønsker samtidig at opfylde lokalplanens intentioner, ved at åbne haven, og derved skabe den adgang for offentligheden, som har været planlæggernes intention i lokalplanen.

Ud over den merværdi der opnåes, i form af en mindre byggeret, skabes der et unikt opholdsareal for alle de omkring liggende afdelinger i den middelalderlige historiske midtby.

Samlet bærer haven, cykelskur og carportene på en mindre byggeret som Boligselskabet kan udnytte på et senere tidspunkt. Indtil denne byggeret udnyttes, vil haven, cykelskuret og carportene blive stillet til rådighed for beboerne i afd. 116, 123 og 128. Dispositionsfonden vil dække omkostninger der ikke dækkes af beboerne selv, i form af bl.a. lejeindtægt fra carportene.

Kvote/grundkapital

Boligselskabet har allerede den fornødne kvote til at kunne udnytte byggeretten der ønskes erhvervet i afd. 129. Byggeretten skal ses i sammenhæng med de allerede erhvervede byggeretter ved cykelskuret og carportene.

Boligselskabet har fået tildelt følgende kvoter til området:

	Kvotelagt	Anvendt
Købmandsgården, afd. 116	4.961.000	3.699.000
Latinskolen, afd. 123	1.799.000	1.870.000
Amtmandshuset afd. 128	<u>500.000</u>	<u>906.000</u>
I alt	7.260.000	6.475.000

Som det fremgår ovenfor, agter Boligselskabet at anvende 785.000 kr. mindre end den kvote der er tildelt. Det er Boligselskabets forventning, at den resterende kvote er tilstrækkelig til at opføre ca. 4-6 boliger, som det vurderes der samlet kan bygges i afd. 129.

Boligselskabet anmoder på ovenstående baggrund Viborg Kommune om, at godkende købet af Amtmandshuset, St. Sct. Hans Gade 4 i afd. 128, samt købet af Haven inkl. byggeret i afd. 129. Kopi af endelige købsaftaler vedlægges som bilag.

Projektbeskrivelse

Generelt

Ombygning ønskes opført med respekt for de historiske bygninger i samme stil og i harmoni med eksisterende arkitektur og omgivelserne som helhed.

De indledende undersøgelser og skitsering er sket i tæt samarbejde med og Viborg Kommune og Viborg Stiftmuseum, og der vil i den videre proces fortsat være en løbende dialog.

Projektet omfatter omdannelse af Amtmandshuset til 6 boliger, og nedrivning af eksisterende mindre og nyere mellembygning.

Eksisterende og fredede bygninge.

Der forefindes middelalderligt murværk i bygningen som er lokaliseret til partielt under gulvene i stueetagen samt facade i hele stueetagens udstrækning både vandret og lodret dog kun til 1. sals niveau. Der vil ikke foretages renoveringer/nedrivning af det middelalderlige murværk, og der er i forbindelse med dialogen modtaget tilsagn fra Kulturstyrelsen se vedl. bilag. Boligerne vil blive indrettet i en størrelse, så det efterlever almenboligloven med højst 115 m², og med gennemsnitlig størrelse på boligerne på 83 m².

Tilgængelighed

De ønskede boliger er som udgangspunkt omfattet af "Tjekliste for tilgængelighed på friareal, i offentligt byggeri og offentlig støttet byggeri".

Da boligerne etableres i eksisterende og fredede bygning vil det blive problematisk at opfylde tjeklistens krav, men Boligselskabet har i sinde at opfylde kravene i den udstrækning det er muligt med de begrænsninger, som den eksisterende fredede bygning giver.

Med henvisning til godkendt projekt fra Kulturstyrelsen vil der kunne skabes "tilgængelighed" efter tjeklistens krav til en bolig. Øvrige lejligheder har enten interne trapper eller skal benytte eksisterende trapperum, der ikke bidrager til niveaufri adgang og dermed ikke muliggør tilgængelige boliger. jf. særskilt notat der belyser tilgængelighed.

Tekniske forundersøgelser mv.

Der er blevet udarbejdet miljøscreening og tilstandsrapport af bygningerne, med det formål at få en overordnet teknisk viden forud for vurdering af muligheden for ombygning og indretning af bygningerne til boligformål.

Udbud

Den samlede udgift til teknisk rådgivning vurderes til at kunne holdes under EU tærskelværdien, samt under de 500.000 kr. der er grænsen for annonceringspligten.

Anlægsarbejdet vurderes ligeledes at være under EU tærskelværdien, og er derfor heller ikke omfattet af EU-direktivet, men af tilbudslovens bestemmelser.

Boligselskabet har i øvrigt foretaget en vurdering omkring udbuddet, og har ud fra byggesagens størrelse, karakter og kompleksitet vurderet, at der ikke er grundlag for hverken samlet udbud eller en partneringsaftale.

Vi har derimod vurderet at det mest hensigtsmæssige i denne sag er begrænset udbud i fag-/storentreprise.

Økonomi

Den samlede anslåede anskaffelsessum ved skema A er opgjort således:

Grundudgifter	3.775.000 kr.
Håndværkerudgifter	4.245.000 kr.
Omkostninger	909.000 kr.
Gebyrer	131.000 kr.
I alt	9.060.000 kr.

Rammen udgør 18.230 kr. pr. m², nærværende skema A beløber sig til kr. 18.229 kr. pr. m².

Ovenstående forventede anskaffelsessum medfører et 10% kommunalt indskud til Landsbyggefonden på kr. 906.000,- kr.

Husleje

Huslejen for de nye boliger vil gennemsnitlig udgøre 893kr. pr. m². Boligselskabet anser dette for en rimelig husleje i forhold til beliggenhed og området generelt.

Type	Antal rum	m2 incl. fælles boligareal	Husleje kr. pr mdr.
Familieboliger	1-3	56 - 99 m ²	4.145 - 7.352

Disponeringen af byggeriet vil som altid efter godkendt skema A foregå i løbende dialog med Teknik og Miljø.

Giver ovenstående anledning til spørgsmål, er I velkommen til at kontakte os.

Med venlig hilsen

Boligselskabet Sct. Jørgen

Hans Erik Lund
Direktør

Bilag:

Førsynsrapport

Købsaftaler

Skitseprojekt

Tilladelse til byggearbejder fra Kulturstyrelsen