



**BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND**

Ringsted Kommune
Att: Morten Dam
mdam@ringsted.dk

Sjællandsvænget 1
4000 Roskilde
Telefon 46 30 47 17

15. maj 2020

Nybyggeri af Vibehaven med 72 boliger på Køgevej – Skema B ansøgning

Boligselskabet Sjælland fremsender hermed ansøgning om skema B for projektet Køgevej 28-30, 4100 Ringsted. Projektet er udformet i henhold til lokalplan 214 – Bydelscenter og blandet område ved Køgevej og Fuglebakken.

Vi beklager den sene fremsendelse af skema B ansøgning som dog skyldes, at vi har modtaget paragraf 8 tilladelsen fra regionen d. 20. marts 2020, efter et meget langt udredningsforløb.

Vi har tilladt os at revidere projektet så det nu indeholder 72 boliger, 3 flere end i skema A ansøgningen, men uden at ændre det bebyggede areal. Grunden til dette er at vi ønsker at sænke størrelsen på boligernes gennemsnitsstørrelse.

Projektet

Projektets idé er at skabe en almen, attraktiv og bæredygtig boligbebyggelse, som skaber en fortætning af byen og tilpasser sig det skrånende landskab på sydsiden af Køgevej med anlagte rekreative fællesarealer.

Ankomsten sker via de eksisterende Ørnevej og Vibevej som ligger øst og syd for bebyggelsen og giver adgang til flere mindre grønne parkeringslommer så bebyggelsen ikke domineres af parkerede biler.

Parkeringslommerne etableres med en lavere beplantning omkring, sammen med mindre grupper af træer og områder eller pladser med græsser, så man bibeholder kig ud fra boligerne. Bebyggelsens dagrenovation og overdækket cykelparkering er placeret sammen med bebyggelsens p-arealer.

Bebyggelsen

Bebyggelsens friarealer får sine karakteristika via bygningskroppenes forskudte placering og det skrånende landskab mod syd. Bygningskroppene genererer et tæt og nærværende liv på adgangsstierne der løber som stræder gennem bebyggelsen.

Bebyggelsen er opdelt i 5 længebygninger som forskyder sig både vertikalt og horisontalt og herved indpasser sig til grundens naturlige fald og lukker sig om det centrale haveanlæg i hjertet af bebyggelsen,



hvilket giver en varieret oplevelse, når man bevæger sig igennem bebyggelsen. Alle boliger har kig til landskabet, enten med direkte udsigt eller via de grønne parkeringslommer.

Omkring indgangen til boligerne etableres mindre skure til beboernes pulterrum som er med til at danne en semiprivat zone mellem boligerne og adgangssten. Den offentlige sti mellem Køgevej og Vibevej følger terrænet og bugter sig gennem bebyggelsens friareal, der har karakter af en varieret fælleshave med kig til mindre haver og med plads til leg og socialt samvær for beboerne og stien forgrener sig ud til boligblokkene samt ankomstarealerne til boligerne.

Den offentlige sti fra Køgevej til Vibevej snor sig gennem bebyggelsen så også bebyggelsens naboer får glæde af det centrale haveanlæg, ligesom stien binder områderne nord og syd for bebyggelsen sammen.

Boligerne

Byggeriet opføres som lavenergi efter BR18 Lavenergi (tidligere 2020 standard), og der lægges vægt på at anvende miljøvenlige og allergivenlige materialer i hele byggeriet.

Boligerne får en fleksibel indretning, så beboerne har indflydelse på, hvordan de ønsker at bo.

Boligerne i de 5 længer indeholder forskellige boligstørrelser og typer, så der kommer en varieret sammensætning af beboere.

Alle boliger er gennemlyste med dagslys fra minimum 2 sider. Orienteringen af private altaner og terrasser er forskellige, og vender hovedsageligt mod syd og vest.

Den tætte bebyggelse skaber læ for sig selv, så man får en afskærmet fælles have, hvor man kan finde sol, skygge og læ.

De forskellige boligstørrelser og muligheden for fleksibel indretning sikrer en stor diversitet af beboere og bebyggelsen bliver dermed demografisk repræsentativt sammensat. Det sikrer også at beboerne kan flytte internt i bebyggelsen, når deres behov ændres samt at lejlighederne kan tilpasses særlige behov med hensyn til antallet af værelser.

Målgruppen

På baggrund af den generelle efterspørgsel igennem Boligselskabet Sjællands ventelister har vi foreslået en sammensætning med en nogenlunde ligelig fordeling af boligtyper med både 2, 3 og 4 - værelses boliger. Boligernes fleksible indretning giver dog mulighed for et varierende antal rum i boligerne og dermed vil de være egnede boliger til både singler, par og til familieboliger.

I bebyggelsens stueetage etableres 2-, 3- og 4 rumsboliger, som tilgodeser gangbesværede og hermed også seniorer, mens der på bebyggelsens 1. sal etableres attraktive boliger i 2 plan med indvendig trappe.

De omkringliggende tilbud med institutioner, indkøb, bymiljø, rekreation, kultur, kollektiv transport gør det attraktivt for familier at bo i området.



Bæredygtighed

Der er tænkt bæredygtighed ind i bebyggelsen på flere niveauer. Byggeriet udføres som en del af rammeaftalen Bolig-III, hvor det bærende element er indvendige vægge, bagmure og etagedæk af massive træelementer (CLT-elementer).

Træ er et bæredygtigt materiale som gavner klimaet her og nu, både ved træets naturlige lagring af CO₂ og i transporten, hvor træets lave vægt betyder, at man kan transportere ca. 5 gange så mange væg- og dækelementer sammenlignet med beton på én lastbil.

Samtidigt sikres en bæredygtig opførelse af projektet idet elementernes lave vægt betyder at de lettere kan håndteres og der skal mindre løfteudstyr til monteringen, ligesom udtørringen af byggeriet bliver langt mindre energikrævende.

Byggeriet opføres i BR18 Lavenergi (tidligere energiklasse 2020), hvilket betyder at udgifter til energiforbrug minimeres, og den udbredte brug af træ sikrer et helt unikt indeklima i de kommende boliger.

Der etableres balanceret ventilation med varmegenvinding. Der er særlig fokus på tæthed under udførelsen, hvor boligerne trykprøves for at sikre kvaliteten. Dele af bygningernes energiforbrug tænkes dækket af solceller placeret på bygningernes tage.

I materialevalget har bæredygtighed, levetid samt genanvendelighed været afgørende for valget af de enkelte bygningsoverflader. Den robuste facade i ophængte skiffer sikrer konstruktionen mod vind, vejr og mekaniske påvirkninger. Skifferen fremstår i mørke nuancer med stor variation og spil som patinerer smukt.

Skure og terrasser beklædes med træ, som gråner og danner en lys kontrast til den mørkere skiffer. Vinduer udføres som træ/aluminium vinduer med en udvendig aluminiumskappe med en mat, eloxeret overflade. Tagene udføres som flade tagpaptage i en mørk grå nuance, som matcher det grånende træ.

Materialerne patinerer naturligt i samspil med landskabet og årstiderne.

Økonomi og finansiering

Udbudsforpligtelsen er løftet ved at lægge projektet ind i vores rammeaftale med Adserballe & Knudsen og opføre bebyggelsen som et Bolig-III projekt. Samlet set når budgettet for opførelsen af byggeriet dog op på maksimumbeløbet, hvorfor vi søger skema B på maksimumbeløbet.

Maksimumbeløbet for 2020 er fastsat til kr. 20.410 pr. m² og energitillægget til kr. 1.210 altså i alt kr. 21.620 pr. m². Bebyggelsen andrager 6.595 m², hvilket svarer til en samlet anskaffelsessum på kr.142.583.900.

Finansiering	Beløb
Låneoptagelse af støttede lån (88%)	125.473.832
Grundkapital (Kommunens andel 10%)	14.258.390
Beboerindskud (2%)	2.851.678
I alt	142.583.900



Kommunal garantistillelse

Den foreløbige kommunale garantistillelse udgør 56%, hvorfor der søges om at kommunen yder en forventet garantistillelse på kr. 70.265.346,-

Husleje

En samlet årlig boligudgift ekskl. forbrugsudgifter budgetteres til 983 kr. pr. m². De skønnede samlede forbrugsudgifter udgør 203 kr. pr. m².

Hvilket svarer til at en lejlighed på 60 m² koster ca. 4.900 kr. pr. måned, og en lejlighed på 100 m² koster ca. 8.200 kr. pr. måned eksklusiv forbrug og før hensyntagen til den indbyrdes værdi.

CSR

Vi har i udbuddet forlangt at entreprenøren skal redegøre for lærlinge og praktikpladser efter retningslinjerne i "følg eller forklar", og vil ved opførelsen følge op på, hvor mange pladser det lykkes at skabe under byggesagen.

Vi har endvidere indgået et partnerskab med "Byg med unge Alliancen" i Bygherreforeningen for at forbedre indsatsen for at få unge ind i en læreplads eller praktikforløb.

Tid

Da projektet er en del af rammeaftalen Bolig III, vil tidsplanen for opførelsen være afhængig af de andre sager der opføres under rammeaftalen.

Vi regner dog med at opførelsen vil blive påbegyndt september/oktober 2020 og boligerne vil være klar til indflytning i sommeren 2022.

Nedrivningen af de gamle garagebygninger på arealet vil blive påbegyndt snarest muligt efter at skema B er blevet godkendt.

Sammenfatning

Med baggrund i nærværende beskrivelse af projektet, redegørelsen for den afledte økonomi, finansiering og huslejeniveau, ansøges Ringsted Kommune hermed om følgende:

1. Godkendelse af skema B Bossinf 329 1000.0000 06-02-2017 05 40
2. Godkendelse af grundkapitallån på kr. 14.258.390
3. Godkendelse af optagelse af realkreditlån kr. 125.473.832
4. Godkendelse af kommunal garantistillelse på ca. 56% for realkreditlån svarende til kr. 70.265.346



**BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND**

Bilag

- Projektmateriale
- Boligselskabet Sjællands Selskabsbestyrelses godkendelse af skema B
- Nykredit foreløbige kommunalgaranti
- Bossinf skema B – *eftersendes, da systemet er nede*

Eventuelle yderligere oplysninger om byggeriet kan rettes til Bolig- og projektudvikler Tommy Novland, Byggeri. Økonomiske spørgsmål kan rettes til byggeøkonom Diana Gerster.

Med venlig hilsen

Boligselskabet Sjælland

Per Bro

peb@bosj.dk

Tlf. 46 30 47 50

Mobil 40 30 94 34

Tommy Novland

ton@bosj.dk

Tlf. 46 30 47 54

Mobil 29 74 52 09

Diana Gerster

dif@bosj.dk

Tlf. 46 30 47 17