

Dagsetning
03.12.2014

Umsögn um mál nr. 1412022 - Tjarnarvellir 5 og 7. Lóðaumsókn.

Hótel, íbúðahótel og gistiheimili eru í samræmi við landnotkun skv. aðalskipulagi, sem er miðsvæði. Um þau gildir: „Á miðsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, bænum í heild sinni eða fleiri en einu bæjarhverfi, s.s. verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og gistihúsum, menningarstofnunum og hreinlegum iðnaði. Þar sem aðstæður leyfa má gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði, sérstaklega á efri hæðum bygginga. Þar sem sýnt er að ekki sé hægt að uppfylla bílastæðakröfur innan lóðar, er heimilt að uppfylla þær á almennum bílastæðum á miðsvæðinu gegn greiðslu sérstaks gjalds.“ Í deiliskipulagi svæðisins er kveðið á um skrifstofu- og þjónustubyggingar. Hótel, íbúðahótel og gistiheimili rúmast því einnig innan deiliskipulags.

Varðandi upphæð tilboðsins er þetta að segja:

Tilboðsverð er kr. 177.900.000, en gatnagerðargjald miðað við lágmarksnýtingu $n=1,5$, sem tilboðið hljóðar upp á, er 138.641.683. Verði um aukningu byggingarmagns að ræða skuldbindur tilboðsgjafi sig til að greiða mismuninn.

Samanlagt byggingarmagn miðað við lágmarksnýtingu er u.þ.b. 8200 m² gólfplat. Varðandi bílastæðapörf er í skipulagsskilmálum vísað í 64. grein þágildandi byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Þar er kveðið á um eitt stæði á hverja 35 m² verslunar- og skrifstofuhúsnæðis, opinberar byggingar og þjónustumiðstöðvar, en eitt stæði á hverja 50 m² fyrir annað atvinnuhúsnæði. Þar sem bílastæðakröfur fyrir hótél eru ekki skilgreindar sérstaklega í byggingarreglugerðinni, má ætla að þær séu jafnvel minni en fyrir almennt atvinnuhúsnæði. Varðandi íbúðarhótel má gera ráð fyrir að bílastæðapörfin sé eitt stæði á hverja 80m² sem er nálægt bílastæðapörf fyrir íbúðarhús.

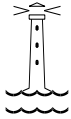
Samkvæmt því, ættu að fylgja húsinu 102 stæði. Gjald fyrir hvert stæði er 462.440 kr/stæði, eða samtals kr. 47.440.000. Samanlegt verð gatnagerðargjalds með 9% reglunni að viðbættu bílastæðagjaldi ætti þá að vera tæpar 186 mkr. Mismunur á því og tilboðsverðinu er þá um 8 mkr.

Jafnframt ber að skoða að á lóð nr. 5 eru steypar undirstöður sem eru leifar af byggingaráformum fyrri tíma. Þær þarf að fjarlægja með nokkrum kostnaði.

Niðurstaða:

Þar sem ekkert hefur verið spurst fyrir um þessar lóðir síðan á þensluárunum ætti að mínu mati vera ásættanlegt að taka umræddu tilboði.

Rétt er að skilyrða kaupin með því að framkvæmdir skuli hefjast innan eins árs til að koma í veg fyrir lóðabrask. Einnig er rétt að skilyrða að ef notkun hússins er breytt í einhvern af áður



HAFNARFJARÐARBÆR
Skipulags- og byggingarsvið

greindum flokkum byggingarreglugerðar skuli greiða viðbótargjald fyrir bílastæði til samræmis við þann notkunarflokk. Því skilyrði verði þinglýst á eignina.

Dr. Bjarki Jóhannesson
Sviðsstjóri/skipulags- og byggingarfulltrúi Hafnarfjarðar,
Tölvupóstfang: bjarki@hafnarfjordur.is