

Hafnarfjarðarbær b.t. Skipulagsráð

Reykjavík, 4. desember 2017

Varðar: Úthlutun lóðar Hraunskarði

Forsaga

30 desember 2016 fékk Bjarg samþykkt stofnframlag ríkisins vegna lóðar fyrir 32 íbúðir í 6 litlum fjölbýlum við Hraunskarð. Áður hafði Hafnarfjarðarbær samþykkt veitingu stofnframlags vegna verkefnisins og úthlutað lóð við Hraunskarð. Skilyrði ÍLS og Hafnarfjarðarbæjar vegna veitingar stofnframlagsins er að Bjarg byggi íbúðir innan hámarkskostnaðar reglugerðar um almennar íbúðir.

Félagið stefnir að því að byggja litlar íbúðir og strax ljóst heimilt byggingarmagn rúmaði fleiri íbúðir. Því var sótt um fjölgun í 42 í samræmi við verðlaunatillögu THG arkitekta og var sú heimild veitt í maí 2017.

Að lokinni frumhönnun húsa var gerð kostnaðaráætlun fyrir verkefnið. Þar kom í ljós að kostnaður var töluvert hærri en leyfður hámarkskostnaður samkvæmt reglugerð um almennar íbúðir dags Hámarksbyggingarkostnaður (verktakakostnaður) er 1004 milljónir en kostnaðaráætlun 1309 milljónir

Hafist var handa við að finna leiðir til að lækka byggingarkostnað. Þar var meðal annars skoðað að minnka sameign, einfalda klæðningar og send fyrirspurn til Hafnarfjarðar.

Samkvæmt gildandi skipulagi á lóðinni er m.a. gert ráð dýrum lausnum varðandi utanhússklæðningar og mikið óhagræði felst í byggingu 6 lítilla fjölbýlishúsa með samtals sex stigahúsum fyrir 42 íbúðir. Það gerir að meðaltali 7 íbúðir um hvert stigahús.

Bjarg telur ekki mögulegt miðað við gildandi skipulag að byggja almennar íbúðir sem rúmast innan kostnaðarviðmiða reglugerðar.

Niðurstaða hönnunarvinnu er að skipulag lóðarinnar styður ekki við markmið um hagkvæmni sem kveðið er á í lögum um almennar íbúðir og er skilyrði fyrir veitingu stofnframlags. Þó byggingarlag húsa sé einfalt liggur mikil óhagkvæmni í hversu fáar íbúðir eru í hverju húsi og sameiginlegur kostnaður vegna sameignar/stigahúss/lyftu verður of mikill.

Í verkefni Bjargs í Spönginni Grafarvogi eru í undirbúning 155 íbúðir í 7 húsum með einungis 6 stigahús, jafnmörg stigahús og fyrir 42 íbúðir í Hraunskarði. Þá er í Spöng gengið í íbúðir um svalarganga sem eykur enn á hagkvæmni bygginganna bæði í stofn- og rekstrarkostnaði. Ekki er gerð krafa í skipulagi Spangarinnar um gerð utanhússklæðninga. Verkefnið í Spöng er á áætlun.

Endurskoðun skipulags forsenda verkefnis

Forsenda þess að hægt verði byggja á reitnum er að skipulag lóðarinnar verði aðlagð skilyrðum ÍLS og Hafnarfjarðarbæjar um hagkvæmar íbúðir sem falla innan kostnaðarmarkmiðs reglugerðar um almennar íbúðir.

Lausn gæti falist í að í stað 6 fjölbýlishúsa verði gert ráð fyrir 2 fjölbýlishúsum, 30 íbúðir í hvoru húsi með inngangi íbúða um svalarganga, val á utanhússklæðningu gerð frjáls og byggingarlag ekki of bundið. Meðalstærð íbúða verði um 67 birtir fermetrar. Lóðin er rúm og fjölgun íbúða í 60 styður við viljayfirlýsingu sem Hafnarfjarðarbær gerði við Bjarg um úthlutun lóða fyrir 60 almennar íbúðir á árunum 2016 og 2017.

Óskað er eftir afstöðu Hafnarfjarðarbæjar fyrir áramót. Ef ákvörðun verður tekin um óbreytt skipulag neyðist Bjarg til afþakka lóðina þar sem félaginu er ekki heimilt að byggja umfram hámarkskostnað reglugerðar.

Virðingarfyllt,
Björn Traustason
framkvæmdastjóri

