



Hafnarfjarðarbær  
Strandgötu 6, 220 Hafnarfirði  
Skipulags- og byggingaráð

bt. Þormóður Sveinsson

**Efni: Bjarg íbúðafélag óskar eftir að heimilt verði að fjölga íbúðum Hraunskarði 2 úr 32 íbúðum í 42 íbúðir.**

### Um Bjarg

Bjarg íbúðafélag er húsnæðissjálfsseignastofnun rekið án hagnaðarmarkmiða, stofnað af Alþýðusamband Íslands og BSRB. Félaginu er ætlað að tryggja tekjulágum fjölskyldum á vinnumarkaði aðgengi að ódýru, öruggu og vönduðu íbúðarhúsnæði með því að byggja, kaupa, leigja, stjórna, viðhalda og endurbyggja leiguíbúðir á grundvelli laga nr. 52-2016 um almennar íbúðir.

### Samkomulag við Hafnarfjarðarbæ

2016 gerðu Hafnarfjarðarbær og ASÍ viljayfirlýsingu um uppbyggingu leiguíbúða í Hafnarfirði

Hafnarfjarðarbær stefnir að því að úthlutað verði lóðum fyrir 150 almennar íbúðir (leiguíbúðir) á grundvelli laga frá Alþingi sem jafnframt feli í sér stofnframlag Hafnarfjarðar til uppbyggingarinnar, í samræmi við ákvæði laganna,

- árið 2016 verði úthlutað lóðum fyrir 32 íbúðir
- árið 2017 verði úthlutað lóðum fyrir 28 íbúðir
- árið 2018 verði úthlutað lóðum fyrir 45 íbúðir
- árið 2019 verði úthlutað lóðum fyrir 45 íbúðir.

Íbúðir Bjargs verða svokölluð Leiguheimili og byggja á nýjum lögum um almennar íbúðir og verða leigðar út til fólks með lágar- og meðaltekjur.

Lögd verður áhersla á hagkvæmni í byggingu, rekstri, endingu og góða nýtingu á rýmum.

Íbúðir í húsunum eru eru misstórar og verða hannaðar fyrir fjölbreyttan hóp íbúa.

Fjölskyldubjónusta Hafnarfjarðar hefur að jafnaði ráðstöfunarrétt að 25% íbúða

## Lóðin

Hafnarfjarðarbær hefur samþykkt að úthluta Bjargi lóð fyrir 6 fjölbýlishús í Hraunskarði Hafnarfirði.

Byggingarmagn samkvæmt gildandi deiliskipulagi:

- Byggingarmagn ofanjarðar: 4.290m<sup>2</sup>
- Leyfilegur fjöldi íbúða: 32 stk
- Meðalstærð íbúða með sameign og b-rýmum: 134m<sup>2</sup>

Þessi stærð íbúða samræmist ekki þeim lögum sem Bjargi íbúðafélagi er gert að starfa eftir.

Hönnun íbúða Bjargs miðar við að íbúðir verði smærri en gert er ráð fyrir í gildandi skipulagi fyrir reitinn og er það samkvæmt viðmiðum Íbúðalánasjóðs.

- 30fm studio íbúð
- 45fm 2ja herbergja íbúð
- 70fm 3ja herbergja íbúð
- 85fm 4ja herbergja íbúð
- 100fm 5ja herbergja íbúð

Fermetrapörf að meðaltali á íbúð

72fm + sameign

Fermetrapörf 32 íbúðir

2300fm + sameign (af 4.290fm svk. skipulagi)

Til að nýta byggingarmagn á reitnum til fulls:

- Mögulegur fjöldi íbúða 42

## Möguleikar í stöðunni

a. Fjölga íbúðum úr 32 í 42

- Með þessari leið verður heimilt byggingarmagn nýtt til fulls
- Hafnarfjarðarbær úthlutar 10 af þeim 28 íbúðum sem eiga að koma til úthlutunar 2017
- Hafnarfjarðarbær fær tveimur fleiri íbúðum til úthlutunar fyrir fjölskylduþjónustu.
- 4 af 10 íbúðum í fjölgun eru 30fm studioíbúðir sem hafa ekki áhrif á skólahverfi.
- Ekki fordæmisgefandi fyrir íbúðir á almennum markaði þar sem um er að ræða íbúðir húsnæðissjálfsseignarstofnunar sem leigir tekjulágum fjölskyldum á grundvelli laga nr. 52-2016 um almennar íbúðir samkvæmt sérstöku samkomulagi við Hafnarfjarðarbæ.

b. Lækka hús um 1-2 hæðir.

- Byggingarmagn ekki nýtt til fulls

c. Fækka húsum úr 6 í 5

- Byggingarmagn ekki nýtt til fulls

## Erindi

Fyrir liggur tillaga af húsum og innra skipulagi þeirra frá THG arkitektum sem valin var valin úr tillögum frá fjórum arkitektastofum.

Í þessari tillögu er flest það sem haft var að leiðarljósi í verkefninu til staðar en gert var ráð fyrir litlum hagkvæmum íbúðum að meðalstærð 72m<sup>2</sup>. Til að fullnýta leyfða byggingafermetra á reitnum þá fjölgar íbúðamagni um 10 íbúðir. Stærð íbúða er frá 30m<sup>2</sup> til 100m<sup>2</sup>

Bjarg óskar eftir að fá heimild til að fjölga íbúðum úr 32 í 42 í samræmi við meðfylgjandi tillögu THG arkitekta

15. febrúar 2017

Björn Traustason  
framkvæmdastjóri

## Deiliskipulag

### SKARDSLÍÐ RAMMAR - DEILISKIPULAG



#### Byggingarreitur/nýtingarhlutfall

“Byggingarreitur og byggingarlina er sú sama og er táknud með heilli línu. Byggingarreitur og bindandi byggingarlina eru sýnd á mælblaði og deiliskipulagsupprætti og skulu byggingar fylla út í byggingarreitinn.”

deiliskipulag - greinargerð

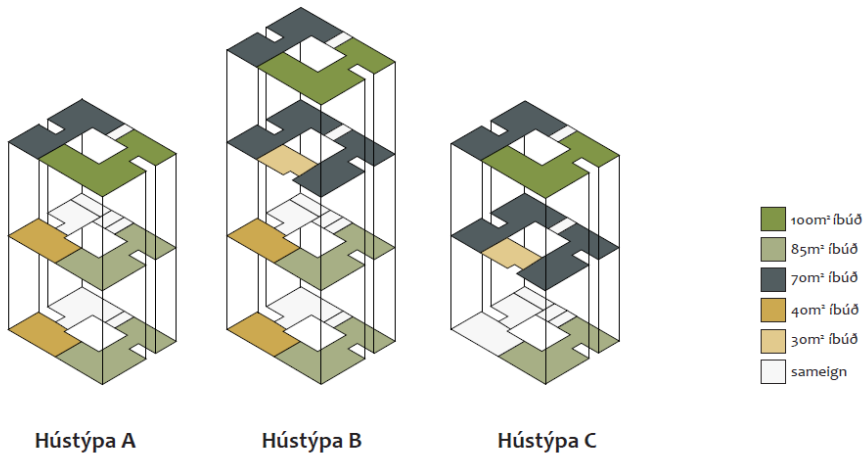
BYGGINGARMAGN OFANJARÐAR: 4.290m<sup>2</sup>  
LEYFILEGUR FJÖLDI ÍBÚÐA: 32 stk  
MÉDALSTÆRÐ ÍBÚÐA MEÐ SAMEIGN OG B-RÝMUM: 134m<sup>2</sup>

REITUR 7	STÆRÐ REITS	STÆRÐ LÓBA	GRUNNF. BYGG.REITS	BYGG.MAGN OFANJ.	NYTINGAR HL. OFANJ.	ÍBÚDAFJÖLDI	HÉDAFJÖLDI
F21		2970 m <sup>2</sup>	214.5 m <sup>2</sup>	858.0 m <sup>2</sup>		6	4
F22			214.5 m <sup>2</sup>	643.5 m <sup>2</sup>		5	3
F23	2308 m <sup>2</sup>		214.5 m <sup>2</sup>	858.0 m <sup>2</sup>		6	4
F24			214.5 m <sup>2</sup>	643.5 m <sup>2</sup>		5	3
F25	2287 m <sup>2</sup>		214.5 m <sup>2</sup>	643.5 m <sup>2</sup>		5	3
F26			214.5 m <sup>2</sup>	643.5 m <sup>2</sup>		5	3
SAMEIGNL. ÚTISVÆÐI		288 m <sup>2</sup>					
SAMTALS:	7943 m <sup>2</sup>	7943 m <sup>2</sup>	1287,0 m <sup>2</sup>	4290 m <sup>2</sup>	0,540	32	

Tillaga THG

**SKARDSHLÍÐ**  
DREIFING ÍBÚÐA

4 stk	stúdíóíbúðir	30m <sup>2</sup>	( 4 stk aukaíbúðir)
8 stk	tveggja herbergja íbúðir	40m <sup>2</sup>	
14 stk	þriggja herbergja íbúðir	70m <sup>2</sup>	( 4 stk aukaíbúðir)
10 stk	fjóögurra herbergja íbúðir	85m <sup>2</sup>	( 2 stk aukaíbúðir)
6 stk	fimm herbergja íbúðir	100m <sup>2</sup>	

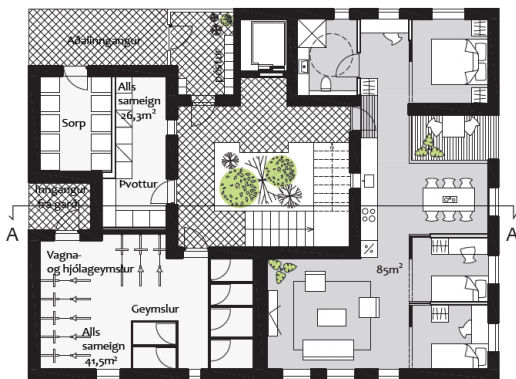


Hústýpa A

Hústýpa B

Hústýpa C

Ath. það eru tvö hús af hverri týpu A, B og C samtals 6 hús. Hlutfall 30 – 40 m<sup>2</sup> íbúða er 29 %



Hústýpa C - Grunnmynd 1.hæðar (aðkomuhæð)

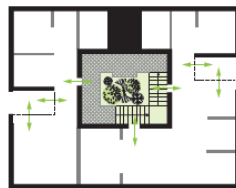
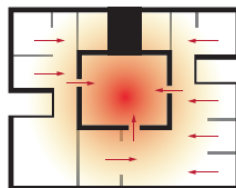
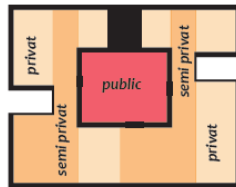


Hústýpa C - Grunnmynd 2.hæðar 1:200



## SKARDSHLÍÐ

Hugmyndafræði - hvernig við hámkörum gæði innan íbúðarinnar



### SAMVERA/EINKALÍF

- Lítil samfélög í hverri byggingu
- Stigahúsin eru virkasti hlutinn,
- Stigahús eins konar “gata”
- Íbúðirnar umhverfast stigahúsið
- Herbergin meðfram útveggjum

### GÓÐ LOFTHÆÐ

- Lítlar íbúðir virðast stærri
- Rými undir súð á efstu hæð

### BIRTA

- Háir gluggar
- Dagsbirta frá tveimur eða fleiri hliðum í hverri íbúð
- Gluggar inn að stigahúsi
- Svalirnar mynda eins konar ljósgarð

### FJÖLBREYTT MANNLÍF

- Blandaðar íbúðartýpur í hverju húsi