



Hafnarfjarðarbær
Strandgötu 6, 220 Hafnarfirði
Skipulags- og byggingaráð
bt. Þormóður Sveinsson

Efni: Bjarg íbúðafélag óskar eftir að heimilt verði að breyta klæðningu húsa Hraunskarði.

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

Húsin

Samkvæmt núverandi skipulagi er kveðið á um yfirborðsfrágang í formi múrs sléttþússaður og málaður, timburklæðningar eða sléttar læstar málmklæðningar, samskonar málmklæðning skal vera notuð á þak. Timburklæðning utan á hús er mjög dýr lausn og erfitt að leysa brunatæknilega og læstar málmklæðningar eru að sama skapi dýr lausn.

Bjarg hefur ásamt arkitekt (THG), verkfræðistofu (Mannvit) og verktaka (EYKT) unnið að kostnaðargreiningu á tilvonandi húsum.

Samkvæmt reglugerð um almennar íbúðir er hámarks byggingarkostnaður 5.000.000 á hverja íbúð + 220.000 á hvern byggðan fermetra. Innifalið í þeim kostnaði er hönnun, eftirlit og fjármagnskostnaður. Þessi tala er án lóðar, gjalda og bílastæðalausna.

Verktakakostnaður verður samkvæmt þessum forsendu að jafnaði 251.576 kr. í Hraunskarði.

Fyrstu niðurstöður kostnaðaráætlunar gera ráð fyrir verktakakostnaði sem nemur að meðaltali 290.210 á fermetra vegna húsagerða við Hraunskarð.

Bjarg vinnur hörðum höndum ásamt ráðgjöfum að ná þessum kostnaði í viðmið reglugerðar og hefur skorið niður kostnaðarsama liði í hönnun og hagrætt mikið. Stór kostnaðarpáttur sem ekki er heimilt samkvæmt skilmálum að breyta eru utanhússklæðningar, þær eru stór breyta í kostnaðarútreikningum og ljóst að hægt er að ná kostnaði mikið niður ef heimild fengist fyrir mildari skilmálum um utanhússklæðningar eða um 12.000 kr/m².

Heimilt er að hafa múr á nokkrum húsanna en það er ekki sú leið sem skynsamlegt er að fara vegna vegna annars vegar mygluvandamála og mikils viðhaldskostnaðar sem er ekki í anda verkefnisins. Óskar félagið eftir að notast við báruklæðningu í þeim litum sem skipulagið segir til um.

Kostnaðaráætlun fyrir öll 6 húsin.

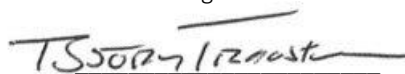
Meðaltalstafla hús F 21 - F 26 = 6 hús						
Verktakakostnaður				mism verktaka og reglug		
Heildarverð með 3 % aðstöðuálagi	1.201.257.695 ISK					
Heild á fermetra	280.668 ISK					
Endurgr vsk	16.840 ISK					
Heild m2 eftir endgr	263.828 ISK					
Heild m2 með 10% óvissu	290.210 ISK			-38.634 ISK		
Reglugerðarverð	kr/m2	m2	220.000 ISK	4280	941.600.000 ISK	með 42 x 5 mill
					1.151.600.000 ISK	kr/m2
						269.065 ISK
					-6,5% í hönnun eftirl fjármagnsk	251.576 ISK
Bílastæði eru ekki inni þessum tölum og hafa ekki áhrif						

Eins og kostnaðaráætlunir líta út nú mun Bjarg ekki fara af stað með þessar byggingar vegna mjög óhagkvæmra stærða húsa og mjög íþyngjandi skilmála.

Erindi

Bjarg óskar eftir að fá heimild til að velja hagkvæmari klæðningu á húsin bæði vegg og þak t.d. litaða báru.

18. ágúst 2017



Björn Traustason
framkvæmdastjóri