

Hafnarfjarðarbær b.t. Skipulagsráð

Reykjavík, 11.janúar 2018

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.

Endurskoðun skipulags forsenda verkefnis

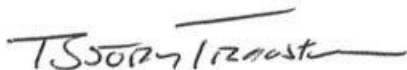
Forsenda þess að hægt verði byggja á reitnum er að skipulag lóðarinnar verði aðlagð skilyrðum ÍLS og Hafnarfjarðarbæjar um hagkvæmar íbúðir sem falla innan kostnaðarmarkmiðs reglugerðar um almennar íbúðir.

Bjarg óskar eftir að í stað 6 lítilla fjölbýlishúsa með samtals 42 íbúðum verði heimilt að byggja 3 fjölbýlishús með samtals allt að 54 íbúðum með inngangi íbúða um svalarganga eða með möguleika á útfærslu með einu stigahúsi í hverju húsi. Val á utanhússklæðningu gerð frjáls og byggingarlag verði ekki bundið. Meðalstærð íbúða verði um 67 birtir fermetrar.

Hús verða ekki hærri en þau hús sem er heimilt að byggja samkvæmt núverandi skipulagi og verða staðsett þannig að útfærsla lóðar raskist sem minnst. Það er gert með því að tengja saman núverandi byggingareiti og breyta lögun þeirra.

Lóðin er rúm og fjölgun íbúða styður við viljayfirlýsingu sem Hafnarfjarðarbær gerði við Bjarg um úthlutun lóða á árunum 2016 og 2017.

Virðingarfyllt,
Björn Traustason
framkvæmdastjóri



Fylgiskjal: Afstöðumynd og ásýnd frá Hraunskarði

Hraunskarð - Skýringarmyndir



Afstaða á lóð. Húsin haldast nokkurn vegin á fyrri byggingarreitum og staðsetning bílastæða og hönnun lóðar breytist ekki



Ásýnd frá Hraunskarði. Lóðin er í halla og því munu húsin einungis vera 2 hæðir séð frá byggðinni fyrir ofan sem er lækkun frá fyrra skipulagi.