



MINNISBLAÐ

Viðtakandi: Bæjarráð
Sendandi: Umhverfis- og framkvæmdasvið
Dasetning: 28. febrúar 2022
Efni: Útboð Boðaslóð 8-10 minnisblað

Tilboð Steina og Olla

Tilboðið hljóðar uppá 45 milljónir króna og er allt innifalið í því verði, m.a. gatnagerðagiöld

Hugmyndir lóðarhafa gera ráð fyrir fjórum tveggja hæða fjölbýlishúsum á lóðinni og alls **18 íbúðum**, 4 í 2 byggingum en 5 í 2 byggingum.

Bílastæðahús er undir byggingunni lengst í norður og þar er gert ráð fyrir stæðum fyrir allar byggingarnar. Þar fyrir utan er gert ráð fyrir bílastæði við Bessastíg sem þykir ekki hentugt fyrir umferð gangandi eða keyrandi um götuna. Við nánari útfærslu svæðis myndi þurfa að huga að fyrirkomulagi innkeyrsla, gangstétta og almennra stæða.

Hugmynd lóðarhafa er að hafa bílastæðin í jaðri svæðisins til að gera ráð fyrir grænum svæðum milli bygginganna. Skapa þannig svæði sem eru hentug til útiveru t.d. fyrir börn. „*Á lóð verða sameiginlegir göngustígar að hverju húsi, með aðgengi að bílakjallara og bílastæðum og önnur svæði lögð grasi.*“

Í útboði er gerð krafa um 2 bílastæði innan lóðar og lagt fram að nálægð bílastæðis við útidyr sé ákjósanleg. Það er erfitt að sjá frá hugmyndum lóðarhafa hvernig 2 bílastæði fyrir 18 íbúðir eigi að komast fyrir á lóðinni. Einnig er mikilvægt að tryggja að hægt sé að komast að útidyr bygginga, t.d. fyrir fólk í hjólastól.

Útlit húsanna ber til kynna að það gæti borið bjartar íbúðir með svölum til suðurs. Byggingarstíll húsanna er þó nokkuð nútímalegur og ólíkur hefðbundnum byggingarstíl í hverfinu. Gert er ráð fyrir flötum þökum sem er ekki í samræmi við skilmála byggingastíl svæðisins. Í aðalskipulagi segir:

„Hverfið er nánast fullbyggt en nokkrar lóðir eru óbyggðar. Heimilt er að leyfa breytingu á núverandi húsnæði og nýbyggingar sem falla vel að einkennum og yfirbragði þeirrar byggðar sem fyrir er.“

Við nánari útfærslu deiliskipulags myndi þurfa að huga að þakstíl bygginganna.

Hámarksbyggingarmagn 1.600 m² er fullnýtt skv. hugmyndum lóðarhafa. Íbúðir verða á bilinu 67-100 m² (þá með sameiginlegu rými). 2ja-3ja herbergja. Bendir því til svipað fyrirkomulags íbúðategunda.

Á uppdrætti eru lóðamörk til norðurs röng. Það þarf að leiðrétta það og uppfæra teikningar í samræmi við breytinguna.

Tilboðsgjafar eru allir að vilja gerðir til að vinna með bænum að nánari útfærslu hugmyndanna.



Tilboð SA verktaka

Tilboð hljómar uppá 8 milljónir, þar bætast við gatnagerðagjöld sem eru metin sa.22 milljónir. Samtals rúmar 30 milljónir.

Hugmyndir lóðahafa gera ráð fyrir fjölbýli í norðurhluta lóðarinnar og raðhúsi í suðurenda. Gert er ráð fyrir 4 raðhúsaíbúðum sem verða um 150-160 m² í svipuðum stíl og SA Smiðir byggðu nýlega í Áshamri 95-103. Í fjölbýlishúsinu er gert ráð fyrir um 11 íbúðum í misjafnri stærð. Hugmyndirnar fela því í sér nokkurn fjölbreytileika íbúða og búsetu tegunda.

Byggingarnar hafa valmaþök og þykja samsvara byggingastíl svæðisins ágætlega.

Gert er ráð fyrir bílakjallara undir fjölbýlishúsinu með innkeyrslu í suðvestur hluta hússins. Útfærslan myndi fela í sér nokkuð krappa beygju niður í bílakjallarann sem þykir þurfa að skoða nánar.

Bílastæðin við raðhúsin myndu hafa inn/útkeyrslu frá Boðaslóð. Útboðsskilmálar taka fram að takmarka skuli samliggjandi innkeyrslur við götuna vegna umferðaöryggis. Við nánari útfærslu svæðis myndi þurfa að huga að fyrirkomulagi innkeyrsla, gangstétta og almennra stæða

Fleiri smávægileg atriði mætti skoða í nánari útfærslu bygginga t.d. skjól við útidyr og svalir/útisvæði til suðurs og vesturs (sértaklega fyrir fjölbýli).

Tilboðsgjafar eru allir að vilja gerðir til að vinna með bænum að nánari útfærslu hugmyndanna.