

Minnisblað

Til:
Frá: Brynjar Þór Jónasson
Dags. 17. janúar 2018
Mnr. 2016100023



ÍSAFJARÐARBÆR

Sindragata 4a - Bjarg íbúðafélag.

Eftirfarandi tölvupóstur barst frá Bjargi íbúðafélagi sem svar við fyrirspurn Ísafjarðarbæjar um mögulegt samstarf við byggingu almennra íbúða við Sindragötu 4a.

Við erum tilbúin að skoða þetta verkefni með ykkur.

Það eru nokkur atriði sem þarf að skoða eftir yfirferð á teikningum. Sú hönnun sem liggur fyrir er að mati Bjargs of dýr. Þar má m.a. telja til stóran kjallara, óreglulega lögun húss, innbyggðar svalir, stærð og útfærsla glugga. Þá þyrfti að endurskoða fyrirskrifaða byggingaraðferð. Ekki er gerð athugasemd við stærð og grunn útfærslu íbúða.

Liggur eitthvað fyrir varðandi ráðstöfun þeirra íbúða sem eiga að fara á almennan markað? Það er ljóst að Bjarg getur ekki tekið söluháttu vegna þeirra.

Hugsanlega væri hagkvæmara að hafa húsið 2 hæðir og sleppa við kjallara og lyftu. Vera þá eingöngu með almennar íbúðir. Einnig er hægt að skoða hvort önnur lóð henti betur. Bjarg er að undirbúa byggingu 2ja hæða fjölbýlishúsa á Akranesi sem gæti hentað. Með því að nýta þá hönnun næðist hugsanlega aukin hagræðing.

Varðandi íbúðir í eigu Fasteignafélags Ísafjarðarbæjar þá er fjármagn vegna almennar íbúða takmarkað og hefur ráðuneyti lagt þá línu að það verði nýtt í uppbyggingu nýrra íbúða. Það verkefni þyrfti því að skoðast þegar aðstæður breytast.

Eftirfarandi er ætlað að skýra út forsendur Ísafjarðarbæjar við hönnun og útfærslu á fyrirhuguðu húsnæði.

Stærsti hluti kjallarans eru bílskúrar sem fylgja eiga íbúðum sem ætlaðar eru til sölu á frjálsum markaði, restin eru geymslur, inntök sorp, hjól og vagnar. Einhversstaðar verða þessi sameiginlegu rými að vera, ef sleppa á kjallara verður að fækka íbúðum á fyrstu hæð og koma sameiginlegum rýmum fyrir þar.

Íbúðir á 3. hæð sem ætlaðar eru fyrir frjálstan markað hafa frá upphafi verið hugsaðar fyrir eldri borgar. Í undirbúningsvinnu voru íbúðirnar kynntar fyrir hagsmunasamtökum eldri borgara í Ísafjarðarbæ. Á fundum með eldri borgurum kom fram að bílgeymsla væri ein af forsendum fyrir þeirra áhuga.

Húsnæðið er kassalaga fyrir utan inndregið anddyri. Svalir eru inndregnar á þann hátt að steipt er súla og í gatið kemur heill gluggafrontur. Þar sem íbúðirnar eru fyrst og fremst ætlaðar fötluðu fólki og öldruðum undir eigna og tekjumörkum, um tuttugu einstaklingar eru á biðlista eftir íbúð á Hlíf og hluti þeirra undir eigna og tekjuviðmiðum, var talið rétt að hafa svalirnar með þessum hætti, svalirnar eru skjólbetri og snjóléttari. Komi í ljós að ekki fæst viðunandi nýting á svölum með þessum hætti er svalalokun til þess að gera einföld aðgerð.

Hönnun húsnæðisins gerir ráð fyrir steinsteypu húsi einangrað og klætt að utan með múrkerfi og ljósri viðarklæðningu að hluta. Einangrun er áætluð 120mm eld- og vatnsþolin plasteinangrun. Hönnun hússins miðast öll að því að halda niðri rekstrar og viðhaldskostnaði. Ísafjörður er „kalt“ svæði, þ.e. ekki er nein jarðvarmaveita á svæðinu, kyndikostnaður er því hærri hér en t.d. á höfuðborgarsvæðinu. Líftímakostnaður húsnæðisins var hafður til hliðsjónar við hönnun hússins og er þessi útfærsla talin farsæl í því tilliti.

Húsnæðið er hugsað fyrir fatlað fólk að stórum hluta, lyfta er því algert skilyrði ásamt því að hafa innangengt í sameiginleg rými s.s. sorp- hjóla- og vagnageymslu.

Tveggja hæða hús er ekki góð nýting á lóðinni Sindragötu 4a. Sindragata 4a er nálægt allri þjónustu við fatlaða einstaklinga á Ísafirði og því hagkvæmast fyrir félagsþjónustu að hafa sem flesta innan ákveðinnar fjarlægðar frá þjónustunni, með því sparast mikið í ferða- og starfsmannakostnaði. Rétt að benda á að fjölbýlishúsalóðir á Eyrinni eru af skornum skammti.

Það er mat sviðsstjóra umhverfis-og eignasviðs Ísafjarðarbæjar að sú þarfagreining sem farið var í af hálfu Ísafjarðarbæjar og þær forsendur sem lagðar eru til grundvallar hönnun á húsnæðinu að Sindragötu 4a eru aðrar en Bjarg íbúðafélag hefur í sínum byggingaráformum.