

Vesturbugt

Niðurstaða viðræðu- og
matsnefndar um fyrirbyggjandi
hönnunartillögur



Ferill verkefnisins

Undirbúningur og fyrirkomulag við ráðstöfun lóða í Vesturbugt hefur verið til umfjöllunar hjá borgaryfirvöldum í nokkur misseri.

Borgarstjóri skipaði með erindisbréfi sérstakan starfshóp í júní 2015, sem falið var að aðlaga og innleiða hugmyndir um uppbyggingu í Vesturbugt, stýra endurskoðun á deiliskipulagi, annast undirbúning og ákvarða um fyrirkomulag innkaupa á 74 íbúðum til að ná fram félagslegri blöndun, svokallaðra Reykjavíkurbúða.

Hugmyndafræði Reykjavíkurhúsanna byggir á þeirri grunnhugmynd að tryggja félagslega blöndun íbúa í hverfum borgarinnar í samræmi við markmið húsnaðisstefnu og Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 um að tryggja m.a. aukið framboð húsnaðis fyrir alla félagshópa, félagslega fjölbreytni innan hverfa, fjölbreytta húsagerð og að allt að 25% íbúða verði miðaðar við þarfir þeirra sem ekki vilja leggja eða geta ekki lagt mikið fé í eigið húsnaði.

Deiliskipulag fyrir svæðið var frá árinu 2013. Unnar voru breytingar á deiliskipulaginu, sem voru samþykktar árið 2015. Íbúðum var fjölgað frá fyrra deiliskipulagi án þess að byggingarmagn hafi verið aukið.

Ákveðið var að viðhafa svokallaðar samkeppnisviðræður við ráðstöfun tveggja lóða á svæðinu, skv. lögum um opinber innkaup nr. 84/2007, við kaup á Reykjavíkurbúðunum. Innkaupaferillinn byggir á því að viðræður eigi sér stað á milli tilboðsgjafa og kaupanda um alla þætti verkefnisins.

Skipuð var sérstök viðræðu- og matsnefnd innan starfshópsins, sem hefur undanfarna mánuði unnið að innkaupaferlinu og viðræðum við bjóðendur. Í viðræðu- og matsnefnd sátu:

- Anna María Benediktsdóttir, umhverfis- og skipulagssviði,
- Auðun F. Ingvarsson, Félagsbústöðum hf.,
- Ársæll Jóhannsson, umhverfis- og skipulagssviði,
- Borghildur S. Sturludóttir, umhverfis- og skipulagssviði,
- Einar I. Halldórsson, skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar, formaður,
- Hrólfur Sigurðsson, innkaupadeild Reykjavíkurborgar.

Samkeppnisviðræðunum var skipt í þrjú þrep:

Fyrsta þrep: Í apríl 2016 var auglýst svokallað forval þar sem óskað var eftir áhugasömum aðilum til þátttöku í samkeppnisviðræðum vegna uppbyggingar í Vesturbugt og veittur var umsóknarfrestur til 2. júní 2016. Gerð var krafa um að umsækjendur uppfylltu lágmarkskröfur forvalssgagna til að verða gjaldgengir á annað þrep. Fjórir hópar sóttu um þátttöku í viðræðunum og voru fyrirtækin Jáverk ehf., Landey, VSÓ Ráðgjöf ehf. og Þingvangur í forsvari fyrir þær umsóknir en m.a. var gerð krafa um að hver og einn ábyrgðaraðili hefði a.m.k. fjórar arkitektastofur á sínum snærum til að leitast við að tryggja fjölbreytni í hönnun. Niðurstaða forvals var tilkynnt 8. júlí 2016. Fyrirtækin Jáverk ehf., VSÓ Ráðgjöf ehf. og Landey voru metin hæf til viðræðna og var þeim boðið á annað þrep innkaupaferilsins.

Annad þrep: Fyrirtækin fengu afhend viðbótargögn varðandi verkefnið, en í þeim var m.a. að finna nánari lýsingu á þörfum og markmiðum kaupanda. Óskað var eftir að þátttakendur skiluðu inn greinargerð og frumhugmyndum að útfærslu, sem sýndu m.a. tengsl húsa við borgarrými, uppbrot bygginga og fyrirkomulag lóða. Fundað var með þátttakendum og farið var ítarlega yfir greinargerðir og tillögur með þátttakendum með það fyrir augum að ganga úr skugga um að mögulegt væri að aðlaga tillögu að markmiðum og þörfum Reykjavíkurborgar á fullnægjandi hátt.

Landey ákvað að hætta þátttöku í viðræðunum á þessu þrepi.

Þriðja þrep: Fyrirtækjunum Jáverki ehf. og VSÓ Ráðgjöf ehf. var boðið á þriðja þrep. Á þrepi þrjú fóru fram frekari viðræður og var þátttakendum heimilt að þróa tillögu sína frá þrepi tvö. Þegar viðræðum lauk bauðst þátttakendum að leggja fram endanlega tillögu ásamt verðtilboði m.t.t. þess sem fram fór í viðræðum á milli aðila. Viðhaft var svokallað tveggja umslaga kerfi sem felst í því að endanlegar lausnir eru metnar og niðurstöður mats hóps kynntar þátttakendum áður en verðtilboð eru opnuð. Er þessi háttur hafður á með það fyrir augum að koma í veg fyrir að verðtilboð bjóðenda hafi áhrif á gæðamat endanlegrar tillögu. Jáverk ehf. og VSÓ Ráðgjöf ehf. skiluðu inn endanlegum hönnunartillögum og verðtilboðum 20. desember 2016.

Í gögnum sem afhent voru í upphafi var lögð áhersla á fjölbreytt yfirbragð byggðarinnar og að fjórar arkitektastofur kæmu að hönnun húsanna. Var það gert til að auka fjölbreytileika í útliti og áferð húsanna á reitum 03 og 04 skv. lið 2.5 í gildandi deiliskipulagi. Einnig var lögð áhersla á frágang á svæðinu og fjölbreytni í efnisvali, litavali og gluggum. Gert var ráð fyrir að hvert stigahús hefði sitt sjálfstæða yfirbragð og ekki skyldi endurtaka sömu útfærslu á sömu hlið reits.

Opin svæði, torg og sameiginleg rými utandyra skipa veigamikinn sess í markmiðum verkefnisins. Hér er um að ræða ákveðna nýbreytni í borgarmyndinni sem fellst í því að rými utandyra innan lóða eru sameiginleg með íbúum húsanna, gestum og öðrum borgarbúum. Á reitunum eru íbúðir á efri hæðum en verslun og þjónusta á neðri hæðum sem snýr að sjó og Mýrargötu. Mikilvægt er því að opin svæði við þyrpinguna verði skilgreind sem borgarrými.

Félagsleg blöndun íbúa er þáttur í verkefninu. Reykjavíkurborg ráðgerir að kaupa 74 íbúðir sem verða til útleigu á reitunum. Mikil áhersla var lögð á það í verkefninu að félagsleg blöndun íbúa og fjölbreytt íbúðagerð væri í húsunum. Þátttakendur fengu viðmið varðandi stærðir íbúða og yfirlit með æskilegum staðsetningum þeirra sem þó var ekki bindandi. Reykjavíkurborg ráðgerir að kaupa um 170 bílastæði í bílgeymslum húsanna á reitunum. Útfærsla og hönnun á bílgeymslum var einnig hluti af verkefninu.

Til að leggja áherslu á mikilvægi framangreindra þátta var tekin ákvörðun um að meta verð 60% og gæði 40% og var það matslíkan lagt fram í útboðsgögnum eins og skylda er til samkvæmt lögum um opinber innkaup nr. 84/2007. Lægstbjóðandi kemur til með að fá 60 stig fyrir verðtilboð sitt og samkeppnisaðilinn hlutfallsleg stig eftir því hve mikið hærra tilboð hans reynist. Endanlegar hönnunartillögur voru metnar í samræmi við eftirfarandi gæðamat sem lagt var fram í útboðsgögnum. Matslíkanið er í mikilvægisröð:

- Heildaryfirbragð og meginhugmynd tillögunnar.
- Ásýnd bygginganna. Heildarsýn og fjölbreytileiki í útliti bygginganna.
- Opin svæði, fyrirkomulag og yfirbragð þeirra.

- Efnisval og frágangur almennt.
- Vistvæn byggingartækni og mannvirkjagerð.
- Gæði Reykjavíkurbúðanna.
- Staðsetning og blöndun íbúðargerða Reykjavíkurbúða.
- Hönnun og frágangur á bílgeymslum.

Í samkeppnisviðræðunum á útboðstímanum voru samskipti og samstarf við þátttakendur. Haldnir voru fundir með þátttakendum á fyrsta þrepi en á þeim fundum gafst þátttakendum tækifæri til að kynna greinargerð og hugmyndir sínar að uppbyggingu. Á þrepi tvö voru sex fundir haldnir með hverjum þátttakenda, en á þeim fundum var m.a. farið yfir framangreinda matsþætti.

Við framkvæmd innkaupaferilsins voru gefnir út sex viðaukar og auk þess var kallað eftir nánari upplýsingum frá þátttakendum.

Þann 14. desember lýsti Reykjavíkurborg því yfir að viðræðum væri lokið og bauð þátttakendum að leggja fram endanlegar tillögur og verðtilboð eigi síðar en 20. desember 2016. Áttu endanlegar tillögur að vera í samræmi við útboðsgögn og þær viðræður sem fram fóru á milli aðila. Var tilboðum skilað í tveimur umslögum en í öðru umslaginu var hönnunartillaga og í hinu verðtilboð.

Við yfirferð og mat endanlegra tillagna var óskað eftir nánari útskýringum og ítargögnum til að varpa ljósi á nokkur atriði hjá bjóðendum eins og algengt er í útboðsmálum. Viðræðu- og matsnefnd hefur nú lagt mat á fyrirliggjandi hönnunartillögur. Verðtilboðin eru í vörslu innkaupadeildar og verða opnuð þegar niðurstaða í mati á hönnunartillögum hefur verið kynnt fyrir bjóðendum.

Starfshópurinn þakkar innsendar tillögur og samstarfið. Mikill metnaður einkennir tillögunar, fagleg vinnubrögð og áhugaverð samtöl eru einnig þakkarverð. Einnig eru þakkir til þeirra sem unnu að undirbúningnum, ráðgjöfum og öðrum sem voru þátttakendur í viðræðuferlinu.

Tillaga A – Ábyrgðaraðili VSÓ Ráðgjöf ehf.



Tillaga B – Ábyrgðaraðili Jáverk ehf.



KANON ARKITEKTAR



Tillaga A

– Ábyrgðaraðili VSÓ Ráðgjöf ehf.



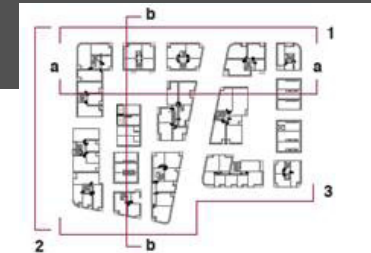
Ásýnd frá Hafnarbakka



Útlit 3 - suður



Sneiðing A-A



Eftirfarandi fyrirtæki voru tilgreind í umsókn VSÓ Ráðgjafar ehf. sem þátttakendur: PK Arkitektar ehf., Basalt arkitektar ehf., Trípólí arkitektar sf. og Krads arkitektar ehf.

Í tillögunni vinna hönnuðir á greinargóðan hátt með fjölbreytni í útfærslu byggðarinnar á reitunum. Þeir skipta hönnun á húsum byggingareitanna á milli sín og gefa hverju húsi sérkenni í efnisnotkun og hönnun. Með þessu verklagi ná þeir fram sannfærandi heildaryfirbragði byggðarinnar sem fellur vel að meginmarkmiðum deiliskipulagsins varðandi fjölbreytni. Í tillögunni koma fram skapandi lausnir í mótun bygginganna og hugmyndir

um bogadregin horn einstakra húsa með vísun í hafnarsvæðið er sannfærandi.

Eitt meginmarkmið deiliskipulagsins er fjölbreytileiki í ásýnd byggðarinnar. Með því að gefa hverri byggingu sitt sérkenni í efnisvali, gluggasetningu og útliti verður ásýnd hvernar byggingar einstök. Í nánari útfærslu einstaka húsa sést hvernig unnið verður t.d. með lagskiptingu ólíkra efnistegunda í útliti sem munu gefa dýpt, gæði og einkenni húsa. Einstaka fleti á eftir að vinna nánar að mati nefndarinnar.

Opin rými á svæðinu hafa tilvísanir í sögu staðarins. Hauksbryggjan og Smiðjutorg geta orðið vettvangur viðburða í borginni. Almenningsrými eru aðgengileg og útfærslur þeirra hvetja til samveru. Opin svæði tillögunnar lýsa hugmyndaauðgi og vísa í staðhætti. Útfærsla og hönnun Hauksbryggju gefur fyrirheit um fjölbreytta notkun torgsins. Vatnsrásir og gróður skapa sannfærandi landamæri milli byggðar og torgs. Á þeim stöðum þar sem sýnd er gróf mól eða steinar er þrengt að rýminu, jafnframt sem efnisvalið þykir kalt og erfitt í viðhaldi. Val á timbri til að tengja torgið við hafnar svæðið er áhugavert. Þakgarðar eru nýttir sem hluti af rýmum fyrir íbúa húsanna og vel er gerð grein fyrir nýtingu þakrýma og aðgengi að þeim. Gróður á lóð að mestu fjölær, nytjagarðar á þökum. Hugmyndir eru um að einstaka þakgarðar verði fyrir almenning.

Hugmyndafræðin er skýr og gæði í útfærslum. Flæði inn á og um svæðið er gott og opið á aðalleiðum, en aðrar leiðir í þrengra lagi. Torgsvæði vinaleg og hlýleg. Efnisval yfirborðs skapar tengingu við fyrri tíma og sögu staðarins. Hugmyndin um lágstemmda kúlulaga lýsingu er skemmtileg en hvergi sýnd í útfærslu. Bekkir á Hauksbryggju nokkuð skýrir



en síður á Smiðjutorgi, sem er minna útfært. Tillögum að leiktækjum lýst í texta, en ekki sýnd á myndum né skilgreind pláss fyrir þau. Sýndar eru myndir og tilvísanir eru til notkunar á steypu/hellum, stáli, vatni, gróðri og timbri, sem gefur fyrirheit um fallegt yfirbragð opinna svæða.

Efnisval er í háum gæðaflokki sem lýsir miklum metnaði í útfærslu bygginga. Dæmi um þau efni sem verða notuð í klæðningu húsanna eru meðal annars kopar, náttúrusteinn, zink, gatað ál, viður og keramikflísar. Hið fjölbreytta og vandaða efnisval tillögunnar sem einkennir hana telur matsnefndin vera til fyrirmyndar og samræmist hugmyndum um langan líftíma bygginganna. Álit nefndarinnar er að fjölbreytt efnisval og áferðir nýtist einstaklega vel við að auka sérstöðu hverrar byggingar.

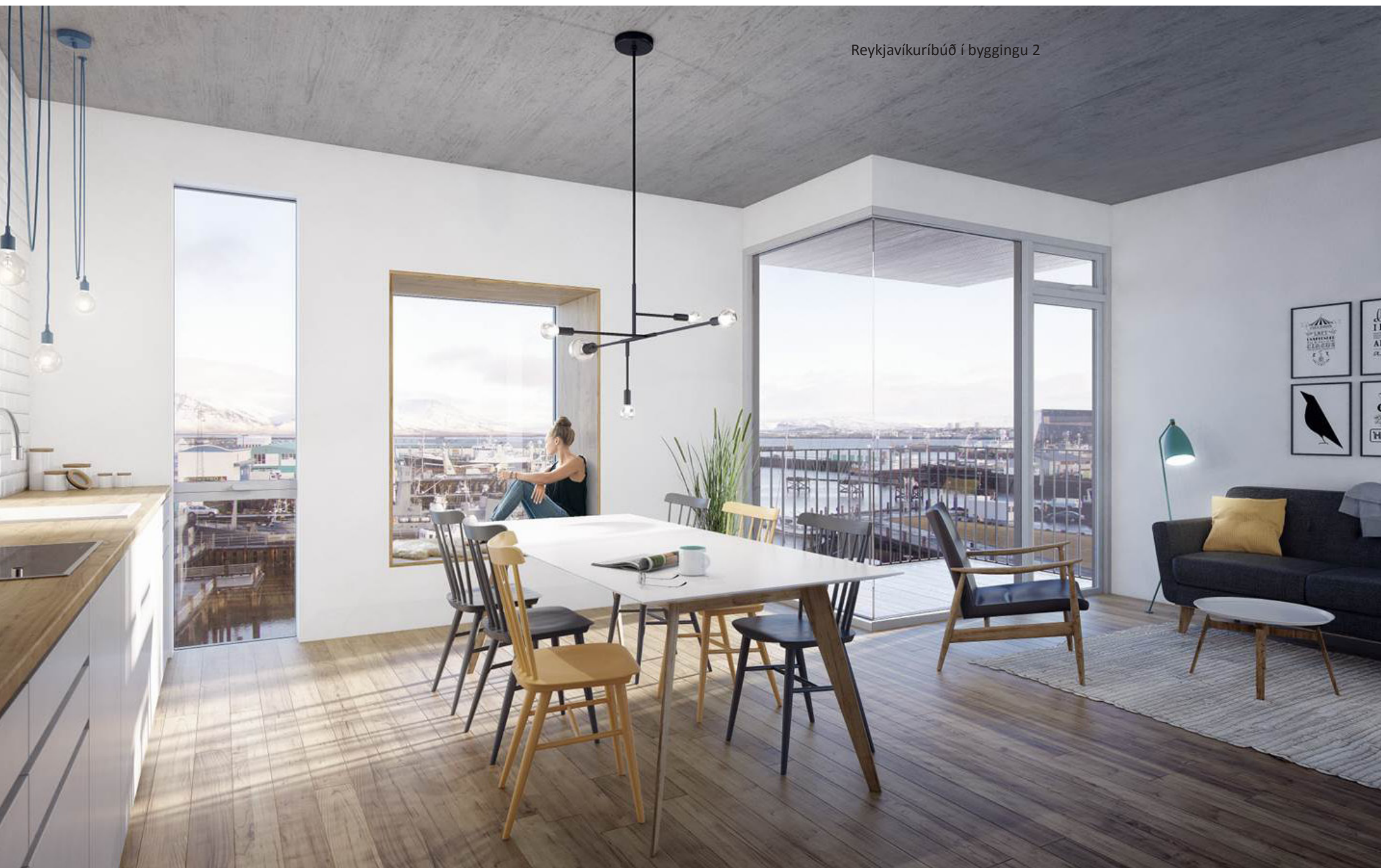
Í tillögunni kemur fram að unnið verður með vistvæna mannvirkja-gerð og byggingartækni. Unnið verður með líftímagreiningu við efnisval. Leitast verður við að nota innlend byggingarefni, endingargóð og viðhaldslétt efni. Áhersla er lögð á náttúrulega loftræstingu, orkusparandi lýsingarbúnað og náttúrulega birtu. Samkvæmt tillögunni verður leitast við að halda ljósmengun utan húss í lágmarki. Blágrænar ofanvatnslausnir einkenna opnu svæðin. Ekki kemur fram hvort unnið verði eftir vistvænni vottun.



Til vinstri er þakmynd Hauksbryggju og að ofan er sneiðmynd



Hauksbryggja





Innra skipulag Reykjavíkuríbúða er fjölbreytt og yfirleitt er nýting rýmisins góð. Efnisval er vandað og gæði innréttinga virðast góð. Fyrirkomulag innréttinga og skápa falla vel að skipulagi íbúða. Birtuskilyrði eru góð. Inndregnar svalir eru einkennandi en það er jafnframt eitt að einkennum byggðarinnar. Að áliti nefndarinnar þarf að vinna nánar með fyrirkomulag einstakra íbúða.

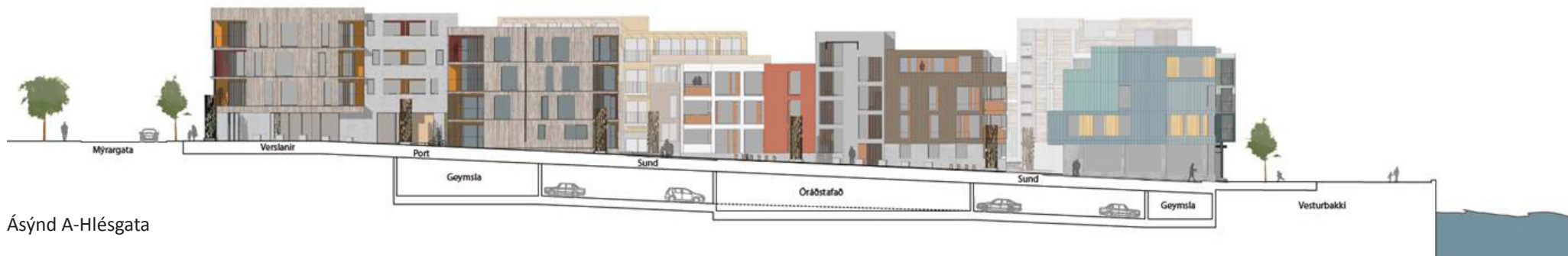
Ein af forsendum viðræðnanna var blöndun/dreifing íbúðargerða innan byggðarinnar sem og félagsleg samsetning íbúa. Þannig áskilur Reykjavíkurborg að 74 Reykjavíkuríbúðir verði keyptar og síðan endurseldar til Félagsbústaða og félaga, sem rekin eru án hagnaðarsjónarmiða. Í tillögunni er þessum íbúðum ágætlega dreift innan byggingarreitanna, einnig er gert ráð

fyrir Reykjavíkuríbúðum í þeim byggingum, sem snúa að höfninni, sem er jákvætt að mati nefndarinnar. Stærðir íbúðanna þykja hentugar og í takt við óskir Reykjavíkurborgar.

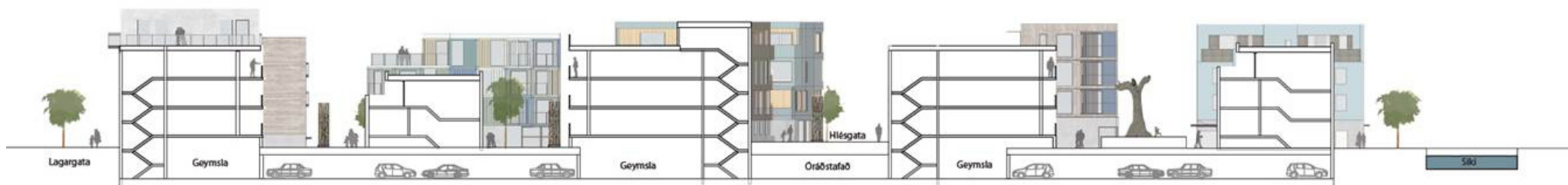
Varðandi bílageymslu eru kynntar áhugaverðar hugmyndir um aðgengi að og frá bílakjallara um sérstök stigahús að sameiginlegum útisvæðum byggðarinnar. Gert er ráð fyrir að dagsbirtu njóti í bílakjallara. Aðkoma bifreiða að bílageymslu þarfnast endurskoðunar sem og almennt flæði akstursleiða í bílakjallaranum. Eins þarf að vinna betur með aðgengi að stigagöngum. Tillagan gerir ráð fyrir því að bílageymsla verði máluð í björtum og aðgreinanlegum litum til að auka öryggistilfinningu vegfarenda.

Tillaga B – Ábyrgðaraðili Jáverk ehf.





Ásýnd A-Hlésgata



Þversnið B

Eftirfarandi fyrirtæki voru tilgreind á umsókn Jáverk ehf. um þátttöku: ASK arkitektar, Kanon arkitektar, Teiknistofan Tröð og A2F arkitektar.

Í texta lýsa hönnuðir því að byggingarnar eigi að vera gott dæmi um byggingarlist á 21. öld og verði beitt nýjustu þekkingu og hugmyndum hvað varðar sjálfbærni og vistvænar byggingaraðferðir til að hámarka notagildi og lágmarka neikvæð umhverfisáhrif. Eitt af meginmarkmiðum tillögunnar er einnig að vinna með hagkvæmar íbúðir og þjónusturými.

Heildaryfirbragð tillögunnar einkennist af fjölbreyttum stærðum bygginga í kringum opin svæði sem hafa tilvísanir í sérkenni hafnarsvæðisins. Ákveðinn sveigjanleiki einkennir tillöguna og fellur hún ágætlega að stærðarhlutfölum nærliggjandi byggðar. Tillagan lýsir því metnaði hönnuða til þess að láta byggðina falla að umhverfinu. Tillaga hópsins sýnir ekki hvernig arkitekta-

hópurinn áformar að skipta verkefninu á milli sín og er útlit bygginga nokkuð einsleitt.

Eitt af meginmarkmiðum deiliskipulagsins er fjölbreytileiki í útliti bygginga og uppbotr þeirra. Ágætlega er unnið með þetta í tillögunni. Einstök hús eru talsvert brotin upp við stigahús, glugga, svalir, innganga og oft á tíðum eru einstakir fletir brotnir upp með litavali. Ákveðið útlitseinkenni er einnig ólíkir litaðir fletir bæði í útskotum og þar sem hluti bygginga er inndregin eins og við svalir. Unnið er með margvíslega gluggasetningu.

Opin rými innan reitanna draga fram myndir af sérkennum hafnarinnar þar sem unnið er með form og tilvísanir. Fyrirkomulag á opnum svæðum og yfirbragð er sannfærandi og skemmtileg hugmynd um skipsformið á RE4 torginu. Það getur orðið notaleg vin með hlýlegt viðmót, en hæð torgsins gæti hamlað notkunarmöguleikum þess.



Regnvatni safnað í lokaðar og opnar rásir



Horft frá Mýrargötu

Mikil gæði eru almennt á frágangi opinna svæða og skemmtileg lausn varðandi meðferð yfirborðsvatns. Almennt er aðgengi ágætt inn á torgsvæði og um svæðið í heild. Einstaka íbúðir hafa aðgengi að gördum á þökum húsanna. Torg RE 3 er opið en með hrárra viðmót. Útfærslur á bekkjum þar sem vísað er bryggjupolla eru áhugaverðar. Útfærslur á sérreitum fyrir framan íbúðabyggð þykir ágætlega leyst með upphækkuðum kerjum fyrir gróður. Bekkir og setsvæði eru vel skilgreind og „skipið“ á torginu flokkast sem grenndargarður. Steyptir bekkir eru upphitaðir, sem er góð hugmynd. Yfirborðsfrágangur er einfaldur og góður. Rásir fyrir yfirborðsvatn sem hlykkjast í gegnum opnu svæðin er áhugaverð hugmynd en athuga þarf með lokun og frágang á þeim. Hliðrun raðhúsa í inngörðum myndar ágæta rýmd á milli bygginga. Í tillögunni er sýnd lýsing með stálgrindum (hátækniþré) með gróðri, klifurplöntum og lömpum sem raðað er upp kerfisbundið innan byggingareita og við götur. Þessi ljósvirki og gróður er skemmtileg hugmynd sem gefur opnum svæðum hlýlegan blæ. Gert er ráð fyrir klifurplöntum víða á ásýnd byggðarinnar.

Klæðning og efnisval húsanna einkennist af steinsteypu, lerki, og málmklæðningu í ólíkum litum. Steinsteypa verður á yfirborði almenningsrýma og sökkla húsanna. Munu þeir fá mismunandi áferð, kústaðir, slípaðir, sandblásnir og póleraðir. Hvert hús fær svipaða klæðningu eða frágang en fjölbreytni í útliti er fengin með litavali á klæðningu og málun steyptra útveggja. Hönnuðir styðjast við ákveðna liti í útlitsmótun, næst hafinu verða bláir og grænir litir til norðurs, en gulir og rauðir eru til suðurs að byggðinni í Vesturbæ. Fjölbreytni í efnisvali húsanna mætti vera meiri til að styðja við uppbyggingu.

Hönnuðir vísa í texta í markmið um samþættingu hönnunar og efnisvals til að ná fram bestu mögulegu niðurstöðu hvað varðar vistvænt efni og hagkvæmni. Einnig er vísað í mikilvægi þess að velja vönduð og endingargóð byggingarefni og tryggja að mannvirki sé hannað með vellíðan og öryggi notenda að leiðarljósi. Ekki þykir nægilega skýrt á hvern hátt unnið verður með þessa þætti í tillögunni. Hönnuðir vinna með blágrænar ofanvatnslausnir á opnum svæðum og gert er ráð fyrir grasi á þökum húsa.

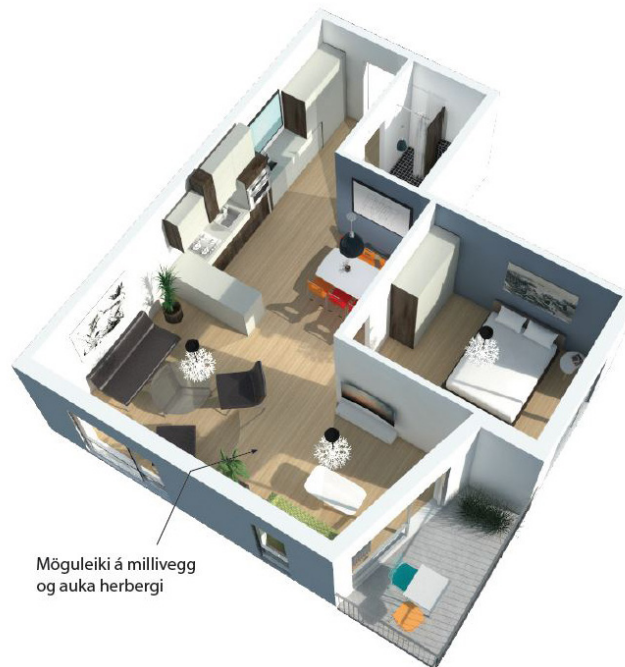
Höfundar vísa í vottunarferla án þess að fram komi hvaða leiðir þeir áforma að nota.







Reykjavíkurbúðir - 2ja herbergja



Reykjavíkurbúðir - 2ja - 3ja herbergja



Reykjavíkurbúðir - 3ja herbergja

Innra skipulag íbúðanna er fjölbreytt og yfirleitt er nýting rýma góð. Skipulag og rýmismyndun þeirra gefur ágæta möguleika á sveigjanleika í innra skipulagi þeirra. Hönnuðir sýna hvernig nýta má ólíka herbergjaskipan. Birtuskilyrði eru góð og lögð er áhersla á að flestir njóti birtu frá tveimur hliðum. Svalir ganga að hluta til út úr hliðum einstakra húsa. Innréttingar og efnisval er gott.

Ein af forsendum viðræðnanna var blöndun/dreifing íbúðargerða innan byggðarinnar sem og félagsleg samsetning íbúa. Þannig áskilur Reykjavíkurborg að 74 Reykjavíkurbúðir verði keyptar og síðan endurseldar til Félags-

bústaða og félaga, sem rekin eru án hagnaðarsjónarmiða. Í tillögunni er Reykjavíkurbúðunum ágætlega dreift innan byggingareitanna. Stærðir íbúðanna þykja hentugar og styðja við markmið borgarinnar um kaup á minni eignum til útleigu.

Útfærsla bílageymslu er ágæt. Akstursleiðir eru vel skilgreindar. Góðar tengingar eru við stigaganga fyrir íbúa og gesti. Aðgengi fyrir gesti og íbúa er að hluta til í gegnum sameiginlega stigaganga.

Mat viðræðu- og matsnefndar

Báðar tillögurnar eru í háum gæðaflokki og vandaðar. Mikil vinna hefur verið lögð í verkefnið og skilar það sér í tveimur góðum tillögum. Nálgun hönnunarhópanna á verkefnið er ólík. Matsnefndin hefur borið þessar tvær tillögur saman og komist að þeirri niðurstöðu að nokkur munur er á ákveðnum þáttum hönnunar í verkefninum. Þar má nefna heildarhugmynd hönnuða um verkið og gæði í efnislegum útfærslum.

Tillaga VSÓ Ráðgjafar ehf. hefur framúrskarandi og áhugaverða sýn á verkefnið sem lýsir sér í góðri og vel skilgreindri vinnu á reitunum. Sú hugmynd að skipta byggingum á milli hönnuða og gefa hverri byggingu sitt sérkenni fellur vel að helstu markmiðum viðræðnanna. Útfærslur á opnum svæðum þykja einnig mjög góðar. Unnið er með vandað efnisval og vistvæna mannvirkjagerð. Innra rými íbúða gefa góð fyrirheit sem og útlit einstakra bygginga.

Tillaga Jáverks ehf. er vönduð og vinnur ágætlega með uppbrót bygginga og fjölbreytt litaval í útliti þeirra. Ákveðinn sveigjanleiki einkennir tillöguna í rýmismyndun og útliti. Opin svæði henta til samveru, sýna góðar lausnir í útfærslum og eru almennt vel leyst. Íbúðagerðir eru góðar og innra rými þeirra sannfærandi. Aðgengi að bílageymslu og akstursleiðir ágætar.

Þegar tillögurnar tvær eru bornar saman þykir útfærsla á byggingareitunum og efnisnotkun í klæðningum bygginganna vera betri í tillögu VSÓ Ráðgjafar ehf.

Eins og fram hefur komið var matslíkani innkaupaferilsins þannig stillt upp að vægi verðs er 60% af heild og gæðamat gildir 40%.

Niðurstaða viðræðu- og matsnefndar er að tillaga VSÓ Ráðgjafar ehf. hlýtur 36,4 stig eða 91% af mögulegu vægi og tillaga Jáverks ehf. hlýtur 30 stig eða 75% af mögulegu vægi.

Reykjavík, 24 . janúar 2017
Viðræðu- og matsnefnd

Einnir J. Halldórsson
Anna M. Benediktsson

ANNA MARÍA BENEDIKTSSON

Anna M. Benediktsson
Höfnun
Þorgerður Anna



Byggingarlóðirnar Hlésgata 3 og 4
- Gróf afmörkun

