



Lækjargata 2 - Dvergsreitur Skipulagsforsögn

Vegna vinnu að tillögu að breytingu á deiliskipulagi

dags. 17.10.2016

Inngangur:

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkti 4. september 2007 að hafin yrði vinna við deiliskipulags Lækjargötu 2 - Dverglóðarinnar og hugsanlega næsta nágrennis.

Tilhögun skipulagsvinnu:

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina verður unnin í alútboði eða af arkitektastofu í samráði við umhverfis- og skipulagsþjónustu Hafnarfjarðar. Að öðru leyti fer með skipulagsvinnuna, kynningar og samráð eins og skipulagslög kveða á um.

Fyrirliggjandi deiliskipulag:

Fyrirliggjandi er deiliskipulag miðbæjar frá árinu 2002, þar sem núverandi bygging er sýnd óbreytt. Skipulag Dverglóðarinnar verður því breyting á því skipulagi.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er skilgreind landnotkun skipulagssvæðisins miðsvæði. Í skipulagsreglugerð segir að á miðsvæðum skuli fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, s.s. verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og gistihúsum, menningarstofnunum og hreinlegum iðnaði. Þar sem aðstæður leyfa má á miðsvæðum gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði, sérstaklega á efri hæðum bygginga.

Skilgreining verkefnis:

Um skipulagsvinnuna fer samkvæmt skipulagsreglugerð. Megin inntak skipulagsvinnunnar er að vinna skipulagslýsingu og nýtt deiliskipulag fyrir Lækjargötu 2.

Skipulagsforsögnin snýr fyrst og fremst að því að móta ramma fyrir arkitekt/arkitektastofu alútboðsins að vinna eftir. Í því felst afmörkun lóðar, fyrirkomlag bygginga á lóðinni, leiksvæði fyrir börn, tengsl við aðliggjandi útivistarsvæði, bílastæði og skilgreina aðkomu frá götunni.

Íbúðarhúsin

Lóðin er á sérlega eftirsóknarverðu svæði fyrir íbúðarbyggð, en hafa má aðra starfsemi á jarðhæð, svo sem verslanir eða vinnustofur. Af henni er útsýni yfir Lækinn, kirkjusvæðið og hluta miðbæjarins. Við mótun húsanna skal tekið mið af því að lóðin er á viðkvæmu svæði í nágrenni við fastmótaða miðbæjarbyggð. Við Lækjargötu er röð af bárujárnsklæddum timburhúsum í fremur smáum og



fingerðum mælikvarða. Vegna umferðar um Lækjargötuna þykir ekki rétt að hafa íbúðarhúsin jafn nálægt eða í sömu hæð og þau hús. Við Brekkugötuna eru sömuleiðis bárujárnsklædd timburhús, og eru sum þeirra nokkuð hærra en gatan með hlöðnum kanti niður að götunni. Það form er því til á svæðinu og er góð fyrirmynd fyrir lausn Dvergsreitsins. Við Suðurgötuna er byggð í stærri skala, en taka þarf mið af nágrenni við Góðtemplarahúsið, Gúttó.

Leitast skal við að fella húsin að aðliggjandi húsum við Lækjargötu og Brekkugötu hvað varðar form, efnisval og stærðarhlutföll, þannig að þau virki sem eðlilegt framhald af þeirri byggð. Almennt skal ekki gera ráð fyrir að byggt verði hærra en en 2 hæðir og lágt ris ofan á þak jarðhæðarinnar. Mikilvægt er að opna innsýn/útsýn milli húsanna að Læknum og miðbænum frá lóðinni. Íbúðir skulu vera af mismunandi stærð.

Við Lækjargötu má reisa hús 2 hæðir og nýtanlegt ris, mesta veggshæð 5,8 m eða 6,5 ef risið er portbyggt. Mesta mænishæð 10,0 m. Húsflöturinn skal vera brotinn upp eða húsum skipt upp í einingar með tengibyggingum. Óbrotinn flötur skal ekki vera meira en 8 metrar og tryggja skal að útsýni sé af baklóðinni að læknum. Það má t.d. leysa með því að hafa lægri einingar á milli hærra eininga. Auk þess má gera kjallara þar sem hægt er að koma því við. Þar skulu þó ekki vera íbúðarherbergi. Húsin skulu vera a.m.k. 8 metra frá Lækjargötunni.

Við Brekkugötu og Suðurgötu má reisa samskonar hús, en þau skulu vera í sömu götulínu og aðliggjandi hús.

Á baklóð húsanna skal vera opið svæði nánar afmarkað, stærð a.m.k. 400 m². Þar af skal leiksvæði vera 5 m² á hverja íbúð.

Stærð lóðarinnar er 1550 - 1600 m². Gera má ráð fyrir góðri nýtingu á lóð eða allt að nhl. 1,3, þar sem hún er á miðbæjarsvæði. Það þýðir byggingarmagn allt að 2000 m². Auk þess kjallari ef því verður við komið.

Bílastæði

Leysa skal bílastæði húsanna á baklóðinni með aðkomu frá Suðurgötu og Brekkugötu. Þar sem langhalli gefur tilefni til má gera ráð fyrir bílastæðum í kjallara. Einnig má gera bílastæði við Lækjargötuna, en ekki er þó heimilt að bakka út á Lækjargötuna af þeim. Að lágmarki skal gera ráð fyrir 1 stæði á hverja íbúð en samnýta má bílastæði annars staðar á svæðinu.

Sameiginleg aðkoma er frá Suðurgötu að baklóðinni og bílastæðalóð bæjarins bak við Suðurgötu 7 (Gúttó).

Samráð og kynningar:

Skipulagsyfyrirvöld annast kynningar og auglýsingar. Almennur kynningarfundur skal haldinn áður en endanleg tillaga kemur til lokasamþykktar.

Alútboð:

Við alútboðsferlið skal stuðst við eftir því sem við á Almennar reglur um alútboð sem gefnar voru út af Arkitektafélagi Íslands, Félagi Ráðgjafaverkfræðinga og



Verktakasambandi Íslands 1991. Jafnframt er vakin sérstök athygli á grein 7.1 í almennum reglum um alútboð, en þar segir m.a.:

Við alútboð þarf verkkaupinn að meta og bera saman bæði verð og hönnun. Meta þarf útlit, umhverfi, notagildi, stækkunarmöguleika, sveigjanleika og verktíma auk byggingarkostnaðar, rekstrar- og viðhaldskostnaðar.

Í því skyni að velja hagstæðasta tilboðið þarf að meta sérhverja hönnunartillögu á kerfisbundinn hátt, sbr. grein 7.2.

Ef nafnleynd er ekki áskilin, má gefa bjóðendum tækifæri til þess að gera munnlega grein fyrir tilboðum sínum áður en dómstörf hefjast að öðru leyti.

Verkkaupi á kröfu á hæfilega einfaldri og fljótvirkri matsaðferð, en bjóðendur eiga kröfu á hlutlausum og vönduðum dómi. Umsögn dómnefndar og rökstuddan úrskurð á að afhenda öllum bjóðendum. Þátttakendur eiga og rétt á að kynna sér hönnun annarra bjóðenda, þegar dómur hefur verið birtur.

Þegar verkkaupi hefur valið hagkvæmasta boðið og tilkynnt bjóðendum niðurstöður, hefjast samningar á grundvelli þess.

Lagt er til að við mat á tillögum í alútboðsferli verði vægi hönnunar ásamt umhverfisgæðum metið jafns á við þann fjárhagslega. Einnig er rétt að vekja athygli á t.d. störfum dómnefnda í gr. 7.2.

Skipulags- og byggingarráð beinir því til bæjarstjórnar Hafnarfjarðar að hafin verði vinna við alútboð um framtíð Lækjargötu 2, Dvergsreits, sem tekur mið af þeim atriðum sem fram koma í minnisblaði Umhverfis- og skipulagsþjónustu dags 17.10.2016.

ÞS.