

Reykjavík 24.05.2017

Bt. Skipulagsstjóra Hafnarfjarðar

Efni: Athugasemdir og spurningar vegna deiliskipulagsskilmála vegna Skarðshlíðar, áfanga 1.

Undirritaðir hafa tekið að sér að hanna nokkur fjölbýlishús í fyrsta áfanga Skarðshlíðar, sem rísa munu á reitum 2,3,4a og 4b. Um 135 íbúðir er að ræða og ætti verkið því að vera bæði skemmtilegt og spennandi.

Áður en verk er hafið er mikilvægt að kynna sér kosti og galla viðkomandi svæðis og þær skorður og leiðbeiningar sem felast í skipulagi þess og það höfum við gert venju samkvæmt.

Eftir ítarlegan yfirllestur teljum við mikilvægt að bætt verði úr ýmsum atriðum, til þess að byggja megi betri og hagkvæmari íbúðir. Þá viljum við einnig meina að markmið skipulagshöfunda séu um of lituð af lítt ígrundaðri forræðishyggju, sem við teljum að í nokkrum tilfellum dragi úr gæðum viðkomandi íbúða.

Undirritaðir leyfa sér að koma með nokkrar tillögur til úrbóta auk þess sem þeir óska eftir skýringum á nokkrum atriðum, áður en vinna við hönnun húsanna hefst af alvöru.

Tillögur til úrbóta og óskir eftir skýringum eru eftirfarandi:

1. Í nokkrum tilfellum, eða þar sem þrír húskroppar tengjast, eru suðurhliðar miðkroppanna stuttar vegna þess hvernig húskropparnir skarast. Þetta er óheppilegt enda munu íbúðir í þessum hlutum fjölbýlishúsanna ekki njóta suðursólar eins og kostur er og æskilegt. Draga má úr þessum neikvæðu áhrifum skörunar með því að draga endahúskroppa til, en þá myndu húsalengjur lengjast sem því næmi. Má það? Annar kostur væri að hafa eingöngu eina íbúð í "miðkroppum" en þá fækkar íbúðum og einingar verða óhagkvæmari.
2. Hámarksbyggingarmagn virðist vera samanlagður flötur byggingareita allra hæða viðkomandi húsa og þá virðist sem hvorki sé dregið frá flatarmál svala né stigaopa. Þetta þýðir að húsbyggjandi getur aldrei byggt uppgefið hámarksbyggingarmagn. Á þetta að vera svona? Hafa lóðahafar verið blektir með þessari útfærslu? Leið til að leiðrétta þessi mistök væri að stækka byggingareiti.
3. Hvað þýðir að: "Svalir skulu vera inndregnar á öllum hæðum"? Þýði þetta að svalir verði umluktar útveggjum á þrjá vegu má slá því föstu að þær verði skuggsælar og muni því ekki nýtast sem skyldi. Er það eftirsóknarvert? Í þessu sambandi er vert að benda á að því stærri sem svalir verða, því þrengri og minni verði íbúðirnar (skv. spurningu 2 hér að ofan verða þær þegar minni en hámarksbyggingarmagn gefur til

kynna). Því er freistandi að hafa svalir eins litlar og kostur er, jafnvel þótt þær verði dimmar. Mega svalir ganga út fyrir húskroppa að einhverju leiti?

4. Kalla ekki innfelldar svalir, eins og kveðið er á um í skilmálum, á síðari tíma svalalokanir, þar sem svo einfalt er að koma þeim við og þá jafnvel í leyfisleysi?
5. Af hverju eru sérnotafletir íbúða á jarðhæð eingöngu sex fermetar? Er það ekki óþarflega lítið og eru lóðir ekki yfirdrifið nógu stórar til að óhætt sé að stækka þá? Má stækka sérnotafletina?
6. Er skylt að fylla út í byggingareiti?
7. Af hverju er óheimilt að nota holplötur í bílastæðahúsum? Það er einfalt að ganga snyrtilega frá yfirborði, t.d. með því að malbika endanlegt yfirborð, helluleggja eða steypa. Má ekki fella þetta ákvæði út?
8. “Gert er ráð fyrir sameiginlegu þvottahúsi í stigahúsi þar sem fleiri en tvær íbúðir eru á hæð” Þýðir þetta að óheimilt sé að vera með þvottaherbergi innan íbúða eða vera með þvottavél inni á baðherbergi þar sem eru fleiri en tvær íbúðir á stigagangi? Þýðir þetta að skylt sé að vera með þvottahús á hverjum stigapalli eða að skylt sé að vera með þvottahús tengt stigahúsi, t.d. í kjallara?
9. Hvað þýðir eiginlega að: Lóðamörk sérlóðar og sameiginlegs svæðis alls reitsins er afmarkaður með steypum kannti að hluta. Nota skal timbursteypumót við uppsteypu á”?
10. Hvað þýðir: “..Göngusvæði skulu vera steyppt og skera skal úr jarðvegi fyrir mótun á hólum, gróðri og leiksvæðum”?
11. Í skilmálum er tekið fram að íbúðum minni en 80 fermetrar skuli fylgja eitt bílastæði, en stærri íbúðum skuli fylgja tvö stæði. Því er mikilvægt að vita áður en stærð íbúða er ákvörðuð hvort geymslur teljist hluti íbúðar eða ekki. Við teljum að svo sé ekki, enda er það tekið fram í byggingarreglugerð að geymslur skuli tilheyra íbúðum og af því má skilja að svo sé ekki.
12. Hjóla- og vagnageymslur skulu samkvæmt skilmálum vera á jarðhæð. Nú er það svo að stór hluti hjóla er lítið notaður nema hluta árs, þegar best viðrar og því má færa rök fyrir því að jarðhæð væri betur varið í annað. Gæti ekki verið skynsamlegt að nýta kjallara undir slíkar geymslur, þannig að t.d. 2/3 hjóla- og vagnageymslna væru í kjallara og 1/3 á jarðhæð?
13. Sorpgeymslur og sorpflokkun: Í skilmálum er tekið fram að sorpflokkun skuli vera við hverja byggingu og unnið sem hluta af landslagi og staðsetja á lítt áberandi stað. Þetta ákvæði teljum við afar flókið og lítið ígrundað, auk þess sem framkvæmd þess hljóti að vera úr hófi kostnaðarsöm. Brýnt er að sorp sé vel staðsett svo íbúar eigi greiðan aðgang að sorpgeymslum og svo búið um hnútana að auðvelt sé að skila og flokka sorp, hvernig sem viðrar. Hafa bæjaryfirvöld athugað eða myndu þau heimila notkun djúpgáma?
14. Ákvæði um yfirborðsfrágang útveggja vekur upp fjölmargar spurningar, en gefnir eru upp fimm möguleikar:
 - a. Hús skulu steinuð með gulbrúnni steiningu. Þetta ákvæði er einkennilegt því svo virðist sem skipulagshöfundar leggi það til að hús skuli einangruð að innanverðu, þvert á öll byggingafræði. Nema þeir leggi það til að hús verði einangruð að utanverðu og múr dreginn á

einangrunina, en það er byggingaraðferð sem hefur gefist illa hér á landi.

- b. Hús skuli klædd með timburklæðningu, sem annað hvort verði í flokki 1, eða brunahönnuð. (Þekkja skipulagshöfundar eiginleika timburklæðinga?)
 - c. Hús skulu múruð með sléttum múr og hvítmáluð, sjá athugasemdir (a)
 - d. Hús skulu klædd með sléttri álklæðningu (litaval er takmarkað)
 - e. Hús skulu klædd með læstri málmklæðningu. Verði hús klædd með slíkri klæðningu skal einnig nota hana á þök. Læst klæðning er ein dýrasta klæðning sem völ er á, hún er skemmtileg og falleg, en ekki er annað að sjá en að höfundar skipulags vilji útloka notkun hennar með því krefjast þess að verði hún notuð á hús skuli hún einnig notuð á þök. Ekki er tekið fram hvort nauðsynlegt sé að nota hana á þök, sé hús klætt með læstri klæðningu að hluta.
15. Í ljósi þess hve húskroppar eru litlir er ástæða til að spyrja hvort ekki megi sleppa því að ganga beint úr stigahúsum út á lóð sunnan megin við húsinn. Reikna má með að margir myndu vilja eiga góða íbúð á jarðhæð með rúmri verönd fyrir utan, en með þeim gegnumgangi sem krafist er í skilmálum færi gott pláss forgörðum, auk þess sem það getur ekki talist spennandi kostur fyrir væntanlega íbúa að hafa nágretta liggjandi á gluggum.
16. Skörun byggingarreita er með þeim hætti að óþægilega mikið mun sjást á milli sumra íbúða. Er þetta heppilegt eða mætti snúa húskroppum til?
17. Nú þegar undirritaðir hafa glímt við að koma íbúðum fyrir, innan gefinna byggingareita, hafa þeir rekist á að hlutföll þeirra eru óheppileg og skipulag íbúða verður síðra fyrir vikið. Því óska þeir eftir að mega koma með tillögur að lítilliga breyttum byggingareitum. Í því sambandi er vert að benda á að rúmt er um tilvöndandi byggingar og þær breytingar sem við höfum í huga eru þess háttar að þær hefðu lítil sem engin áhrif á verðandi nágretta.
18. Meðfylgjandi spurningalista þessum eru tillögur að íbúðum, en þar hafa byggingarreitir verið færðir og teygðir til. Skipulag íbúðanna í húsunum hefur fyrir vikið orðið mun betra en það var áður og íbúðirnar bjartari, þótt enn megi margt bæta

Undirritaðir óska svara sem allra fyrst við spurningunum hér að ofan, enda vilja lóðarhafar hefjast handa við uppbyggingu húsanna strax í sumar.

Virðingarfyllst

Orri Árnason, arkitekt hjá Zeppelin arkitektum
Jón Þór Þorvaldsson, arkitekt hjá Úti og inni arkitektum