

**Erindi: Skarðshlíð , deiliskipulagsbreyting, 1. áfangi útgáfa 04, mál nr. SB060858.
Svör við athugasemdum.**

Á fundur skipulags- og byggingarráðs þann 05.04.2016 var eftirfarandi erindi lagt fram:

Tekin fyrir að nýju tillaga að breyttu deiliskipulagi Skarðshlíðar. Auglýsingatíma lauk 4 apríl s.l.

Athugasemdir bárust.

Niðurstaða fundar var:

Skipulags- og byggingarráð felur skipulagsfulltrúa að taka saman greinargerð um framkomnar athugasemdir.

Athugasemdir bárust eins og fram kemur hér að ofan og skal leitast við að svara þeim hér á eftir.

Með bréfi dags. 31.03.2016 gerði PrösturValdimarsson f.h. Prastarverk ehf athugasemdir. Með Bréfi dags.

15.03.2016 geriri Meistarafélag lðnaðarmanna í Hafnarfirði athugasemdir. Með Bréfi dags. 22.03.2016 vekja HS veitur athygli á að deiliskipulagsbreytingin valdi nokkuri breytingu á hönnun, strengstærðum, lagnaleiðum og búnaði í götuskápum. Með tölvupósti gerir Sigurður Þorvarðarson o.fl athugasemdir við skilmála. Eftirfarandi eru helstu andmæli og svör við þeim.

Í tölvupósti Sigurðar Þorvarðarsonar o.fl kemur fram:

- *Áhyggjur varðandi skipulag í Skarðshlíðinni. Búið að standa illa að verkefninu og gögn sem fylgja málinu þröng og þvingandi og til þess fallin að ekki sé hægt að fara eftir þeim. Í gögnin vantar mikla hugsun og praktík, virðist vera lítil þekking á hlið verktakans og þeirra sem sjá um að byggja húsin. Um að ræða þætti sem verða til þess að byggingarkostnaður hækkar og þar með það að kaupa á svæðinu*

Sú tillag sem nú er í auglýsingu er fjórða tillagan sem fer í það ferli. Fyrsta samþykktin er frá 2008, og samkvæmt henni var lóðum úthlutað, en þeim var öllum skilað í kjölfar hruns. Frá gerð fyrstu deiliskipulagstillögunnar í Skarðshlíð hefur verið lögð áhersla á þá þætti sem núna eru ofarlega á baugi í samfélags umræðunni, svo sem „sjálfbæra þróun“ og „vistvænt skipulag“. Þessi sjónarmið eru alsráðandi í þróun nýrra hverfa sem og við endurgerð eða þettingu byggðar. Grundvallar hugsunin í þessum hugmyndum er m.a. betri og meiri nýting á þeim grunnstoðum sem samfélagið leggur til við uppbyggingu hverfa, svo sem vega- og veitukerfi, skóla o.s.frv. svo eitthvað sé nefnt. Skilmálar endurspegla ekki sérstaklega sýn einstakra aðila sem að uppbyggingu hverfa koma, heldur endurspegla þeir þá heildarsýn um gott umhverfi sem er ríkjandi á hverjum tíma. Skilmálar hækka ekki byggingarkostnað. Hús/íbúðir eru eins og hver önnur vara sem seld er á frjálsum markaði, framboð og eftirspurn ræður verðinu. Það er aftur og móti skiljanlegt, að þegar fram koma hugmyndir um byggð sem víkur að nokkru frá því, sem fram að þessu hefur verið ríkjandi, að það valdi þeim, sem að slíku koma nokkuri óvissu. Í þessu felst ekki vanþekking á hlið verktakans né skortur á praktískri hugsun, heldur er hér á ferðinni breytt nálgun og áherslubreyting í skipulagsmálum (sjá einnig bls. 9-10 í drögum að skilmálum) .

Í tölvupósti Sigurðar Þorvarðarsonar o.fl kemur fram:

- *Verið að keyra með stífar hæðir á byggingum, 3m lofthæð í litlum tveggja herbergja íbúðum og m.a. hæð svala. Standard stærð er 2,9 á svölum en hæðir samkvæmt gögnum eru rúmlega 3m. Hæðirnar eru bindandi og óheimilt að víkja frá þeim*

Þetta er ekki rétt. Hæðarpunktur á inngangsplötu er bindandi. Hæðarpunktar þaks eru bindandi. Plötuhæðir innan þessara marka eru frjálsar. Skýringarmyndir í skilmálum eru leiðbeinandi. Þær hæðir sem þar er að finna taka mið af þeim lármarkskröfum sem er að finna í gildandi byggingarreglugerð. Full frágengin lofthæð má ekki vera minni er 250 cm. og er það frá fullfrágengnu gólfi upp í fullfrágengið loft. Ef þessu til viðbótar er tekið mið af kröfum um hljóðdeygingu milli íbúða, þá er það byggingartæknilega orðið mjög dýrt að heimila minni plötuhæðir milli íbúða en sem nemur 285-290. Því eru þessar plötuhæðir gefnar 3,20-3,40 sem leiðbeinandi svo að til staðar sé svigrúm til mismunandi útfærslna arkitekta.

Á t.d bls 16. Í skilmálum segir:

“Á mæliblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu og að gangstétt eða götu. Hæðartölur að opnu landi gefa til kynna hæð bæjarlands við lóðamörk, en milli lóða er um leiðbeinandi hæð lands við lóðamörk að ræða. Á hæðarblöðum koma m.a. fram hæðartölur (kótar) sem eru fyrir inngangshæð húss. Gólfkóti húss (GK á hæðarblaði) er ávallt miðaður við götuhæð. Leyfilegt frávik frá leiðbeinandi kóta er 30 sm. Ekki er þó heimilt að byggja hærri hús en viðkomandi skýringamyndir húsa sýna. Heimilt er að vera undir hámarkshæð ef uppfylltar eru tæknilegar kröfur með tilliti til gildandi byggingarreglugerðar. Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega og hæð vatns- og frárennslislagna.”

- *Mót sem meistarar eiga eru í kringum 3m, allt umfram það reynist erfitt. Mót miða við 2,90 á hæð, 2,50 er íslenska hæðin og vandræði skapast ef hæðin er orðin meiri – verða bastarðar. Ástæðan þarf að vera önnur en af því bara.*

Skipulagskilmálar taka ekki mið af mótaeign verktaka. Til eru mót á markaðnum sem eru bæði 320, 360 cm o.s.fv. Get ekki betur séð en að mót ca. 3 m rétt sleppa til þess að steypa vegg undir plötur sem fullnægja hljóðkröfum og lofthæð miðað við gildandi reglugerð.

- *Sannarlega ekki í gögnum verið að koma með ódýrar lausnir fyrir ungt fólk sem fyrstu íbúð. Verið að tala um dýrar lausnir.*

Þetta eru vangaveltur og fullyrðing sem byggjast ekki neinum rökum. Fermetraverð í vísitöluhúsinu er enn það sama um allt land. Ekki er sýnt fram á það með neinum rökum að þessir skilmálar hækki fermetraverð vísitöluhússins.

- *Yfirskipulag að eiga sér stað í ákveðnum atriðum t.d. notkun á áburði (á ekki erindi í byggingar- og skipulagsskilmála)*

Þetta er sambærileg ákvæði og verið hefur í fyrri skilmálum. Einn af mörgum þáttum sem stuðla að vistvænu skipulagi/umhverfi.

- *Hleðslutæki fyrir bíla við fjölbýlishúsin og við skólana, hver á að reka þessi tæki? Hafa ekkert með skipulag að gera – þáttum sem þessum verður að sleppa í skipulagi.*

Þetta er sambærileg ákvæði og verið hefur í fyrri skilmálum. Einn af mörgum þáttum sem stuðlar að vistvænu skipulagi. Samkvæmt fjöleignarhúsalögum skal vera starfandi húsfélag sem m.a. sér um rekstur sameignar og í sumum tilvikum sameign sumra. Tæknibúnaður eins og hleðslutæki fellur undir það.

- *Sagt er að byggingar skulu fylla út í byggingarreitinn...setning út úr kortinu*

Í skilmálum segir á bls 16.

„Byggingarreitur/nýtingarhlutfall

Byggingarreitur og byggingarlína er sú sama og er táknuð með heilli línu.

Byggingarreitur og bindandi byggingarlína eru sýnd á mæliblaði og deiliskipulagsupprætti og skulu byggingar fylla út í byggingarreitinn.“

Samkvæmt mínum málskilningi er hér að finna afar einfalda skýringu á hugtökum, sem eru algeng í skilmálagæð. Byggingarreitur er það svæði sem mannvirki skal rísa innan, byggingarlínur eru linur í skipulagi sem oft eru merktar með mismunandi linubreidd og skylt er að láta vegg eða byggingarhlut snerta eða liggja á. Í þessu tilviki eru byggingarreitur og byggingarlína eitt og sama fyrirbærið og mannvirkið á að ná út í byggingarreit á alla kanta þ.e.a.s fylla út í byggingarreitinn.

- *Afhverju er verið að þvinga fram gróðurlausnir á neðstu hæðum? Ekki hægt að framfylgja, þarf fólk ekki að fá að ráða?*

Vísa til þess sem sagt er hér á tveimur stöðum um frágang lóa, girðingar og framkvæmdir á lóð.

- *Bílastæði við fjöleignarhús. Ef íbúð er 80fm+ þá tvö stæði per íbúð annars eitt. Það þurfa að vera fleiri stæði, þetta er vandamál alls staðar. Alltof fáum stæðum úthlutað á íbúðir í Skarðshlíðinni*

Þetta eru sömu kröfur til bílastæða og verið hafa í skilmálum Skrarðshlíðar fram að þessu, sem og stórum hluta Vallahverfisins. Afar mikilvægt að heimila ekki fjölgun íbúða í þessu deiliskipulagi eins og gert var víða á Völlunum. Slíkt veldur miklum vanda á mörgum sviðum, bílastæði eru eitt af þeim.

- *Hönnun lóðar og teikning hennar þarf að koma á eftir aðalteikningu en ekki á sama tíma eins og talað er um í gögnum. Það gengur ekki upp*

Í gildandi byggingarreglugerð segir m.a um lóðir og lóðarupprætti hvað aðalupprætti varðar eftirfarandi:

„Gr. 4.3.1

Afstöðumynd í mælikvarða 1:500 skal sýna áttir og afstöðu til aðliggjandi mannvirkja, gatna, nágrannalóða og útivistarsvæða í 30 m fjarlægð frá mannvirki. Á afstöðumynd skal skrá númer lóða og götuheiti. Þá skal og sýna byggingarreit innan lóðar samkvæmt deiliskipulagi, bílastæði á lóð og aðkomu að mannvirkinu. Sérstaklega skal gera grein fyrir bílastæðum hreyfihamlaðra, þegar við á. Á afstöðumynd skal rita flatarmál lóðar og mannvirkis, nýtingarhlutfall miðað við lóðarstærð og landnúmer. Þar skal einnig sýna hæðarkóta á lóðarmörkum og gera grein fyrir öllum þeim kvöðum sem haft geta áhrif á mannvirki það

sem sótt er um.“

Í skilmálum segir síðan í gr. 4.8:

„Frágangur lóða

Megináherslur í frágangi lóða og fyrirkomulagi bílastæða koma fram á deiliskipulagsupprætti, sérskilmálum og einnig í fylgiskjölum: lod-1 og lod-2. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni að bæjarlandi og sjá um að framkvæmdir séu í samræmi við samþykktar hæðartölur, teikningar og lóðaruppdrátt. Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykkt aðaluppdrætti. Vatn af bílastæðum skal fara í svelg og þaðan beint í jarðveg. Hönnun fjöleignarhúsalóða skal liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar um leið og aðalteikningar eru samþykktar. Með aðalteikningum skal skila inn lóðaruppdrætti sem sýnir fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, leiksvæða og trjágróðurs. Verði breytingar á meginhugmyndum fyrirkomulags lóðar eftir að aðalteikningar hafa verið samþykktar skulu þær hljóta samþykki byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandi og sjá sjálfur um framkvæmdir (þ.m.t. jarðfláa og stoðveggi) og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar hæðartölur og teikningar. Lóðarhafa ber að fylgja Gog L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblaði. Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Sömuleiðis er óheimilt að raska óhreyfðu landi utan lóða. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna grafrar fyrir sökklum skal lóðarhafi nýta innan lóðar eða fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirráðum framkvæmdasviðs Hafnarfjarðar.“

Ekki verður séð að ákvæði í drögum að skilmálum sé meira íþyngjandi en hin almennu ákvæði byggingræglugerða sem hver lóðarhafi verður að uppfylla.

- *Ekki hægt að framfylgja atriðum með gervihnetti og fleiri. Girðingar eru eðlilegur hluti af þessu hverfi sem við búum í, ekki hægt að þvinga fólk til að fara bara eina leið.*

Í byggingarreglugerð segir í gr. 2.3.5 um minniháttar framkvæmdir sem undanþegnar eru byggingarleyfi:

- „d. Móttökuloftnet. Uppsetning móttökudisks, allt að 1,2 m að þvermáli, vegna móttöku útsendinga útvarps eða sjónvarps eða móttökuloftnets, [...]1) að því tilskildu að slíkt sé ekki óheimilt samkvæmt skilmálum skipulags. [...]1)
- e. Framkvæmdir á lóð. Allt eðlilegt viðhald lóðar, girðinga, bílastæða og innkeyrslu. Gerð palla og annar frágangur á eða við jarðvegsyfirborð, enda risi pallur ekki hærra en 0,3 m frá því yfirborði sem fyrir var. Pallur úr brennanlegu efni má þó ekki vera nær lóðarmörkum aðliggjandi lóðar en 1,0 m. Ekki er heimilt að breyta hæð lóðar á lóðarmörkum án samþykkis leyfisveitanda og samþykkis lóðarhafa aðliggjandi lóðar. Þá er ekki heimilt að breyta hæð lóðar innan hennar þannig að það valdi skaða á lóðum nágretta eða skerði aðra hagsmuni nágretta, t.d. vegna útsýnis. f. Skjólveggir og girðingar á lóð. Skjólveggir og girðingar sem eru allt að 1,8 m að hæð og eru ekki nær lóðarmörkum en 1,8 m. Ennfremur girðingar eða skjólveggir sem eru nær lóðarmörkum en 1,8 m og eru ekki nærri en sem nemur fjarlægðinni að lóðarmörkum. [Einnig allt að 2,0 m langir og 2,5 m háir skjólveggir sem eru áfastir við hús og í a.m.k.

1,8 m fjarlægð frá lóðarmörkum.]1) Lóðarhöfum samliggjandi lóða er heimilt án byggingarleyfis að reisa girðingu eða skjólvegg allt að 1,8 m að hæð á lóðarmörkum, enda leggi þeir fram hjá leyfisveitanda undirritað samkomulag þeirra um framkvæmdina. Hámarkshæð girðingar/skjólveggjar í [2.-4. másl.]1) miðast við jarðvegshæð við girðingu/vegg eða jarðvegshæð lóðar á lóðarmörkum ef hæð jarðvegs þar er meiri en jarðvegshæð á lóð við vegginn.“

Þessar framkvæmdir eru undanþegnar byggingarleyfi enda séu þær í samræmi við deiliskipulag og skilmála.

Í skilmálum segir hvað þessa athugasemd varðar í gr. 4.8 :

„Óheimilt er að reisa smáhýsi á lóð og einnig að festa gervihnattadisk á hús. Þetta á við öll fjöleignarhús og er sett inn til þess að koma í veg fyrir ágreining lóðarhafa.“

Gildandi byggingarreglugerð tekur af meiri þunga á þessum atriðum, en skilmálar. Með vísan til fjöleignarhúsalaga og atriða sem fjalla um sameign allra og sameign sumra þá er þetta ekki óeðlileg krafa.

- *Búið að ákveða þakhalla upp á 8 gráður, þá er verið að útiloka hefðbundið þak sem miðar við min 14 gráðu halla. Einu lausnirnar sem uppfylla þessi skilyrði eru mjög dýrar.*

Enn á ný er verðlagi blandað inn í þessa röksemdarfærslu sem engin fótur er fyrir. Í byggingarreglugerð eru eftirfanadi viðmiðunarreglur:

„Viðmiðunarreglur: Eftirfarandi viðmiðunarreglur gilda um regnvörn þaka og lágmarkshalla: 1. Þakhalli bygginga skal vera eftirfarandi og miðast við tilgreinda aðalregnvörn: a. Bárújárn á pappaklætt undirþak klætt með borðaklæðningu eða rakapólnum plötum (14°) 1:4 b. Læstar málmklæðningar – einfaldur fals (11°) 1:5 c. Læstar málmklæðningar – tvöfaldur fals (4°) 1:15 d. Pappaþak (minnst 2 lög) 1:40 e. Þakdúkur 1:40 f. Viðsnúin þök 1:40 2. Ef um aðra efnisnotkun er að ræða en tilgreind er í 1. tölul. skal leyfishafi afhenda leyfisveitanda prófun sem seljandi efnisins útvegar frá faggiltri rannsóknarstofu um fullnægjandi vatnspéttleika efnisins við fyrirhugaðar aðstæður eða frá rannsóknarstofu sem Mannvirkjastofnun samþykkir.“

Samkvæmt þessu er byggingaraðila heimilt að nota nánast hvaða efni sem er til þakgerðar. Skilmálar viðkomandi hverfis kunna þó að kveða á um annað. Þessi umræða um 14° þakhalla á sér rætur í notkun bárújárns á þökum. Á Íslandi hafa menn notað bárújárnið í rúm 100 ár. Venja er að láta báruna skarast um tvær báru við klæðningu þaka og því var á sínum tíma sett inn þetta ákvæði um 14°. Velji hins vegar byggingaraðili að láta þakplötur skarast meira má minka þennan þakhalla, og til eru samþykkt bjárújárnsþök með þakhalla allt niður í 4°.

- *Búið er að marka lit á húsin mjög ákveðið. Ekki hægt að framfylgja þessu. Kallar á vandamál*

Fjölmörg fordæmi eru fyrir þessu í hverfum á höfuðborgarsvæðinu. Má í því sambandi nefna Ártúns- og Bryggjuhvefið í Reykjavík og Sjálandshverfið í Garðabæ.

- *Þak og þakrennur skulu vera innan byggingarformins – þetta gengur ekki upp. Niðufallsop getur aldrei verið fyrir innan vegg/innan klæðningar. Hér verið að búa til tæknileg vandamál og búa til lekavandamál*

Í skilmálum segir í gr. 5.2:

„Þak og þakrennur skulu vera innan byggingarforms en ef þakrennur og þakniðurföll eru sýnileg skal taka úrtak úr vegg og fella þannig rennu inn. Einnig skal þá notast við annað efni en plast.“

Með þessu ákvæði eru höfundar deiliskipulagsins að gefa forsögn um ákveðin útlitsleg atriði sem hafa veruleg áhrif á heildaryfirbragð hverfisins. Fullyrðing um að þetta sé ekki tæknilega framkvæmanlegt er einfaldlega rangt. Þessi frágangur gerir vissulega kröfu til vandaðrar hönnunar og ekki síður kröfu um fagleg vinnubrögð af hálfu byggingaraðila. Hér er ekki sagt „Niðufallsop getur aldrei verið fyrir innan vegg/innan klæðningar“, heldur kemur skýrt fram að þakrennur og niðurföll meiga vera utaná liggjandi á megin formi húss, en hönnuður þess verður þá að vinna deililausnir sem gera ráð fyrir úrtökum/innfellingum sem rúma frárennsliskerfi frá þaki.

- *Ekki má nota plastrennur samkvæmt gögnum. Afhverju er verið að setja svona atriði í deiliskipulag?*

Líftími á plastrennum er margfalt minni en líftími á rennum úr öðrum efnum. Þetta á sérstakleg við um fjöleignarhús. Mjög algengt er að utaná liggjandi rennur við fjölbýlishús verði fyrir miklu hnaski á 1. hæð (leikur barna o.fl.). Því er tekið fram í skilmálum að velja skuli önnur efni og jafnframt skulu notaðar raufar/úrtök til að hlífa niðurföllum betur.

- *Óheimilt er að loka svölum með gleri eða öðru sambærilegu samkvæmt gögnum. Aldrei hægt að framfylgja svona. Fólk þarf að hafa val*

Í skilmálum segir um svalir í gr. 5.2 :

“Svalir skulu vera inndregnar í byggingarform, fylgja öllum íbúðum og í samræmi við gildandi byggingarreglugerð. Mælst er til að vera ekki með svalalokun. Áhersla er á að svalir snúi til suðurs og suðvesturs og séu hugsaðar sem útirými og flóttaleið úr íbúð.”

Í byggingartreglugerð segir um svalaskýli:

„6.7.15. gr.

Svalaskýli.

Við hönnun svalaskýla skal gera grein fyrir því hvernig fullnægjandi loftræsing er tryggð í þeim rýmum sem lokast af vegna svalaskýlisins. Jafnframt skal hönnuður gera grein fyrir opnunarbúnaði glugga svalaskýlisins.“

Um svalir segir síðan m.a hvað varðar flóttaleiður úr íbúðum:

„9.5.3. gr.

Aðgengi að flóttaleiðum.

Meginreglur: Eftirfarandi meginreglur gilda um aðgengi að flóttaleiðum:

1. Úr öllum íbúðum og notkunareiningum skulu vera a.m.k. tvær flóttaleiðir, sem eru óháðar hvor annarri, til öruggs staðar undir beru lofti á jörðu niðri, sbr. þó 9.5.4. gr. Heimilt er að slíkur öruggur staður sé einnig á sérútbúnum svölum eða þaki byggingar sem er aðgengilegt björgunarliði, enda sé slík aðstaða sérstaklega brunahönnuð til slíkra

nota. Með óháðum flóttaleiðum er átt við tvær eða fleiri flóttaleiðir sem eru þannig aðskildar að eldur og reykur geti ekki teppt þær báðar/allar.

3. Svalir má nota í flóttaleið fyrir takmarkaðan fjölda fólks ef tryggt er að rýming geti átt sér stað innan ásættanlegs tíma. Svalir skulu rúma þann fjölda sem þarf að nota þær og skulu vera varðar gegn geislun.“

Með þetta í huga, má hverjum manni vera ljóst, að samkvæmt núgildandi reglugerð er talið óæskilegt að loka svölu. Ef gera á ráð fyrir svalaskýlum, verður að koma inn orðalag í skilmála sem tekur mið af gr. 6.7.15 hér að ofan og að brunatæknileg hönnun sé yfirfarinn af þar til bærum aðila.

Í tölvupósti Sigurðar Þorvarðarsonar o.fl kemur fram:

- *Ekki heimilt að nota gler sem handrið á svölum. Mörg atriði í gögnum sem ekki er hægt að samfylgja.*

Í bréfi Meistarafélags Iðnaðarmanna kemur fram:

Fram kemur einnig að óheimilt sé að loka svölum með gleri eða sambærilegu og ekki heimilt að nota gler sem handrið á svölum.

Athugasemd undirritaðs. En og aftur er vísað ofanritað, skilmálar of stífir og frjálsræði í hönnun heft.

Hér er enn á ferðinni atriði sem á rætur sína að rekja til athugunarleysis. Í núgildandi byggingarreglugerð og væntalegrri er til hugtak sem nefnt hefur verið lóðrétt sambruna hætta. Þetta þýðir að ákveðið bil þarf að vera milli glerflata til að draga úr sambrunahættu milli íbúða, yrði t.d. bruni í íbúð neðri hæðar gagnvart þeirri fyrir ofan. Tækinlega er þetta allt leysanlegt, en kallar á dýrar lausnir. Skipulagshöfundar eru auk þess andvígir lausnum með glerhandriðum. Jafnframt er vísað til þess sem sagt er um svalalokanir hér að hér að ofan.

Í tölvupósti Sigurðar Þorvarðarsonar o.fl kemur fram:

- *Lokaúttekt á ekki að vera í deiliskipulagsupprætti*

Um hlutverk byggingarfulltrúa segir m.a. í gr. 3.9.1 og 3.10.1 í gildandi byggingarreglugerð:

„Við lokaúttekt skal gerð úttekt á því hvort mannvirki uppfylli ákvæði laga um mannvirki, reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim og hvort byggt hefur verið í samræmi við samþykkt hönnunargögn.“

„Verði byggingarfulltrúi þess var að byggingarleyfisskyld framkvæmd sé hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni, ekki er sótt um leyfi fyrir breyttri notkun mannvirkis, það byggt á annan hátt en leyfi stendur til, mannvirkið eða notkun þess brýtur í bága við skipulagsskilmála, mannvirki er tekið í notkun án þess að öryggisúttekt hafi farið fram

eða ef mannvirki er tekið til annarra nota en heimilt er samkvæmt útgefnu byggingarleyfi skal hann grípa til viðeigandi aðgerða og úrræða í samræmi við ákvæði reglugerðar þessarar og X. kafla laga um mannvirki.“

Í skilmálum segir síðan í gr. 5.2.

„Hönnun og frágangur fjöleignarhúsalóða skal leggja fyrir byggingarfulltrú Hafnarfjarðar ásamt aðaluppdráttum og verður hann hluti af aðaluppdráttum viðkomandi mannvirkis. Á teikningum skal koma fram yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs og frágangur leiksvæðis. Þessu skal fylgt eftir í lokaúttekt.“

Í ljósi þess sem fram kemur hér að ofan er þessi athugasemd/spurning með öllu óskiljanleg.

Í tölvupósti Sigurðar Þorvarðarsonar o.fl kemur fram:

- *Læst klæðning kostar í kringum 40-45þ, önnur í kringum 16þ*

Það er ekki forsvaranlegt að vera með svona verð samanburð. Hús eru ekki tjald til einnar nætur. Hið viðhaldsfría hús er ekki heldur til, en þess má geta að líftími læstra klæðninga er 3-4 sinnum lengri en klæðninga á bilinu 15-20.000 kr/m². Sumar af þessum læstu klæðningu hafa líftíma sem eru nokkrar aldir. Auk þessa er sjálf klæðningin bara brot að heildar byggingarkostnaði mannvirkis.

Í tölvupósti Sigurðar Þorvarðarsonar o.fl kemur fram:

- *Fínþússning er kalkblanda – ekki veðrunarþolin. Gengur ekki upp.*

Þess ber að geta að sléttþússning er annað orð yfir það sem átt er við hér. Til fróðleiks má geta þess að kalk er megin uppistað sementi sem er grunnurinn að allri þússningu hvort sem hún er fín, slétt eða gróf.

Í tölvupósti Sigurðar Þorvarðarsonar o.fl kemur fram:

- *Timbur er vistvænt en þegar sett í vökva þá ekki lengur eins vistvænt. Timbur á 3ja hæð húsum kallar á brot á brunavörnum og mjög mikið viðhald. Afhverju ekki bárujárnsklæðning?*

Í bréfi Meistarafélags lðnaðarmanna kemur fram:



HAFNARFJÖRÐUR

Athugasemd undirritaðs. Fjölbýlishús upp á þrjár til fjórar hæðir klætt timburklæðningu krefst tíðrar og mikils viðhalds með tilheyrandi kostnaði og öll forskrift að ef nota eigi málmklæðningu skulu hún vera læst. Hvoru tveggja er kostnaðarsamt og ekki til þess fallið að draga úr byggingarkostnaði. Forskriftir að litavali er sömuleiðis til þess eins að hefta frjálsræði í hönnun.

Timburklæðningar á útveggjum skulu hafa loftunarbíl samanber byggingarreglugerð, þetta er gert til þess að þurka upp þann raka sem í hana kann að berast á t.d. votviðrisdögum. Timburklæddir útveggir er frá brunatæknilegu sjónamiði leyfðir á allt að 7-8 hæða fjölbýlishúsum í Svíþjóð og Þýskalandi svo dæmi séu nefnd. Hvað varðar athugasemd um litaval og klæðningar er vísað til þess sem sagt er um þá hluti framar í þessum svörum.

Í tölvupósti Sigurðar Þorvarðarsonar o.fl kemur fram:

- Það er verið að yfirskipuleggja hlutina

Í bréfi Meistarafélags lðnaðarmanna kemur fram:

Í skipulagstillögunni er allt of mikið gert úr efnisvali, litum og áferð, hér er verið að rýra frjálsræði hönnuðar. Allt frá árinu 2009 þegar MIH lagði fram tillögur um breytingar á deiluskipulagi svæðisins var það haft að sjónarmiði að skipulagið tæki mið að íbúðarmarkaði og efnahagsástandi. Því var lagt upp með það að gefa lóðarhöfum frjálsræði með fjölda bílastæða neðanjarðar og forðast alla hönnum sem miðuðust af sameiginlegum bílageymslum og lóðafrágangi eins og gert var í fyrra skipulagi. Undirritaður leggst alfarið gegn því að allur sameiginlegur frágangur bílageymslna eða lóða skuli vera skilyrtur sem sameiginlegur í tillögum þessum. Frekar ætti að setja sameiginlegar framkvæmdir lóðarhafa sem markmið og gefa lóðarhöfum það sem valmöguleika eftir því hvort það henti hverju sinni því viðbúið er að framkvæmdatími og hraði geti verið mismunandi milli lóðarhafa. Undirritaður sér það sem mikinn kost að lóðarhafar hafi það val og vissulega gæti sá valmöguleiki verið leið til að draga úr byggingarkostnaði en þar sem það gæti verið þröskuldur eða gæti leitt af sér aukinn kostnað á slík að vera valmöguleiki.



Höfuðborgarsvæðið hefur á undanförunum árum vaxið mjög. Reynsla er komin á mörg hverfi og hægt er að sýna fram á það með gögnum um eftirspurn, sölu og verð, að þau hverfi sem byggð voru með hvað stífastum skilmálum, jafnvel svo að í sumum tilfellum var lóðum úthlutað með teikningum eru mjög eftirsótt og hlutfallslega sjaldanar á sölu. Má í því sambandi nefna hverfi eins og Fossvoginn, Smáíbúðahverfið, Bakkana í Breiholti, rað- og einbýlishús í við KR svæðið í vesturbæ Reykjavíkur o.fl. Skilmálar og gott deiliskipulag sem heldur vel utan um uppbyggingu hverfis er ekki að „yfirskipuleggja“, heldur góð fjárfesting bæði frá samfélagslegu og einstaklings sjónamiði séð.

Í ofangreindri greingerð /svörum er mest vitnað í athugasemdir sem fram komu í tölvupósti sem bárust frá Sigurði Þorvarðarsyni o.fl. Þess ber að geta að efnislega sambærilegar athugasemdir bárust frá Meistarafélagi Iðnaðarmanna Hafnarfjarðar og Þrastarverki ehf. Beinir tilvitnanir eru þó ekki í þeirra bréf með sambærilegum hætti. Í því sambandi vísat til meðfylgjandi fylgiskjala. Einnig ber að fjölmargar athugasemdir sem bárust voru teknar til greina og skilmálar aðlagðir að þeim, má í því sambandi nefna atriði er varað svalaloknanir, skýringar á hæðum húsa svo dæmi séu nefnd.

Þormóður Sveinsson arkitekt/skipulagsfulltrúi Hafnarfjarðar.