

Meistarafélag iðnaðarmanna í Hafnarfirði
Bæjarhraun 2
220 Hafnarfjörður

Drög að svari við athugasemd vegna tillögu að breyttu deiliskipulagi Valla 7. áfanga í Hafnarfirði

Hér með send umsögn skipulags- og byggingarráðs um innkomna athugasemd við breytingu á Valla 7. Tillagan var auglýst samkvæmt 1. mgr. 43. gr. greinar skipulagslaga nr. 123/2010 og lauk athugasemdafresti 19. desember 2012. Ein athugasemd barst.

Athugasemdin var gerð við:

1. Að stærð hvernar einingar undir fjölbýli sé of stór, verktakar kalli eftir lóðum fyrir fjölbýli með 10-16 íbúðum
2. Að lóðafrágangur er sameiginlegur
3. Að skipulag uppfylli alls ekki hljóðvistarkröfur nýrrar byggingarreglugerðar
4. Að kvöð er um bílstæði í kjallara, slíkt eigi að vera val verktaka hvernig fyrirkomulag er.
5. Að lítið er boðið upp á sérþýli á einni hæð
6. Að ekki sé hægt að kalla skipulagið vistvænt nema verulegar breytingar verði gerðar
7. Að götuheitið Sóleyjarhlíð er nú þegar til og ósk um að því verði breytt í breyttu deiliskipulagi

Þá er spurt um hvort lítið hafi verið til nýrrar byggingarreglugerðar við vinnu deiliskipulagsins.

Drög að svari:

1. Eftirfarandi tafla sýnir breytingu sem gerð hefur verið á fjölda íbúða í einstökum fjölbýlishúsum.

	Gildandi skipulag	Breytt skipulag
F1	16 íbúðir	16-20 íbúðir
F2	16 íbúðir	14- 20 íbúðir (þrjú hús)
F3	12 íbúðir	12- 16 íbúðir
F4	18 íbúðir	18- 21 íbúðir
F5	9 íbúðir	9 íbúðir
F6	6 íbúðir	6 íbúðir
F7	15 íbúðir	15 íbúðir
F8	10 íbúðir	10-12 íbúðir
F9	8 íbúðir	8-10 íbúðir
F10	8 íbúðir	8-10 íbúðir
F11	8 íbúðir	8-10 íbúðir
F12	6 íbúðir	4-6 íbúðir
F13	4 íbúðir	4-6 íbúðir

Af framangreindiri töflu má sjá að aðeins í einu húsi er gerð krafa um að íbúðir séu fleiri en 16. Önnur hús eru af þeirri stærð sem óskað er eftir. Þar sem innigarður er sameiginlegur, lóðaruppdráttur skal fylgja byggingarnefndarteikningum og lokaúttekt/öryggisúttekt tekur til úttektar á fullfrágenginni lóð, sjá svar við lið 3, telst æskilegt að öllum byggingum umhverfis garð sé úthlutað til sama aðila, sem þá er frjálst að ráða til sín undirverktaka, eða fleiri verktakar geta stofnað félag um byggingu húsanna. Nauðsynlegt er að framkvæmdir hefjist á sama tíma og ljúki á sama tíma, sjá svar við lið 2.

Á bls. 8 í skilmálum stendur :

„Fjölbreytileiki skal endurspeglast í fjölbýlishúsum raðhúsum og parhúsum, og verður lagt mat á hann í meðferð byggingaleyfis umsókna. Gæta þarf að því hafa hæfilegt hlutfall milli stórra, meðalstórra og lítilla eigna innan svæðisins. Fjölbýlishús með íbúðum frá 90-110 fm. eru algengastar á Völlunum. Hér er tækifæri til að gera bæði stórar íbúðir og litlar í sama fjölbýli, t.d. allt frá 50-150 fm. íbúðir. Þetta gefur möguleika á að einstaklingar og fjölskyldur búi lengur í sama hverfi. Sömuleiðis getur þetta átt við sérbýli eins og raðhús og parhús. Íbúðir eiga ekki að vera jafnstórar í sama fjölbýlishúsi. Innra skipulag hússins skal taka mið af birtu, orkunýtingu og viðhaldi.“

2. Gera verður þá kröfu að byggingartími allra húsa í hverri einingu sé sá sami, þannig að húsin séu tilbúin til innflutnings á sama tíma, þannig að íbúar í einu húsi búi ekki við opinn grunn í því næsta. Einnig að gengið sé frá lóð áður en flutt er inn í húsin. Því er eðlilegt að lóðafrágangur sé sameiginlegur.

Á bls. 17 í skilmálum stendur :

„Innigarður er sameiginlegur með fjölbýlishúsum á sama reit og því skal vera eitt gott leiksvæði á reitnum. Gera skal ráð fyrir skjólgóðum leiksvæðum barna með bekkjum, rennibraut, rólum, sandkassa a.m.k. 25 fm. o.s.frv. Gera skal ráð fyrir hjólréiðastæðum á lóðunum. Hönnun og frágang fjölbýlishúsalóða (lóðaruppdráttur samanber gr. 4.4.4. 112/2012) skal leggja fyrir skipulags- og byggingarsvið Hafnarfjarðar ásamt aðaluppdráttum, og verður hann hluti af aðaluppdráttum viðkomandi mannvirkis. Athygli lóðarhafa og framkvæmdar aðila er vakinn m.a á gr. 3.8.1. og 3.9.1. 5. m.gr. í reglugerð nr. 112/2012.“

3. Hljóðvistarkröfur eru uppfylltar, skv. skýrslu VSÓ ráðgjafar dags. 16.05.07. Engar breytingar hafa verið gerðar á skipulaginu sem hafa áhrif á þær niðurstöður.

Á bls. 15 í skilmálum stendur :

„Samkvæmt niðurstöðum sérfræðinga í hljóðmælingum er mestur hávaði inn í hverfið frá Ásvallabraut. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 2m. hárrí hljóðmön milli Ásvallabrautar og byggðarinnar. Þessi ráðstöfun dugar til þess að hljóðmengun er innan marka reglugerðar miðað við umferðarspár og hámarks umferðarhraða (30km/klst.). Til þess að minnka áhrif hávaða er gert ráð fyrir því í deiliskipulaginu að reistar verði varnir sem minnka hljóðmengun. Með þessari ráðstöfun verður hávaðamengun í götuna innan viðmiðunarmarka. Athygli lóðarhafa og hönnuða er jafnframt vakinn á gr. 11.1.2 byggingarreglugerðar nr. 112/2012.“

4. Stefnt er að því að gera hverfið sem eftirsóknarverast fyrir búsetu. Þar sem hverfið er í útjaðri byggðar þarf það að vera samkeppnishæft í því tilliti við hverfi sem eru meira miðsvæðis. Einnig er það í samræmi við stefnu Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2005-2025 um fjölbreytni í íbúðagerðum að bjóða upp á aðrar gerðir fjölbýlishúsa en í öðrum hverfum bæjarins. Auk þess er fjöldi íbúða og stærð þeirra sveigjanlegur og þar með fjöldi bílastæða. Með því eru fjöldi bílastæða í kjallara og stærð bílakjallaranna sveigjanleg.

5. Hverfið er í miklum landhalla sem hentar illa fyrir sérbyli á einni hæð.

6. Í skilmálum segir á bls. 7:

Sjálfbær þróun

Leitast er við að hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi við úrvinnslu á skipulaginu, eins og skipulagslög kveða á um. Það er gert með því að leggja áherslu á þetta byggð og stutt grunnkerfi. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistvænu samhengi, jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa. Leitast er við að skapa þéttriðið stíganet í tengslum við megin göngustíga, hjóltreída- og almenningsvagnakerfi bæjarins. Meiri þjónustu verði komið fyrir innan hverfisins auk grunn- og leikskóla og hjúkrunarheimilis.

Markmið bæjarins er að auka flokkun úrgangs og skil til endurvinnslu. Það markmið skal endurspeglar við hönnun lausna fyrir sorphirðu og tryggja að auðvelt verði að bæta við ílátum til aukinnar flokkunar úrgangs við heimahús. Stefnt er að því að flokkun úrgangs verði í tunnur við hvert hús. Því þarf að gera ráð fyrir stærri sorpgeymslum við hönnun bygginga. Fjarlægð sorpgeymslu frá götu sé mest 15 m. Sjá enn fremur í kafla 4.5 um sorpgeymslur og sorpflokkun.

Vistvænt skipulag

Vistvænt skipulag og hönnun fjalla um efnisnotkun, orkunýtingu, vatn, sorp, loftslag bæði inni og úti, gróður og samgöngur og því þarf að hafa hugfast við skipulagvinnu á vistvænu hverfi eftirfarandi atriði:

1. Staðsetningu og hönnun bygginga með tilliti til sólar og vindátta
2. Staðsetning hverfis miðað við miðbæjarkjarna
3. Samgöngur
4. Byggingarefni
5. Orkunotkun
6. Notkun sólarorku
7. Hljóðvist
8. Dagsbirtu
9. Vatnsnotkun
10. Sorp/úrgang

11. Endurvinnslu
12. Inni og útiloftslag
13. Gróður og ræktun
14. Sjálfbærni
15. Takmörkun hættulegra efna

Megin þorra ofanvatns verður skilað niður í grunnvatnið í púkkgryfjum neðarlega í hverfinu. Notkun ólífræns áburðar eða eiturefna í görðum er ekki heimil.

7. Nafni hverfisins og gatnanöfnum hefur verið breytt.