



## **Meistarafélag iðnaðarmanna í Hafnarfirði**

**Kt. 450984-1089 Bæjarhrauni 2, 220 Hafnarfirði**

Sími: 555-2666 Fax: 565-3100

Póstfang: mih@mmedia.is Veffang: www.mih.is

**Bæjarstjórinn í Hafnarfirði  
Haraldur L. Haraldsson**

### **Athugasemdir vegna skipulagstillagna, svæði S33 Skarðshlíðarhverfi**

Á sama tíma og verið er að breyta byggingarreglugerð úr forskrift í markmiðssetningu sem leiðir af sér meira frjálstræði hönnuðar og framkvæmdaaðila þá stígur sveitarfélagið fram með deiluskipulagstillögu með forskrift sem ekki hefur sést í langan tíma og er í hrópandi andstöðu við þær breytingar sem vísað er í hér að ofan með breytingar á byggingarreglugerð með það að markmiði að draga úr byggingarkostnaði. Frá upphafi, allt frá því að deiluskipulagstillögur lágu fyrir, varaði MIH við því að hafa of mikla forskriftir í deiluskipulagi sem auglýst yrði og nú er gert athugasemdir við. Í skipulagstillögunni er allt of mikið gert úr efnisvali, litum og áferð, hér er verið að rýra frjálstræði 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 frjálstræði 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.

Athugasemdirnar eru í röð við framsetningu tillagnanna.

#### **4.4 Svalir, inngangar og kjallarar.**

Svalar inngangar skulu vera inndregnir á öllum hæðum.



## **Meistarafélag iðnaðarmanna í Hafnarfirði**

**Kt. 450984-1089 Bæjarhrauni 2, 220 Hafnarfirði**

Sími: 555-2666 Fax: 565-3100

Póstfang: [mih@mmedia.is](mailto:mih@mmedia.is) Veffang: [www.mih.is](http://www.mih.is)

**Athugasemd undirritaðs.** Hér er verið að móta útlit og skipulag of stíft og frjálstræði til hönnunar stórlega skert.

Afmörkun sérafnotaflatar skal vera með gróðri og koma fram á teikningu.

**Athugasemd undirritaðs.** Að fenginni reynslu koma flestir íbúðakaupendur til með að girða sinn sérafnotaflöt með einhverskonar skjólgirðingum úr tilbúnum skjólgirðingum og/eða smíðuðum af þeim sjálfum sem leitt hafa af sér lýti á húseignum og algerlaga í andstöðu við hönnuði mannvirkis. Þetta hefur leitt til deilna í húsfélögum þar sem aldrei er leitað samþykkis íbúa eða byggingaryfirvalda og erfitt hefur reynst byggingaryfirvöldum að framfylgja slíkum skilyrðum við þriðja aðila seinna meir. Dæmi um slíkar framkvæmdir blasa við augum um allt Vallarhverfið til lítils sóma fyrir hverfið og mannvirki þess. Réttar væri að heimila hönnuði að teikna þennan frágang strax, án kvaða um „frágang með gróðri“ og framkvæma strax.

### **5.2 Fjöleignahús.**

Þakform skal vera einhalla og skal halli þaks vera 8 gráður, sjá nánar skýringarmynd fyrir hvern reit. Þak og þakrennur skulu vera innan byggingarforms en ef þakrennur og þakniðurföll eru sýnileg skal taka úrtak úr vegg og fella þannig rennur inn. Einnig skal þá notast við annað efni en plast.

**Athugasemd undirritaðs.** Hér er vísað í ofanritað hvað varðar frjálstræði í hönnun.

Mælst er til að stigahús séu óupphituð með góðri birtu og loftun. Kostur þess er ekki eingöngu loftgæði og birta í stigahúsi heldur einnig fyrir íbúðir. Stigahúsið er hugsað sem eitt rými sem tengir íbúðir saman og skal lyfta vera tengd því. Svalargangar ekki leyfðir. Útgangur skal einnig vera úr stigahúsi að garðhlið húsa. Sameiginleg hjóla og vagnageymsla skal vera á fyrstu hæð. Aðalinngangur í íbúð skal vera um stigahús. Gert er ráð fyrir sameiginlegu þvottahúsi í stigahúsi þar sem fleiri en tvær íbúðir eru á hæð. Stærð sameiginlegs þvottahúss skal vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.

**Athugasemd undirritaðs.** Það er talsvert erfitt að átta sig á hvað hönnuður skipulagsins á við með að mælst sé fyrir um að stigahús séu óupphituð með góðri birtu og loftun þar sem annarstaðar kemur fram að óheimilt sé að loka opnum rýmum með gleri. Hinsvegar ef þau eiga vera að öllu leiti eins og venjulegt stigahús, bara óeinangrað og óupphitað, þá



## **Meistarafélag iðnaðarmanna í Hafnarfirði**

**Kt. 450984-1089 Bæjarhrauni 2, 220 Hafnarfirði**

Sími: 555-2666 Fax: 565-3100

Póstfang: [mih@mmedia.is](mailto:mih@mmedia.is) Veffang: [www.mih.is](http://www.mih.is)

er ljóst að slíkt gengur ekki upp sökum hita og rakabreytinga hérlendis sem leiða af sér móðumyndun og mun dýrari frágang hurða, rafmagns og lyftubúnaðar. Allt sem mælir á móti því að draga úr byggingarkostnaði og hætt við að loknum framkvæmdum myndu íbúar láta framkvæma breytingar við einangrun og upphitun og því óljóst að slíkir skilmálar haldi til lengri tíma litið.

**Athugasemd undirritaðs.** Að leyfa ekki svalarganga er vísað í ofanritað hvað varðar frjálsræði í hönnun og nýtingu.

**Athugasemd undirritaðs.** Kröfur um stærðir þvottahúsa og geymslna eru að falla úr gildi byggingarreglugerðar. Í stað þess er hönnuði skylt að sýna hvernig hann leysir það.

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.

Einnig kemur fram í sömu grein að þar sem bílakjallari nær undir bílastæði við hús þurfi að vanda sérstaklega allan frágang og því óheimilt að notast við holplötur.

**Athugasemd undirritaðs.** Ekki er ljóst hvað hönnuði skipulagsins gengur til með banni á ákveðnum framleiðsluvörum, það ætti að vera á höndum hönnuðar mannvirkis að meta hvað henti hverju sinni.

### **5.3 – 5.9 Fjöleignahús F1-F26**

**Athugasemd undirritaðs.** Hér er gert athugasemd við sameiginlegum lóðum. Eins og fram kemur í inngangi undirritaðs hér að ofan ætti slíkt að vera val lóðarhafa.

Því til viðbótar gerir undirritaður athugasemdir við að um leiða og eftir því sem fjöldi þeirra íbúa eykst með aðkomu og/eða ákvörðunartöku um viðhaldi sameiginlegra eignahluta er líklegra að viðhaldi og umsjón sameigna og sameiginlegra lóða muni verða látin sitja á hakanum. Raunveruleikin og dæmin sanna það.

**Athugasemd undirritaðs.** Efni og litir, en og aftur of stífir skilmálar og frjálsræði í hönnun heft. Þá skal einnig á það bent að í litavali málningar er erfitt og nánast óhugsandi að það haldi þegar til framtíðar er litið og þriðji aðili, húsfélag/íbúar, láta endurmála.



## **Meistarafélag iðnaðarmanna í Hafnarfirði**

**Kt. 450984-1089 Bæjarhrauni 2, 220 Hafnarfirði**

Sími: 555-2666 Fax: 565-3100

Póstfang: mih@mmedia.is Veffang: www.mih.is

**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.

**Athugasemd undirritaðs.** Í þeim húseignum sem gert er ráð fyrir bílageymslu í kjallara (t.d F4 og F5) kemur ekki fram hvort bílakjallarinn er sameiginlegur. Undirritaður leggur til að í skilmálanum komi fram að bílageymslur séu aðskildar en lóðarhöfum heimilt að sameina þær.

**Athugasemd undirritaðs.** Að mati undirritaðs er það fráleitt að hafa það opið í skipulagi að ákveðnar húseiningar eigi að vera ýmist 3 til 4 hæðir eða 3 – 4 – eða 5 hæðir.

Skipulagið á að vera öðru fremur til að móta hæðir og umfang mannvirkja en ekki endanlegt útlit, áferðir og liti eins og hér er ráð fyrir gert.

### **Lokaorð.**

Það er margt í skipulaginu sem er til bóta og að mati undirritaðs vel heppnað. Nefna má fjölbreytileika stærðir húsa, skipulag hverfisins með tilliti til legu húsa, göngu og hjólastíga, leik og útivistasvæði og vistvænt skipulag. Allt þetta vekur athygli og áhuga á hverfinu og verður góð viðbót við gott úthverfi sem Vallarhverfið er.

### **Öll skilyrði og stífir skilmálar leiða af sér að öll nýsköpun og framþróun í mannvirkjagerð er heft.**

Nú liggja fyrir tillögur nefndar Umhverfisráðuneytisins um breytingar á byggingareglugerð og síðar munu koma til breytingar á lögum. Að upplagi eru þetta breytingar sem unnar hafa verið eftir gerð síðustu kjarasamninga en við gerð þeirra var það útspil ríkisstjórnarinnar að núgildandi byggingarreglugerð yrði endurskoðuð með það að markmiði að ná fram lækkun á byggingarkostnaði og um leið að efla framleiðslu íbúðarhúsnæðis. Það er að mati undirritaðs mikilvægt að sveitarfélög taki þátt í þessu átaki og geri allt sem í þeirra valdi er til að halda framleiðslukostnaði íbúðarhúsnæðis í lágmarki og bjóði uppá fjölbreytileika.

Undirritaður, fyrir hönd Meistaradeildar Samtaka iðnaðarins, hefur komið allnokkuð að vinnu við gerð athugasemda við breytingar á byggingarreglugerð sem nú liggja fyrir sem



## **Meistarafélag iðnaðarmanna í Hafnarfirði**

**Kt. 450984-1089 Bæjarhrauni 2, 220 Hafnarfirði**

Sími: 555-2666 Fax: 565-3100

Póstfang: [mih@mmedia.is](mailto:mih@mmedia.is) Veffang: [www.mih.is](http://www.mih.is)


eiga að stuðla að þeim markmiðum ríkisstjórnarinnar að ná niður byggingarkostnaði og því þeim vel kunnugur.

Skilmálar þessir sem gert er hér athugasemdir við eru algerlega í andstöðu við þessi markmið yfirvalda. Skipulagið ætti að taka mið af þeim breytingum sem væntanlegar eru í byggingarreglugerð og/eða þannig útfærðar að unnt sé að bregðast við þeim breytingum sem þar munu koma fram í breyttum kröfum til húsagerðar. Að mati undirritaðs ætti skipulagið að vera leiðbeinandi að ákveðnum markmiðum en ekki skilyrt og orðatiltæki eins og óheimilt ekki að sjást.

Undirritaður leggur til að eftir að lóðum hefur verið úthlutað til lóðarhafa verði kallað til fundar með hönnuðum skipulagsins, lóðarhöfum og hönnuðum þeirra, til að ná fram samræmingu og markmiðum skipulagsins. Með samtali og samvinnu ættu að nást fram markmið skipulagsins án þess að nýsköpun og framþróun sé heft sem og framtak framkvæmdaraðila til lækkunar á byggingarkostnaði nái fram að ganga án þess að það bitni á samræmdu útliti hverfisins.

Hafnarfirði 15. mars 2016

Fyrir hönd Meistarafélags Iðnaðarmann í Hafnarfirði.

  
Agúst Pétursson