



HAFNARFJÖRÐUR

Strandgata 28 deiliskipulag Miðbæjar

Efni: svar við athugasemdum vegna grendarkynningar, málsnr. 131 1187

Á fundi Skipulags- og byggingarráðs þann 24.04.2014 var eftirfarandi erindi lagt fram:

Tekin fyrir að nýju endurskoðuð tillaga KRARK arkitekta að deiliskipulagi lóðanna þar sem komið hefur verið til móts við ábendingar skipulags- og byggingarráðs. áður lögð fram viljayfirlýsing lóðarhafa og húsfélags Fjarðar um framkvæmd skipulagsins. Skipulagið var auglýst skv. 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010. Framlengdum athugasemdatíma er lokið, athugasemdir bárust. Kynningarfundur var haldinn 31.03.14.

Niðurstaða fundar:

Skipulags- og byggingarráð felur skipulags- og byggingarsviði að taka saman athugasemdir og drög að svörum við þeim.

Athugasemd frá Kristínu Svanhildi Helgagóttur:

Ég vil gera það að tillögu að engin ný hús verði byggð í miðbæ Hafnarfjarðar sem hærrí eru en þriggja hæða og stefnt verði að því að útrýma hærrí húsum á næstu 100 árum. Gott er að hafa Hafnarborg sem viðmiðun um hæstu og stærstu hús. Tilgangurinn með því væri að halda í yfirbragð vinalægs bæjar og skapa Hafnarfirði sérstöðu sem slíks. Einnig er mikilvægt að fá allt það sólarljós sem hægt er að fá á þessu kalda landi án þess að háar byggingar skyggi þar á. Auk þess valda háar byggingar vindstrengjum sem geta orðið hættulegir.

Athugasemd frá Karólínu Valtýsdóttur og Rakel Hermannsdóttur :

1. Skipulagsbreyting er illa kynnt og illa aðgengileg almenningi.

2. Erfitt er að átta sig á hæð byggingar þar sem ásýnd götumyndar er ekki sýnd í gögnum þ.a.l sýna gögn heldur ekki þá skuggamyndun sem hlytist af mögulegri byggingu.

Áætlað byggingarmagn á lóðinni er full hátt og ekki í takt við það sem miðbæinn vantar, þá er spurning hvort skipta megi lóðinni í smærri einingar og jafnvel virkja lýðræðið og setja af stað einhversskonar hönnunarkeppni um reitinn.



HAFNARFJÖRÐUR

Athugasemdir frá Guðna Sigurðssyni:

Ég vil gera athugasemdir við deiliskipulag Strandgötu 26-30. Skipulagsskilmálar ættu að vera strangari og meiri kvaðir um að byggingin falli að eldri byggð götunnar. Sá rökstuðningur að það séu komin svo mörg hús í öðrum stíl heldur ekki vatni að mínu mati. Uppistaðan í götumyndinni er enn gömlu húsin og þau nýju hús sem hafa verið byggð í svipuðum anda og gamla byggðin. Til dæmis væri hægt að gera kvaðir um notkun bárujárns og hallandi þak og aðra þætti sem eru í svipuðum anda og gamla byggðin.

Einnig ætti hæð hússins ekki að vera hærri en húsin sem fyrir eru við Strandgötu. Það er algjör vitleysa að mínu mati að miða skipulag nýrra húsa í miðbæ Hafnarfjarðar við verslunarmiðstöðina Fjörð og við ættum að passa okkur að reyna ekki að bæta fyrir mistök með öðrum mistökum. Nú er opið tækifæri í Strandgötunni sem getur að mínu mati fallið öðru hvoru megin; Annað hvort eyðilagt fallega bæjarmynd, eða sýnt henni mikinn sóma.

Athugasemdir frá Kára Eiríkssyni:

1. Kvaðir um yfirborðsfrágang, efnisval, hlutföll og samhæfingu við þá byggð sem fyrir er á Strandgötunni eru ófullnægjandi. Leggja þarf áherslu á staðaranda.
2. Kvaðir um tengingu Strandgötu við verslunarmiðstöðina Fjörð um göngugötu sem liggur gegnum bygginguna á Strandgötu 26-30 þarf að skilgreina betur til að tryggja að hún heppnist vel.
3. Kvöð um fyrirkomulag verslunarrýmis á jarðhæð þarf að vera ítarlegri.
4. Gluggasetning á íbúðum sem snúa út að Strandgötu þarf að vera í sama anda og á nærliggjandi húsum, til að halda yfirbragði bæjargötu.

Athugasemdir frá Borghildi Sturludóttur:

1. Kvaðir um yfirborðsfrágang, efnisval, hlutföll og samhæfingu við þá byggð sem fyrir er á Strandgötunni eru ófullnægjandi. Leggja þarf áherslu á staðaranda.
2. Kvaðir um tengingu Strandgötu við verslunarmiðstöðina Fjörð um göngugötu sem liggur gegnum bygginguna á Strandgötu 26-30 þarf að skilgreina betur til að tryggja að hún heppnist vel.
3. Kvöð um fyrirkomulag verslunarrýmis á jarðhæð þarf að vera ítarlegri.
4. Gluggasetning á íbúðum sem snúa út að Strandgötu þarf að vera í sama anda og á nærliggjandi húsum, til að halda yfirbragði bæjargötu.



HAFNARFJÖRÐUR

Í greinagerð deiliskipulagstillögunnar kemur eftir farandi fram:

Bílakjallari er heimilaður undir öllu húsinu. Byggingarreitur efstu hæðar er færður inn frá frá Strandgötu sem nemur 4m og við það færist byggingarreitur inndreginnar efstu hæðar til suðvesturs sem því nemur. Ekki er heimilt að láta svalir kraga út fyrir byggingarreit á þeirri hlið húss sem snýr að Strandgötu meir en 60sm. Á suðvesturhlið er heimilt að láta svalir kraga út fyrir byggingarreit efrihæða allt að 3m. Útskagandi byggingarhlutar (útsýnisgluggar o.þ.h.) eru þó leyfir allt að 60 sm. út fyrir byggingarreit. Heildar stærð/flatarmál útskagandi byggingarhluta má þó ekki yfirstiga 20% af flatarmáli viðkomandi húshliðar. Við hönnun á byggingarhlutum sem ná útfyrir byggingarreit, skal taka mið af reglugerðar ákvæðum sem varða eldvamir, öryggismál og skerðingu á friðhelgi (innsýn). Heimilt er að láta stíghús vera innan byggingarreits 1. hæðar en ná út fyrir inndregna 5. hæð. Hæðarskil stíghúss tekur mið af kröfum um öryggisrými.

Samkvæmt deiliskipulagi er gönguleið frá Strandgötu að verslunarmiðstöðinni Firði. Gönguleiðin er um 4-6 m rúmgóð undirgöng í gengnum húsi að Strandgötu 30. Undirgöngin eru að jafnaði opin og greið í samræmi við opnunartíma rekstraraðila í þjónusturýmum í götuhæð. Ennfremur er gert ráð fyrir möguleika á samtengingu atvinnuhúsnæðis húsaanna Strandgötu 26-30 og Fjarðargötu 13-15.

Lóðin Strandgata 30 er í upphaflega 3 lóðir. Við hönnun nýbyggingar á lóðinni skal haft að leiðarljósi, að brjóta upp mannvirkni í hlutföllum og formi. Slíkt skal gert með vönduðu efnisvali, litavali, áferðum og stöllum (útskotum).

Ef skoðuð eru þau sjónarmið sem fram koma í ofangreindum athugasemdum og þau borin saman við orðalag í greinagerð deiliskipulagsins, má ljóst vera að markmiðið/leiðsögnin er sú sama. Óráðlegt er að skilgreina eða setja nánari kröfur á þá starfsemi sem heimil er á 1. hæð húsaanna. Samkvæmt aðalskipulagi Hafnafjarðar er gert ráð fyrir verslun og þjónustutengdri starfsemi í götuhæð og sambærileg ákvæði koma fram í deiliskipulagi annara lóða á þessu svæði.

Ekki er æskilegt skilgreina þá kvöð sem er um tengingu við verslunarmiðstöðina Fjörð um göngugötu sem liggur frá Strandgötu um "undirgöng" að Firði. Kvöð þessi er skilgreind á mæliblaði lóðar, og er hún sýnd með sama hætti á deiliskipulagsupprætti. Útfærslur /hönnun á "undirgöngum" er síðan á hendi viðkomandi hönnuðar. Orðalagið " tryggja að hún heppnist vel" er matskennt, en útfærslu á undirgöngum þarf að vinna með þeim hætti að þau verði jafnframt verslun/þjónustu í götuhæð Strandgötunar til framdráttar og aukinnar gæða sem verslunarrýmis. Í athugasemdum koma fram ábendingar um efnisval og gluggasettingu, og um að laga hlutföll /sambæfa að þeirri byggð sem fyrir er. Hér er aftur um matskenda athugasemd að ræða, og má í því sambandi benda á að í greinagerð deiliskipulagsins segir :

Lóðin Strandgata 30 er í upphaflega 3 lóðir. Við hönnun nýbyggingar á lóðinni skal haft að leiðarljósi, að brjóta upp mannvirkni í hlutföllum og formi. Slíkt skal gert með vönduðu efnisvali, litavali, áferðum og stöllum (útskotum).

Þetta orðalag segir einfaldlega að hlutirnir skulu vera með tilteknum hætti, með það að markmiði að ná fram tilteknum gæðum hvað arkitektúr, hlutföll og efnisval varðar. Það má ekki gleymast í þessari umræðu, að nálgun hönnuða getur síðan verið æði breytileg og túlkun þeirra á svona orðalagi jafn



HAFNARFJÖRÐUR

fjölbreytt og þeir eru margir. Í athugasemdum koma einnig fram skoðanir á heildarhæð mannvirkja. Því er til að svara, að húshæðum er ekki breytt frá gildandi deiliskipulagi (frá 2004). Varðandi þá skoðun að lækka mannvirki um 1-2 hæðir, þá ber að hafa það hugfast að núgildandi deiliskipulag er frá 2004, og tók gildi á ný, þegar uppbyggingaráform hins s.k. "Hanza hóps" var felld úr gildi. Slík sjónarmið voru ekki uppi á borðum þá, og þó margir kunni að vera hallir undir slíkt í dag, þá ber að hafa í huga að slík ákvörðun gæti orðið nokkuð kostnaðsöm með vísan í gildandi deiliskipulag.

Þormóður Sveinsson, arkitekt.