

## Hraun Vestur - Gjótur

### Athugasemdir við umrædda tillögu og áform um skipulag miðbæjar.

Berist til Byggingar- og skipulagsráðs Hafnarfjarðar.

Gerðar eru alvarlega athugasemdir við auglýst deiliskipulag af svokölluðu Hrauni – vestur. Skipulagsgögn og uppdrættir eru ófullnægjandi og gefa ekki raunsanna mynd af því skipulagi sem er í kynningu. Algerlega fráleitt að skipulagsstillagan gefi rétta mynd af áformum.

#### **Skipulagsmörk.**

Uppdrátturinn sýnir ekki rétt fyrirkomulag bygginga á nálægum reit, sem samt er skilgreindur innan svæðis. Gjótuskipulag er í smækkaðri mynd utan uppdráttar og það er engin grein gerð fyrir nýlegum byggingum (blokkir) nálægt horni Reykjavíkurveggar og Flatahrauns. Það er ekki gerð nein tilraun til þess að gera grein fyrir núverandi fyrirkomulagi.

Fylgiskjalið Skipulagsmörk með deiliskipulags- og skýringaruppdrætti er ekki að sýna nema hluta af því sem er skilgreint sem skipulagssvæði. Deiliskipulags- og skýringaruppdráttur virðist bara einblína á lóðir þar sem um era ð ræða algert niðurrif á húsum. Þá er mjög hæpið að um það sé fjallað sem breytingu á skipulagi eða skipulagsmörkum, því það er alger enduruppbygging.

Þetta er fúsk. Eru skipulagshöfundar með leyfi til þess að gera skipulagsuppdrætti?

Í skipulagslögum er skýrt kveðið á um að vanda gerð skipulagsgagna og uppdrátta. Það er ekki gert í þessu tilfelli.

#### **Deiliskipulagsuppdráttur – Skýringaruppdráttur.**

Skýringaruppdráttur illa unnin og ófullkominn. Málsetning uppdráttar ábótavant. Vantar nokkrar lykilmálsetningar á uppdráttinn. Eftir verulega leit á sneiðmynd hægt að sjá að heildarlengd mannvirkis meðfram Reykjavíkurvegi getur verið 96 metrar. Þetta á að vera á grunnmyndum og þarf að laga. Af hverju er ekki hægt að gefa upp heildarhæð byggingar? Af hverju þarf fagmaður sem er vanur að fara yfir uppdrætti að leita að hæð byggingarinnar við Reykjavíkurveg? Og nota reiknivél til að fá niðurstöðu?

Jú öll byggingin virðist vera í hæð  $+18,5 + 4,0 = 22,5$  metrar.

Helmingur byggingarinnar er svo  $+18,5 + 14,0 = 32,5$  metrar.

Þetta stendur á uppdráttunum ef vel er að leitað.

### **Hvað þýðir þetta á mannamáli?**

Þetta þýðir það að ef við hefðum tvær Kaupfélagsblokkir eins og í Norðurbænum og við hækkuðum aðra þeirra um ca. 4-5 hæðir og settum þær enda við enda á lóðina Reykjavíkurvegur 60 – 62, þá værum við komin með nákvæmlega mælikvarðan á nýrri ásýnd Reykjavíkurvegur. Kaupfélagsblokkinn er reyndar nettari en umrætt nýtt mannvirki.

Heimild: Hafnarfjarðarbær, vefsjá, mannvirki, aðaluppdráttur, Miðvangur 41.

### **Vindafar og skjólmyndun.**

Góð samantekt hjá Einari Sveinbjörnssyni. Þar er varað við trekki og vindgöngum vegna hárra bygginga. Neikvæð niðurstaða og hefði átt að taka til greina, en ekki gert.

### **Greinargerðin.**

Lítillega minnst á Borgarlínu, en ekkert í tillögum bendir til þess að borgarlínan skipti nokkru máli. Kemur ekki fram á uppdráttum.

Ekki kemur fram að rammaskipulagi hafi verið fylgt og hvergi viðmið eða samanburður á neinum tölum, eins og byggingarmagni, samsetningu húsa og notkun þeirra.

Engar upplýsingar um skipulagsferlið?

Afhverju er ekkert um rammaskipulagið?

Samt er fullyrt að það sé unnið samkvæmt því. Þetta meikar ekki sens.

Reyndar virðist byggingarmagnið hafa aukist verulega. Rammaskipulag virðist hafa gert ráð fyrir 0,7 nýtingarhlutfalli. Ókei með það. Hlýtur að vera rétt fyrst það er nefnt.

Hins vegar gerir þessi tillaga ráð fyrir 2,31 í nýtingu.

Heildarbyggingarmagn er áætlað 58,800 fermetrar

Og mestallt byggingarmagnið eru íbúðir, eða 48,000 fermetrar.

Svo eru breytilegir fermetrar 8,550 og þá væru eftir ca. 1,750 fermetrar fyrir verslun og þjónustu. Þetta er svipað eða minnkun frá því sem nú er.

### **Hvað þýðir þetta á mannamáli?**

Til samanburðar þá skulum við nefna tvö vel þekkt mannvirki á höfuðborgarsvæðinu, en það er Smáralind, sem er 62,500 fermetrar og aðeins stærra en þetta og svo er það Kringlan en hún er 40,000 fermetrar og verður stækkuð yfir Miklubrautina og þá verður hún u.þ.b. 60,000 fermetrar. Það er kannski rétta samlíkingin. Var einhver búinn að setja þetta í eitthvert samhengi? Er enginn að kveikja á perunni?

Samkvæmt töflunni í greinargerðinni er hægt að komast upp með að byggja nánast hvað sem er á þessum reit. Byggja bara íbúðir og sleppa gullnu tækifæri til þess að þróa Hafnarfjörð inní framtíðina og taka álag og ániðslu af viðkvæmum gömlum miðbæ við fallega höfn.

Hið gullna tækifæri Hafnarfjarðar til þess að eiga gamlan og fallegan, sérstakan og einstakan miðbæ felst í því að þróa miðbæjarstarfsemi við Reykjavíkurvegin. Hugsa það sem ás í gegnum bæinn. Gamli miðbærinn var aldrei hugsaður fyrir bæ af þeirri stærð sem Hafnarfjörður er í dag. Gamla miðbænum verður aldrei breytt til þess að rúma allt sem hugsanlega gæti verið í miðbæ. Til þess þarf hreinlega að rústa honum í þeirri mynd sem hann er og troða þangað starfsemi, sem getur verið annarsstaðar, t.d. á Hraunum og upp með Reykjavíkurvegi.

Ég er farinn að halda að hér skorti þor, getu og vilja til þess að takast á við þær áskoranir sem framtíðin ber í skauti sér. Enn eitt bútasaumskipulagið og þar að auki í andstöðu við alla skynsamlega framtíðaruppbyggingu.

### **Bílastæði.**

Hér er ekkert sem bendir til þess að Borgarlína verði að veruleika. Gert ráð fyrir 1,0 -1,2 bílastæði pr. Íbúð. Var það ekki ein ástæðan fyrir borgarlínuskipulaginu? Að það þyrfti ekki bíla og bílastæði. Ekkert um þetta. Og ekkert breytt frá hefðbundnu einkabílaskipulagi.

Núll framtíðarsýn.

Hvergi minnst á hleðslustæði fyrir rafbíla, en það hefur þótt alveg ómissandi í allar greinargerðir um skipulag hingað til.

### **Umhverfismat.**

Þvílíkt kjaftæði..... Engin áhrif af því að fá byggingarmagn á við Smáralind á þessa litlu lóð. Eins og ekkert muni breytast þarna. Ég spyr aftur “hvaða amatör er að gera þetta skipulag og fyrir hvern”?

### **Fyrir hvern?**

Væri ekki bara heiðarlegt að upplýsa bæjarbúa um það hvað þetta á að þýða og fyrir hvern þetta skipulag er gert. Hér er greinilega einhver fjárfestaklíkan eða vogunarsjóður að reyna að hámarka gróða eftir uppkaup á fasteignum. Og greinilega virðast misvitrir fulltrúar í Skipulagsráði standa þétt að baki þeim. Það dytti engum í hug að koma fram með slíkar tillögur án þess að hafa samþykki fyrirfram.

### **Stærri framtíðarsýn.**

Það er fráleitt að afgreiða þetta skipulag með þeim hætti sem hér á að gera. Það þarf að huga að framtíðinni og hvernig best verður tryggð þróun verslunar- og atvinnustarfsemi í bland við íbúabyggð.

Það þarf að sýna fram á hvernig samgönguásinn Reykjavíkurvegur og miðbær virkar og tekið mið af hlutverki miðbæjar og svo Hrauna. Þetta er bara alls ekki gert. Hvorki í þessu skipulagi né skipulagi miðbæjar.

Hvernig á að tengja Reykjavíkurveg við miðbæ? Engin framtíðarsýn og engin lausn.

Bútaskaumurinn sem takmarkar eðlilega þróun bæjarins.

### **Fjöldi íbúða.**

Eins og áður hefur komið fram er leyfilegt að byggja allt a 57,000 fermetrum af íbúðarhúsnæði á því svæði sem skilgreint er sem deiliskipulagsreitur. Ef við gefum okkur að meðalstærð íbúða sé 80 fermetrar, þá væri hægt að byggja 500 – 600 íbúðir á reitnum. 625 íbúðir hugsanlega.

Hvergi minnst á skólahverfi, en 625 íbúðir eru nánast heilt skólahverfi.

Ekkert minnst á fyrir hverja þetta er hugsað. Engin tilraun gerð til þess að gera grein fyrir aldurssamsetningu íbúa, lífstíl eða öðru.

Miðað við bílastæðamagn þá er þetta varla ný kynslóð sem ferðast með hjóli, borgarlínu eða strætó eða próflausir gamlingjar sem eru sestir í helgan stein.

### **Skipulagsstofnun.**

Skipulagsstofnun sem eftirlitsaðili og æðsta vald í skipulagsmálum á eftir að fara yfir þessa svokölluðu deiliskipulagstillögu. Þessar ábendingar eiga að fylgja með sem fylgiskjöl til Skipulagsstofnunar svo hún sjái hvernig staðið er að skipulagsmálum í Hafnarfirði.

Réttast væri að taka skipulagsvaldið af núverandi Skipulags- og Byggingarráði.

Hafnarfirði 23. September 2019

Sigurbergur Árnason

Norðurvangi 44

Arkitekt/íbúi í Hafnarfirði

p.s.

### **Miðbæjarskipulag.**

Áformum Hafnarfjarðarbæjar varðandi miðbæ er harðlega mótmælt. Aðferðarfræði, skilningsleysi og forakt fyrir fagurfræði, sögu og menningu er jafnframt fordæmd.

Það er móðgun við okkur Hafnfirðinga að bera á borð fyrir okkur áform og tillögur, sem eru á við illa unnin skólaverkefni í arkitektúr eða byggingarfræði.