



Hafnarfjörður

Hafnarfirði, 1. júní 2023
2108512 AS

Efni: Hverfisgata 22, breyting á deiliskipulagi, samantekt athugasemda og niðurstaða

Á fundi skipulags- og byggingarráðs þann 09.03.2023 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hverfisgötu 22, Miðbær Hraun-Vestur. Ákvörðun skipulags og byggingarráðs var staðfest í bæjarstjórn 15.03.2023.

Deiliskipulagið var í auglýsingu frá 16.03.2023 með frest til 27.04.2023. Athugasemdir bárust frá:

- Guðjóni Rafnssyni og Hlín Pétursdóttur, Austurgata 21
- Safnaðarstjórn Fríkirkjunnar
- Guðrúnu Sæmundsdóttur og Kjartani Birgissyni, Hverfisgötu 24

Ein ábending barst frá Veitum.

Niðurstaða: Í ljósi framkominna athugasemda og þess að í ljós hafa komið annmarkar á tillögunni og framsetningu hennar þá er athugasemdum ekki svarað heldur eru þær teknar saman.

Til annmarka má telja að ekki er gerð nægilega góð grein fyrir uppbyggingu á lóðinni svo sem húshæðum, notum bygginga/fjölda íbúða, staðsetningu bygginga og niðurrifs heimildum bygginga, einnig vantar sneiðmyndir.

Í ljósi þess og þar sem þær breytingar sem þyrfti að gera á tillögunni eru þess eðlis að það kallar á nýtt ferli þá er mælt með því að tillagan verði ekki samþykkt.

Umsækjandi hefur möguleika á að koma með nýtt erindi/umsókn sem yrði vísað í meðferðar og samvinnu hjá verkefnisstjóra skipulagsfulltrúa.



Athugasemdir, Guðjón og Hlín, Austurgata 21

1. Núverandi íbúðarhús sem er 2ja hæða verður endurbyggt og lagfært og aðlagð að lóðinni.

- a. Hvað felst í því að aðlaga íbúðarhús að lóðinni?
- b. Er ætlunin að stækka núverandi íbúðarhús?
- c. Ekkert er talað um byggingarstíl, byggingarefni eða form í skipulagstillögu. Er ekki eðlilegt að taka slíkt fram m.v. hvar húsið er staðsett í miðbæ Hafnarfjarðar og á mjög áberandi stað.

2. Tvær byggingar inn á lóðinni verða rifnar og heimilt að byggðar verði nýjar einnar hæðar byggingar í stað þeirra.

- a. Hvað verða margar byggingar á lóðinni eftir breytingar?
- b. Hver eru ætluð notkun á þeim byggingum sem reistar verða, bílskúr, geymsluskúr, stakstæðar íbúðir?
- c. Er verið að fjölga eignum/eignahlutum á lóðinni?
- d. Verður lóðin eftir breytingar einbýlishúsalóð eða fjölbýlishúsalóð?

3. Byggingarreitur er skilgreindur á uppdrættinum.

Ekki kemur fram afmörkun á þeim þremur húsum sem fyrirhugað er að reisa og er byggingarreitur mjög stór m.v. stærð á lóð, nánast öll lóðin.

- a. Hvar verða húsin reist innan lóðar?
- b. Hver er fyrirhuguð hæð á húsum?
- c. Eru einhverjar takmarkanir á hæð á húsum sem byggð verða?
- d. Er ekki eðlilegt að leggja inn snið af fyrirhuguðum húsum?
- e. Er ekki eðlilegt að afmarka byggingareitinn þar sem ætlunin er að byggja á?

4. Nýtingarhlutfall verði að hámarki 0,65 (er í dag c.a. 0,55).

M.v. fasteignaskrá þá er skráð byggingarmagn á Hverfisgötu 22 og 22b samtals 166 m² og er lóð 433 m², nýtingarhlutfall reiknast því 0,38 en skv. töflu í greinargerð núgildandi deiliskipulags er nhlf. 0,43.

Skv. skilmálum fyrir hverfið skal nýtingarhlutfall einbýlishúsalóða að jafnaði ekki fara yfir 0,45.

- a. Hvernig reiknast það til að núverandi nýtingarhlutfall sé 0,55? M.v. 0,65 nýtingarhlutfall þá verður heimilt að auka byggingarmagn á lóðinni um 115 m² eða frá 166 m² í 281 m². Hvaða rök eru fyrir því að heimilt sé að auka byggingarmagn á lóð um 45 % umfram gildandi deiliskipulag? Einangrunar þykkt og stigi teljast að okkar mati ekki vera fullnægjanleg rök fyrir slíkri stækkun. M.v. sérstöðu miðbæjar Hafnarfjarðar þá finnst okkur að fara ætti mjög varlega í að samþykkja svona stækkunir.

5. Stækkunin helgast m.a. af því, að enginn stigi er nú í íbúðarhúsinu, og ráðgert að byggja utanálíggjandi stigahús við húsið.

- a. Skv. því sem kemur fram að ofan eru byggingar á 1. hæð. Verða húsin á meira en einni hæð?



Hafnarfjörður

Athugasemdir, Safnaðarstjórn Fríkirkjunnar

Ekkert samráð hefur verið haft við safnaðarstjórn Fríkirkjunnar (núverandi deiliskipulag geri ráð fyrir því að á lóðinni geti risið safnaðarheimili kirkjunnar og lóðin liggur að kirkjunni). Núgildandi deiliskipulag geri ráð fyrir að ef safnaðarheimilið kæmi ekki til og núverandi byggingar víkja þá er heimilt að reisa einbýlishús, kjallara, hæð og ris og verður hámarksnýtingarhlutfall lóðarinnar þá 0,45. Ekki verður heimilt að reisa fjölbýlishús á lóðinni. Við gerum athugasemdir við þessa breytingu og förum fram á að hámarksnýtingarhlutfall verði áfram 0,45.

Byggingarreiturinn liggur að lóðarmörkum að vestan og að norðan þar sem nauðsynlegt er að byggja stóðvegg. Vegna hæðarmismunar á nærliggjandi lóðum. Fríkirkjusöfnuðurinn lagði verulegan kostnað í að reisa slíkan vegg þar sem húsið við Hverfisgötu 22B var að hruni komið og var veggurinn reistur til varnar.

Athugasemdir, Guðrún Sæmundsdóttir og Kjartan Birgisson, Hverfisgata 24

Hækkun byggingarreitsins og stoðveggurinn að okkar lóð myndi eyðileggja það náttúrulega hraunlandslag sem einkennir lóðirnar og nærliggjandi svæði. Hæðarmismunurinn og stoðveggurinn myndi skemma ásýnd og gæði okkar lóðar verulega. Við mótmælum þessum stoðvegg og hækkun og stækkun byggingarreitsins, það ætti ekki að vera nein þörf á að raska hraunlandslaginu þó að núverandi íbúðarhús og bílskúr(íbúð) verði endurnýjuð eða stækkuð hóflega á þeim palli sem þau standa núna á, og með því að nýta reitinn sem rústirnar voru á. Þessi hverfisreitur einkennist af því að húsin byggðust inn í hraunlandslagið, og hefur hverfið varðveist hingað til.

Einnig þarf að taka tillit til þjónustuíbúðanna á Hverfisgötu 29 sem er í eigu Brynju húsfélags Öryrkjusambands. Þar býr fólk með geðræna fötlun sem gerir það mjög viðkvæmt fyrir hverskyns ónæði í nágrenni sínu. Það væri alvarleg ógn við þeirra heilsu og velferð ef það risi safnaðarheimilis með veisluhöldum og öðru ónæði tengd starfsemi og útleigu safnaðarheimilis.

Ábending frá Veitum

Dreifilögn hitaveitu liggur í gangstétt við lóðina. Mikilvægt er að verja lögnina á framkvæmdatíma.

Anne Steinbrenner
Verkefnastjóri á sviði skipulagsmála