



Hafnarfjörður

Hafnarfirði, 15. september 2023
2306365 AMT

Efni: Samantekt athugasemda og svör vegna breytinga á aðal- og deiliskipulagi Suðurgötu – Hamarsbraut vegna Suðurgötu 44.

Á fundi skipulags- og byggingarráðs þann 15. júní sl. var samþykkt að auglýsa breytingu á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 vegna Suðurgötu 44 samhliða var auglýst breytingu á deiliskipulagi sömu lóðar. Ákvörðun skipulags- og byggingarráðs var staðfest í bæjarstjórn 21. júní sl. Í bréfi frá Skipulagsstofnun frá 29. júní var ekki gerð athugasemd við að breytingin á aðalskipulaginu væri auglýst í samræmi við 31. gr. skipulagslaga, samhliða breytingu á deiliskipulagi.

Aðal- og deiliskipulagsbreytingin voru í auglýsingu frá 13. júlí sl. með frest til að skila inn athugasemdum til 27. ágúst sl. Athugasemdir bárust og áttu þær í öllum til fellum bæði við um aðals- og deiliskipulagsbreytinguna.

Athugasemdir bárust frá:

Hollvínafélagi St. Jósefsspítala

Jóhönnu Elínu Stefánsdóttur og Valdimar Harðarsyni, Suðurgötu 45

Olgeiri Valdimarssyni, búsettur í Stokkhólmi með aðsetur á Íslandi á Suðurgötu 45

Á fundi 7. september sl. fól skipulags- og byggingarráð skipulagsfulltrúa að taka saman umsögn vegna framkominna athugasemda.

Hollvínafélag St. Jósefsspítala

Athugasemd	Svar
Hollvínasamtök St. Jósefsspítala mótmæla breytingu á skipulagi að yfirbragði byggingar verði fellt út og fara fram á að aðalskipulag frá 30. nóvember 2018 verði óbreytt. Samtökin telja að báðar byggingarnar St. Jósefssystra, eins ólíkar og þær eru hafi menningarsögulegt gildi fyrir Hafnarfjörð og beri að varðveita þær af þeim sökum. Samkvæmt aðalskipulagi Hafnarfjarðar kemur fram undir markmið: að sérkenni Hafnarfjarðar skulu varðveitt með vandaðri skipulagsvinnu og verndun náttúru- og menningarminja. Viðhalda skal tengslum við sögu og menningararf með verndaráætlunum fyrir mannvirki og fornminjar.	Í úttektum á ástandi hússins sem gerðar hafa verið af verkfræðistofunni Eflu og Verkís kemur fram að húsið er illa farið. Í skýrslu Eflu frá í maí 2021 segir m.a. „Ljóst er að ástand mannvirkisins er mjög slæmt og alveg ljóst að það eina sem hægt er að nýta úr byggingunni er steinsteypur hjúpur hússins þegar búið er að hreinsa hann að innan. Lagt er til að fjarlægja allan múr og einangrun innan úr húsinu slípa steypu og sótthreinsa þar sem nær öruggt er að myglu vöxtur er kominn í útveggina. Einnig kemur fram í skýrslunni „Erfitt er að sjá að einhver verndarsjónarmið ráði hér för þar sem algerlega óábyrgt væri að gera eitthvað annað en að klæða húsið að utan til að tryggja að ekki fari að vaxa mygla í húsinu aftur og þá gera það óíbúðarhæft. Auk þess að íþróttahúsið yrði alltaf rífið sem myndi hvort heldur sem er gjörbreyta útliti hússins. Í skýrslu Verkís frá maí 2019: „Þak: þarf að endurnýja. Útveggir: Steinaðir með skeljasandi, miklar skemmdir sérstaklega á steypuskilum, Steypur þakkantur ónýtur. Líklega þyrfti að horfa til þess að setja viðhaldsfria klæðningu utan á bygginguna. Viðgerðir útveggja gríðarlega kostnaðarsamar. Gluggar: alla glugga þarf að endurnýja. Skoðun innanhúss: fjarlægja þarf allt inn að burðarvirki. Þá yrði



Hafnarfjörður

	mikið verk að fjarlægja myglu úr burðarvirki og í raun ekki víst að það myndi takast.“ Í umsögn Minjastofnunar frá því í júlí 2023 kemur fram: „Að mati Minjastofnunar gefa nýjar upplýsingar um tæknilegt ástand Suðurgötu 44 sem fram koma í skýrslum og minnisblöðum Verkfræðistofunnar Eflu ekki tilefni til að endurskoða niðurstöður ofangreinds varðveislumats. Þar sem skólahúsið er einungis umsagnarskylt en nýtur ekki friðunar vegna aldurs skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 er það ekki stjórnsýslulegt hlutverk Minjastofnunar að heimila niðurrif hússins á grundvelli mats á tæknilegu ástandi þess. Minjastofnun mælir eftir sem áður með því að skólahúsið allt a.m.k. aðalálma þess fái að standa með þeim breytingum og endurbótum sem nauðsynlegar eru til að tryggja varðveislu hússins til framtíðar“. Eins og fram kemur í umsögn Minjastofnunar er það ekki hlutverk stofnunarinnar að heimila niðurrif húsa enda er skipulagsvaldið á höndum sveitarfélagsins. Húsið er ekki friðað sökum aldurs en óneitanlega hefur það menningarsögulegt og jafnvel tilfinningalegs gildi fyrir margir eldri Hafnfirðingar sem þar hafa sótt skóla/leikskóla og leitað lækninga. Samkvæmt þessum úttektum þyrfti að fara út í gríðarlegar endurbætur á húsinu og eins og fram kemur í báðum skýrslum að klæða þyrfti húsið að utan þannig að útlit þess yrði allt annað en upphaflega svo það er spurning hvert er menningarsögulegt gildi byggingarinnar þá. Auk þess má spyrja hvort áhættan sem fólgin er í því að endurnýja svo illa farið hús af myglu sé þess virði þegar áhrif myglaðs húsnæðis er vel þekkt og vítað hvaða hún getur haft á heilsu fólks.
--	--

Jóhanna Elín Stefánsdóttir og Valdimar Harðarson, Suðurgötu 45

Athugasemd	Svar
Benda á að í aðalskipulagi Hafnarfjarðar sé gert ráð fyrir að Suðurgata 44 verði varðveitt að mestu og að í áliti Minjastofnunar frá 2015 sé lögð áhersla á varðveislugildi hússins. Telja að rétt hefi veri að leita álits Minjastofnunar vegna breytinga þessa. Vilja meina að ekki sé hægt að nota báglegt ástand hússins sem afsökun fyrir niðurrifi þar sem vanræksla núverandi og fyrrverandi eigenda geri það erfiðar að gera húsið upp. Spyrja sig hvort það hafi verið gert	Verið er að breyta aðalskipulaginu til að heimila íbúðabyggð á lóðinni. Leitað hefur verið eftir áliti Minjastofnunar. Þau telja að: - Byggingarlist: miðlungs/hátt (opinber bygging í funkisstíl, teiknuð af Einari Erlendssyni, virtum húsameistara, þó ekki eitt af hans þekktustu verkum) - Menningarsaga: hátt (skólabygging með langa og merka sögu og sterk tengsl við samfélagið í Hafnfirði) - Umhverfsgildi: miðlungs/hátt (húsið stendur efst á hæðarbungu andspænis St. Jósefsspítala og er áberandi í götumynd Suðurgötu) - Upprunagildi: miðlungs (viðbyggt lyftuhús og anddyri fellur illa að upphaflegum byggingarstíl). - Ástandsmat: lágt (húsið er illa farið vegna langvarandi viðhaldsleysis)



Hafnarfjörður

vísitandi. Benda á að núverandi eigandi hafi keypt húsið miðað við núverndi aðal- og deiliskipulag og eigi enga kröfu á því að fá að rífa húsið. Niðurrif, fleygun og sprengingar skapa mikla mengun.	Núverandi eigandi á vissulega enga kröfu um að niðurrif hússins verði heimilað en er að sjálfsögðu heimilt að sækja um breytingu á deiliskipulagi sem myndi heimila slíkt niðurrif og fer þá um málsmeðferð skv. reglum skipulagslaga. Allir lóðarhafar geta sótt um breytingu á deiliskipulagi.																											
Hús þeirra Suðurgata 45 er byggt á hlöðnum grunni og telja þau að mikil hætta sé á að það geti skemmst alvarlega þegar fleygað og sprengt yrði fyrir stórum bílakjallara. Og munu þau gera fullar bótakröfur á Hafnarfjarðarbæ ef skemmdir verða á eign þeirra. Telja þau að með samþykkt skipulagsins taki Hafnarfjarðarbær á sig fulla ábyrgð á öllum sem umrædd breyting orsakar.	Byggingarleyfið verður skilyrt því að fullri varúðar verði gætt við framkvæmdirnar og leyfið verður ekki gefið út fyrr en áætlum um hvernig að því verður staðið liggur fyrir. Sveitarfélagið gengur ekki við tjóni að hálfu þriðja aðila. Verktakinn og byggingarstjóri hans eru ábyrgir og tryggðir fyrir tjóni sem hægt væri að rekja til framkvæmdanna.																											
Telja sig hafa orðið fyrir miklu ónæði vegna ástands hússins síðustu 13 ár og í nýju deiliskipulagi eru gefin 15 ár til viðbótar til að ljúka framkvæmdum. Telja að óíbúðar hæft verði að búa svo nærri framkvæmdasvæði þegar fleyganir og sprengingar byrja	Tekið skal undir það að ónæði er af að búa nálægt framkvæmdarsvæðum en eðli þeirra er að á einhverju stigi lýkur þeim. Í töflu IV í viðauka við „Reglugerð um hávaða nr. 724/2008“ segir til um á hvaða tíma heimilt er að framkvæma. <table><tr><th colspan="3">Tafli IV. Mörk fyrir hávaða vegna framkvæmda.</th><th>Upphaf framkvæmda</th><th>Lok framkvæmda</th></tr><tr><td rowspan="3">Íbúðasvæði, nágrenni þeirra og dvalaríma þjónustustofnana þar sem sjúklingar eða vistmenn dvelja yfir lengri tíma</td><td rowspan="2">Háværar framkvæmdir</td><td>Virkir dagar</td><td>7:00</td><td>21:00</td></tr><tr><td>Helgar- og almennir frídagar</td><td>10:00</td><td>19:00</td></tr><tr><td></td><td>Aðrir dagar</td><td>EKKI heimilt</td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">Sérstaklega hávaðasamar framkvæmdir</td><td rowspan="2">Sérstaklega hávaðasamar framkvæmdir</td><td>Virkir dagar</td><td>7:00</td><td>19:00</td></tr><tr><td>Aðrir dagar</td><td>EKKI heimilt</td><td></td><td></td></tr></table>	Tafli IV. Mörk fyrir hávaða vegna framkvæmda.			Upphaf framkvæmda	Lok framkvæmda	Íbúðasvæði, nágrenni þeirra og dvalaríma þjónustustofnana þar sem sjúklingar eða vistmenn dvelja yfir lengri tíma	Háværar framkvæmdir	Virkir dagar	7:00	21:00	Helgar- og almennir frídagar	10:00	19:00		Aðrir dagar	EKKI heimilt			Sérstaklega hávaðasamar framkvæmdir	Sérstaklega hávaðasamar framkvæmdir	Virkir dagar	7:00	19:00	Aðrir dagar	EKKI heimilt		
Tafli IV. Mörk fyrir hávaða vegna framkvæmda.			Upphaf framkvæmda	Lok framkvæmda																								
Íbúðasvæði, nágrenni þeirra og dvalaríma þjónustustofnana þar sem sjúklingar eða vistmenn dvelja yfir lengri tíma	Háværar framkvæmdir	Virkir dagar	7:00	21:00																								
		Helgar- og almennir frídagar	10:00	19:00																								
		Aðrir dagar	EKKI heimilt																									
Sérstaklega hávaðasamar framkvæmdir	Sérstaklega hávaðasamar framkvæmdir	Virkir dagar	7:00	19:00																								
		Aðrir dagar	EKKI heimilt																									
Telja að bútasamsskipulag þrengi að starfsemi St. Jó úr báðum áttum frá Hringbraut og Suðurgötu og þar með að fækka bílastæðum	Bílastæðafjöldi tilheyrandi spítalanum er óbreyttur frá þeim tíma er þar var rekið sjúkrahús.																											
Benda á að í deiliskipulagstillögunni sér gert ráð fyrir stöku húsi í stað bílastæða og leiksvæðis á Suðurgötu 44 beint á móti 45. Með þessu sé verið að þrengja að húsi þeim og valda þeim tjóni og lækkun á verði eignar þeirra.	Ekki er séð hvernig uppbyggingin á Suðurgötu 44 getur haft áhrif á verð eignarinnar á Suðurgötu 45. Ef eitthvað væri er líklegra að verðið hækki frekar en hitt þar sem götumyndin verður að öllum líkindum betri en hún er í dag.																											
St. Jó hefur nýtt sér bílastæðin við Suðurgötu 44 með uppbyggingu á lóðinni er sá möguleiki ekki fyrir hendi og með fjölgun eigna sennilega leiða til fjölgunar bíla í götunni	Almennt skulu bílastæði leist innan lóðar. Ekki er hægt að treysta á að hægt sé að nota lóðir annara sem bílastæði. Í nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að hámarki 15 íbúðum. Á lóðinni er gert ráð fyrir 4 bílastæðum og 17 bílastæðum í bílakjallara.																											
Telja að færsla byggingarreita nær Suðurgötu sé slæm munu háar byggingar kaffæra bæði spítala og götumyndinni almennt. Húsin sé hærri en íbúðarhús við Suðurgötu almennt. Auk þess sem færslan auki slyshættu í götunni þar sem skerðing	Núverandi bygging með fram Suðurgötu 44 er með mænishæð í 32,72 m og steipt þakbrún hússins er í hæðinni 31,6 m. Í fyrirbyggjandi tillögu er samsvarandi bygging samsíða Suðurgötu færð nær götu en þó í um 2,8 m fjarlægð frá lóðarmörkum. Hún er með mænishæð í um 31,1 m																											



Hafnarfjörður

er á útsýni ökumanna og gangandi.	og þakbrún í um 27,5 m. Hún er því lægri en núverandi bygging sem nemur 1,5-2,0 m. Að vísu þrengir hún götummynd Suðurgötu á þessum stað, en þess ber að geta að hús við Suðurgötu eru allt frá því að standa við lóðarmörk að götu í að vera talsvert djúpt inn í lóðum. Skipulagslega má segja að færsla húss að götu styrkir götummynd Suðurgötu frekar en hitt. Jafnframt hefur það í för með sér að lóð Suðurgötu 44 verður umfangsmeiri til suðurs og suðvesturs sem er verulega til bóta fyrir væntanlegar íbúðir. Einnig má benda á að með því að þrengra göturými leiðir það til hægari aksturs þar sem fólk þarf frekar að hafa vara á.
Telja að sú þéttistefna sem réð ríkjum við Hlíðarbraut beri enga virðingu fyrir umhverfi sínu og verið sé að múra spítalann inni þeim megin auk þess að fórna bílastæðum.	Eins og áður segir þá skulu bílastæði leyst innan lóðar og bílastæðafjöldi St. Jó, er sá sami og þegar þar var rekið sjúkrahús.
Telja að verið sé að troðfylla lóðina að Suðurgötu 44 og þannig að færa verðmæti frá íbúum Hafnarfjarðar til verktakafyrirtækis.	Verktakinn festi kaup á lóðinni af ríkissjóð sem var ekki á höndum sveitarfélagsins.

Olgeir Valdimarsson, búsettur í Stokkhólmi með aðsetur á Íslandi á Suðurgötu 45

Spyr af hverju hafi ekki verið settar kvaðir um tímaramma fyrir uppbyggingu á lóðinni þegar hún var seld á sínum tíma.	Ríkissjóður selur núverandi eiganda lóðina og því sem á henni er. Ríkið hefur ekki haft hagsmuni af því að setja kröfur um uppbyggingu á lóðinni, þannig að það hefur ekki verið gert.
Telur að miklar byggingarframkvæmdir og niðurrif á Kató sprengingar og fleygun framlengi það ófremdar ástand sem íbúar í nágrenni Kató hafa búið við síðustu 10 árin	Ef ekkert er gert á lóðinni heldur ófremdar ástandið áfram. Framkvæmdir taka ákveðin tíma en lýkur í flestum tilfellum á ákveðnum tímapunkti.
Telur að gengi sé á svæði sem krakkar hafi til leika hefði vilja sjá að hluti lóðarinnar hefði verið dvalarsvæði fyrir hverfið.	Lóðin er/var ekki á höndum sveitarfélagsins. Í vinnslu er deiliskipulagi fyrir leiksvæði milli Hringbrautar og Hlíðarbrautar
Bendir á að Suðurgata 45 sé friðað hús með mikla sögu meðal annars hafi þar verið pósti hús. Hefur áhyggjur af framkvæmdir á Suðurgötu 44 geti haft óafturkræfar skemmdir á húsinu nr. 45 í för með sér	Skráð byggingarár Suðurgötu 45 er 1915 svo það hefur staðið af sér ýmislegt síðustu öldina. Meðal annars byggingu St. Jó og Kató að myndum að dæma er húsinu vel viðhaldið svo vonandi stendur það af sér þessar breytingar líka. Einnig er vísað í fyrra svar um að byggingarleyfi verður skilyrt því að fullri varúðar verði gætt við framkvæmdirnar og leyfið verður ekki gefið út fyrr en áætluð um hvernig að því verður staðið liggur fyrir.

Niðurstaða: Mælt er með að tillagan verði samþykkt óbreytt.