

Skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar.
Norðurhelli 2
Hafnarfirði.

Hafnarfirði 02.10.2020.

Erindi: Hlíðarbraut 10, aðalskipulagsbreyting, bréf Skipulagsstofnunar dags. 27.08.2020.

Með bréfi sínu frá 27.08.2020 metur Skipulagsstofnun að svör Hafnarfjarðar við innkomnum athugasemdum á auglýsingatíma hafi ekki verið með fullnægjandi hætti. Í athugasemdum Skipulagsstofnunar er sérstaklega tilteknar athugasemdir Lífsgæðaseturs. Í bréfi Skipulagsstofnunar segir m.a.:

Á auglýsingatíma aðalskipulagstillögunnar voru gerðar athugasemdir sem Hafnarfjarðarbær hefur svarað, sbr. umsögn dags. 25. júní 2020 og afrit af bréfi til athugasemmdaraðila, dags. 31. júlí 2020. Flestar athugasemdir varða deiliskipulag íbúðarlóða en einnig bærust athugasemdir sem snúa að breyttri landnotkun, þ.e. að minnka svæði fyrir samfélagsþjónustu og stækka íbúðabyggð, m.a. frá leigutökum Lífsgæðaseturs St. Jó og Hollvínasamtökum. Bent er á að minnkun svæðis fyrir samfélagsþjónustu skerði möguleika á stækkun Lífsgæðaseturs til framtíðar og lagt til að kannaðir verði möguleikar á nýtingu lóðarinnar fyrir samfélagsþjónustu í anda Lífsgæðaseturs. Í svari Hafnarfjarðarbæjar kemur fram að fjármagni sem færi í samkeppni um uppbyggingu á svæðinu væri betur varið í endurbætur á húsinu (St. Jó) og lóðinni í kring. Að mati Skipulagsstofnunar hefur þessum aðilum ekki verið svarað með fullnægjandi hætti þ.e. með því að skýra grundvöll ákvörðunar um að breyta svæðinu í íbúðarbyggð með hliðsjón af mögulegri annarri nýtingu (óbreytt landnotkun) eða öðrum framtíðarmöguleikum.

Í umsögn skipulagsfulltrúa frá 25.06.2020 við framkomnum sjónarmiðum á auglýsingatíma segir um athugasemdir Lífsgæðaseturs eftirfarandi:

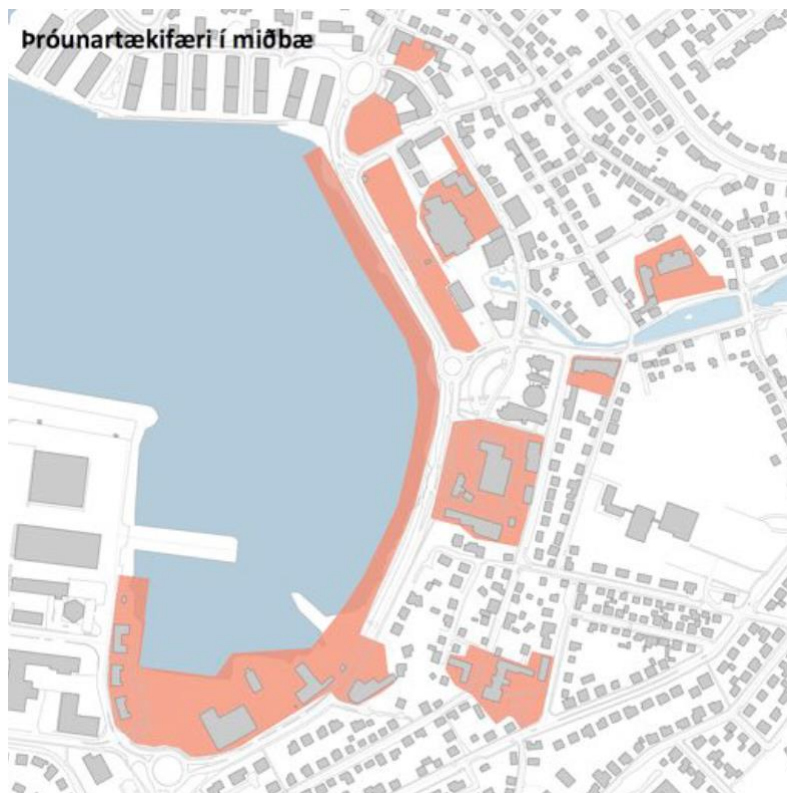
Spítalinn St. Jó. er í eigu bæjarins og hefur undanfarin misseri verið kappkostað við að koma húsinu nær upphaflegu horfi svo að sómi sé að. Nú er skorað á bæjaryfirvöld að hverfa frá fyrirhuguðum hugmyndum að uppbyggingu á lóðinni við Hlíðarbraut svo að starfsemi innan gamla spítalans geti dafnað og þess í stað eigi að efna til hugmyndasamkeppni um lóðina.

Því verður ef til vill helst til svara að ugglaustr er slíku fjármagni sem færi í slíka samkeppni betur varið í að vinna áfram að endurbótum á húsinu og lóðinni í kring, enda gagnast það án efa best þeirri starfsemi sem er þar nú og von er á í framtíðinni.

Í sama erindi er bent á skort á bílastæðum og um leið að ekki megi skerða græn svæði. Bílastæði geta seint talist til hluta af fallegu umhverfi og það græna svæði sem nú er á horni Hringbrautar og Hlíðarbrautar er milli tveggja innkeyrslna inn á lóð við spítalann. Til heilsueflingar er stutt í önnur falleg útivistarsvæði sem ekki eru nú þegar aðþrengt líkt og það sem er lóðinni. Má nefna hæðina við Jófríðastaði þar sem grænt svæði teygjir sig alla leið niður að Suðurbæjarlaug, Óla Run tún og Hamarinn svo eitthvað sé nefnt. Jafnframt kemur fram í erindi að ekki hafi verið haldinn sérstakur kynningarfundur fyrir þá aðila sem eru með starfsemi í lífsgæðasetrinu.

Framangreind umsögn var samþykkt í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar og staðfest í sveitastjórn. Í þeim samþykktum felast að nokkru svör við mati Skipulagsstofnunar. Við þetta má síðan bæta að ekki liggja fyrir neinar almennar samþykktir Hafnarfjarðarbæjar um að efna til opinna samkeppna um uppbyggingu eða skipulag svæða. Slíkar ákvaðanir eru sjálfstæð erindi á hverjum tíma. Slíkt erindi lá ekki fyrir þegar ákvörðun um skipulagsvinnu þessa svæðis var tekin.

Skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar fól 2016 s.k. þéttingarhóp það verkefni að skoða mögleg þéttingarsvæði innan marka bæjarins. Í greinagerð þeirrar vinnu er m.a. að finna eftirfarandi:



Í þeirri greinagerð er umrætt svæði skilgreint sem þróunartækifæri í miðbæ. Hafnarfjarðarbær hefur nú þegar samþykkt og gengið frá skipulagsbreytingum handan Suðurgötu við St. Jósefsspítala, þar sem hugmyndir um þróun og þéttingu eru í fyrirrúmi. Í þeim skipulagsbreytingum fólst bæði landnotkunarbreyting og deiliskipulagsvinna. Fyrirliggjandi skipulagsbreyting er því eðlilegt framhald sem hófst með deiliskipulagi handan Suðurgötu.

Jafnframt er athygli vakin á því að í greinagerð deiliskipulagsins sem auglýst var samhliða umræddri deiliskipulagsbreytingu segir um Suðurgötu 41:



Breyting á deiliskipulagi – Skilmálar eftir breytingu

Helstu breytingar á skilmálum deiliskipulags vegna lóðanna nr. 41 við Suðurg. og nr. 10 og 12 við Hlíðarbraut
Í stað þriggja lóða er gert er ráð fyrir að lóðirnar verði fimm. Þ.e. lóð A, (Suðurgata 41) og lóðirnar B, C, D og E, (Lóðirnar við Hlíðarbraut). Lóðin við Suðurgötu 41, St. Jósepsspítali, m nnkar og lóðarmörk lóða breytast en heildarstærð svæðis er óbreytt. Gert er ráð fyrir niðurrifi viðbygginga að hluta til á lóðinni nr. 41 við Suðurgötu. Húsið við Hlíðarbraut 10, áður leikskóli, verður rífið. Gert er ráð fyrir fjórum nýbyggingum á svæðinu með sex íbúðum, tveimur einbýlishúsum og tveimur tvíbýlishúsum í samræmi við húsagerð á svæðinu. Einnig er gert ráð fyrir að breyta gatnamótum Hlíðarbraut/Hringbrautar vegna umferðaröryggis.

Lóð A - Suðurgata 41 - Sjá einnig skilmálatöflu

- Lóðin verði áfram skilgreind sem samfélagsþjónusta.
- Núverandi hús er þjónustuhúsnæði, ekki eru gerðar breytingar á því.
- Gert er ráð fyrir að friða húsið, sbr. gildandi skipulag.
- Upprunalegt hús (fótspor hússins) er hinn eiginlegi byggingarreitur.
- Tröppur, svalir, flóttastigar, skorsteinar og þakskegg mega fara út fyrir fótspor hússins.
- Ekki er gert ráð fyrir nýbyggingum á lóðinni.
- Gert er ráð fyrir niðurrifi viðbygginga að hluta til. Komi til óskir um breytingar á upprunalegri byggingu, t.d. um aðkomu eða annað sem kann að varða útlitsbreytingar skal liggja fyrir jákvæð umsögn Minjastofnunar um slíkar breytingar.

Lóð - kvaðir

Aðalinngangur að byggingunni er frá Suðurgötu, ekki er gert ráð fyrir aðkomu akandi frá Suðurgötu nema að bílastæðunum. Gert er ráð fyrir einni aðkomu akandi að lóðinni frá Hlíðarbraut. Á lóðinni er gert ráð fyrir 41 bílastæði, þar af eru 3 bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Gert er ráð fyrir h eðslustöðum fyrir tvo rafbíl. Aðgengi að hleðslustöðvum fyrir rafbíl við bílastæði hreyfihamlaðra skal vera gott og hindrunarlaust. Sorp er flokkað og staðsett við vegg. Heimilt er að gera ráð fyrir djúpgámum eða sambær legum úrgangslausnum á lóðinni. Djúpgámar verði staðsettir við aðkomu frá Hlíðarbraut. Gert er ráð fyrir kvöð um aðkomu að djúpgámum fyrir lóðirnar nr. 10-16 við Hlíðarbraut. Sorpbílar og neyðarbílar eiga greiðan aðgang að lóðinni um Suðurgötu og Hlíðarbraut. Gert er ráð fyrir kvöð um göngustíg á lóðinni og að lögnum.

Af framangreindu má ljóst vera, að í þeim gögnum sem auglýst voru samhliða, kynnt á kynningarfundum o.s.frv. sem regluverk gerir ráð fyr er að finna fullnægjandi grundvöll og skýringar á þeirri ákvörðun Hafnarfjarðar um skipulagsvinnu svæðisins með framtíðarmöguleika þess í huga.

Pormóður Sveinsson Skipulagsfulltrúiþ