

Deiliskipulagsbreyting vegna lóðanna Lækjargata 2 og Suðurgata 7

Deiliskipulagsbreyting vegna lóðanna Lækjargata 2 og Suðurgata 7 hefur verið auglýst. Auglýsingartími var frá 09. 05. til 20. 06. 2018. Athugasemdir bárust frá 23 aðilum og hópum. Skipulags- og byggingarráð fól skipulagsfulltrúa að taka saman umsögn um framkomnar athugasemdir á fundi sínum þann 26. 06. 2018.

Samantekt athugasemda og svör við þeim.

Athugasemdir voru samhljóða frá meirihluta þeirra aðila sem þær gerðu. Samhljóða athugasemdir bárust frá 18 aðilum/hópum í fimm liðum auk almennrar athugasemdar við deiliskipulagstillöguna.

Samhljóða athugasemdir frá 18 aðilum/hópum:

1.

Gerð er athugasemd við færslu bygginga í austur og þar með þrengt að gangstétt og húsinn færð alltof nálægt húsunum sem standa í Brekkugötunni.

Svar: Í tillögunni miðast staðsetning húsbygginga meðfram Brekkugötu við að haldið verði í byggingarlínu sem þegar er til staðar í byggðinni ofar í götunni. Heildstæð byggingarlína styrkir götumynd og rýmismyndun Brekkugötunnar. Með svipuðum hætti hafa hús austan við götuna verið staðsett innar á lóðum og frá götu. Ekki er um mikla tilfærslu að ræða.

2.

Gerð er athugasemd við hækkun sjónlínu á mæni bygginganna.

Svar: Hæðir húsveggja lækka meðfram götum miðað við það sem áður var, þ.e. á Dvergsbyggingu. Þótt hæsti hluti mænis sé eitthvað hærrí en hæð Dvergs, mun það ekki hafa afgerandi áhrif á sjónlínur umhverfisins, því þök halla frá götum. Að auki er opin sjónlína á milli bygginga á öllum reitnum. Byggingarmagn sem snýr að Brekkugötu og sjónræn áhrif vegna þess verður til bóta að mati skipulagsfulltrúa, ef miðað er við fyrrum yfirþyrmandi steiptan vegg Dvergsbyggingar við götuna.

3.

Gerð er athugasemd við lokun útsýnis með byggingu 2e sem sett er niður á auðan reit og mun blokka útsýni til vesturs fyrir íbúa Brekkugötu og Lækjargötu og jafnframt eyðileggja útsýn vegfarenda um Suðurgötu, Lækjargötu, Strandgötu og Fjarðargötu, uppá Hamarinn og eina helstu heillegu götumynd húsa á Íslandi sem eru yfir 100 ára gömul.

Svar: Vakin er athygli á að í þéttbýli er ekki sjálfgefið að byggingarhæfar lóðir standi óbyggðar um ókomna tíð vegna væntanlegrar útsýnisskerðingar fyrir nágretta og vegfarendur og oftar en ekki má gera ráð fyrir að byggt verði á auðum lóðum. Skipulagsfulltrúi telur að byggingaráform þau sem deiliskipulagstillagan felur í sér gefi fyrirheit um að byggð falli mjög vel að umhverfi sínu og að Hamrinum.

4.

Gerð er athugasemd við byggingu húss 2a sem sett er niður, á því sem næst auðan reit miðað við fyrra skipulag, og mun blokka útsýni til vesturs fyrir íbúa Brekkugötu og Lækjargötu og jafnframt eyðileggja útsýn vegfarenda um Suðurgötu, Lækjargötu, Strandgötu og Fjarðargötu, uppá eina helstu heillegu götumynd húsa á Íslandi sem eru yfir 100 ára gömul.

Svar: Sjá svar við athugasemd nr. 3.

5.

Gerð er athugasemd við að ekki sé leitast við að halda húshæð í samræmi við halla götu. Eðlilegast væri að halda götuhalla og leiðréttu þannig þau mistök þegar Dvergur var byggður.

Svar: Ekki er sjálfgefið að hús trappist niður með götuhalla. Fordæmi fyrir því er að finna í eldri byggð ofar í götunni, þ.e. í næstu húsum við lóðina að Lækjargötu 2, sbr. sneiðmynd á uppdrætti sem sýnir útlit Brekkugötu. Byggingarreitir deiliskipulagstillögunnar gefa til kynna heimild fyrir sömu mænishæð á húsum nr. 2e og 2d neðst í Brekkugötunni. Rök fyrir slíkri útfærslu er m.a. að finna í götumynd Brekkugötunnar.

6.

Gerð er almenn athugasemd við efnisval í húsaklæðningum, að það samræmist ekki hlýleika hinna eldri húsa. Bent er á að blanda af náttúrusteini, við, torfi ásamt hlýlegu máluðu bárujárni myndi gefa hlýlegan svip.

Svar: Í deiliskipulagstillögunni segir: "Við hönnun nýbygginga skal leitast við að fella húsin sem best að aðliggjandi húsum hvað varðar form og efnisval." Að öðru leyti er ekki gerð grein fyrir efnisvali í nýbyggingunum.

Athugasemdir íbúa Lækjargötu 4:

7.

Óskað er eftir því að Hafnarfjarðarbær geri grein fyrir lögmæti og gildi ákvörðunar frá árinu 1970, er bærinn tók hluta lóðarinnar að Lækjargötu 4 eignarnámi vegna lagningu gatna.

Svar: Ósk bréfitara um að Hafnarfjarðarbær geri grein fyrir lögmæti og gildi ákvörðunar frá árinu 1970 á ekki við sem athugasemd við deiliskipulagið sem nú hefur verið auglýst, en óskinni verður komið á framfæri við lögfræðisvið bæjarins.

8.

Gerð er athugasemd við að hluti lóðarinnar að Lækjargötu 4 verði nýtt sem 3 bílastæði skv. tillögunni. Sérstaklega er bent á að stæði næst Lækjargötu myndi loka fyrir innkeyrslu inn á lóðina. Einnig er bent á að bílastæði á þessum stað væru óhentug vegna landhalla og þrengsla.

Svar: Lækjargata 4 er utan marka deiliskipulagsbreytingarinnar sem auglýst tillaga tekur til og athugasemdin því ekki til umfjöllunar hér. Hins vegar kemur réttilega fram í greinargerð uppdráttar tillögunnar, að samkvæmt núgildandi deiliskipulagi Lækjargötu/Hamars, samþykktu í júní 1999, er gert ráð fyrir þremur bílastæðum á bæjarlandi neðst í Brekkugötu austan megin.

9.

Gerð er athugasemd við að framkvæmdir breytinga geti skaðað hluta lóðarinnar og geti skapað hættu fyrir börn. Óskað er eftir að gerð verði grein fyrir hvernig öryggi íbúa að Lækjargötu 4 verði tryggt á meðan á framkvæmdum stendur og eftir það.

Svar: Skipulagsfulltrúi vekur athygli á ákvæði gr. 4.7.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 með seinni tíma breytingum við útgáfu byggingarleyfis, en þar segir m.a.

Byggingarstjóri skal hafa í gildi tryggingu vegna fjárhagstjóns sem leitt getur af gáleysi í starfi hans, sbr. ákvæði laga um mannvirki og reglugerðar um starfsábyrgðartryggingar hönnuða og byggingarstjóra.

Síðar segir í gr. 4.11.1 um umgengni á byggingarlóð og gr. 4.11.3 um öryggismál:

Eigandi skal gæta þess að valda ekki spjöllum á óhreyfðu landi og gróðri utan byggingarlóðar og getur leyfisveitandi mælt fyrir um sérstakar ráðstafanir ef þörf krefur. Öll umgengni á byggingarvinnustað skal miða að því að lágmarka neikvæð umhverfisáhrif.

Girða skal af byggingarvinnustað sem liggur að götu, göngustíg eða öðrum svæðum þar sem hættu getur stafað af fyrir vegfarendur. Þess skal gætt að slíkar girðingar hindri ekki umferð fótgangandi um götuna eða aðra umferð utan lóðar.

10.

Gerð er athugasemd við hækkun á mæni bygginga séð frá Brekkugötu í samanburði við Dvergshúsið.

Svar: Sjá svar við athugasemd nr. 2.

11.

Gerð er athugasemd við færslu byggingarlínu til austurs sem leiðir til þrengingar á gangstétt og of mikillar nálægðar við hús við Brekkugötu og Lækjargötu 4.

Svar: Sjá svar við athugasemd nr. 1.

12.

Gerð er athugasemd við skerðingu útsýnis íbúa Brekkugötu, Lækjargötu og vegfarenda vegna byggingar húsa nr. 2a og 2e, eða þar sem áður voru auðir reitir, sem einnig hefði slæm áhrif á heillega

og 100 ára gamla götummyndina.

Svar: *Sjá svör við athugasemdum nr. 3 og 4.*

13.

Gerð er athugasemd við að ekki sé leitast við að láta hæðir á húsum fylgja halla götunnar.

Svar: *Sjá svar við athugasemd nr. 5.*

Að auki sendu íbúar Lækjargötu 4 viðauka við formlegar athugasemdir sínar, þ.e samskipti á “facebook” um verkefnið. Ekki er litið á samskipti á samfélagsmiðlum sem formlega athugasemd við deiliskipulagsgerð og er því ekki tekið til umfjöllunar hér.

Athugasemdir íbúa Brekkugötu 5:

14.

Vísað er til bréfs til bæjarstjórnar, dags. 22.08.2017, undirritað af hópi íbúa við Brekkugötu og gerð athugasemd við að ekki hafi verið komið til móts við athugasemdir við þá tillögu sem þá lá fyrir og komu fram í fyrrnefndu bréfi. Athugasemdirnar snérust í meginatriðum um a) Hæð húsanna, b) Byggingarmagnið og c) Bílastæði fyrir íbúa á Brekkugötu. Í bréfinu er lagt til að húsgrunnar verði lækkaðir til lækkunar á hæðum húsa, að Reykdalshús verði endurreist í Brekkugötu í stað húss nr. 2e, til varðveislu götummyndar götunnar og að neðsti hluti Brekkugötu verði breikkaður og bílastæði sem þar eru standi áfram.

Svar: *Bréf til bæjarstjórnar, dags. 22.08. 2017, með athugasemdum og ábendingum frá hópi íbúa við Brekkugötu, var tekið til faglegrar umfjöllunar hjá Skipulags- og byggingarráði, umhverfis- og skipulagsþjónustu og hönnuðum deiliskipulagstillögunnar. Bent er á að miðað við upphaflega tillögu sem lá fyrir á þeim tíma hefur byggingarmagn á svæðinu verið minnkað verulega. Einnig hafa fleiri breytingar átt sér stað síðan þá, s.s. uppbrot á húsi nr. 2e sem snýr að Brekkugötu.*

15.

Gerð er athugasemd við hæð húsa og nálægð nýrra bygginga við Brekkugötu. Hús nr. 2e muni varpa skugga mestallan daginn á Brekkugötu 5. Hús nr. 2e og 2d skv. tillögu muni valda þrengslum í götunni og huga þurfi að snjómokstri og brunavörnum. Lagt er til að byggingarnar verði lækkaðar í mest tvær hæðir, tekið verði mið af götuhalla og byggingar verði færðar innar á lóð Lækjargötu 2.

Svar: *Ekki er talið að hús nr. 2e í tillögunni muni varpa umtalsverðum skugga á hús nr. 5 við Brekkugötu, þar sem hús nr. 2e er vestan Brekkugötu 5. Skuggavarp yrði því að kvöldlagi en ekki mestallan daginn eins og orðað er í athugasemd. Vegghæð húsa við götu er lægri en áður var við Brekkugötuna eins og áður hefur komið fram. Að öðru leyti er vísað til svara við athugasemdum nr. 1, 2 og 5.*

16.

Bréfitari telur að bílastæðalausn fyrir íbúa Brekkugötu sé óásættanleg í tillögunni. Bent er á að breikka mætti neðsta hluta Brekkugötu til lausnar.



Svar: Brekkugatan sem slík er utan þess svæðis sem deiliskipulagstillagan nær til og því ekki til umfjöllunar hér. Taka þarf lausn á bílastæðum Brekkugötu til umfjöllunar á öðrum vettvangi. Almenn gildir um bílastæði á eldri svæðum bæjarins að leitast verði við að gera ráð fyrir bílastæðum innan lóðar og bílgeymslu þar sem það er mögulegt. Í gömlum bæjarhlutum getur verið erfitt að koma bílastæðum við vegna þrengsla miðað við nútímakröfur bíleigenda, en það mega íbúar í slíkum hverfum gera sér ljóst frá upphafi. Tekið skal fram að ráðstöfun á bílastæðum í fyrirhuguðum bílakjallara Lækjargötu 2 liggur ekki fyrir á þessu stigi.

Niðurlag:

Í ljósi þess sem fram kemur hér að ofan telur skipulagsfulltrúi ekki ástæðu til endurskoðunar einstakra atriða deiliskipulagstillögunnar “Breyting á deiliskipulagi Hafnarfjörður miðbær, Lækjargata 2 og Suðurgata 7”, sem hefur verið auglýst. Talið er að tillagan gefi fyrirheit um uppbyggingu, sem geti fallið vel að því umhverfi sem fyrir er á svæðinu, sem geti stuðlað að því að styrkja núverandi byggða- og götumynstur sem nú er og innifeli svigrúm til þess að virða byggingarstíl núverandi húsa. Að auki falli tillagan vel að hugmyndum um styrkingu miðbæjarins.

F.h. skipulagsfulltrúa Hafnarfjarðar,
Guðrún Guðmundsdóttir, arkitekt / skipulagsfræðingur