



## **Svör við athugasemdum vegna tillögu að Aðal- og deiliskipulagsbreytingu við Suðurgötu 40 – 44.**

Á fundi bæjarstjórnar Hafnarfjarðar þann 30.8.2017 var samþykkt að auglýsa tillögu að breyttri landnotkun í aðalskipulagi Hafnarfjarðar í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Jafnframt samþykkti bæjarstjórn tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir Suðugötu 40-44 og að auglýsa hana í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillögurnar voru auglýstar samhliða líkt og 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga 123/2010 veita heimild til frá 16.03.2018 – 27.01.2018. Athugasemdir bárust frá íbúum.

Á fundi skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðar þann 30.04.2018 var málið til umfjöllunar og afgreiðsla þess var: " Skipulags- og byggingarráð óskar eftir umsögn skipulagsfulltrúa við framkomnum athugasemdum."

Verður hér með brugðist við þeim athugasemdum sem bárust.

Áhyggjur íbúa beinast sérstaklega að því að með uppbyggingu við Suðurgötu verði ekki næg bílastæði fyrir íbúa og gesti. Er þá m.a. bent á fjölbýlishús neðar í götu þar sem upphaflega var gert ráð fyrir 4 íbúðum. Nú er búið að fjölga íbúðum í húsinu og teljast þær nú 7 talsins.

Á þeim tíma sem þessar breytingar gengu í gegn voru ekki settar fram sömu kröfur og í dag þar sem farið er fram á að við fjölgun íbúða skuli leysa bílastæði innan lóðar. Í uppbyggingu við Suðurgötu er gert ráð fyrir tveimur húsum, við Suðurgötu 42 og á nýrri lóð á númer 46. Í báðum tilvikum eru bílastæði leyst innan lóðar. Við númer 44 er gert ráð fyrir allt að 12 íbúðum og 1 bílastæði á íbúð. Sýnt hefur verið fram á að minni íbúðum fylgja færri bílar hlutfallslega m.v. einbýlishús.

Í sama bréfi kemur fram að Hafnarfjörður er ekki borg og því megi byggðin ekki verða of þétt þar sem sjarmi staðarins hverfi með því.

Tekið er undir að Hafnarfjörður er bær. Hinn lágreisti mælikvarði byggðar er stór hluti aðdráttarflsins í Hafnarfirði. Þótt hverfi séu þétt geta þau vel haft sinn sjarma og oft á tíðum er þéttleikinn einnig aðdráttarflíð. Hins vegar missa þau sinn sjarma þegar mælikvarði byggðarinnar verður úr takt við mannlegan skala. Tillagan gerir ekki ráð fyrir stórhýsum á lóðunum heldur húsum í sömu stærðarhlutföllum og önnur hús götunnar. Staðsta húsið er þegar þekkt í götumyndinni og hefur verið hluti hennar og sögu í marga áratugi.

Athugasemdir íbúa við Suðurgötu 45 snúa aðallega að eigin hagsmunum og þá einna helst vegna útsýnisskerðinga. Nú þegar sé búið að skerða útsýni þeirra með byggingu hússins við Hamarsbraut 16 og óttast eigendur nú að enn frekari skerðin verði komi nýtt hús á nýrri lóð við Suðurgötu 46. Einnig þykir þeim tillaga sem sýnd var í kynningu arkitekta á íbúafundi af hinu nýja húsi vera í ósamræmi við aðliggjandi byggð, þá sér í lagi við númer 48 sem stendur neðar í landi.



## HAFNARFJÖRÐUR

Tillagan að við Suðurgötu 46 gerir ráð fyrir nýju húsi með hámarksvegghæð 3,5m og að hámarkshæð upp á eftstu brún þaks sé 6m. Vissulega stendur húsið við númer 48 neðar í landi en aðliggjandi hús, lóðir og gata. Lóðin stendur neðan við götu og töluverður halli er á lóðinni, ásamt því að gatan hefur hækkað í tímans rás. Hæð Suðurgötu 48 er 3,6m frá aðalhæð við götu. Sé mælt frá gólfplötu neðri hæðar er heildarhæð þess 6.3m upp á mæni.

Aðliggjandi hús, við Suðurgötu 50, er 6,14m frá götu upp á mæni. Suðurgata 47 er um 8m hæð frá götu upp á mæni. Af teikningum af húsinu við Suðurgötu 45 má sjá að hæð þess er 9m upp á mæni mælt frá götu. Af þessu verður ekki séð hvernig tillaga að húsi með 6m hámarks mænishæð falli verr að götumynd en önnur aðliggjandi hús við Suðurgötu 48.

Líkt og fram hefur komið hafa eigendur Suðurgötu 45 áhyggjur af frekari útsýnisskerðingu. Verði af byggingu nýs húss mun götumyndin breytast og útsýni yfir hinum megin verða annað. Í stað auðrar lóðar kæmi nýtt hús. Ekki er ljóst hversu mikið útsýni er yfir höfnina nú frá aðalhæð hússins. Séu teikningar af húsinu skoðaðar má sjá að gluggi aðalhæðar situr í um 3,2m, neðra stykki karms, frá götu. Sjónlína meðal manneskju sem situr er í um 1.2m frá gólfi eða í þessu tilvikum 3,6m frá götu. Sjónlína standandi er í um 1.6m frá gólfi eða um 4m frá götu. Út frá sömu forsendum ætti sjónræn tenging sitjandi frá efri hæð hússins að vera í um 6.2m frá götu og standandi í um 6.7m frá götu. Sem er yfir þeirri hæð sem tillaga að nýju húsi má vera.

Í ljósi þessa verður ekki séð að allt útsýni verði tekið af eigendum þótt vissulega verði ekki hægt að horfa út yfir höfnina frá aðalhæð þess.

Í kynningu arkitekta var varpað fram skissu er sýnir umfang mögulegs nýs húss við Suðurgötu 46. Ekki skal taka útlit eða gerð hússins bókstaflega að öðru leiti en sem snýr að skilmálum deiliskipulagstillögunnar hvað varðar hæð þess, mænisstefnu og umfang kvista.

Í sama bréfi kemur einnig fram athugasemd er varðar nýtingarhlutfall á lóðum og að deiliskipulagstillagan samræmist ekki gildandi skipulagi frá 2011 hvað það varðar. Ef nýtingarhlutfall aðliggjandi lóða er skoðað má sjá eftirfarandi: Suðurgata 45: 310,8m<sup>2</sup> húss / 846m<sup>2</sup> lóð gefa nhl. 0,36. Suðurgata 48: 192, m<sup>2</sup> húss / 446,7 m<sup>2</sup> lóð gefa nhl. 0,42. Byggingarmagn á lóð við númer 46 má vera 160 m<sup>2</sup>. Ljóst er að tillagan gerir ekki ráð fyrir stærra húsi en önnur hús götunnar en þar sem lóðin er minni en aðliggjandi lóðir verður nýtingarhlutfall hennar hærra. Það sama á við um stærð húss og nýtingarhlutfall á lóð við Suðurgötu 42.

Áhyggjur eru af leiksvæði barna innan lóðar við númer 44 og almennt um leiksvæði hverfisins og lokun leikskóla. Í bréfi athugasemda er lagt til að fyrirhuguð lóð við Suðurgötu 46 verði hluti Suðurgötu 44 og þar með hluti garðsins.

Hvað varðar lokun leikskólans eða framtíð hans verður ekki unnt að svara hér.

Hins vegar er það réttmæt ábending að íbúar hafa rétt til dvalarsvæðis á lóðum sínum. Sá hluti lóðar við Suðurgötu 44 sem yrði garður hússins er í suðurátt og nýtur skjóls.

Bent er á að við Suðurgötu standi hús sem eru reyst á hlöðnum sökkli og að hafa verði í huga áhrif mikills jarðrasks á nærliggjandi lóðum á þau. Þetta er réttmæt ábending þar sem hús byggð 1925 og fyrr falla undir lög um menningarminjar og þau sem eru byggð 1918 og fyrr eru friðuð og ber því að standa vörð um þau. Sk. lögum um mannvirki skal vera byggingarstjóri við stjórn hvers leyfisskylds mannvirkis. Óheimilt er að veita byggingarleyfi fyrir framkvæmd nema ráðin hafi verið byggingarstjóri sem uppfyllir hæfniskröfur.

---



## HAFNARFJÖRÐUR

Hvað varðar skríslæti við Gamla Kató og spítalann þá hefur bærinn reynt að bregðast við þegar honum hafa borist ábendingar um skemmdarverk og mannaferðir um húsin. Þakkar bærinn athugulum nágrönnum sem fylgjast með og láta vita þegar slíkt á sér stað.

Í bréfi er einnig hugað að framtíð spítalans og afdrif Kató.

Nú eru áform um að taka húsnæði St. Jósefspítala aftur í notkun undir breytta starfsemi. Sú starfsemi afmarkast við það húsnæði. Hvað verður þar nákvæmlega og með hvaða hætti er ekki mögulegt að svara að svo stöddu. Hins vegar er ánægjulegt að húsið komist aftur í notkun.

Gerðar eru athugasemdir við að deiliskipulagi svæðisins frá 2011 sé breytt og spurt hvort slíkt sé gert eftir hentugleika og duttlungum.

Svara verður þeirri spurningu að skipulög eru jafnan í endurskoðun. Bent skal á að Aðalskipulag er gert til 12 ára í senn. Að loknum Sveitarstjónarkosningum skal ný sveitastjórn meta hvort ástæða sé til endurskoðunar. Deiliskipulag fellur undir Aðalskipulag. Ekki er því óeðlilegt að deiliskipulag taki breytingum í takt við áherslur sveitastjórnar eða aðra þætti sem geta haft áhrif á þróun hins byggða umhverfis. Í gildandi Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 segir: *“Núverandi byggð skal þétt þar sem það á við, m.a. með endurskipulagningu vannýttra svæða. Lögð skal áhersla á þau verðmæti sem felast í því að stór hluti íbúðarbyggðarinnar er í göngufjarlægð frá miðbænum. Leitast skal við að fullnýta byggingarmöguleika með þá eiginleika áður en uppbygging hefst á svæðum sem lengra eru í burtu. Við endurskipulagningu byggðar skal leita að kostum til þéttingar byggðar og stuðlað að endurnýtingu vannýttrar lóða og svæða með starfsemi sem lokið hefur sínu hlutverki.”*

Í ljósi ofangreindra atriða eru breytingar á deiliskipulagi ekki úr takt við aðra þætti sem lúta að endurskoðun svæða.

Eins og fram kemur í ofangreindu beinast athugasemdir íbúa aðallega að bílastæða áhyggjum. Sér í lagi þar sem nú er fyrirhugað að koma fyrir fleiri íbúum við götuna.

Huga mætti að því hvort lóðin við Suðurgötu 44 skuli vera ein og óskipt. Kostir þess eru að koma mætti fyrir gestastæðum og huga að góðum garði fyrir væntalega íbúa. Um leið skapast einnig andrými í götunni með grænu yfirbragði bæði íbúum og gestum til yndisauka.

Mikilvægt er að sátt skapist um verkið og að tekið sé tillit til íbúa götunnar í þeim breytingum sem horft er til að fara í.

F.h. skipulagsfulltrúa

---

Gunnþóra Guðmundsdóttir, arkitekt