

Hafnarfjarðarbær
Þormóður Sveinsson arkitekt
Strandgata 8-10
220 Hafnarfjörður

Reykjavík, 26. nóvember 2014
Tilvísun:201411021 / 3.5

Efni: Breyting á deiliskipulagi miðbæjar Hafnarfjarðar, Strandgata 31 og 33. Hafnarfjörður

Vísað er til erindis Hafnarfjarðarbæjar dags. 10. nóvember 2014, þar sem breyting á deiliskipulagi miðbæjar Hafnarfjarðar, vegna Strandgötu 31 og 33, er send Skipulagsstofnun til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Málsmeðferð var skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Athugasemdafresti lauk 12. september 2014. Deiliskipulagið var samþykkt í bæjarstjórn, 29. október 2014 ásamt umsögn skipulags- og byggingarsviðs um framkomnar athugasemdir, sem samþykkt var 14. október 2014.

Deiliskipulagsbreytingin felst m.a. í að lóðirnar nr. 31 og 33 við Strandötu eru sameinaðar og jafnframt er lóðarstærð bæði leiðrétt og breytt og verður 1013,5 m². Þar er í dag 3ja hæða verslunar- og skrifstofubygging. Heimilt verður að bæta við inndreginni fjórðu hæð og er áætluð stærð hennar um 400 m². Notkun hússins á 2. 3. og 4. hæð verða íbúðir, en jarðhæð verður áfram að mestu leyti nýtt sem verslunarhúsnæði. Heimilt er að byggja veggsvaflir á 2. og 3. hæð. Kvöð er um aðkomu og umferðarrétt að baklóð og að lóðum Strandgötu 37 og 37b.

Deiliskipulagsbreytingin er sett fram í greinargerð og á uppdrætti í mkv. 1:1000, dags. 23. júní 2014. Skýringarmyndir sem sýna snið eru á uppdrætti og tillaga að mæliblaði fyrir svæðið.

Kynningarfundur skv. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga var haldinn 14. ágúst 2014.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og gerir athugasemd við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda þar sem óljóst er hvort markmið um varðveislu byggingararfs náist og skilmálar eru óskýrir sbr. eftirfarandi:

- Svaflir: Í greinargerð kemur fram að stefnt sé að því að varðveita í meginráttum byggingarsögulegt gildi húsanna Strandgötu 31 og 33, og er í því samhengi vísað í fundargerð skipulags- og byggingarráðs nr. 339, en þar segir m.a. að ytra byrði hússins sé gott dæmi um byggingarlist og byggingarlistasögulegt gildi þess því mikilvægt, en að skoða megi breytingar á innra skipulagi hússins í því markmiði að útbúa þar íbúðir. Skv. skilmálum má byggja svaflir á öllum hliðum hússins á 2. og 3. hæð, og er hvorki dýpt þeirra né breidd takmörkuð að öðru leyti en að þær mega ekki ná lengra út frá húsvegg en 0,6m Strandgötumegin. Engir skilmálar eru heldur um gerð eða útlit þeirra. Að mati

stofnunarinnar þurfa skilmálar um svalir að vera ítarlegri og þannig úr garði gerðir að markmiði um varðveislu byggingarsögulegs gildis húsanna verði náð. Jafnframt bendir stofnunin á að þar sem svalir ná út yfir lóðamörk þarf að setja kvöð um slíkt.

- Heimild fyrir 4. hæð: Í greinargerð segir að staðsetning byggingarreits á uppdrætti sé leiðbeinandi, en á uppdrætti er hann málsettur nákvæmlega. Ef málsetningar eiga aðeins að vera leiðbeinandi, þarf að gera grein fyrir hvaða svigrúm er til að færa, eða breyta afmörkun byggingarreitsins. Jafnframt bendir stofnunin á að í skýringum þarf að koma fram að um byggingarreit 4. hæðar sé að ræða.
- Íbúðir: Skilmála um hámarksfjölda íbúða vantar, en í svörum við athugasemdum komi fram að í húsinu sé gert ráð fyrir 26. íbúðum.

Jafnframt bendir stofnunin á eftirfarandi:

- Skýrar mætti koma fram hvaða skilmálar gilda um fjölda bílastæða fyrir Strandgötu 31 og 33 eftir breytinguna. Óþarfi er hinsvegar að gera grein fyrir hvaða skilmálar gilda um byggingar sem hafa aðkomu frá Austurgötu.
- Á lóðinni eru sýnd 12 - 13 bílastæði, en í skilmálum segir að gert sé ráð fyrir 5 nýjum bílastæðum innan lóðarmarka. Þetta mætti skýra.
- Sýna á hluta úr gildandi aðalskipulagi fyrir viðkomandi svæði á uppdrætti.
- Skipulagsstofnun telur að í 3. gr. greinargerðar sé átt við að heimilt sé að breyta húsinu að hluta í íbúðir, í stað fjöleignarhúss.
- Æskilegt er að setja skilmála um frágang sorpgerðis.

Skipulagsstofnun minnir á að sveitarstjórn skal taka athugasemdir Skipulagsstofnunar til umræðu skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga.


Unnsteinn Gíslason