



## Deiliskipulag Óseyrarhverfis

### Umsögn vegna athugasemda sem bárust á auglýsingatíma

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkti á fundi sínum 4. maí 2022 að auglýsa tillögu að nýju deiliskipulagi Óseyrarhverfis í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Skipulagssvæði tillögunnar afmarkast af Hvaleyrarbraut, Fornubúðum, Óseyrarbraut og Stapagötu. Tillagan gerir ráð fyrir 735 íbúðum í 25 fjölbýlishúsum, 3-6 hæða. Nýtingarhlutfall á reitnum verði  $N=3,1$ .

Tillagan var auglýst tímabilið 10. júní -22. júlí 2022. Athugasemdir bárust frá þremur aðilum á auglýsingatíma tillögunnar, þ.e. HS Veitum, Landslögum f.h. lóðarhafa Hvaleyrarbrautar 12 og frá fulltrúa fasteignaskráningar á umhverfis- og skipulagssviði Hafnarfjarðar. Hér er það helsta dregið fram úr framkomnum athugasemdum og minnispointar skipulagsfulltrúa settir fram er þær varðar:

#### 1. Athugasemdir frá HS Veitum:

Bent er á að almennt sé ekki tekið tillit til veitulagna á deiliskipulagsupprættinum. Fjölga þurfi spennistöðvum í hverfinu svo anna megi raforkuþörf þess. HS Veitur reka spennistöð á lóðinni Óseyrarbraut 5A sem ekki komi fram í deiliskipulagstillögunni, heldur sé gert ráð fyrir að á þeirri lóð séu mannvirki sem megi víkja. Hætt sé við að veitulagnir umhverfis svæðið séu í uppnámi, m.a. háspennustrengur, ekki sé gert ráð fyrir graftarreitum fyrir lagnir í tillögunni.

#### Svar skipulagsfulltrúa:

Þörf er á frekara samráði við HS Veitur um gerð deiliskipulagsins. Skipulags- og byggingarráð beini því til skipulagshöfunda að hefja samráð við veitustofnanir.

#### 2. Athugasemdir frá Landslög-lögfræðistofu f.h. lóðarhafa Hvaleyrarbrautar 12:

Bent er á að gert sé ráð fyrir í deiliskipulagstillögunni að nýtingarhlutfall lóðarinnar Hvaleyrarbraut 12 verði  $N_h = 1.44$ , sem sé það lægsta á reitnum. Hins vegar sé meðal nýtingarhlutfall á svæðinu  $N_h = 2.08$ . Óskað er eftir að jafnræðis verði gætt og að nýtingarhlutfall lóðarinnar verði aukið. Jafnframt er bent á hugsanlega skaðabótakröfu.

#### Svar skipulagsfulltrúa:

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að allt skipulagssvæðið verði ein lóð. Nýtingarhlutfall á einstaka lóðum skv. núgildandi skipulagi á því ekki við.

#### 3. Athugasemd frá fulltrúa Fasteignaskráningar á umhverfis- og skipulagssviði Hafnarfjarðar:

Bent er á að ef bílakjallari á að flæða á milli lóða þarf að sameina allar lóðirnar í eina lóð og að í eignaskiptayfirlýsingu komi fram hlutdeild hvers eiganda í byggingarrétti.

#### Svar skipulagsfulltrúa:

Greinargerð og uppdráttur verði uppfærð í samræmi við athugasemdirnar.

f.h. skipulagsfulltrúa,  
Guðrún Guðmundsdóttir, arkitekt/skipulagsfræðingur