

Erindi: Umsögn vegna athugasemda við deiliskipulag reits 1 í miðbæ Hafnarfjarðar.

Á fundi skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðar þann 29. júní s.l. var samþykkt að auglýsa tillögu að breyttu deiliskipulagi miðbæjar Hafnarfjarðar. Breytingin nær til reits sem afmarkast af Strandgötu, Reykjavíkurvegi, Austurgötu og Linnetsstíg. Í breytingunni felst m.a. að byggingarheimildum frá 2001 er breytt. Afgreiðsla skipulags- og byggingarráðs var staðfest 1. júlí sl. af bæjarráði í umboði bæjarstjórnar.

Tillagan var auglýst tímabilið 15.07.-26.08.2021. Kynningarfundur var haldinn 25.8.2021. Frestur til að skila inn athugasemdum var framlengdur til 31.8.2021. Athugasemdir bárust frá 6 aðilum.

Í athugasemdum Fríkirkjunnar segir:

Fríkirkjusöfnuðurinn í Hafnarfirði hefur velt upp þeim möguleika við lóðarhafa á hornlóðinni Austurgata 18 um að safnaðarheimili kirkjunnar gæti við skipulagsbreytinguna flust af Linnetsstíg 6 í óbyggt hús á þeirri lóð. Í tillögunni er gert ráð fyrir skilmálum fyrir Austurgötu 18 að starfsemi verði á jarðhæð og íbúðir á efri hæðum.

Gerð er breytingartillaga um að fallið verði frá þeirri þröngu kvöð og í stað þess sé gert ráð fyrir að í húsinu geti verið starfsemi eða íbúðir, ótilgreint eftir hæðum hússins.

Í tillögunni er gert ráð fyrir að landnotkun svæðisins verði áfram miðsvæði. Með vísan til þess og greinargerðar aðlaskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 er heimilt að hafa íbúðir á efrihæðum. Ekki er neitt því til fyrirstöðu að þjónustustarfsemi verði á fleiri en einni hæð slíks húsnæðis. Um hljóðvist og t.d. bergmál slíks húsnæðis gilda m.a. ákvæði byggingarreglugerðar þegar að hönnun mannvirkis kemur. Þökkum fyrir þessa ábendingu.

Í athugasemdum Rósu K. Bergþórsdóttur koma fram ábendingar um samhengi tillögunar við aðra reiti og skipulag þeirra í heildar miðbæjarskipulagi Hafnarfjarðar. Um er að ræða góðar ábendingar og verða þær lagðar fram í áframhaldandi vinnu við endurskoðun á deiliskipulagi miðbæjararins.

Í athugasemdum Steinars Harðarssonar segir.

1. Deiliskipulagið, Miðbær reitur 1, inniheldur almenningstorgið Ráðhústorg ásamt fleiri dvalarsvæðum.

Á uppdrættinum fyrir deiliskipulagsbreytinguna er t.d. hvergi nefnt að svæðin þar eigi að vera skjólgóð.

Aðeins á "úrdrætti úr greinargerð fyrir gildandi deiliskipulag" er minnst á fyrir merkingar tákna : "Kvöð um mótvægisáðgerðir vegna vinda".

(á mjög afmörkuðu svæði skv. "eldri" yfirlitsmynd). Að öðru leyti virðist hvergi vera tekið á þessu atriði fyrir sjálfa deiliskipulagsbreytinguna.

- Er búið að kanna áhrif vinda á svæðinu í nýja deiliskipulaginu?
- Væri ekki ráðlagt að láta gera greiningu á flæði vinds um skipulagssvæðið m.t.t. fyrirhugaðrar nýtingar og Ráðhústorgsins sem almenningstorgs?

2. Væri ekki líka tilvalið að láta kanna fjölda sólarstunda á hverju svæði fyrir sig, þar sem skuggavarp á einstökum fáum dögum og klukkutímum, (sem sýnt er á deiliskipulagsbreytingunni), sýnir ekki heildarmyndina?

Þessi ábending varðandi sólarstundir og vindálag er könnuð í deiliskipulagsvinnu, samanber þau skuggavörp sem fylgja tillögunni. Í því skipulags- byggingarferli sem tekur við í kjölfar deiliskipulags, ber hönnuðum einstakra mannvirkja að taka mið af þeim sjónarmiðum sem fram koma í athugasemdum Steinars. Nánari ákvæði má setja inn í greinargerð deiliskipulagstillögunnar hvað varðar sól og vind. Það er skylt og ljúft að verða við slíkum sjónarmiðum.

Í athugasemdum Veitna segir:

Hluti af dreifikerfi og heimlögnum hitaveitu kemur til með að lenda innan byggingarreita og lóða í nýju skipulagi. Veitur benda á að tryggja þarf nýja lagnaleið eða kvöð á þær lagnir sem lenda inná lóð. Vegna breytinganna þarf einnig að hanna nýtt dreifikerfi og skoða hvort styrkja þurfi stofnlagnir þar sem um talsverða uppbyggingu er að ræða.

Veitur benda á skilmála um inntakstaði og heimlagir og að nauðsynlegt er að aðkoma lagna sé tryggð að öllum byggingum með tillit til bílakjallara og staðsetningu á djúpgámum.

Veitur leggja áherslu á mikilvægi þess að deiliskipulagið verði unnið í góðu samráði og að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að færslu og styrkingu lagna þar sem þess er þörf.

Í kjölfar gildistöku deiliskipulags fyrir Reit 1, hefst vinna við endurskoðun á mæli- og hæðarblöðum einstakra lóða. Í slíkri vinnu er innviðabreyting og uppbygging einn að grundvallar þáttunum verkefnisins. Hafnarfjarðabær mun vinna það í góðu samráði við Veitur.

Í athugasemdum eigenda Linnetsstígs 9b segir m.a:



Við mótmælum því að leyft verði að bæta auka hæð ofan á húsið við Strandgötu 11, svokallað Venusarhús og að nýtt hús við hliðina verði jafnhátt. Það skerðir útsýni frá húsi okkar og Venusarhúsið er nægilega hátt eins og það er nú. Þetta er enn eitt skrefið í að "múra af" frá sjónum eldri og gróna byggð í miðbæ og gamla Vesturbæ Hafnarfjarðar. Það er sárgrætilegt að bæjaryfirvöld hafi hvað eftir annað misst af tækifæri í gegnum tíðina til að skipuleggja og byggja miðbæ sem er í samræmi við nálæga byggð. Betur færi á því að ný hús í miðbænum væru í stíl við nýja miðbæinn á Selfossi þar sem gömul og falleg hús víðsvegar að af landinu hafa verið endurbýggð, sem næst upprunalegri mynd. Í þeim hópi er t.d. hús sem áður stóð í miðbæ Hafnarfjarðar og var rífið árið 1970 en er nú til mikillar þrýði í miðbæ Selfoss. Þess í stað ákváðu bæjaryfirvöld hér í Hafnarfirði á sínum tíma að reisa verslunarmiðstöð og þau mistök hafa einnig hafa verið gerð að við Thorsplan eru engir veitingastaðir enda er það torg sem kallað er "aðaltorg bæjarins" í deiliskipulagstillögunni fremur líflaust stóran hluta ársins þó vissulega lifni yfir því þegar jólaþorpið er sett upp.

Í fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu er ekki gert ráð fyrir að nýbyggingar meðfram Linnetsstíg verði hærra en heimildir frá 2001 gera ráð fyrir. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir nýrri inndreginni efstu hæð að Strandgötu 11 sem er aukning frá 2001. Við mat á slíku ber að hafa í huga að inndregnar hæðir varpa minni skugga á aðliggjandi lóðir, og jafnframt ber að meta slíkt sem hluta af heildinni. Með vísan til þess sem núverandi deiliskipulag heimilar nýbyggingar að Strandgötu 13 og upp eftir Linnetsstíg, þá er það mat undirritaðs að slík útfærsla styrkir götumynd Strandgötunnar og hornið á Strandgötu /Linnetsstíg eins og deiliskipulagið gerir ráð fyrir. Ennfremur má benda á það fordæmi og útfærslu á inndreginni þakhæð sem er að finna að Strandgötu 31-33. Þar var unnið ennfrekar með þakhalla á inndreginni hæð hússins til að draga úr skugga áhrifum á lóðir húsa við Gunnarssund og Austurgötu. Útsýni í þéttbýli telst kostur. Þróun byggðar í aldanna rás er hefur aftur á móti leitt til þess að útsýni í þéttbýli er ekki sjálfsagður hlutur. Samhliða þessum sjónarmiðum er það allmenn sjónarmið sveitarfélaga að stefna að þéttingu byggðar með m.a betri nýtingu á innviðum og samgöngum að leiðarljósi.

Í athugasemdum eigenda Strandgötu 9 segir m.a:

Ég undirritaður eigandi Súfistans hef áhyggjur af göngubraut sem á að liggja milli Strandgötu 9 og Austurgötu 10b

Þessi ábending er þess eðlis, að hún verður skoðuð við útfærslu á mæliblöðum og endurskoðun þeirra, sem hefst við gildistöku deiliskipulagsins. Ennfremur er bent á það að tilgreindur er tiltekinn fjöldi nýrra íbúða á lóð. Rétt væri að tilgreina eingöngu aukið byggingarmagn í m² í stað fjölda íbúða og byggingarmagns.



Að framsögðu er lagt til að greingerð deiliskipulagsins verði uppfærð miðað við þær athugasemdir sem fram hafa komið og að erindinu verði lokið í samræmi við skipulagslög þegar uppfærð gögn hafa borist.

Þormóður Sveinsson Skipulagsfulltrúi.