

Hafnarfjarðarbær	
Innk:	14.6.2021
Málsnr:	2102611
Bréfal:	512

Til:

Hafnarfjarðarbær  
Umhverfis- og skipulagssvið  
Norðurhelli 2  
221 Hafnarfjörður

Dags: 07 Júní 2021

### Athugasemdir vegna breytinga á deiliskipulagi -Hverfisgata 49.

Við undirritaðir eigendur að íbúðum/húsum við:

- Álfaskeið 40
- Álfaskeið 42
- Mjósund 16
- Hverfisgötu 47
- Hverfisgötu 46
- Hverfisgötu 45
- Hverfisgötu 42

Leggjumst alfarið á móti breyttu deiliskipulagi fyrir Hverfisgötu 49.

Við teljum að neðantaldar athugasemdir séu meira en nægilegar til þess að fallið verði alfarið frá þessari breytingu á deiliskipulagi. Framkvæmd þessi er ekki til þess fallin að bæta ásýnd hverfisins á nokkurn hátt. Breyting þessi fellur á engan hátt að þeim viðmiðum sem að Hafnarfjörður hefur sjálfur sett sér í deiliskipulagi.

Athugasemdir okkar við breytingu á deiliskipulagi fyrir Hverfisgötu 49 eru eftirfarandi:

- 1) Í gildandi deiliskipulagi fyrir Miðbæ-Hraun-Vestur (25.02.2019) er að finna eftirfarandi skilmála fyrir öll hús:

*"Almænt er ekki er heimilt að fjölga eignum á svæðinu. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að byggja megi við eldri hús í hverfinu þar sem það er mögulegt þó þannig að nýtingarhlutfall á einbýlishúsalóðum fari að jafnaði ekki yfir 0.45 og á fjölbýlishúsalóðum yfir 0.7 með þeim undantekningum sem koma fram í skilmálum fyrir einstakar lóðir. Nýtingarhlutfall fari aldrei yfir það sem gefið er upp í töflu í greinargerð þessari." (bls 10 Deiliskipulag Miðbæ-Hraun-Vestur 25.02.2019)*

Samkvæmt þessu er ekki heimilt að fjölga eignum á svæðinu, líkt og þessi breyting felur í sér. Einnig eru gefin skýr viðmið um nýtingarhlutfall lóða og þessi breyting fer langt yfir þau viðmið. Sem og jafnframt langt yfir nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða. Leyfilegt byggingarmagn fyrir Hverfisgötu 49 er nú þegar fullnýtt og því er ekki rými til staðar fyrir íbúðarbyggingu af neinu tagi.

Hér má sjá nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða, nú þegar er Hverfisgata 49 með hæsta nýtingarhlutfallið 0.61:

Götuheiti	Fjöldi íbúða	Lóðarstærð	Hámarks Byggingarmagn	Nýtingarhlutfall	
Álfaskeið 38	1	1289	405	0.31	
Álfaskeið 40	3	914.6	402.3	0.44	
Álfaskeið 42	3	915.2	309	0.34	
Mjósund 16	2	822	345	0.42	
Hverfisgata 46	1	316.2	177	0.56	
Hverfisgata 47	2	333	172	0.52	
Hverfisgata 51	1	301.9	151	0.5	
Hverfisgata 49	3	512.9	175	0.61	Fyrir Breytingu
Hverfisgata 49	3	512.9	490.7	0.83	Eftir Breytingu

- 2) Í gildandi deiliskipulagi fyrir Miðbæ-Hraun-Vestur er eftirfarandi að finna um hverfisvernd götumyndar Hverfisgötu 30-62:

*"Hverfisvernd götumyndar Hverfisgötu 30-62 felst í að óheimilt er að breyta yfirborði húsa og ekki heimilt að rífa hús nema í undantækingartilvikum. Við byggingu nýrra húsa verður að taka mið af mælikvarða og hlutföllum byggðarinnar. Við viðhald og endurbyggingu húsa er gerð krafa um upprunalegt horf eins og kostur er. Þar sem viðbyggingar eru leyfðar samkvæmt deiliskipulagi skulu þær vera í samræmi við húsið og götumyndina í heild sinni. Óheimilt er að raska hrauni." (bls 12/deiliskipulag Miðbæ-Hraun-Vestur 25.02.2019)*

Ekki er hægt að sjá að bygging allt að 280 fm taki mið af mælikvarða og hlutföllum byggðar, enda er stærð byggingar næstum tvöfalt stærri en nærliggjandi byggingar á Hverfisgötu.

- 3) Þegar að breyting var gerð á deiliskipulagi fyrir stækkun lóðarinnar á Hverfisgötu 49 fylgdi sú kvöð lóðastækkun að útbúa þyrfti gönguleið á norðurhluta lóðar og stendur sú kvöð áfram. Fjarlægð frá húsvegg að lóðarmörkum Álfaskeiðs 40 er samkvæmt breytingu einungis 2 metrar. Ekki er hægt að sjá hvernig á með góðu móti að koma fyrir göngustíg á þessum 2 metrum. Bygging er of nálægt lóðarmörkum til að uppfylla þá kröfu.
- 4) Við höfum töluverðar áhyggjur af því að umsækjandi ætli sér ekki að nýta húsið sem einbýli líkt og sótt er um. Heldur ætli sér að leigja það út í smærri einingum eða jafnvel sem gistihús eða airbnb. Teljum við ekki að slík útleiga eigi heima í íbúðarhverfi sem þessu.

Við óskum því eftir því að ef til þessara framkvæmdar kæmi þá verði sett þinglýst kvöð um að húsið sé einbýli og skuli einungis vera nýtt sem slíkt.

- 5) Í gildandi deiliskipulagi fyrir Miðbæ-Hraun-Vestur er:

Komi til fjölgunar íbúða í þegar byggðum hverfum og deiliskipulag liggur ekki fyrir skal gera ráð fyrir fjölgun um 1 bílastæði á hverja íbúð inni á viðkomandi lóð. Gangi það ekki eftir skal greiða fyrir bílastæði skv. gjaldskrá fyrir leyfisveitingar og þjónustu byggingarfulltrúa og skipulagsfulltrúa í Hafnarfirði. Greiðsla gjaldsins felur ekki í sér rétt til bílastæðis í tiltekinni götu eða á öðrum bílastæðum sveitarfélagsins.

(bls 1 Deiliskipulag Miðbær-Hraun-Vestur 25.02.2019)

Samkvæmt deiliskipulagsbreytingu er gert ráð fyrir 3 bílastæðum á lóð. Nú þegar eru 3 íbúðir í húsinu á Hverfisgötu 49, en miðað við ofangreindan úrdrátt úr deiliskipulagi þurfa þau að lágmarki að vera 4 og jafnvel fleiri ef að ekki á að nýta húsið sem einbýli.

Við getum ekki séð að gert sé ráð fyrir nægum stæðum fyrir húsið, nú þegar er mikið lagt í jaðri lóðar og lítið um bílastæði. Því verði að vera gert ráð fyrir nægum stæðum á lóðinni sjálfri.

- 6) Samkvæmt breytingu er gert ráð fyrir því að byggingin á Hverfisgötu 49 sé staðsett í jaðri lóðarinnar við Mjósund.

Gatan er nú þegar þröng og myndi bygging í jaðri lóðarinnar og fá bílastæði gera það að verkum að aðgengi fyrir viðbragðsaðila ss slökkvilið og sjúkraf lutninga verði mjög erfitt og er það með öllu óásættanlegt.

- 7) Aðgengi að lóðinni er einungis um Mjósund og má ætla að aðgengi íbúa Mjósunds 16 og Álfaskeiðs 40(jarðhæð) að heimilum sínum verði mögulega heft á meðan á framkvæmd stendur þar sem að byggingarreit er alveg við götu. Ætla mátti að aðgengi sorphirðu og viðbragðsaðila verði einnig heft á framkvæmdartíma.

- 8) Augljóst er að ekki er hægt að koma byggingunni fyrir á lóðinni án þess að raska verði hraunklöppinni á milli Álfaskeiðs 40 og Hverfisgötu 49. Lóðin tilheyrir Hverfisgötu 49 og fellur þar af leiðandi undir hverfisvernd Hverfisgötu samkvæmt deiliskipulagi ([bls 12/deiliskipulag Miðbær-Hraun-Vestur 25.02.2019](#)) en tekið er fram að óheimilt sé að raska við hrauni á svæðinu. Því teljum við að ógerlegt sé að koma byggingunni fyrir á lóðinni. Jafnframt höfum við áhyggjur af því hvaða áhrif rask á klöppinni og mögulegar sprengingar muni hafa á nærliggjandi byggingar.

- 9) Umgengi á lóð er nú þegar fremur slæm og ekki til sóma, umgengni á framkvæmdartíma er því einnig áhyggjuefni.

- 10) Áhyggjuefni er á að sjónræn áhrif byggingar af þessari stærðargráðu muni hafa mikil áhrif á nærliggjandi hús þar sem útsýni frá þeim byggingum muni vera skert til muna.

Að lokum viljum við koma því á framfæri að þar sem einungis var sótt um lóðarstækkun á sínum tíma til húsbyggingar sem ekki er heimild fyrir nú þegar, sama af hvaða stærðargráðu, teljum við ekki líklegt að uppfylltar verði kröfur um göngustíg. Fyndist okkur því réttast að lóðarstækkunin gangi til baka og verði svæðið nýtt fyrir grænan reit með leikvelli eða hverfislaut með bekkjum.

Virðingarfyllst.

Nafn :	Kennitala:	Eigandi að húsnæði :
Guðrún Þórunn		3 jarðhæð 40 sk. 40 1 hæð
Halklóra Líja Þyrgarð		ALTASKEIÐ 40. 3 HÆÐ
Jonathan Guind		Affarskeið 40. 3 Hæð
Þórunn U Þorkelsson		Mjósund 16 2 hæð
Sigurberg Magnúsd		Mjósund 16 1 hæð
Guðrún Jilka Þórunn		Hverfisgata 47 1. hæð
Ólafur Þorsteinsson		HVERFISGATA 48
Þórunn Þórunn SG		HVERFISGATA 45
Hildur Sigurðard.		HVERFISGATA 42
Daði Hárusson		HVERFISGATA 46
Anna Harðardóttir		HVERFISGATA 46
Ódina Brynjólfsson		ALTASKEIÐ 42
Martín Sigurðsson		Affarskeið 42
Sigrún Ólaf Harðard.		ALTASKEIÐ 40
Guðrún Þórunn		Affarskeið 42
HERBUR ÞORSTEINSSON		HVERFISGATA 47 2 HÆÐ
Kalla Hreitasdóttir		Mjósund 16. 2. hæð