



Hafnarfjörður

Skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar

Hafnarfirði 16 01.2023.

Norðurhelli 2

Hafnarfirði.

Erindi: Hjallahraun 2,4 og 4a, grenndarkynning.

Á fundi skipulags- og byggingarráðs þann 03.11. sl. var samþykkt að grenndarkynna í samræmi við 2. gr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hraun vestur/Gjótur vegna Hjallahrauns 2, 4 og 4a.

Tillagan gerir m.a. ráð fyrir sameiningu lóða í eina og lítilsháttar tilfærslum á byggingarreit. Fjöldi íbúða og hámarkshæðir bygginga helst óbreyttur.

Erindið er grenndarkynnt í samræmi við 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Athugasemdir bárust með bréfi Boðahvíslar ehf dags. 10.12.2022. Gerðar eru athugasemdir við deiliskipulagbreytinguna í 5 liðum. Athugasemdirnar eru eftirfarandi:

1. *Breytingar á byggingarreitum.* Tillagan felur í sér tilfærslu á byggingarmassa frá einum sunnan megin á lóðinni yfir á eining norðan megin. Aukið umfang bygginga norðan megin á lóðinni er líklegt til að leiða af sér aukið skuggavarp á byggingar norðan Hjallahrauns og er gerð athugasemd við það. Breytingunni sem slíkri er ekki mótmælt svo fremi sem sýnt verði fram á að skuggavarp aukist ekki.
2. *Hluti jarðhæðar í áfanga 2 tekinn út en byggingarmagn óbreytt.* Tillagan felur í sér að byggingarmassi á efri hæðum gæti aukist um allt að 800 fm. Sú breyting er einnig líklegt til að leiða af sér aukið skuggavarp á byggingar norðan Hjallahrauns og er gerð athugasemd við það. Breytingunni sem slíkri er ekki mótmælt svo fremi sem sýnt verði fram á að skuggavarp aukist ekki.
3. *Ný innkeyrsla á lóð frá Helluhrauni og „drop-off“ stæði við mögulegan leikskóla.* Erfitt er að átta sig á því hvernig þessi breyting samræmist markmiðum rammaskipulags um grænan útivistarás sem á að ganga í gegnum hverfið frá suðri til norðurs og m.a. tengja hraunbollann við nýja byggð á þessu svæði. Breytingunni sem slíkri er ekki mótmælt svo fremi sem sýnt verði fram á hvernig þetta samræmist forsendunni um græna útivistarásinn.
4. *Aðgangsstýring inn á bílastæðalóðir.* Tillagan felur það í sér að bílastæðin innan lóðarinnar verði einungis fyrir íbúana og því hvorki aðgengileg fyrir gesti, leikskóla né atvinnustarfsemi sem gert er ráð fyrir innan skipulagssvæðisins. Það mun leiða af sér aukið álag á bílastæði í nærliggjandi götum og lóðum. Því er gerð athugasemd við þetta.
5. *Rof í randbyggð.* Á skýringarupprætti hefur innkeyrsla verið færð til og komi þar sem gert er ráð fyrir rofi í byggingarmassann. Ekki er gerð athugasemd við þetta svo fremi sem skipulagsákvæði gr. 4.1.2 um gönguleið og tengingu inngarða við Hjallahraun verði uppfyllt.

Eftirfarandi svör við athugasemdum eru í sömu röð og þær eru settar fram hér að ofan.



Hafnarfjörður

1)

Ekki er um breytingu á byggingarmassa að ræða. Hæð og byggingarmassi norðan Hjallarhrauns yfirstígur ekki það sem gildandi deiliskipulag heimilar. Því eykst skuggavarp ekki umfram það sem heimild er fyrir.

2)

Þessi heimild til nýtingar á jarðhæð er til þess gerð, að komi til þess að hluti jarðhæðar í 3. áfanga verði nýttur sem t.d. leikskóli þá eru skipulagslegar forsendur til staðar. Ekki þarf þá að fara í deiliskipulagsbreyting vegna stækkun á leiksvæðum svo dæmi sé tekið. Engin heimild felst í þessu um aukið byggingarmagn. Heilda byggingarmagn í núverandi heimildum helst óbreytt.

3)

Hugmyndin um sleppisvæði við inngang leikskóla byggir á því að leikskóli verði hluti af 3. áfanga. Ef ekki verði úr þeim áætlunum verður hætt við áformin. Ástæða þessa sleppisvæðis er að lóðarhafar telja öryggi aukast við slíkt aðgengi fyrir þá foreldra sem kjósa að keyra börn sín til leikskóla.

4)

Almenna reglan um bílastæði er sú, að bílastæði innan lóðar eru ætluð eigendum og notendum mannvirkja innan viðkomandi lóðar. Engar breytingar eru gerðar á bílastæðakröfum gildandi deiliskipulags sem er 1,0 – 1,2 stæði innan lóðar á hverja íbúð og 1 stæði á hverja 50m² atvinnuhúsnæðis. Bílastæði innan viðkomandi lóðar eru fyrst og fremst ætluð íbúum og notendum mannvirkja lóðarinnar.

5)

Ekki er gert ráð fyrir færslu á innkeyrslum í bílakjallara í deiliskipulagstillögunni. Áfram er gert ráð fyrir rofi í byggingarmassana, þó svo að einhver breyting verði heimiluð hæð og gerð þeirra.

Það er mat undirritaðs að þær athugasemdir sem fram koma í bréfi Boðahvísar við breyttu deiliskipulagi Hjallarhrauns 2,4 og 4a eru af þeim toga að þær kalla ekki á breytingar á kynntum deiliskipulagsgögnum. Lagt er til að erindinu verði lokið með vísan til 42.gr. skipulagslaga.

Skipulagsfulltrúi.