

Reykjavík 22.3.2022

Samantekt athugasemda vegna deiliskipulags Vesturbæjar.

Tillaga að nýju deiliskipulagi fyrir Vesturbæ Hafnarfjarðar var auglýst frá 19.10.2021 með fresti til athugasemda til 9.12.2021.

Skipulagshöfundar eru Gláma Kím arkitektar, ásamt Landmótun landslagsarkitektum. Alls bárust 76 erindi á auglýstum tíma til athugasemda, og þar af var hluti þeirra undirritaður af fleiri aðilum. Í samantekt þessari verður farið yfir helstu breytingar sem orðið hafa á deiliskipulaginu að auglýsingartíma loknum. Frekari svör við athugasemdum og ábendingum sem bárust embættinu má finna í viðauka við samantektina.

Vegna Reykjavíkurvegjar

Á fundi bæjarstjórnar þann 8.12.2021 var samþykkt að fella brott ákvæði greinagerðar, bls. 50, er varða heimild til niðurrifs og færslu húsa við Reykjavíkurveg.

Einnig verður afmörkun Verndarsvæðis í byggð færð fram að lóðamörkum við Reykjavíkurveg.

Ýmsar spurningar bárust er varða Borgarlínu við Reykjavíkurveg og fyrirkomulagi framkvæmda þar við. Þar sem Borgarlínan er annað verkefni og framkvæmdir er snúa að henni eru ekki einungis í höndum Sveitarfélags Hafnarfjarðar verður þeim spurningum ekki svarað hér. Hins vegar er bent á að frekari upplýsingar má finna á borgarlinan.is og einnig á heimasíðu *Samtaka sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu* á netfanginu ssh.is/borgarlina

Fallið hefur verið frá nýjum lóðum innan hverfisins.

Ákveðið hefur verið að falla frá eftirfarandi nýjum lóðum sem settar voru fram á auglýstri tillögu deiliskipulagsins: Krosseyrarvegur 13 og 16 ásamt Norðurbraut 4-8. Gögn verða uppfærð til samræmis.

Fyrirkomulag bílastæða við Skúlaskeið hefur verið endurskoðað. Mögulegt er að koma fyrir fleiri bílastæðum við götuna. Við útfærslu verður áfram hugað að því að komast megi að garðhliði/ inngangi húsa við Skúlaskeið óhindrað, en í því felst betra aðgengi fyrir íbúa að húsi sínu sem og sjúkra- og slökkviliði.

Eigendur húsa hafa óskað eftir orðalagsbreytingu í deiliskipulagstillögunni þar sem fram kemur *kvöð* um niðurrif og að þess í stað verði einungis notað *heimild*. Þessi atriði verða skoðuð við yfirferð tillögunnar í samræmi við þær ábendingar sem borist hafa.

Svör við hinum einstöku athugasemdum og ábendingum má finna í viðauka sem fer hér fyrir aftan.

Gunnþóra Guðmundsdóttir verkefnastjóri, Urban arkitektar.

Reykjavík 6.12.2021
Með endursk. og viðbótum 26.01.2022/2.2.2022

Vesturbær Hafnarfjarðar Samantekt á athugasemdum og ábendingum.

Andmæli vegna þeirra heimilda að hús verði flutt frá Reykjavíkurvegi og í sumum tilfellum heimild til niðurrifs bærust embættinu.

Jafnframt hafa verið lagðar fram ýmsar spurningar er snúa að Borgarlínu og framkvæmda þar við.

Á fundi bæjarstjórnar þann 8.12.2021 var samþykkt að fella brott ákvæði greinagerðar, bls. 50. er varða heimild til niðurrifs og færslu húsa við Reykjavíkurveg.

Einnig verður afmörkun Verndarsvæðis í byggð færð fram að lóðamörkum við Reykjavíkurveg.

Þar sem Borgarlínan er annað verkefni og framkvæmdir er snúa að henni eru ekki einungis í höndum Sveitarfélags Hafnarfjarðar verður þeim spurningum ekki svarað hér. Hins vegar er bent á að frekari upplýsingar má finna á borgarlinan.is og einnig á heimasíðu *Samtaka sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu* á netfanginu ssh.is/borgarlina

Í athugasemdum sem bærust skipulagssviði Hafnarðar frá íbúum við Hraunhvamm 8, með bréfi dags. 21.10.2021, kemur fram að ósamræmi er milli teikninga og þeirri lóðarstækkunar sem veitt hefur verið heimild til. Jafnframt að í greinagerð deiliskipulagsins komi fram á bílastæði á lóð séu óheimil. Því miður hefur misfarist að samræma samþykkt um lóðarstækkun á uppdrætti deiliskipulagstillögunnar. Verður það leiðrétt í samræmi við samþykkt lóðarstækkun.

Hvað varðar bílastæði á lóð þá er því til svara að bílastæðið verður ekki tekið af íbúum, enda er sýnt stæði á uppdrætti. Deiliskipulagið hefur verið í vinnslu í langan tíma og margar breytingar átt sér stað innan Vesturbæjarins á þeim tíma. Þau atriði sem íbúar hafa hér með bent á verða lagfærð og leitt er að þetta hafi valdið áhyggjum. Um leið er íbúum þakkað fyrir ábendingarnar.

Hvað varðar mögulega uppbyggingu við Hraunhvamm 3 sem sett er fram á tillögunni þá er því til svara að sannarlega fór fram grenndarkynning þar sem íbúum var kynnt hugmynd að stækkun hússins við Hraunhvamm 3 og bílskúr/vinnustofu á vesturhluta lóðarinnar á sínum tíma, enda var ekkert deiliskipulag í gildi fyrir þennan hluta hverfisins.

Sú hugmynd sem nú liggur fyrir og sýnir tillögu að húsi, þar sem bílskúr/vinnustofa var heimiluð er hluti af deiliskipulagstillögunni sem nú hefur verið auglýst. Á þeim tíma gefst íbúum tækifæri á að gera athugasemdir. Því hefur ekki verið hugað að því að kynna mögulega uppbyggingu innan lóðarinnar sérstaklega fyrir íbúum götunnar. Hins vegar þarf alltaf að gæta að því við alla uppbyggingu að ný hús valdi ekki skuggavarpi á aðliggjandi lóðir og að þau falli að mælikvarða og gerð byggðar sem fyrir er.

Athugasemdir bærust frá íbúum er snúa að uppbyggingu innan núverandi lóða við Langeyrarveg. Nýjar lóðir yrðu skv. deiliskipulagstillögunni hluti af Krosseyrarvegi. Var þar sérstaklega mótmælt nýjum lóðum við Krosseyrarveg 13 og 16 þar sem fyrirhuguð hús myndu byrgja fyrir útsýni til sjávar frá nærliggjandi húsum.

Ákveðið hefur verið að falla frá framangreindum lóðum. Gögn verða uppfærð til samræmis.

Í erindi íbúa við Langeyrarveg 16 var lögð fram sú ósk að Skerseyrarvegur verði gerður að vistgötu og Langeyrarvegur að einstefnugötu. Því er til svara að opnað er á að botnlangar innan hverfisins geti

orðið að vistgötum. Slíkt þarf þó að vinna þegar kemur að viðhaldi götunnar í samvinnu við framkvæmdasvið bæjarins og fjárveitingaheimildir til slíkra verka.

Hvað varðar að gera Langeyrarveg að einstefnugötu með það markmið að hægja á akstri verður vandséð. Hins vegar stendur til að skoða umferðarrými í götum innan hverfisins til að hægja almennt á umferðarhraða og auka öryggi gangandi vegfarenda.

Öðrum athugasemdum sem fram komu í framangreindu bréfi verður ekki svarað hér þar sem þær eru hluti annarra erinda og ekki hluti af þeirri deiliskipulagstillögu sem auglýst hefur verið.

Íbúi við Skúlaskeið 14 mótmælir harðlega fækkun bílastæða við sömu götu með tölvupósti dags.

3.nóv. 2021. Í erindinu kemur fram að margir bílar eru við götuna og með þeim breytingum sem nú eru lagðar fram verði ekki hægt að festa kaup á umhverfisvæna bíla. Einnig að gestir í Hellisgerði leggi í bílastæðin við Skúlaskeiðið.

Því er til svara að með þeirri tillögu sem nú er lögð fram er gert ráð fyrir að hver íbúð við Skúlaskeið hafi aðgang að einu almennu bílastæði við götuna. Ekki verður veitt heimild fyrir einkastæði við Skúlaskeiðið þar sem bílastæði götunnar falla undir almenn stæði.

Með deiliskipulagstillögunni er núverandi bílastæðaplan við Reykjavíkurveg endurskoðað og komið verður á einstefnu inn á bílastæðið sem ætti að minnka umferð inn á Skúlaskeiðið.

Eigendur bílgeymslu á lóð við Hellisgötu 35b mótmæla þeim hugmyndum sem nú eru lagðar fram þar sem heimilt verði að byggja íbúðarhús á lóðinni.

Því er til svara að skipulagsyfirvöld munu ekki fara í framkvæmdir á lóðinni. Skipulag horfir til framtíðar og þeirra tækifæra sem gætu skapast eftir einhver ár eða áratugi.

Heimild til uppbyggingar er í höndum lóðarhafa og því alfarið undir þeim komið hvort farið verði í framkvæmdir eða ekki.

Eigendur íbúðarhússins við Norðurbraut 11 óska eftir stækkun á byggingarreit án þess að bæta við byggingarmagni. Ekki er ljóst í erindinu hvers er fyllilega óskað.

Með tölvupósti dags. 24.11.2021 leggur Ólög Flygenring inn ósk, fyrir hönd eigenda Norðurbrautar 11, um að byggingarreitur verði stækkaður til suðurs um tvo metra svo koma megi fyrir viðbyggingu svipaðri þeirri sem er á baklóð við hús númer 13.

Hér skal bent á að suður er út að götu. Við gerð deiliskipulagsins var horft til götummyndar. Hús við Norðurbraut 11, 13, 15 og 17 standa öll í sömu línu og miðar útfærsla skipulagsins að því að skerpa þá heild. Hús númer 9, 7 og 5 standa mis langt frá götu enda sveigir gatan á þessum hluta. Lóðin við Norðurbraut 13 er töluvert stærr en lóðin við númer 11 og því verður vandséð hvernig koma skuli fyrir byggingu að sömu stærð og við númer 13 innan lóðarinnar.

Fyrir hönd Norðurbrautar 13 leggur Jón Auðunn Jónsson lögfræðingur inn athugasemdir vegna mögulegrar heimildar til stækkunar á húsinu við Norðurbraut 11 um eina hæð og ris. Bent er á að hús númer 13 sé ekki 9,2m á hæð mælt frá yfirborði gangstéttar og þar af leiðandi yrði númer 11 hærra en 13. Áhyggjur húseigenda snúa því að mögulegu skuggavarpum sem orðið gæti við slíka hækkun. Jafnframt er farið fram á að ekki verði veitt heimild til þess að hús númer 11 geti orðið hærra en 13. Færð eru fram þau rök að það stangist á við þá skilmála sem sett eru fram í greinagerð deiliskipulagstillögunnar.

Við gerð tillögunnar var horft til þess að húsið við Norðurbraut 11 gæti fengið sambærilega hækkun og aðliggjandi hús og líkt og sjá má af skýringarmyndum miðast hæð númer 11 við hæð hússins númer 9, við sömu götu.

Á skýringarmynd verður hæð Norðurbrautar 13 leiðrétt. Vegna mögulegrar hækkunar á húsi númer 11 þyrfti ávallt að skoða tillögur að útfærslu slíkrar hækkunar m.t.t. götummyndar og tryggja að ekki verði aukið skuggavarp á aðliggjandi lóðir sem gæti skert gæði til útivistar í gördunum.

Eigandi Langeyraryrveg 15 óskar með tölvupósti dags. 23.11.2021, eftir stækkun á byggingarreit til að geta byggt við húsið, bæta við bílastæðum og fjölga eignum í íbúðarhúsinu.

Skv. tillögu deiliskipulagsins er gert ráð fyrir að húsið geti stækkað um 35m². Ekki er gert ráð fyrir fjölgun íbúða í eigninni. Þau atriði sem óskað er eftir í erindinu eru byggingarleyfisskyldar framkvæmdir og því verður þeim atriðum ekki svarað hér á deiliskipulagsstigi enda falli þær innan deiliskipulagsins sem veitir heimild til allt að 35m² stækkunar.

Þann 30.11.2021 leggur eigandi Langeyraryrveg 15 fram bréf þar sem gerðar eru athugasemdir við tillögu að nýrri íbúðarhúsalóð við Krosseyraryveg 13 og 16 ásamt möguleika til stækkunar hússins við Krosseyraryveg 14.

Lóðirnar við Krosseyraryveg 13 og 16 verða felldar út úr skipulagi. Hins vegar verður ekki séð með hvaða hætti heimild til stækkunar hússins við Krosseyraryveg 14 hafi áhrif á verðgildi Langeyraryveg 15, líkt og fram kemur í erindinu.

Með tölvupósti dags. 24.11.2021 óska eigendur 2. hæðar við Hellisgötu 16 eftir breytingu á orðalagi greinagerðar. Breytingin felst í því að framkvæmdir séu ekki háðar þátttöku og framkvæmd beggja húshluta.

Húsakönnun sem gerð var fyrir Vesturbæinn gerir Hellisgötu 16-18 góð skil. Kemur þar fram að menningarsögulegt gildi hússins sé hátt sem og umhverfisgildi þess þar sem það stendur á áberandi stað í götumyndinni.

Þau skilyrði sem sett eru fram í greinagerð deiliskipulagsins taka mið af framangreindu. Horft er til þess að komi til framkvæmda þá skuli unnið að þeim heildstætt þar sem varðveislugildi hússins felst í heildinni. Þótt húsið sé á sitt hvoru húsnúmerinu þá var það hannað sem eitt mannvirki. *Að því gefnu skulu allar framkvæmdir miða að því að byggingin haldi einkennum sínum og heildarsvip og vegna þessa er mikilvægt að halda í þau ákvæði sem fram koma í tillögu deiliskipulagsins.*

Íbúar við Langeyraryveg 13 leggja inn bréf þann 24.11.2021 með athugasemdum er snúa að útsýnisskerðingu sem verður frá húsnæði þeirra ef til stækkunar kemur á íbúðarhúsi við Krosseyraryveg 14. Einnig áhrif mögulegra uppbygginga á nýjum lóðum við Krosseyraryveg 10 og 12 á lóðamörk Langeyraryveg 13.

Í deiliskipulagstillögunni eru lóðamörk milli Langeyraryveg 13 og Krosseyraryveg 14 gerð skýrari. Framkvæmd þessarar breytinga eru alltaf háðar samþykki beggja hluðaðeigandi aðila, í þessu tilfalli lóðarhafa Langeyraryveg 13 og Krosseyraryveg 14. Byggingarheimildir við Krosseyraryveg 14 eru að hámarki 70% af byggingarreitnum sem sýndur er með fjöluþáum lit á uppdrætti.

Byggingarheimildir innan lóðarinnar við Krosseyraryveg 14 verða endurskoðaðar í samræmi við þær athugasemdir sem hafa borist.

Hvað varðar mögulega uppbyggingu á lóðum við Krosseyraryveg 10 og 12 þá hafa þær ekki áhrif á lóðamörk Langeyraryvegs 13. Kjósi lóðarhafar við Langeyraryveg 9, 11 og 11b að fara í framkvæmdir verða núverandi lóðamörk milli framangreindra húsa aðlöguð að nýjum lóðum við Krosseyraryveg 10 og 12. Í samræmi við það sem fram kemur í deiliskipulagi.

Húseigendur við Langeyraryveg 9, 11 og 11a gera athugasemdir við tillögur deiliskipulagsins vegna nýrra lóða á baklóðum og lóðarhafar framangreindra lóða óska eftir að orðalag greinagerðar verði endurskoðað sem snýr að heimildum til uppbyggingar. Jafnframt eru gerðar athugasemdir við heimildir til byggingar við Krosseyraryveg 13, 15 og 16.

Lóðirnar við Krosseyraryveg 13 og 16 hafa verið út.

Á lóð við Krosseyraryveg 15 er gert ráð fyrir spennistöð gerist þörf á því í framtíðinni. Slík mannvirki eru lítil og hugað er að því að koma fyrir grænu svæði í kring til að minnka sjónræn áhrif enn frekar. Hvað varðar uppbyggingu á baklóðum húsa við Langeyraryveg (9, 11 og 11a) er ná að Krosseyraryvegi, þá er áréttað að öll uppbygging þar við er í höndum lóðarhafa við Langeyraryveg. Hvorki er kvöð á lóðarhöfum að fara í framkvæmdir né að selja frá sér lóðina frekar en að vilji sé til.

Kafli greinagerðar 4.1.1 og kafli 5.9. verða endurskoðaðir í samræmi við athugasemdirnar.

Íbúi við Norðurbraut 27 leggur fram með bréfi sínu dags. 29.11.2021 andmæli vegna fyrirhugaðrar uppbyggingu á nýjum lóðum við Norðurbraut 4-8. Jafnframt að Nönnustígur og Norðurbraut ættu að vera skilgreindar sem vistgötur.

Nýjar lóðir við Norðurbraut 4-8 hafa verið felldar út úr deiliskipulaginu. Sjá framar í samantekt þessari.

Hvað varðar að gera Nönnustíg og Norðurbraut að vistgötum til að auka umferðaröryggi skal áréttað að deiliskipulagið tekur á þáttum er varðar umferðaröryggi. Innan hverfisins er hámarkshraði 30km/klst. Tillaga deiliskipulagsins leggur áherslu á að götur verði þrengdar til að minnka umferðarhraða og skapa þar með betra rými fyrir gangstéttar, sem eykur umferðaröryggi gangandi vegfarenda. Markmið deiliskipulagsins er einnig að fegra og samræma yfirborð gatna og gangstétta innan hverfisins. Slíkt er langtíma verkefni þar sem farið verður jafnt og þétt í slíkar framkvæmdir allt eftir þörf og fjármagni hverju sinni. Það mun því koma að því að Nönnustígur verði færður í feegurri búning sem og Norðurbraut.

Í greinagerð er opnað á þann möguleika að gera botnlanga innan hverfisins að vistgötum.

Nönnustígur gæti mögulega fallið undir slíka skilgreiningu þótt stígurinn sé vissulega ekki botnlangi þá er hann ágætis fulltrúi sem vistgata, enda þröng gata þar sem huga þarf að skipulagi bílastæða og götugagna til að tryggja umferðaröryggi.

Hvað varðar að gera Norðurbraut að vistgötu þá hefur það ekki þótt heppileg útfærsla þar sem gatan er tengigata innan hverfisins. Hins vegar stendur til, líkt og fram kemur hér að framan, að auka umferðaröryggi með nánari útfærslu á götu og yfirborði þegar þar að kemur.

Íbúar við Reykjavíkurveg 7b leggja fram mótmæli sín vegna Borgarlínu með tölvupósti dags. 29.11.2021 ásamt friðun hússins.

Bent er á að húsið fellur undir 29.gr. laga um menningarminjar nr.80/2012 og féll undir ákvæði þeirra laga með gildistöku þeirra árið 2012. Reykjavíkurvegur 7b hefur því verið friðað frá lok árs 2012 þar sem húsið var orðið 100 ára þegar lögin tóku gildi en skv. 29.gr. eru öll hús og mannvirki sem eru 100 ára og eldri friðuð.

Samantekt vegna ákvæða sem sett voru fram í deiliskipulagi er varða Reykjavíkurveg hafa verið felld út. Finna má frekari samantekt vegna þessa ásamt Borgarlínu framar í samantekt þessari.

Andmæli íbúa við Skúlaskeið 10 vegna breytinga á bílastæðum við götuna bárust með tölvupósti dags. 29.11.2021. Þrjár athugasemdir eru lagðar fram er snúa að fækkun bílastæða við götuna.

Gerð er athugasemd vegna fækkunar bílastæða fyrir framan númer 10. Nú er mögulegt að leggja fimm bílum fyrir framan húsið en deiliskipulagstillagan sýnir eitt stæði. Leiguíbúð er í húsinu og stæðin eru nýtt af nágrönnum. Útfærsla bílastæða og gönguleiða fækkar stæðum sem gæti leitt til nágrannaerja þar sem bílastæðapörf verður ekki uppfyllt. Þriðja athugasemdin snýr að bílastæðapörf gesta við Hellisgerði.

Í þeirri tillögu sem nú hefur verið auglýst er gert ráð fyrir einu bílastæði á íbúð við götuna.

Útfærsla götunnar er unnin með það að leiðarljósi að skapa betra göturými og tryggja betur öryggi gangandi vegfarenda líkt og óskað hefur verið eftir ítrekað af hálfu íbúa við götuna.

Gestastæði við Reykjavíkurveg halda sér. Útfærsla þeirra hefur verið beturumbætt og einstefna er sett innan svæðisins til að minnka umferð inn á Skúlaskeiðið.

Líkt og fram kemur í bréfi íbúa hefur Hellisgerðið verið auglýst og ýmislegt gert til að laða að gesti og gangandi í þessa einstöku perlu Hafnarfjarðar. Vert er að huga að því í framtíðinni að þegar viðburðir eru skipulagðir í garðinum að auglýsa þau bílastæði sem finna má m.a. við Fjarðargötu og hvetja fólk til að nýta þau stæði um leið og tekið er tillit til íbúa hverfisins.

Þann 29.11.2021 leggur eigandi Hellisgötu 36 inn erindi með tölvupósti þar sem fyrirkomulagi byggingarheimilda á lóðinni er andmælt. Í sama bréfi kemur fram að eigandi áskili sér rétt til að byggja á lóðinni í samræmi við gr.2.3.5 i-lið byggingarreglugerðar.

Nýlega hafa orðið breytingar á byggingarreglugerð og hefur framangreindur liður verið felldur úr gildi. Skv. greinagerð deiliskipulagsins er heimilt að hækka þak hússins skv. skilmálasneiðingu á skýringaupprætti. Möguleiki til stækkunar er því fyrir hendi óháð því hvort eigandi neðri hæðar fari í slíkar framkvæmdir. *Bent er á að allar breytingar á húsinu og einnig á sameiginlegri lóð eru ávallt háðar samþykki allra eigenda hússins í samræmi við lög um fjöleignahús.*

Gerð er athugasemd við spennistöð á nýrri lóð við Hraunbrún 46H. Erindi vegna þessa barst frá íbúum við Norðurbraut 35 og einnig í athugasemdum frá íbúum við Hraunbrún 46 og 48.

Því er til svara að lóðin er sett inn sem möguleg staðsetning eftir að óskað var viðbragða veitustofnanna vegna deiliskipulagstillögunnar. Færðar hafa verið inn mögulegar lóðir til að geta brugðist við þeirri rafbílavæðingu sem nú er m.a. Hins vegar er með öllu óvíst hvort þær lóðir verði nýttar undir spennistöð þar sem hraðar breytingar eiga sér stað í þróun rafbíla og ekki víst hver og hvernig þörfin verður í nánustu framtíð. Frekari svara verður leitað hjá Veitum.

Jafnframt bærust athugasemdir vegna þeirra stækkunarmöguleika sem veittir eru við Hraunbrún 44. Áhyggjur húseigenda snúa að mögulegu skuggavarpum sem stækkun hússins við Hraunbrún 44 gæti valdið inn á lóðir þeirra.

Komi til stækkunar hússins við Hraunbrún 44 þarf að sækja um tilskilin leyfi fyrir slíkri framkvæmd. Með slíkum gögnum yrði þá óskað eftir teikningum er sýna skuggavarp og áhrif þess á aðliggjandi lóðir. Gæta þarf þess að skuggavarp skerði ekki möguleika til útivistar í aðliggjandi gördum. Hækkun hússins við Hraunbrún 44 er í takt við aðliggjandi hús og er vel til þess fallinn að styrkja götumynd Hraunbrúnar.

Eigendur við Hraunbrún 46 leggja einnig inn athugasemd er varðar bílastæði innan lóðar.

Á heildarupprætti deiliskipulagstillögunnar hefur láðst að merkja inn bílastæði innan lóðar. Verður það lagfært í samræmi við samþykktu aðalupprætti.

Eigendur húsa hafa óskað eftir orðalagsbreytingu í deiliskipulagstillögunni þar sem fram kemur *kvöð* um niðurrif og að þess í stað verði einungis notað *heimild*. Þessi atriði verða skoðuð við yfirferð tillögunnar í samræmi við þær ábendingar sem borist hafa.

Eigendur íbúðar við Skúlaskeið mótmæla því að heimild til að útbúa svalir á gömlu Verkamannabústaðina sé háð því að öll húsin fari í slíka framkvæmd samtímis þar sem það geti aldrei orðið. Einnig eru lögð fram mótmæli er snúa að fyrirkomulagi gangstéttar við Skúlaskeiðið.

Samkvæmt aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2005-2024 er Skúlaskeiðið frá númer 2-40 hverfisverndað. Líkt og fram kemur í húsakönnun sem gerð var fyrir Vesturbæinn liggur varðveislugildi Verkamannabústaðanna í heild þeirra. Verði farið í framkvæmdir á misjöfnum tíma og útfærsla svara með mismunandi hætti tapast sú varðveisluverða heildarmynd sem Skúlaskeiðið er.

Í ljósi þeirra athugasemda sem borist hafa vegna þessa verður orðalagi greinagerðar breytt með þeim hætti að opnað verður á þann möguleika að eitt hús geti farið í framkvæmdir svara óháð öðrum. *Hins vegar þarf að liggja fyrir jákvæð umsögn Minjastofnunar vegna útfærslu þeirra og einnig samþykki eigenda annarra þeirra húsa sem eru hluti þessarar heildar fyrir framkvæmdinni, enda verði þau bundin af sömu útfærslu svara þegar að þeim kemur.*

Hvað varðar útfærslu á götu þá hefur bílastæðum verið komið fyrir með það markmið að auka umferðaröryggi og bæta heildarsvip göturýmisisins við Skúlaskeiðið. Verði komið fyrir gangstétt við Hellisgerðið líkt og lagt er til þá fækkar bílastæðum við götuna töluvert.

Eigendur íbúðar við Hraunkamb 10 mótmæla að ekki sé hugað að stækkunar möguleikum við húsið og að skipulagið setji þeim þröngar skorður. Því er til svara að einungis er horft til þess að tvö hús við

Hraunkamb hafi möguleika til stækkunar. Hraunkambur 10 stendur einstaklega fallega í umhverfinu þar sem húsið er umvafið klettum sem hafa mikið varðveislugildi en setja jafnframt möguleika til stækkunar innan lóðarinnar skorður. Í ljósi framangreindra athugasemda verður tillagan endurskoðuð m.t.t. mögulegrar stækkunar.

Til að svara megi erindi húseigenda frekar skal þess getið að hvorki húsvernd né skipulag tekur fyrir að eigendur geti haldið eignum sínum við, en um allar breytingar á húsum skal fara skv. lögum og reglugerðum sem við á og huga að því að breytingarnar séu viðeigandi. Þetta gildir um mannvirki hvort sem þau standa á svæðum þar sem deiliskipulag er í gildi eða ekki.

Íbúar við Krosseyrarveg 2 lýsa áhyggjum sínum með erindi dags.30.11.2021 að bílastæðaskortur verði í götunni nái þær breytingar fram að ganga er snúa að fjölgun eigna við Krosseyrarveg. Jafnframt að aðliggjandi hús við Langeyrrarveg fái að stækka og byggja svo nærri lóðamörkum.

Því er til svara að komi til að lóðarhafar kjósi að byggja við Krosseyrarveg skal leysa bílastæði innan lóðar. Með deiliskipulaginu er horft til lengri tíma en engar kvaðir eru á lóðarhöfum að hefja uppbyggingu við Krosseyrarveg.

Hvað varðar uppbyggingu við lóðamörk, Krosseyrarvegar 2 og Langeyrrarvegar 1, þá verður heimildin endurskoðuð í ljósi athugasemdarinnar.

Eigendur Hellisgötu 7 óska eftir frekari upplýsingum er snýr að möguleika þeirra til frekari uppbyggingar innan lóðarinnar í samræmi við deiliskipulagið frá árinu 1983 þar sem gert er ráð fyrir húsi við götuna.

Deiliskipulagstillagan sem nú hefur verið auglýst gerir ekki ráð fyrir frekari uppbyggingu innan lóðarinnar enda hefur verið byggður bílskúr að hluta til á þeim stað sem deiliskipulagið (frá 1983) gerði ráð fyrir að byggja mætti nýtt hús. Jafnframt hefur íbúðarhúsið stækkað og þ.a.l. er minna pláss milli þeirra húskroppa sem sýndir eru á uppdrættinum frá 1983, enda ekki byggt skv. gildandi deiliskipulagi. Fyrri byggingarheimildir falla úr gildi enda gilda slík leyfi ekki nema í tvö ár frá samþykkt þeirra.

Eigendur við Norðurbraut 1 óska eftir að endurskoðuð verði heimild til að reisa 40 m² bílskúr á lóðinni og vísa til jafnræðisreglu stjórnisýslulaga. Einnig kvarta eigendur yfir því að hafa ekki fengið viðbrögð við tölvupósti sem sendur var til skipulagsfulltrúa þar sem óskað var eftir að fá tilkynningu þegar deiliskipulagstillagan færi í auglýsingu.

Við vinnu deiliskipulagsins hefur verið lögð áhersla á að auka ekki stakstæða bílskúra í götummynd hverfisins. Enda geta slíkir stakstæðir skúrar seint talist til bygginga sem auka gæði eða fegurð göturýma, þótt þeir geti verið hagkvæmir fyrir eigendur.

Hvað varðar tilkynningu vegna skipulaga sem fara í auglýsingu þá hefur það ekki tíðkast að skipulagsfulltrúi sendi sérstaka tilkynningu til íbúa. Um auglýsingar skipulaga gilda skipulagslög og ber skipulagsfulltrúa að fylgja þeim. Ekki hefur verið reynt að leyna íbúum að tillaga að nýju skipulagi væri í auglýsingu líkt og fram kemur í framangreindu bréfi.

Umsögn Veitna barst embættinu, dags. 30.11.2021. Í því bréfi er lögð áhersla á að tryggja þurfi lagnaleiðir og kvöð verði á þeim sem lenda innan nýrra lóða eða vegna breytinga á lóðamörkum í auglýstri deiliskipulagstillögu.

Komi að breytingum og/eða uppbyggingu innan hverfisins skal tryggja að samtal við veitustofnanir fari fram á fyrstu stigum.

Íbúar við Brunnstíg mótmæla þeim áformum að ekki sé gert ráð fyrir nægum bílastæðum í deiliskipulagstillögunni. Bæði sé verið að skerða fjölda stæða í götunni og einnig á þann möguleika að gestir geti lagt á svæði á horni Brunnstígs og Vesturbrautar.

Færð eru rök fyrir því að gestastæði vanti við götuna og að íbúar í nálægð þarna við búi svo vel að hafa aðgang að garði. Þ.a.l. verði ekki séð hvaða viðbót sá garður sem lagður er til í skipulaginu eigi að bæta við þar að auki sem bærinn hafi ekki haft bolmagn til að sinna því gróðurbeði sem fyrir er. Í sama bréfi benda íbúar á að áður fyrr hafi þetta verið opið svæði þar sem einstaklingar söfnuðust saman í misgóðum tilgangi og því hafi svæðinu verið breytt í snyrtilegt bílastæði. Nær öll hús við Brunnstíg eru með stæði innan lóðar. Horft er til þess að Brunnstígur geti orðið vistgata og mun útfærsla hennar þá huga að fyrirkomulagi bílastæða í götunni og yfirborði. Vilji er til þess að útfæra andrými í götunni þar sem verði minnisvarði um þann brunn sem stóð áður við Brunnstíg í stað þess að svæðið verði nýtt undir bíla. Gestastæði verða við Norðurbraut, Langeyrarveg og í Hellisgötu skammt frá Brunnstíg.

Eigendur við Garðaveg 11 mótmæla með bréfi sínu dags. 9.12.2021 að ekki verði veitt heimild til að byggja bílskúr innan lóðarinnar. Einnig að stækkunarheimild við Hellisgötu 30 geti valdið skuggavarpri á nærliggjandi lóðir.

Ekki verður séð að sú stækkunarheimild sem tillagan gerir ráð fyrir valdi skuggavarpri inn á lóðina við Garðaveg 11.

Deiliskipulagstillagan gerir ekki ráð fyrir bílskúrum við götu, enda geta stakstæðir bílskúrar seint talist til sérlegrar þrýði fyrir götumynd. Tillagan gerir ráð fyrir að upbygging geti átt sér stað á baklóð við Garðaveg 11. Með því móti getur gamla íbúðarhúsið haldið sessi í götumyndinni enda stendur það fallega í landi við klett sem hefur jafnframt umhverfislegt gildi.

Bent er á að bygging bílskúrs myndi hafa áhrif á framangreint þar sem ekki verður séð annað en að slíkur skúr rúmist einungis fyrir milli Garðavegar 11 og 13.

Í umhverfissskýrslu aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 frá janúar 2014 kemur fram í kafla 1.5. er fjallar um hverfisvernd að áhersla skuli lögð á verndun hrauns innan byggðarinnar og að óheimilt sé að raska hrauni. Með slíkum áherslun verði stuðlað að verndun hins ósnortna hrauns innan byggðarinnar. Heimild til bílskúrs myndi því stangast á við framangreindar áherslur sem lagðar hafa verið fram í gildandi aðalskipulagi.

Með bréfi dags. 8.12.2021 benda eigendur við Krosseyrarveg 3 á að byggingarár hússins sé hvorki rétt skráð í greinagerð deiliskipulagsins né húsakönnun. Þetta verður leiðrétt og rétt byggingarár, 1925, verður fært inn þar sem við á.

Skv. auglýstu deiliskipulagi kemur fram að engar verulegar breytingar verði leyfðar á húsinu en eigendur benda á að erindi vegna mögulegrar stækkunar á húsinu hefur verið í ferli hjá skipulags- og byggingarfulltrúa embættinu. Útfærsla deiliskipulagsins, er snýr að Krosseyrarvegi 3, verður skoðuð með hliðsjón af framangreindu erindi og aðliggjandi byggð.

Eigandi Hellisgötu 13 leggur áherslu á að deiliskipulagsuppráttur verði samræmdur því sem raun er og að merkt verði þrjú stæði innan lóðar.

Tillagan sýnir eitt stæði innan lóðar við Hellisgötu 13. Deiliskipulag frá 1981, með síðari breytingum, sýnir ekkert bílastæði innan lóðar og samþykktar teikningar frá 1999 gera ekki grein fyrir bílastæðum. Við gerð deiliskipulaga er m.a. stuðst við framangreind gögn.

Bent er á að nú er keyrt gegnum lóð Hellisgötu 15 til að geta lagt með þeim hætti sem gert er við

Hellisgötu 13. Til þess að svo megi vera þarf samþykki aðliggjandi lóðarhafa og að kvöð verði á lóð númer 15 varðandi aðgengi að Hellisgötu 13.

Eigendur við Hellisgötu 15 leggja inn mótmæli vegna heimildar til nýbyggingar á lóðinni.

Í þeirri tillögu sem nú hefur verið auglýst er lóðin ein lóð. Allar framkvæmdir eru í höndum lóðarhafa. Það þýðir að sé vilji hjá eigendum Hellisgötu 15 til að byggja lítið hús/vinnustofu (15b) er það í þeirra höndum sem og útfærsla hennar, innan þeirra marka sem deiliskipulagið heimilar. Bærinn mun ekki fara í framkvæmdir á lóðinni.

Í sama erindi leggja eigendur fram nýja tillögu er snýr að uppbyggingarmöguleikum við húsið. Ekki verður séð annað en að sú hugmynd ýti undir þau atriði sem talin eru til lastar þeirri tillögu sem auglýst var, þ.e. að gamla íbúðarhúsið falli á bakvið nýtt hús og rýri þar með varðveislugildi gamla hússins.

Auglýst tillaga gerir ráð fyrir stækkunarmöguleikum og líkt og eigendur komu inn á í erindi sínu er áhugi á að stækka utaná liggjandi stigahús án þess að raska hlutföllum gamla íbúðarhússins.

Í ljósi framangreindra atriða verður ekki fallist á þá útfærslu sem eigendur hafa lagt fram er varðar stækkun við gamla íbúðarhúsið.

Minjastofnun hefur með umsögn sinni (dags. 12.01.2022) bent á að fara þurfi varlega í heimildir til uppbyggingar sem þessar sem nú er óskað eftir með erindið eigenda Hellisgötu 15.

Minjastofnun Íslands leggur fram umsögn sína í bréfi dags. 12. jan. 2022.

Stofnunin bendir á að misræmis geti gætt milli þeirra heimilda sem veittar eru til stækkunar á húsum og þess sem Minjastofnun Íslands sé tilbúin að samþykkja m.t.t. verndunar byggingararfsins. Jafnramt er bent á að hátt hlutfall húsa innan hverfisins falla nú þegar undir verndarákvæði menningarlaganna og ekki sé heimilt að breyta þeim húsum nema að undanskyldu samþykki stofnunarinnar.

Ítrekað er mikilægi þess að gæta að þeim fornleifum sem skráðar hafa verið á svæðinu og er sérstaklega bent á að verndargildi liggi í heild þeirra. Færa skuli fornleifarnar inn á deiliskipulagsuppdráttinn svo að sjá megi með skýrum hætti áhrif skipulagsáforma á minjar innan hverfisins.

Skoðað verður með hvaða hætti megi bregðast frekar við þeim athugasemdum stofnunarinnar er snúa að mögulegum stækkunarheimildum þeirra húsa sem falla undir lög um menningarminjar og tryggt verði að slíkar heimildir feli ekki í sér ígildi eignaréttar.

Gerð verður frekari grein fyrir fornleifum innan hverfisins á uppdrætti svo að íbúar, sem og skipulagsyfirlögd, bæjarins geti metið áhrif og mótað hugmyndir að breytingum í samræmi við þá verndun sem fornleifarnar njóta.

Gunnþóra Guðmundsdóttir verkefnastjóri,
Urban arkitektar.