



Hafnarfjörður

SUÐURGATA 44 -SVÖR VIÐ ATHUGASEMDUM.

Athugasemdir frá Jóhönnu Elínu Stefánsdóttur og Valdimari Harðarsyni Suðurgötu 45

Athugasemd:

Telja byggingarmagn of mikið og kalli á álag á innviði sem í dag eru ásettir. Telja að nýtingahlutfall ætti ekki að vera hærra en $N=0,5$

Samkvæmt núverandi fyrirkomulagi mannvirkja á lóð og eins og þau eru skráð hjá HMS, þá er nýtingarhlutfall lóðarinnar Suðurgata 44: $885,7/1633,3 = 0,54$.

Í gildi er deiliskipulag frá 2018 og samkvæmt því er gert ráð fyrir að nýtingarhlutfall geti orðið allt að 0,74 eða 323 m² aukningu á byggingarmagni frá núverandi skráningu.

Fyrirliggjandi deiliskipulagsbreyting geriri ráð fyrir að nýtingarhlutfall geti orðið allt að 0,91 eða um 1500 m² heildar byggingarmagn.

Heimilaður fjöldi íbúða samkvæmt gildandi deiliskipulagi er allt að 15. Deiliskipulagsbreytingin geriri ráð fyrir sama fjölda íbúða.

Heimilt er að rífa núvernadi skrifstofubyggingu og eldra íþróttahús sem fyrir eru á lóðinni í stað þess að endurbyggja þau sem íbúðarhús eins og gildandi deiliskipulag geriri ráð fyrir.

Þessi aukning á nýtingarhlutfalli samsvara um 277 m² aukningu á byggingarmagni til viðbótar því sem heimild er fyrir í dag.

Í greingerð deiliskipulagsins segir:

Tillagan gerir ráð fyrir að núverandi hús á lóðinni Suðurgata 44 verði rífið og í stað þess byggð 3 hús með 15 misstórum íbúðum. Lóðamörk eru óbreytt.

Síðar segir í greinagerð deiliskipulagsins:

Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags SKD Suðurgötu, Hamarsbrautar og Strandgötu samþykkt/staðfest 09.02.2011.

Í greinagerð deiliskipulags Suðurgötu- Hamarbrautar frá 2011 sem þetta svæði er hluti af og vitnað er í hér að ofan segir á bls 1:



Hafnarfjörður

Skipulags- og byggingarráð samþykkti eftirfarandi markmið á fundi sínum 4.11.2008: Stuðla skal að heildstæðu byggða- og götumynstri í grónu hverfi og tryggja að nýbyggingar og viðbyggingar falli vel að því umhverfi sem fyrir er. Þakform og þakhalli verði ákvarðaður þannig að mælikvarði húsa sé í samræmi við umhverfið og byggðamynstur viðkomandi götu. Nýbyggingar og endurbyggingar húsa skulu vera með sama þakformi og ráðandi er í þeirri götumynd sem húsið stendur við, mænisþak með halla $21^\circ - 45^\circ$ við Hamarsbraut og mestan hluta Suðurgötu, en valmabak með halla $15^\circ - 30^\circ$ við Strandgötu og syðsta hluta Suðurgötu.

Á bls 5 segir síðan:

Húsgerðir skulu vera óbreyttar og í samræmi við byggingarleyfisuppdætti sjá þó skilmála um viðbyggingar og skilmála fyrir einstaka lóðir. Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í þegar byggðum húsum 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 ekki yfir 0.45 og á fjölbýlishúsalóðum yfir 0.65 með þeim undantekningum sem koma fram í skilmálum fyrir einstakar lóðir. Leitast er við að gera ráð fyrir bílastæðum innan lóða og bílgeymslu þar sem það er mögulegt.

Um einstaka lóðir segir síðan á bls 7 um Suðurgötu 44:

Suðurgata 44

Heimilt er að rífa hluta (leikfimisal) byggingarinnar við Suðurgötu 44. Skipta má lóðinni í tvennt og vestasti hluti hennar, 278 m² verður þá til lóð nr. 15 við Hamarsbraut. Nýtingarhlutfall lóðarinnar eftir skiptingu verður 0.92.

Götunr.	Götuheiti	fj. íbúða	bílag.	bygg.ár hús	bygg.ár bílsk.	lóð fm.	Núverandi bygg.magn	N.hl.	Lóð skv. tillögu	Hámarks bygg.magn	stækkun	nhl.
39	Suðurgata	1	0	1907		850,0	119,8	0,14	422,30	190,00		0,45
40	Suðurgata	0	0	1921		400,0	87,4	0,22	317,80	bílast.		0,00
42	Suðurgata	0	0			292,6	0,0	-	292,60	bílast.		
44	Suðurgata	St.Jósefs.	0	1937		1319,3	827,6	0,63	1031,00	952,00		0,92
48	Suðurgata	1	1	1905	2004	446,7	192,8	0,43	óbr.	193,00		0,43

Með vísan í framgreint þá er ljóst að nýtingarhlutfall er í samræmi við það sem eldri skipulagshugmyndir gera ráð fyrir.



Hafnarfjörður

Athugasemd:

Telja hæð húsanna of mikla og nálægð þeirra við götu þrengja götumynd.

Núverandi skrifstofubygging meðfram Suðurgötu 44 er með mænishæð í 32,72 m og steipt þakbrún hússins er í hæðinni 31,6 m .

Í fyrirbyggjandi tillögu er samsvarandi bygging samsíða Suðurgötu færð nær götu en þó í um 2,8 m fjarlægð frá lóðarmörkum. Hún er með mænishæð í um 31,1 og þakbrún í um 27,5. Hún er því lægri en núverandi skrifstofubygging sem nemur 1,5-2,0m. Að vísu þrengir hún götumynd Suðurgötu á þessum stað, en þess ber að geta að hús við Suðurgötu eru allt frá því að standa við lóðarmörk að götu í að vera talsvert djúpt inn í lóðum. Skipulagslega má segja að færsla húss að götu styrkir götumynd Suðurgötu frekar en hitt. Jafnframt hefur það í för með sér að lóð Suðurgötu 44 verður umfangsmeiri til suðurs og suðvesturs sem er verulega til bóta fyrir væntanlegar íbúðir.

Athugasemd:

Nefna að í dag vantar bílastæði á svæðið þá sérstaklega með aukinni starfsemi í St. Jó. og að þau bílastæði sem gert er ráð fyrir í deiliskipulaginu séu of fá nái ekki að anna því aukna magni bíla sem fylgir nýbyggingunum.

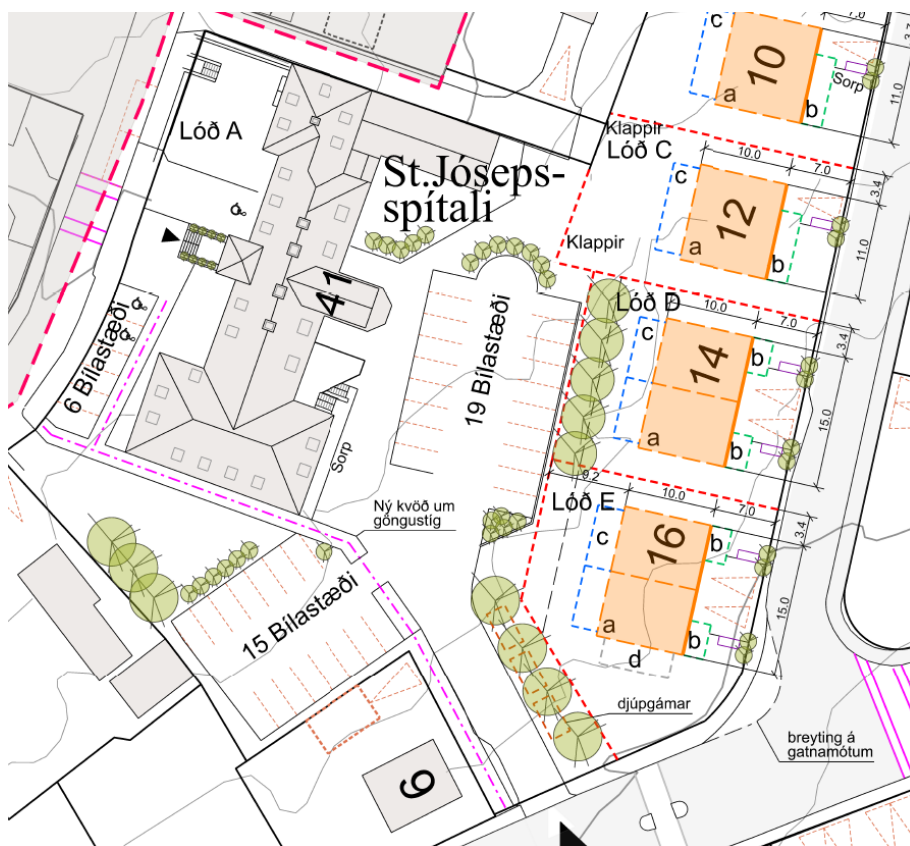
Almennt skulu bílastæði leyst innan lóðar. Í samþykktu deiliskipulagi frá 2018, er gert ráð fyrir að bílastæði verði leyst á lóð. Það gerir ráð fyrir 16 bílastæðum á lóð með aðkomu frá Suðugötu (6 stæði) og vegstúf að Hamarsbraut (10 stæði). Í fyrirbyggjandi tillögu er gert ráð fyrir 2 stæðum með aðkomu frá Suðurgötu og innkeyrslu í bílakjallara ásamt tveimur stæðum á lóð frá áður nefndum vegstúf. Samtals er gert ráð fyrir 21 bílastæðum sem er aukning um 5 stæði frá samþykktu deiliskipulagi. Varðandi almenna vöntun bílastæða á svæðið þá ber að geta þess öll bílastæði á landi sveitarfélagsins eru s.k. almenn stæði. Eins og getið er um hér að ofan skulu bílastæði leyst innan lóðar. Hvað varðar Suðurgötu 44 (St. Jó.) þá segir í gildandi deiliskipulagi 2021 um bílastæði:

„Aðlainngangur að byggingunni er frá Suðurgötu, en ekki er gert ráð fyrir aðkomu akandi frá Suðurgötu nema að bílastæðum. Gert er ráð einni aðkomu frá Hlíðarbraut. Á lóðinni er gert ráð fyrir 41 bílastæði, þar af eru 3 bílastæði fyrir hreyfihamlaða.“

Samkvæmt deiliskipulaginu tilheyra 6 bílastæði með aðkomu frá Suðurgötu St. Jósepsspítala. Önnur bílastæði eru með aðkomu frá Hlíðarbraut. Bílastæðafjöldi tilheyrandi spítalanum er óbreyttur frá þeim tíma er þar var rekið sjúkrahús.



Hafnarfjörður



Athugasemd:

Telja að sprengingar vegna bílakjallara geta haft áhrif á þau gömlu hús sem fyrir eru á svæðinu og einnig á St. Jó. sem sé í hættu.

Við útgáfu á byggingarleyfis gilda ákvæði gr. 2.4.4 í byggingarreglugerð þar segir m.a.

4. Byggingarstjóri hefur undirritað yfirlýsingu um ábyrgð sína og afhent leyfisveitanda undirritaða ábyrgðaryfirlýsingu þeirra iðnmeistara sem ábyrgð munu bera á einstökum verkþáttum.

5. Skráð hefur verið í gagnasafn Mannvirkjastofnunar að viðkomandi byggingarstjóri og iðnmeistarar hafi gæðastjórnunarkerfi í samræmi við ákvæði reglugerðar þessarar.

6. Hönnunarstjóri hefur lagt fram yfirlit um innra eftirlit við framkvæmd hönnunar og yfirlit um ábyrgðarsvið einstakra hönnuða og áritað það til staðfestingar á því að um tæmandi yfirlit sé að ræða. Yfirlitið skal afhent samtímis hönnunargögnum.

Í slíkum tilvikum gilda einnig regluverk er lúta að t.d. meðferð sprengiefnis og öryggis á vinnustað svo dæmi séu nefnd. Byggingarfulltrúa er einnig heimilt að setja ýtarlegri kröfur framkvæmdina eða tímamörk er varða t.d. gröft eða vinnu við sprengingar.

Athugasemd:



Hafnarfjörður

Kalla eftir heilstæðu deiliskipulagi yfir umhverfi spítalans og nágrenni hans

Í gildi er deiliskipulag fyrir heildarsvæðið sem heitir Suðurbær sunnan Hamars frá 2011. Deiliskipulag sem tekur til Suðurgötu 41 ásamt lóðum við Hellubraut 10-16 og var samþykkt 2021. Enn fremur var 2018 samþykkt nýtt deiliskipulag Suðurgötu 44 sem nú er óskað eftir breytingum á. Í öllum þessum deiliskipulögum ásamt greingerðum er að finna upplýsingar um markmið sveitarfélagsins hvað varðar umhverfi svo sem gönguleiðir, götur, almenn bílastæði, leiksvæði og almenningsgarða svo dæmi séu tekin.

Athugasemd:

Í nýju heildar deiliskipulagi yrði tekið á almenningsrýmum og leiksvæðum barna.

Visað er til þess sem sagt er hér að ofan. Því til viðbótar er rétt að geta þess, að þegar til útfærslu á s.k. almenningsrýmum kemur, lætur sveitafélagið vinna nánari gögn sem gera grein fyrir fyrirkomulagi á viðkomandi svæði. Dæmi um slíkt er opið svæði við Hlíðarbraut.



Gildandi deiliskipulag.



Hugmynd að útfærslu.



Hafnarfjörður

Athugasemd:

Gera athugasemd við að deiliskipulagið geri ráð fyrir einbýlishúsi beint á móti þeirra húsi.



Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir að á þessum stað skuli koma fyrir 6 bílastæðum með aðkomu frá Suðurgötu. Í þess stað gerir fyrirbyggjandi tillaga ráð fyrir að reisa megi lítið sérbýli með tveimur bílastæðum. Slík lausn er til verulegra bóta fyrir nær umhverfið. Hæð og hlutföll nýbyggingar tekur mið af nær umhverfinu og styrkir göturými Suðurgötunnar. Skarð vegna fjölmargra bílastæða á þessu svæði væri afar neikvætt fyrir heildar yfirbragð þess. Lítið sérbýli á þessum stað með gott flæði dagsbirtu úr þremur áttum er verulega eftirsóknarvert.

Athugasemd:

Umferð að aukast í götunni og fjölgun ungra barn

Gildandi deiliskipulag og fyrirbyggjandi breyting gerir ráð fyrir sama fjöld af íbúðum. Á grundvelli þeirrar forsendu má reikna með að umferðar aukning verði sú sama og heimild er fyrir í dag. Í skipulags vinnu er unnið út frá því viðmiði að meðal stærð fjölskyldu er 2,5-2,8 einstaklingar. Reikna má því með að fjölgun íbúa við Suðurgötu gæti því orðið um 38-42. Af þeim fjölda er um 18% börn á leik- og grunnskóla aldri eða 7-8 börn.

Athugasemd:

Skuggavarp á afnotareit Hamarsbrautar 11

Ekki verður séð að skuggavarp breytist mikið eða versni inn á lóð Hamarsbrautar 11 frá því sem núverandi mannvirki valda samanber meðfylgjandi skuggasamanburð. Rétt er að ítreka þetta sjónamið við höfunda deiliskipulagsins.



Hafnarfjörður

Með vísan í framangreint er lagt til fyrirliggjandi deiliskipulagtilaga verði samþykkt og henni vísað til Staðfestingar í sveitarstjórn samanber 41. gr skipulagslaga.

Jafnframt er lagt til að fallist verði á heimild í 6. mgr. 37 gr. skipulagslaga sem segir:

„Við deiliskipulagsgerð í þegar byggðu hverfi getur sveitarfélag ákveðið að skilgreina afmarkað svæði sem þróunarsvæði þar sem vinna skal hefðbundið deiliskipulag. Í slíkri áætlun skal tilgreina framkvæmdatíma áætlunarinnar sem skal vera a.m.k. fimm ár en ekki lengri en fimmtán ár. Framkvæmdatími áætlunarinnar hefst við gildistöku áætlunarinnar en ef hann er ekki tilgreindur skal miða við fimmtán ár.“

Þormóður Sveinsson