

Efni: Deiliskipulagstillaga fyrir Hafnargötu 44 og 46, málsnúmer 2021100132.

Vísað er til deiliskipulagstillögu vegna Hafnargötu 44-46, sem lögð var fyrir umhverfis- og skipulagsráð og ráðið hafnaði á þeim forsendum að hún samræmdist ekki yfirbragði hverfisins og nýtingarhlutfall væri of hátt.

Usk telur að nýtingarhlutfallið skv. deiliskipulagstillögunni sé of hátt án þess að nefna hvað það skuli vera eða skýra frekar. Skv. deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfallið lægra en í nefndum dæmum. Enginn leiðbeining er í aðalskipulagi um hvert nýtingarhlutfallið skuli vera og því ekki ljóst við hvaða nýtingarhlutfall skuli miða við.

Usk telur að deiliskipulagstillagan samræmist ekki yfirbragði hverfisins án þess að það sé útskýrt hvert yfirbragð hverfisins er. Í aðalskipulagi kemur ekkert fram um yfirbragð hverfisins eða hvað skuli haft til hliðsjónar í því efni. Eins og myndir sýna eru húsgerðir margbreytilegar og af ýmsum gerðum og hæðum er því ekki neitt heildaryfirbragð á byggingum í hverfinu sem er ráðandi og hægt að taka mið af.

Óskað er eftir því að umhverfis- og skipulagsráð taki deiliskipulagstillöguna fyrir að nýju og útskýri frekar við hvað er átt varðandi nýtingarhlutfall og yfirbragð, verði tillögunni hafnað að nýju.

Hér að neðan eru tvö dæmi þar sem nýtingarhlutfall er hærra en í framlagðri deiliskipulagstillögu.

Hafnargata 29:

Lóðarstærð	1.004 m ²
Nýtingarhlutfall	2,74
Byggingarmagn	2776,3m ²
Fjöldi hæða	5, þar af er 5. hæðin inndregin
Fjöldi íbúða	17
Stærð íbúða	70,4m ² –147,9 m ²
Fjöldi bílastæða á lóð	23

Hafnargata 54 (skv. nýju dsk.):

Lóðarstærð	868,2 m ²
Nýtingarhlutfall	2,98
Byggingarmagn	2165m ²
Fjöldi hæða	3
Fjöldi íbúða	18
Stærð núverandi íbúða	46,5m ² - 728m ²
Fjöldi bílastæða á lóð	18

Hafnargata 44 og 46 (skv. dsk. tillögu)

Lóðarstærð	1.244 m ²
Nýtingarhlutfall	2,4
Byggingarmagn	2.985m ²
Fjöldi hæða	4, þar af er 4. hæðin inndregin
Fjöldi íbúða	16
Stærð íbúða	60m ² - 150m ²
Fjöldi bílastæða á lóð	22

Til samanburðar eru hér að neðan myndir af húsum í hverfinu, við Hafnargötu, frá Vatnsnesvegi að Tjarnargötu og við Skólaveg og Suðurgötu.



Hafnargata 60



Hafnargata 57





Hafnargata 51-55



Hafnargata 52



Hafnargata 50



Hafnargata 48a



Hafnargata 48

Hafnargata 49



Hafnargata 44 og 46



Deiliskipulagstillaga

Skólavegur 2



Suðurgata 15 og 19



Skólavegur 1



Suðurgata 19



Suðurgata 24



Hafnargata 47



Hafnargata 45



Hafnargata 42



Hafnargata 41



Hafnargata 39



Hafnargata 37 og 37a



Hafnargata 40



Hafnargata 38



Hafnargata 36a



Hafnargata 36



Hafnargata 35



Hafnargata 33



Hafnargata 31



Hafnargata 34



Hafnargata 32



Hafnargata 30



Hafnargata 29



Hafnargata 27a

