



Umsögn skipulags

Vegna: Hverfisgata 13

Fyrirspurn: Skoðuð var fyrirspurn Haraldar Ingvarssonar dags 09.06.2026, fh lóðarhafa/eiganda, um breytingu á deiliskipulagi þar sem óskað er eftir að fá að gera hafnarfjarðarkvisti og hækka mæni hússins.

Staðsetning:



Skipulagsleg staða: Í gildi er Deiliskipulag Miðbær Hraun vestur, staðfest 20.02.2019. Gert er ráð fyrir byggingarreit fyrir bílskúr með kjallara sem má vera 50 m².



Núverandi

Götunnr.	Götuheiti	fj. íbúða	bilag.	bygg.ár hús	bygg.ár bílsk.	lóð fm.	Núverandi bygg.magn	N.hl.	Lóð skv. tillögu	Hámarks bygg.magn	stækkun	nhl.
13	Hverfisgata	1		1913		373,7	154,0	0,41	372,70	168,00	14,00	0,45

Núverandi byggingarmagn er 127,20 m² skv. fasteignaskrá/154 m² samkvæmt skilmálatöflu, hámarksbyggingarmagn má vera 168 m² samkvæmt skilmálum þannig að byggja mætti **14 - 48,80 m²** til viðbótar allt eftir því hvað byggingarmagnið er nú.

Árið 2003 var til umfjöllunar byggingarleyfisumsókn þar sem húsið var fært innar á lóðina og kjallari hækkaður um 0,5 m. Einnig var sótt um 17 m² stækkun anddyri/býslagi til vesturs og útskoti til austurs.

Samkvæmt fyrirspurninni nú er óskað eftir að hækka mæni grunnhússins um 33 cm og setja langa kvisti/Hafnarfjarðarkvisti á fram og bakhlið ásamt því að færa inn hurð og pall á norðurhlið og breyta innra skipulagi.

Húsakönnun frá árinu 2015 liggur fyrir samkvæmt henni er húsið byggt 1913 og skal því leita álits Minjastofnunar Íslands um breytingar á því.

Úr almennum skilmálum fyrir öll hús „Miðbær hraun vestur“:

Almennir skilmálar

Eitt af markmiðum deiliskipulagsins er að stuðla að heildstæðu byggða- og götu- mynstri í grónu hverfi og tryggja að nýbyggingar og viðbyggingar falli vel að því umhverfi sem fyrir er. Það verður gert með því að virða byggingarstíl núverandi húsa og þess skal gætt að nýbyggingar og breytingar á eldri húsum falli vel að umhverfi sínu. Þetta gildir um öll þegar byggð hús á deiliskipulagssvæðinu. Áhersla skal lögð á heildarmynd og mælikvarða hins byggða umhverfis. Almenn gildir að hús stækki ekki umfram 10% af grunnfleti sínum.

Fylgja skal markmiðum stefnu stjórnvalda um íslenskan byggingararf og fram kemur í Menningarstefnu í mannvirkjagerð (apríl 2007) en hún varðar m.a. að tryggja beri verndun og viðhald hins manngerða umhverfis til samræmis við menningarlegt og sjónrænt gildi þess.

Hús sem eru 100 ára eða eldri eru friðuð. Leita skal álits Minjastofnunar Íslands ef menn hyggjast breyta, flytja eða rífa hús sem voru byggð fyrir 1925 (lög nr. 80/2012 um menningarminjar).

Almennir skilmálar fyrir öll hús

Húsgerðir skulu vera óbreyttar.

Almennt 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.

Við viðhald og endurbyggingu er gerð krafa um upprunalegt horf eins og kostur er.

Efni og útlit þakklæðninga haldist óbreytt ásamt upprunalegri veggáferð húsa.

Skilmálar um viðbyggingar

Viðbygging skal taka mið af mælikvarða og hlutföllum byggðarinnar umhverfis, yfirbragði hennar og sérkennum og má ekki í hlutföllum/stærð, útliti eða gerð bera grunngerð hússins ofurliði. Stærð viðbyggingar getur aldrei orðið meiri en 10% af grunnfleti viðkomandi hæðar og ekki hærri efsta plata hússins.

Viðbygging falli að stíl hússins bæði varðandi útlit og efnisval. Sama gildir um svalir.

Viðbygging hafi sem minnst áhrif á útsýni, auki ekki skuggavarp né skerði óeðlilega umhverfisgæði nágretta. Viðbygging nái ekki nær lóðamörkum aðliggjandi lóðar en 3 metra.

Viðbygging má ekki hafa áhrif á bílastæði innan lóðar.

Þar sem heimilt er að byggja kvist má lengd hans aldrei vera meiri en helmingur af lengd langhliðar.

Umsögn: Tillagan gerir ráð fyrir breytingu á húsinu m.a. hækka mæni grunnhússins um 33 cm og setja langa kvisti/Hafnafjarðarkvisti á fram og bakhlið.

Kvistir/hækkun mænis: Það er mat skipulagsdeildar að kvistirnir sem tillagan sýnir séu of breiðir, ca 75% af þakfleti, samkvæmt deiliskipulagi mega þeir ekki vera meira en 50% af lengd langhliðar. Við vinnum nú að endurmati á almennri heimild til breiddar kvista á eldri húsum í Hafnarfirði. Þeirri vinnu er ekki lokið en horft hefur verið til þessa máls m.t.t. þeirrar vinnu og er okkar niðurstaða að kvistir hússins mega ekki vera meira en 65% þeirrar langhliðar sem þakið leggst að og að mænir þeirra skuli vera a.m.k. 50 cm lægri en mænir húss. Að þeim skilyrðum uppfylltum þá er það mat skipulagsdeildar að grunngerð hússins og upprunalegt útlit þess verði áfram auðkennanlegt og að götummyndin muni ekki raskast. Mörg nærliggjandi hús hafa mjög svipað yfirbragð og mörg eru með sambærilega kvisti. Húsið mun því áfram falla vel að götummyndinni eftir breytinguna.

Niðurstaða: Jákvætt er tekið í fyrirspurnina að þeim skilyrðum uppfylltum að kvistir þeki ekki meira en 65% þeirrar langhliðar sem þakið leggst að og að mænir kvista sé a.m.k. 50 cm lægri en mænir húss.

Bent er á að jákvætt álit Minjastofnunar Íslands þarf að liggja fyrir vegna breyttrar tillögu/uppbyggingaráforma á lóðinni áður en unnin verður breyting á deiliskipulagi og að sýna þarf skuggavarp af breytingunni og sýna snið.

Bent er á að breyting á deiliskipulagi er gerð á kostnað lóðarhafa. Breytinguna þarf að vinna í samráði við verkefnisstjóra hjá skipulagsfulltrúa og sækja formlega um hana í gegnum „Mínar síður“ á vef bæjarins. Ef til kemur færsla á götugögnum og lögnum vegna breytingarinnar þá fellur sá kostnaður á lóðarhafa.

F.h. skipulagsfulltrúa

Anne Steinbrenner

Verkefnastjóri umhverfis- og skipulagssviðs