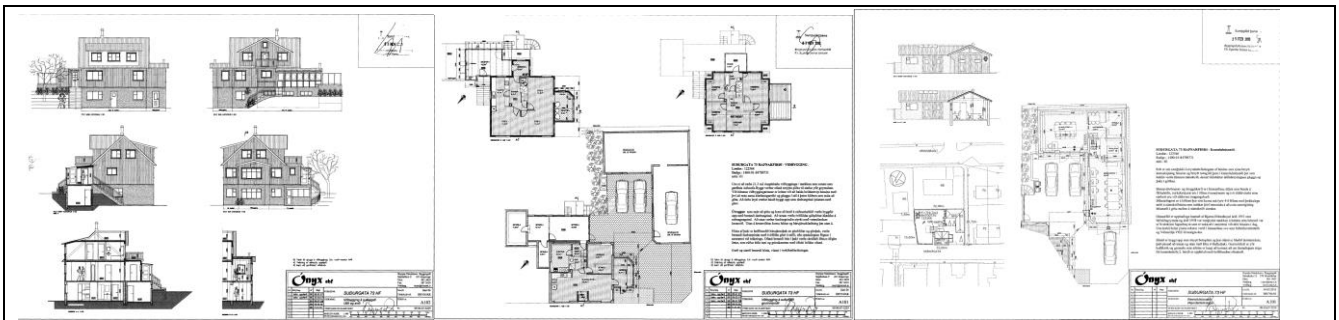


Minnisblað:

Suðurgata 73 endurnýjun starfskeyfis.

Hafnarfirði 03.04.2018.

Íbúðarhúsið að Suðurgötu 73 (mhl 01) er byggt 1942 og bifreiðageymslur (mhl 02) eru byggðar 1979 samkvæmt upplýsingum frá FMR. Aðaluppdrættir vegna íbúðarhúss mhl 01 eru síðast samþykktir 03.10.2010 og vegna bifreiðageymslu (mhl02) 25.02.2015. Umsóknum þessum fylgdu endurskoðaðar skráningartöflur eins og reglugerð gerir ráð fyrir. Gildandi þinglýst eignskiptalýsing er frá 2010 sem leysti af hólmi lýsingu frá 2004. Samkvæmt henni er á lóðinni tvíbýlishús með rúmlega 100 m² bifreiðageymslu sem er eignatengd eign 0201 í matshluta 01.



Í byggingarlýsingu samþykktar frá 2015 (mhl 02) segir:

Sótt er um samþykki á reyndarteikningum af húsinu sem sýna breytt innraskipulag hússins og breytt notagildi þess í kennsluhúsnæði þar sem haldin verða fámenn námskeið, ásamt lítillsháttar útlitsbreytingum glugga og þaks í göflum.

Brunaviðvörðunar- og öryggiskerfi er í húsnæðinu, útljós sem benda á flóttaleiðir, reykskynjarar eru í öllum íverurýmum og tvö slökkvitæki sem staðsett eru við síthvora inngangshurð.

Bílastæðaport er á lóðinni þar sem koma má fyrir 4-6 bílum með þökkalegu móti á námskeiðstíma sem minnar þörf nemenda á að nota sameiginleg bílastæði í götu meðan á námskeiði stendur.

Húsnæðið er upphaflega hannað af Bjarna Erlendssyni árið 1953 sem bifreiðageymsla og árið 1978 var samþykkt stækkun á húsinu sem hönnuð var af Sveinbjörni Sigurðssyni sem er nokkuð í samræmi við útlit hússins í dag. Um árabíl hefur ýmiss rekstur verið í húsnæðinu svo sem bifreiðaverkstæði og Vélsmiðja VHE til margra ára.

Húsið er byggt upp sem steipt botnplata og þar ofaná er hlaðið holsteinshús, það þússað að innan og utan með léttu tvíhalla þaki. Geymsluloft er yfir kaflakrók og geymslu sem aðeins er hægt að komast að um færanlegum stiga frá kennslustofu 2. húsið er upphitað með hefðbundnu ofnakerfi.

Eins og fram kemur í byggingarlýsingu er hér að ofan er sótt um heimild fyrir áður gerðum breytingum (óleyfisframkvæmd) á útliti og innra fyrirkomulagi matshluta 02. Jafnframt segir að koma megi fyrir 4-6 bílum með þökkalegu móti meðan námskeið standa yfir. Samkvæmt uppdrætti er gert ráð fyrir allt að 20 manns á námskeiði í einu samanber uppdrátt. Þess ber líka að geta að uppdráttur sýnir eingöngu 3 bílastæði á lóð sem er í mótsögn við það sem segir í byggingarlýsingu. Athygli er vakin á að umrædd 3 bílastæði uppfylla ekki kröfur um s.k. A-stæði sem er frumskilyrði við aðstæður sem þessar og þar sem vænta má að notandi stæðis sé ókunnugur aðstæðum. Með þessu orðalagi um bílastæði í byggingarlýsingu og því sem kemur fram í athugasemdadálki skráningartöflu dags 05.02.2015 en þar segir:

Matshluti 02, tilheyrir íbúð 01-0201 í mhl 01

Port með bílastæðum framan við Kennslubyggingu mhl 02 er sémotafötur Kennslubyggingar og ber hann allan stofn og viðhaldskostnað af borfinu. Íbúðir hafa umgengisrétt um portið.

er ljóst að er verið að færa bílastæði frá íbúðarhúsi (mhl 01 eign 0201) sem eru inn á lóð og íbúar verða að leggja í götu. Samþykkt umsókn frá 25.02.2015 er um áður gerðar breytingar á bifreiðageymslu í

kennsluhúsnæði. Á uppdráttum og í skráningartöflu kemur fram að ýmsar aðrar breytingar eru gerðar á nýtingu lóðar og á mannvirki sem ekki er getið um í umsókn,t.d. að bifreiðageymsla (kennsluhúsnæði) hefur verið stækkað um 2,0 m² frá skráningu 2004, þakformi bifreiðageymslu er breytt, settir eru þakgluggar á húsið svo nokkuð sé tínt til.

Í skráningartöflu frá 2015 er mathluti 02 kallað kennsluhúsnæði. Slíka skráningu er ekki hægt að fallast á m.a. á þeim forsendum að það gæti breytt stofni til fasteignagjalda sem og vakið þá spurningu hvort kennsluhúsnæði yfir höfuð geti verið eignatengt íbúðarhúsnæði?

Með bréfi dags. 28.02.2018 var ekki veitt endurnýjað starfsleyfi fyrir kennslu að Suðurgötu 73 með vísan til neikvæðrar umsagnar byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar. Sú neikvæða umsögn byggir m.a á þeim atriðum sem rakin eru hér að ofan. Ennfremur er rétt að vekja athygli á því að í greinagerð gildandi aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 gr. 2.2.1 segir:

2.2.1 Íbúðarbyggð

Almenn ákvæði

Á öllum íbúðarsvæðum gilda þau ákvæði að þar skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Þar má þó einnig gera ráð fyrir starfsemi sem eðlilegt er að þar sé til þjónusta við íbúa viðkomandi hverfis, svo sem verslunum, hreinlegum iðnaði, handiðnaðarfyrirtækjum, þjónustustarfsemi og leiksvæðum, eða annarri starfsemi sem hvorki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð. Gæta skal sérstaklega að búsetuhagsmunum íbúa varðandi staðsetningu starfsemi sem ætla má að valdi nágrönnum óþægindum t.d. vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar. Á íbúðarreitum ÍB2, ÍB3 og ÍB12 eru sett nánari sérákvæði. Á nýjum íbúðarsvæðum sem ekki hafa verið deiliskipulögð er sýnt með táknaðum hætti að ýmiss nærþjónusta svo sem leik- og grunnskólar og hverfisverslanir eigi heima innan íbúðarsvæðisins þó lóðir þeirra hafi ekki verið afmarkaðar.

Síðan segir á bls. 38 í greinagerð AH 2013-2025:

ÍB6	Suðurbær-Hvammar	61	Blönduð byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa, byggt á löngu tímabili. Á svæðinu eru m.a. skólar og leikskólar. Deiliskipulagt að mestu, ekki fyrirhuguð frekari uppbygging nema á einstökum lóðum.
-----	------------------	----	--

Í AH 2013-2025 er landnotkun Suðurgötu 73 skilgreind sem íbúðarsvæði, þó segir “Þar má þó einnig gera ráð fyrir starfsemi sem eðlilegt er að þar sé til þjónusta við íbúa viðkomandi hverfis, svo sem verslunum, hreinlegum iðnaði, handiðnaðarfyrirtækjum, þjónustustarfsemi og leiksvæðum, eða annarri starfsemi sem hvorki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð.”

Svara þarf þeirri spurningu hvort námskeiðshald/kennsla falli undir þessa skilgreiningu og dragi ekki að sér óeðlilega mikla umferð, jafnframt hvort að fara yrði fram breyting á aðalskipulagi.

Gildandi deiliskipulag er nánari útfærsla á því sem kveðið er á um í aðalskipulagi. Þar segir almennt á bls. 2:

Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2005-2025

Skv. aðalskipulagi var svæðið íbúðarsvæði nema lóðir við Suðurgötu 41 og Hlíðarbraut 10 og 12 sem eru þjónustustofnanir (St. Jósefsspítali og leikskóli). Jófríðarstaðavegur 6, Hringbraut 46 og 48, Suðurgata 39b, 45 og 47 ásamt Hlíðarbraut 8 eru á blönduðu íbúðar- og þjónustustofnanasvæði og Hringbraut 16 var á verslunar- og þjónustusvæði.

Þann 27.2.2013 samþykkti bæjarstjórn Hafnarfjarðar breytingu á aðalskipulaginu þannig að lóðirnar Jófríðarstaðavegur 6, Hringbraut 46 og 48, Suðurgata 39b, 45 og 47, Hlíðarbraut 8 og Hringbraut 16 eru nú á íbúðarsvæði. Lóðir við Suðurgötu 41 og Hlíðarbraut 10 og 12 eru áfram fyrir þjónustustofnanir.

Síðan segir á bls. 9:

Almennir skilmálar fyrir öll hús

Húsgerðir skulu vera óbreyttar. Ekki er heimilt að fjölga eignum 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 0.7 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 og leitast skal við að halda upprunalegri áferð á veggjum.

Í töflu á bls. 28 er síðan eftirfarandi samantekt fyrir einstaka lóðir við Suðurgötu:

Götunr.	Götuheiti	Núverandi							Deiliskipulagstillaga				
		fj. íbúða	bilag.	bygg. ár hús	bygg. ár bilsk.	lóð fm.	bygginga magn	N.hl.	stærð íbúða	Lóð skv. deilisk.	Max bygg	stækkun	nhl.
72	Suðurgata	7		1969		722,7	536,3	0,74	49,7	722,7	536	0	0,74
									23,3				
									26,3				
									96				
									96				
									97				
									97				
73	Suðurgata	2	2	1942	1979	719,7	393,8	0,55	61,2	719,1	394	0	0,55
									208,8				
74	Suðurgata	1		1920		619,6	199,7	0,32	199,9	619,7	235	35	0,38
75	Suðurgata	2		1949		310,7	206,1	0,66	86,4	310,2	206	0	0,66
									80,1				
77	Suðurgata	2		1949		311,7	206,1	0,66	83,8	311,7	240	34	0,77
									77,4				
78	Suðurgata	8		1977	1982	722,7	563,8	0,78	24,9	722,7	564	0	0,78
									24,9				
									24,9				
									24,9				
									86,9				
									86,9				
									86,9				
									86,9				
79	Suðurgata	2	1	1949	2008	311,7	241,1	0,77	80,4	311,7	312	0	0,77
									80,2				

Samkvæmt henni er ekki gert ráð fyrir neinni stækkun mannvirkja að Suðurgötu 73. Jafnframt kemur fram á gildandi deiliskipulagsuppdraetti að ekki er gert ráð fyrir fleiri bílastæðum á lóð en tveimur. Stærð og fyrirkomulag þeirra á samþykktum uppdraeti frá 2015 hefur verið reifuð hér að ofan og ber að leiðrétta það þar sem jafnframt er haldið öðrum fram um bílastæði í byggingarlýsingu.

Samkvæmt fyrirbyggjandi beiðni um starfsleyfi er gert ráð fyrir allt að 10 manns á námskeiði. Uppfæra þarf teikningar til samræmis við það. Athuga þarf einnig með fjölda salerna, ræstiskáp, flóttaleið, fatahengi starfsmannaaðstöðu o.fl svo dæmi séu tekin. Berist ný beiðni um umsögn vegna starfsleyfis þá þarf áður en hún yrði tekin til umfjöllunar að liggja fyrir samþykktur aðaluppdráttur sem tekur á þeim atriðum sem rakin eru hér að framan. Ljóst er að við samþykkt á uppdraetti frá 2015 var margt ábótavant í frágangi hönnunargagna, og spurning vaknar um hvort sú samþykkt ætti að fara í ferli samanber gr. 2.4.8 byggingarreglugerðar en þar segir:

“ 2.4.8. gr. Niðurfelling byggingarleyfis og önnur úrræði vegna brota.



Leyfisveitandi getur að undangenginni aðvörun fellt byggingarleyfi úr gildi ef eigandi mannvirkisins eða aðrir þeir sem bera ábyrgð á byggingarframkvæmdum samkvæmt lögum um mannvirki og reglugerð þessari sinna ekki fyrirmælum hans við byggingareftirlit eða gerast sekir um alvarleg eða ítrekuð brot gegn lögum um mannvirki eða reglugerð þessari. Um úrræði leyfisveitanda vegna brota á ákvæðum laga um mannvirki og reglugerðum sem settar eru samkvæmt þeim fer samkvæmt ákvæðum 2.9. kafla.”

Berist ný umsókn mun hún grenndarkynnt samanber ákvæði í AH 2013-2025 og gildandi deiliskipulags, því til viðbótar hafa íbúar næsta nágrennis gert athugasemdir við umferðar- og bílastæðamál þegar námskeið fara fram.

ÞS - Skipulagsfulltrúi.