

Austurgata 36 Hafnarfirði, deiliskipulagsbreyting.

Samantekt athugasemda við auglýsta tillögu og umsögn skipulagsfulltrúa vegna þeirra.

Skipulags- og byggingarráð fól umhverfis- og skipulagsþjónustu að vinna umsögn um athugasemdir sem bárust eftir auglýsingu deiliskipulagsbreytingar vegna lóðarinnar að Austurgötu 36 á fundi sínum þann 09.01.2018.

Forsaga málsins

Anna Gyða Pétursdóttir sækir 02.06.2017 um breytingu á deiliskipulagi vegna Austurgötu 36. Húsið sem stendur á lóðinni var dæmt ónýtt í apríl 2017 vegna veggjatítlu og myglu, sbr. minnisblað Verksýnar eftir ástandsskoðun, dags. 02.05. 2017, sem unnin var að beiðni umsækjanda. Einnig hafði umsækjandi undir höndum matskýrslu meindýraeyðis, dags. 22.04.2017.

Í umsókn um deiliskipulagsbreytingu lóðarinnar kemur eftirfarandi fram: “Eigendur hyggjast reisa nýtt hús á lóðinn úr steini, stærra en núverandi hús, en sem samræmist umhverfi á sem bestan hátt”. Þann 13.06.2017 óskar skipulags- og byggingarráð eftir umsögn Minjastofnunar, þar sem húsið fellur undir lög um menningarminjar nr. 80/2012. Húsið, sem er járnklætt timburhús á steinkjallara, var byggt árið 1904. Minjastofnun fellst á beiðni umsækjanda um að afnema friðun hússins í bréfi, dags. 17.07.2017. Jafnframt kemur fram í bréfinu að Minjastofnun gerir ekki athugasemd við niðurrif hússins.

Í tillögu Helga Hafliðasonar arkitekts að breyttu deiliskipulagi lóðarinnar, dagsett í ágúst 2017, kemur m.a. fram að eigandi hyggst reisa stærra hús en heimild er fyrir í gildandi deiliskipulagi. Í tillögunni er ekki kveðið á um byggingarefni hins nýja húss. Í september 2017 óskar umhverfis- og skipulagsþjónusta Hafnarfjarðar eftir álit Minjastofnunar á deiliskipulagsbreytingu og uppbyggingu á lóðinni að beiðni Minjastofnunar í bréfi dags. 17. júlí 2017. Í bréfi frá Minjastofnun, dags. 26.09.2017, kemur fram að Minjastofnun gerir ekki athugasemd við deiliskipulagsbreytinguna og mælir með því að hún verði samþykkt.

Á fundi þann 03.10.2017 samþykkir skipulags- og byggingarráð að auglýsa breytt deiliskipulag lóðarinnar í samræmi við 1. msgr. 43 gr. skipulagslaga 123/2010 og að jafnframt verði tillagan grenndarkynnt.

Tillaga um breytingu á deiliskipulagi Hafnarfjörður Miðbær vegna Austurgötu 36 er auglýst, grenndarkynnt og til sýnis í þjónustuveri Hafnarfjarðar Strandgötu 8-10 og hjá umhverfis- og skipulagsþjónustu, Norðurhelli 2, frá 01.11. til 13.12. 2017.

Athugasemdir berast frá fjórum aðilum innan frests, þ.e. frá Byggðasafni Hafnarfjarðar og frá þremur nærliggjandi húsum við Austurgötu og Mjósund.

Samantekt athugasemda við breytingu á deiliskipulagi og svör við þeim.

Athugasemdir Byggðasafns Hafnarfjarðar Athugasemd 1:

Byggðasafn Hafnarfjarðar gerir athugasemdir við auglýsta tillögu að breyttu deiliskipulagi lóðarinnar að Austurgötu 36 í Hafnarfirði, sem rökstuddar eru í greinargerð Björns Péturssonar, bæjarminjavörðar Hafnarfjarðar.

Í greinargerðinni er bent á að umrædd lóð sé á mjög viðkvæmu svæði í eldri hluta bæjarins, þar sem mikið hefur verið lagt upp úr að vernda götummyndir. Einnig er bent á að skv. gildandi aðalskipulagi Hafnarfjarðar njóti götummyndin við Austurgötu hverfisverndar, hún sé að mestu heilleg og beri einkenni byggingarstíls fyrri hluta síðustu aldar. Bæjarminjavörður vitnar í ákvæði Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013 – 2025 í nokkrum atriðum máli sínu til stuðnings:

Í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025, greinargerð, bls. 66 segir:

Við varðveislu eldri byggðar er mikilvægt að varðveita samfellda byggð sem heild og halda þar með þeim einkennum, sem myndað hafa ramma um líf fyrri tíma. Stuðla ber að varðveislu, verndun eða friðun sérkenna í húsagerð og skipulagi auk annarra staðbundinna umhverfispátta þannig að ímynd bæjarfélagsins styrkist. Hafnarfjörður státar af tiltölulega mörgum gömlum íbúðarhúsum sem ljá eldri bæjarhlutum hlýlegan blæ. / ... / Mikilvægt er að viðhalda og leggja rækt við bárujárnshúsabyggðina í hrauninu sem er ein stærsta samfellda byggð sinnar tegundar í landinu.

Í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025, greinargerð, bls. 85 segir um verndun Austurgötu:

Óheimilt er að breyta yfirborði húsa og ekki er heimilt að rífa hús nema í undantekningartilvikum. Við byggingu nýrra húsa verður að taka mið af mælikvarða og hlutföllum byggðarinnar. Við viðhald og endurbyggingu húsa er gerð krafa um upprunalegt horf eins og kostur er. Þar sem viðbyggingar eru leyfðar samkvæmt deiliskipulagi skulu þær vera í samræmi við husið og götummyndina í heild sinni.

Þá bendir bæjarminjavörður á að vel varðveitt menningarumhverfi sé einn af þeim þáttum sem séu mikilvægir fyrir byggðaþróun.

Í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025, greinargerð 19.apríl 2014, bls. 110 segir:

Hafnarfjarðarbær vill viðhalda tengslum kynslóðanna við menningarsögulega fortíð sína og uppruna með varðveislu og friðun byggingararfsins.

Bæjarminjavörður Hafnarfjarðar leggur til: “að allra leiða verði leitað til að vernda viðkomandi hús og gera það upp í upprunalega mynd og ef það er ekki gerlegt verði krafa um það í nýju deiliskipulagi að sams konar hús og nú stendur á lóðinni verði byggt þar og tryggt að um verði að ræða bárujarnsklætt timburhús, sem ekki muni á nokkurn hátt raska þeirri götummynd sem ákveðið hefur verið að varðveita við Austurgötuna og vernda þannig þann menningarsögulega arf fyrir komandi kynslóðir”. Þetta er undirstrikað með tilvitnun í greinargerð Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 bls. 76:

Nýbyggingar í þegar byggðum hverfum taki mið af hefðum og yfirbragði nærliggjandi byggðar.

Svar: Skipulagsþjónusta Hafnarfjarðar tekur undir athugasemdir og ábendingar frá Byggðasafni Hafnarfjarðar. Í tillögu sem liggur fyrir að breyttu deiliskipulagi lóðarinnar felst heimild til byggingar húss sem er aðeins umfangsmeira en núverandi hús. Mikilsvert er, að ef nýtt hús verður byggt á lóðinni, að það samræmist verndunarákvæðum og markmiðum gildandi Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013 – 2025 og að röskun verndaðrar götummyndarinnari verði haldið í lágmarki. Krafa um að tekið verði mið af mælikvarða og hlutföllum núverandi húss og byggðarinnar í kring í ákvæðum gildandi aðalskipulags verði áréttuð í skilmálum.

Athugasemdir nágranna:

Athugasemd 2:

Nýbyggingin mun auka skuggavarp á lóð Austurgötu 34 og skerða hag lóðarhafa þeirrar lóðar.

Svar: Á skýringarupprætti sem fylgir með upprætti deiliskipulagsbreytingarinnar er gerð grein fyrir skuggavarp á nærliggjandi lóðir. Þar kemur fram að skuggavarp vegna nýbyggingar Austurgötu 36 skv. tillögu eykst nokkuð um jafndægur kl. 10 og einnig að einhverju leyti um sumarsólstöður kl. 10 og jafndægur kl. 13. Aukið skuggavarp er að miklu leyti til komið vegna viðbyggingar á bak við húsið, en byggingarreitur fyrir bakbyggingu kemur einnig fram á gildandi deiliskipulagi, sem hefur verið í gildi frá 19.11.2001. Hækkun á mæni hússins um 0.5 m hefur lítils háttar áhrif á lóð nr. 34. Komið verði til móts við ábendingu um aukið skuggavarp á lóðina að Austurgötu 34 á upprætti deiliskipulagsins með hliðrun á byggingarreit bakbyggingar til suðurs.

Athugasemd 3:

Almenn athugasemd um að deiliskipulagi skuli ekki breytt, nema veigamiklar ástæður mæli með því og óskað eftir að deiliskipulaginu verði óbreytt. Vitnað í álit umboðsmanns alþingis SUA 727/1992.

Svar: Umhverfis- og skipulagsþjónusta tekur undir ábendingu um að almennt sé deiliskipulagi ekki breytt nema gildar ástæður séu til. Bent er á að leggja þarf mat á í hverju tilviki og eftir aðstæðum hvort um sé að ræða veigamiklar ástæður sem liggja að baki beiðni um breytingar á deiliskipulagi.

Athugasemd 4:

Bent er á að byggingarframkvæmdir við Austurgötu 36 og jarðrask vegna þeirra muni hafa skaðabótaskyld áhrif á lóð nr. 37.

Svar: Umhverfis- og skipulagsþjónusta vekur athygli á ákvæði greinar 4.7.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 með seinni tíma breytingum komi til útgáfu byggingarleyfis en þar segir m.a.

Byggingarstjóri skal hafa virkt eftirlit með því að þeir sem koma að byggingu mannvirkis fylgi samþykktum hönnunargögnum, verklýsingum og ákvæðum laga um mannvirki og reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim. Verði byggingarstjóri við eftirlit var við ágalla á verki iðnmeistara eða hönnuðar skal hann gera viðkomandi aðvart og krefjast þess að úr sé bætt innan hæfilegs tíma. Athugasemdir byggingarstjóra skulu skráðar á videigandi hátt í gæðastjórnunarkerfi hans og annarra hlutadeigandi. Sé athugasemdum byggingarstjóra ekki sinnt eða um ítrekaða vanrækslu að ræða skal hann tilkynna það eiganda.

Síðar segir í sömu grein :

Byggingarstjóri ber ekki ábyrgð á faglegri framkvæmd verkþátta á ábyrgð einstakra iðnmeistara eða hönnuða né því að iðnmeistarar og aðrir sem að verkinu koma uppfylli skyldur sínar samkvæmt verk- eða kaupsamningi.

Byggingarstjóri skal hafa í gildi tryggingu vegna fjárhagstjóns sem leitt getur af gáleysi í starfi hans, sbr. ákvæði laga um mannvirki og reglugerðar um starfsábyrgðartryggingar hönnuða og byggingarstjóra.

Athugasemd 5:

Kveðið verði á um í deiliskipulagsskilmálum að einungis ein íbúð verði í húsinu að Austurgötu 36.

Svar: *Ábendingin er tekin til greina. Ákvæði verði bætt við skilmála deiliskipulagsins.*

Athugasemd 6:

Bent er á að götummynd Austurgötu kunni að breytast verði deiliskipulagstillagan samþykkt, þar sem hún gerir ráð fyrir hærra og stærra húsi við götulínuna. Auk þess er ekki gerð krafa um byggingarstíl eða notkun byggingarefna í deiliskipulagstillögunni.

Svar: *Ábendingin er tekin til greina. Athygli er vakin á að vegghæð húss við götu er óbreytt miðað við núverandi hús. Ákvæði verði bætt við skilmála deiliskipulagsins um byggingarstíl og uppbrot húshliðar að götu.*

Athugasemd 7:

Útfæra ætti nánar ákvæði hverfisverndar í nágildandi aðalskipulagi Hafnarfjarðar, þar kemur fram á bls. 85 um götummynd og hverfisvernd vegna Austurgötu:

Götummyndin er að mestu leyti heilleg og ber einkenni byggingarstíls fyrri hluta síðustu aldar. Hverfisverndar-ákvæði: Óheimilt er að breyta yfirborði húsa og ekki er heimilt að rífa hús nema í undantekningartilvikum. Við byggingu nýrra húsa verður að taka mið af mælikvarða og hlutföllum byggðarinnar. Við viðhald og endurbyggingu húsa er gerð krafa um upprunalegt horf eins og kostur er. Þar sem viðbyggingar eru leyfðar samkvæmt deiliskipulagi skulu þær vera í samræmi við húsið og götummyndina í heild sinni.

Svar: *Umhverfis- og skipulagsþjónusta tekur undir þessa ábendingu. Hnykkt verði á ákvæði í skilmálum um að gætt verði samræmis við götummyndina í heild og að tekið verði mið af mælikvarða og hlutföllum byggðarinnar.*

Athugasemd 8:

Tryggja þarf að fyrirhugaðar framkvæmdir á lóðinni Austurgötu 36 hindri aðkeyrslu að bílskúr og bílastæðum við Mjósund 3.

Svar: *Í deiliskipulagstillögunni kemur ekkert fram sem gefur til kynna að umferð um Mjósund eða aðkoma að lóð við Mjósund 3 verði teppt á meðan á framkvæmdum stendur. Byggingarstjóri skal sjá til þess að svo verði ekki.*

Athugasemd 9:

Bent er á að ólíklegt sé að hægt verði að dýpka og stækka grunn Austurgötu 36 án þess að valda tjóni á Mjósundi 3, friðuðu húsi á grjóthlöðnum kjallara án styrkinga.

Svar: *Sjá svar við athugasemd 4.*



Athugasemd 10:

Bent er á að yfir standi málaferli núverandi eigenda hússins að Austurgötu 36 við fyrri eigendur þess og mælst til að beðið verði með frekari ákvarðanir er varða framtíð hússins.

Svar: Skipulagsþjónusta Hafnarfjarðar fékk staðfest, í símtali við Héraðsdóm Reykjaness, að slík stefna hefur verið lögð fram. Umhverfis- og skipulagsþjónusta Hafnarfjarðar hefur óskað eftir upplýsingum um stöðu málaferlanna, ásamt gögnum sem tengjast þeim.

Niðurstaða:

Að framansögðu er það mat umhverfis- og skipulagsþjónustu að við endurskoðun deiliskipulags fyrir lóðina að Austurgötu 36 verði tillit tekið til athugasemda sem bárust í samræmi við ofangreindar umsagnir um þær.

Minjastofnun hefur afnumið friðun hússins og gerir ekki athugasemdir við niðurrif þess né við tillögu að deiliskipulagsbreytingu þá sem hefur verið auglýst. Umhverfis- og skipulagsþjónusta telur að mat bæjarminjavarðar, sem styðst við ákvæði gildandi Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013 - 2025, hafi mikið vægi.

Ef ekki er unnt að gera við húsið og færa það í upprunalegt horf, verði lögð áhersla á og áréttað í skilmálum deiliskipulagsins að í hönnun hússins verði stuðst við mælikvarða og hlutföll núverandi húss og byggðarinnar í kring og gætt að byggingarstíl nýbyggingarinnar. Lagt er til að kveðið verði á um í skilmálum að götuhlið hússins verði hliðstæð þeirri sem er á núverandi húsi í lengd og í uppbroti. Einnig komi skýrar fram í skilmálum að veggghæð langhliðar hússins sem snýr að götu verði sú sama og á núverandi húsi. Jafnframt verði byggingarreit á bak við húsið hliðrað til suðurs, þannig verði dregið úr skuggavarpri á lóð Austurgötu 34.

Lagt er til að hönnun hússins verði borin undir skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar til samþykktar áður en til byggingarleyfis kemur.

Umhverfis- og skipulagsþjónusta Hafnarfjarðar.