

ATHUGASEMDIR SKIPULAGSSTOFNUNAR OG SVÖR VIÐ ÞEIM.

01.12.2014 BJ/ÞS

Athugasemd Skipulagsstofnunar:

Svalir. Í greinargerð kemur fram að stefnt sé að því að varðveita í megindráttum byggingarsögulegt gildi húsanna Strandgötu 31-33, og er í því samhengi vísað í fundargerð skipulags- og byggingarráðs nr. 339, en þar segir m.a. að ytra byrði sé gott dæmi um byggingarlist og byggingarsögulegt gildi þess því mikilvægt, en að skoða megi breytingar á innra skipulagi hússins í því markmiði að útbúa þar íbúðir. Skv. skilmálum má byggja svalir á öllum hliðum hússins á 2. og 3. hæð og er hvorki breidd þeirra né dýpt takmörkuð að öðru leyti en því að þær mega ekki ná lengra en 0,6 m út fyrir húsvegg Strandgötumegin. Engir skilmálar eru heldur gerðir um útlit þeirra. Að mati stofnunarinnar þurfa skilmálar um svalir að vera ítarlegri og þannig úr garði gerðir að markmiði um byggingarsögulegt gildi húsanna verði náð. Jafnframt bendir stofnunin á að þar sem svalir ná út fyrir lóðarmörk þarf að setja kvöð um slíkt.

Breyting:

Breyttir skilmálar 6 hljóði svo: „Heimilt verði að byggja veggssvalir á 2. og 3. hæð. Svalir sem snúa að Strandgötu skulu vera inndregnar og taka þær mið af gluggastæðum og efnisvali, svo sem sýnt er á skýringarmyndum sem voru til sýnis með tillögunni, þannig að markmiði um varðveislu byggingarsögulegs gildis sé náð. Á öðrum hliðum hússins verði heimilt að veggssvalir verði að mestu utan á núverandi ytra byrði húss. Veggssvalir íbúða verði ekki fleiri en einar á hverja íbúð, en einnig er heimilt að hafa svalir á flóttaleiðum. Svalir sem ná út fyrir lóðarmörk snúa að bæjarlandi og liggur samþykki skipulagsyfirvalda bæjarins fyrir því.“

Athugasemd Skipulagsstofnunar:

Heimild fyrir 4. hæð. Í greinargerð segir að staðsetning byggingarreits á uppdrætti sé leiðbeinandi, en á uppdrætti er hann málsettur nákvæmlega. Ef málsetningar eiga aðeins að vera leiðbeinandi þarf að gera grein fyrir hvaða svigrúm er til að færa, eða breyta afmörkun byggingarreitsins. Jafnframt bendir stofnunin á að í skýringum þarf að koma fram að um byggingarreit 4. hæðar sé að ræða.

Breyting:

Breyttir skilmálar 4 hljóði svo: „Fjórdá hæðin verði inndregin. Útveggir 4. hæðar skulu ekki vera nær ytri brún núverandi húsa en málsetning á uppdrætti sýnir. Heimilt er“

Í merkingar tákna á uppdrættinum standi: „Nýbyggingar/byggingarreit 4. hæðar.“

Athugasemd Skipulagsstofnunar:

Íbúðir: Skilmála um hámarksfjölda íbúða vantar, en í svörum við athugasemdum kom fram að hámarksfjöldi íbúða sé 26.

Breyting:

Breyttir skilmálar 2. Á eftir „inndreginni 4. hæð“ komi „Hámarksfjöldi íbúða er 26.“

Ábending Skipulagsstofnunar:

Skýrar mætti koma fram hvaða skilmálar gilda um fjölda bílastæða við Strandgötu 31-33 eftir breytinguna. Óþarfi er hins vegar að gera gerin fyrir hvaða skilmálar gilda um byggignarsem hafa aðkoma af Austurgötu.

Svar:

Krefst ekki breytingar. Þetta varðar málsgreinina breyttir skilmálar 15: Á eftir þeirri málsgrein kemur önnur sem segir: „Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags miðbæjar Hafnarfjarðar samþykktu í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 19.6.2001.“ Í þeim skilmálum segir að ef ekki er hægt að leysa bílastæðapörf innan lóðar megi nota almenn bílastæði miðbæjar gegn greiðslu gjalds. Óþarfi er að skilgreina það nánar.

Ábending Skipulagsstofnunar:

Á lóðinni eru sýnd 12-13 bílastæði, en í skilmálum segir að gert sé ráð fyrir 5 nýjum bílastæðum innan lóðarmarka. Þetta mætti skýra nánar.

Breyting:

Setningin verði: „Á lóðinni eru sýnd 12-13 bílastæði, en með breyttum lóðamörkum fjölgar stæðum innan lóðamarka um 5.“

Ábending Skipulagsstofnunar:

Sýna á hluta úr gildandi aðalskipulagi fyrir viðkomandi svæði á uppdrætti.

Breyting:

Skipta uppdrætti út, setja AH 2013-2025 þar sem það skipulag tók gildi 10.07.2014.

Ábending Skipulagsstofnunar:

Skipulagsstofnun telur að í 3. grein greinargerðar sé átt við að heimilt sé að breyta húsinu að hluta í íbúðir í stað fjöleignahúss.

Breyting:

Breyta þessu á uppdrættinum.

Ábending Skipulagsstofnunar:

Æskilegt er að setja skilmála um frágang sorpgerðis.

Svar/breyting:

Bæta inn: Sorpgerði skulu vera úr óbrennanlegu efni og lokuð m.t.t. foks og veðurfars.