

### Hverfisgata 49, nýting lóðar

Óskað eftir leyfi til að byggja 3ja hæða viðbyggingu á lóð skv.tillögu Arkiteo að viðbyggingu dags. 7.3. 2017



Tillaga Arkiteo að viðbyggingu dags. 7.3. 2017

Umsögn skipulagsfulltrúa:

Hverfisgata 49 er í bæjarhluta sem er gamalgróinn og krefst þess að aðgát sé höfð við breytingar eða viðbyggingar á húsum. Þess skal gætt að götumynd og byggðamynstur raskist ekki, enda nýtur götumynd Hverfisgötu hverfisverndar á þessu svæði, svo sem fram kemur hér að neðan.

### Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013 - 20125

Á bls. 27 í greinagerð aðalskipulagsins segir :

*„Til að ná tilætluðum markmiðum fyrir byggð og umhverfi er því nauðsynlegt að deiliskipulag og deiliskipulagsskilmálar hafi markmið aðalskipulagsins að leiðarljósi. Gera þarf kröfur um að ný og eldri íbúðarbyggð varðveiti sérkenni Hafnarfjarðar, m.a. með varðveislu hraunsins og aðlögun að þeim byggingarstíl sem einkennir Hafnarfjörð. Þá skal með deiliskipulagi tryggt fjölbreytt framboð húsagerða í nýjum hverfum, verndun svipmóts eldri hverfa og aðlögun að umhverfi og náttúru, með hagkvæmni og búsetugæði að leiðarljósi.“*

Samkvæmt aðalskipulaginu nýtur Hverfisgata 30 – 62 hverfisverndar, sbr. bls. 86 í greinagerð aðalskipulagsins. Þar segir:

*„Götumyndin er að mestu leyti heilleg og ber einkenni byggingarstíls fyrri hluta síðustu aldar. Hverfisverndarákvæði: 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 götumyndina í heild sinni.“*

**Skipulagsskilmálar deiliskipulags Miðbær Hraun vestur:**

Hverfisgata 49 heyrir undir deiliskipulagið „Miðbær Hraun vestur“, sem samþykkt var í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 2. september 2015.

Í almennum skilmálum deiliskipulagsins er kveðið á um að þakform, þakhalli og mælikvarði viðbygginga sé í samræmi við umhverfið og byggðamynstur. Á þeim lóðum sem heimilt er að byggja við núverandi hús er aðeins gert ráð fyrir minni viðbyggingum á skipulagsreitnum. Almennt gildir að hús stækki ekki umfram 10% af grunnfleti sínum.

Í sérskilmálum deiliskipulagsins fyrir einstakar lóðir kemur fram að við Hverfisgötu 49 er heimild fyrir byggingu bílskúrs og að nýtingarhlutfall lóðarinnar verði að hámarki  $N=0,61$ .

Samkvæmt fyrirbyggjandi umsókn er gert ráð fyrir 451 m<sup>2</sup> viðbyggingu og stórauðnu nýtingarhlutfalli lóðarinnar. Í deiliskipulagsskilmálum er gert ráð fyrir að nýtingarhlutfall lóðarinnar verði að hámarki  $N=0,61$ , en samkvæmt fyrirbyggjandi tillögu er gert ráð fyrir nýtingarhlutfalli  $N= 2,57$ . Með vísan til Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013 – 2025, skipulagsskilmála deiliskipulags Miðbær Hraun vestur og hins smágerða byggðamynsturs og svipmóts sem einkennir byggðina í nágrenni Hverfisgötu 49, er ekki hægt að fallast á þá viðbyggingu sem fyrirbyggjandi tillaga gerir ráð fyrir.

Athygli umsækjanda er vakin á heimild til að kæra stjórnvaldasákvörðun samanber 4. gr. laga um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála nr. 130/2011.

F.h. skipulagsfulltrúa Hafnarfjarðar

Guðrún Guðmundsdóttir, arkitekt/skipulagsfræðingur  
Umhverfis- og skipulagsþjónusta Hafnarfjarðar