

## Austurgata 36 samanburður á skilmálum.

Eftirfarandi er samanburður á gildandi deiliskipulagi ásamt skilmálum og fyrirbyggjandi tillögu að breytingu:

Samkvæmt FMR er húsið skráð:

## Austurgata 36 skráning samkv. FMR.

Dags. skráningar:	Matseining:	Merking:	Notkun:	Matsstig:	Flatarmál
31.5.2017	207-3548	01-0101	Einbýli	sjö.	86,3m <sup>2</sup>
31.5.2011	207-3548	01-0101	Íbúð	sjö.	121,1 m <sup>2</sup>

Fram til ársins 2011 er húsið skráð 121,1 m<sup>2</sup> en eftir það er skráningu breytt í 86,3 m<sup>2</sup>. Strangt til tekið hefði átt að endurskoða skilmála deiliskipulags frá 2001 fyrir Austurgötu 36 í kjölfar þess.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi frá 2001 er heimilt byggja við vesturhlið hússins. Breidd byggingarreits er um 6,44 m að breidd. Byggingarreitirinn teygir sig til suðvesturs niður í lóðina og er lengd hans ómálsett. Áætluð stærð hans er um 30 m<sup>2</sup>.

Úr gildandi skilmálum:

NÚVERANDI ÁSTAND				DEILISKIPULAGSTILLAGA							
Heiti	Núverandi lóð m <sup>2</sup>	Núv. bygg. magn m <sup>2</sup>	Núv. nýbyggingarhlutf. N	Lóðskv. skilpúlg. m <sup>2</sup>	Byggingar hlutf. m <sup>2</sup>	Nýbyggingar m <sup>2</sup>	Hámark bygg. magn m <sup>2</sup>	Háms. nýbyggingarhlutf. N	Háms. veggþeb VE	Háms. mannaþeb MAE	Athugasemdir, kvaðir
Austurgata 36	314,8	121,1	0,38	314,8	0,0	15,0	136,1	0,43	öbr.	öbr.	Byggingarreitir til suð-vesturs.

Samkvæmt ofangreindu má heildarstærð húss verða allt að 136,1 m<sup>2</sup> (0,43x 314,8 = 135,4), og er byggingarreitir deiliskipulagsins um helmingi stærri en nýbyggingarheimildin samkvæmt ofangreindri töflu. Í þessu felast misvísandi upplýsingar í gildandi deiliskipulagi.



Hlutamynd úr gildandi deiliskipulagi frá 2001.



**Byggingarreitur fyrir viðbyggingar**  
Takmarkað umfang, sjá skilmála

Með gildistöku byggingarreglugerða nr. 112/2012 koma fram kröfur um ýmis byggingartæknileg atriði, sem taka verður mið af við gerð deiliskipulags þegar um nýbyggingu er að ræða. Þar eru skýr ákvæði um t.d. s.k. salarhæð rýma o.fl. er varða það hvort íbúðarrými telst fullgilt eður ei. Þetta á sérstaklega við um rými í kjöllum og rismiklum þökum.

Í auglýstri tillögu að breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir að hæð þakbrúnar sé óbreytt en mænishæð hækkuð um 50 cm. Er það gert á grundvelli þess sem sagt er hér að ofan. Hið sama á við um dýpkun kjallarans, sem hefur samkvæmt samþykktri teikningu frá 1995 salarhæðina 185 cm.

Ef núverandi hús að Austurgötu 36 er skoðað út frá þessum sjónarmiðum, og gert ráð fyrir að kjallari þess væri með fullgilda salarhæð og undir því öllu og mænir hækkaður um 50 cm, þá væri heildarbyggingarmagn í núverandi mynd um 165-170 m<sup>2</sup> og nhl. lóðar 0,52-0,55. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er jafnframt byggingaréttur sem nemur allt að 15 m<sup>2</sup> garðmegin við húsið. Ef þeim byggingarétti væri hrint í framkvæmd þá yrði nhl. lóðar á grundvelli núverandi húss allt að 0,59.

Úr greinagerð auglýstrar tillögu að deiliskipulagi.

Skjupulagsbreyting sú sem hér er sýnd tekur eíngöngu til lóðarlínnar nr. 36 við Austurgötu.

Mínjastofnun hefur heimlað niðurfé núverandi húss á lóðinni.

Núverandi hús liggur á ríttíð skakkt við götulínu og verða lóðarmörk færð til þannig að þau verði samsíða götulínu. Lóðarstærð minnkar úr 314,8m<sup>2</sup> í 311,3m<sup>2</sup>.

Byggingarreitur er stækkaður og lagðar byggingarlínur fyrir nýtt hús á lóðinni.

Lestast skal við að halda götumynd svipaðri og nú er og skal nýtt hús vera með líku sniði og það sem nú er á lóðinni. Mænir verður að hámarki 50cm hærr en á núverandi húsi m.a. til þess að mæta kröfum um lofthæð á ríshæð skv. gildandi byggingarreglugerð.

Byggingarskilmálar:

Helmilt er að reisa einnar hæðar hús á kjallara af svipaðri hæð og nú er, með portbyggðri ríshæð og mænissstefnu samsíða götu. Mænishæð má mest vera 7,90m miðað við núverandi gangstéttarhæð.

Helmilt er að gera kvist í ríshæð og má samanlögð breidd þeirra á hvorri hlið vera allt að helmingi húslengdar.

Einnar hæðar útbygging er heimluð fram í lóðina.

Ekk eru gerðar sérstakar kröfur um byggingarefni.

Nýtingarhlutfall verður að hámarki 0,74

Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskjupulags HAFNARFJÖRÐUR-MÍÐBÆR

Samkvæmt fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu er gert ráð fyrir allt að 230 m<sup>2</sup> byggingarmagni á lóðinni eða nhl 0,74. Reyndar er í þessum tölum gert ráð fyrir að lóðarstærð verði endurskoðuð og hún

minnkuð úr 314,8 í 311,3 m<sup>2</sup>. Við fyrstu sýn er þetta mikil aukning, en eins og sýnt er fram á hér að ofan þá verður slíkur samanburður að vera raunhæfur og sanngjarn. Jafnframt er eðlilegt að líta á stærðir aðliggjandi húsa til samanburðar.

### **Samanburður á stærðum húsa við Austurgötu 29-41 samkv. skrá FMR.**

<b>Götuheiti:</b>	<b>Brúttó stærð (m<sup>2</sup>) samkv. FMR.</b>
Austurgata 29	230,0
Austurgata 29a	216,8
Austurgata 30	106,6
Austurgata 31	69,6
Austurgata 32	98,0
Austurgata 33	131,5
Austurgata 34	99,4
Austurgata 35	214,0
Austurgata 37	210,6
Austurgata 38	241,0
Austurgata 40	305,1
Austurgata 41	211,3

Í fyrirliggjandi skilmálum fyrir nýbyggingu er sem fyrr gert ráð fyrir einnar hæðar útbyggingu fram í lóð. Fyrir henni má færa þau rök, að hún leysir m.a. flóttaleið frá íveruherbergjum í rishæð hússins. Út frá götumynd Austurgötu er ekki æskilegt að ætla t.d. svölum stað á göflum eða á þeirri langhlið hússins sem liggur að Austurgötu. Jafnframt kemur fram að formi og lögun húss skuli þannig skipt upp að það komi til móts við hlutföll og stærðir í byggingarhlutum og húsum í næsta nágrenni. Með þetta í huga leggur undirritaður til að deiliskipulagsbreyting vegna Austurgötu 36 verði samþykkt og að endanlegir aðaluppdrættir verði lagðir fyrir skipulags- og byggingarráð áður en til afgreiðslu byggingarfulltrúa kemur. Í bréf Minjastofnunar Íslands dags 26.09.2017 segir jafnframt:

Í deiliskipulagstillögunni er veitt heimild til þess að reisa einnar hæðar hús með kjallara og portbyggðri rishæð á grunni hins eldra húss. Meginstefna mænis er samsíða götu. Ekki er gerð krafa um sérstakt byggingarefni. Að mati Minjastofnunar tekur form og mælikvarði fyrirhugaðs húss á lóðinni tillit til yfirbragðs og mælikvarða hinnar sögulegu götumyndar Austurgötu. Útbygging sem heimiluð fram í lóð hefur ekki áhrif á götumyndina.

*Minjastofnun gerir ekki athugasemð við tillögu að breyttu deiliskipulagi á lóðinni Austurgötu 36, Hafnarfirði, samkvæmt uppdrætti Helga Hafliðasonar frá 31. ágúst 2017, og mælir með því að hún verði samþykkt. Við framkvæmdir í eldri hverfum ber að huga sérstaklega að fornleifum í jörðu við allt jarðrask. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun frá fundinum svo fljótt sem unnt er, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.*

þs. skipulagsfulltrúi.