

Hafnarfjörður, 18. júní 2018
Málsnr. 1710412

Vitastígur 5, Hafnarfirði, hækkun á þaki.

Samantekt athugasemda við grenndarkynnta tillögu og umsögn umhverfis- og skipulagsþjónustu Hafnarfjarðar vegna þeirra.

Haraldur Ingvarssonar sækir um ásamt lóðarhafa þann 19.10.2017 að hækka þak og setja á kvist og þaksvalir á götuhlið hússins að Vitastíg 5.

Afgreiðslufundur skipulags- og byggingarfulltrúa, haldinn 14.02. 2018, samþykkir að grenndarkynna / auglýsa breytingu á lóðinni skv. 2.mgr. samþykktar um embættisafgreiðslur skipulags- og byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar.

Í samþykktu deiliskipulagi svæðisins, dagsett í apríl 2015, kemur fram í skilmálum að veitt er heimild til að hækka þak hússins að Vitastíg 5. Athuga skuli að ekki verði skuggavarp á næstu lóðir, hámarks porthæð vegna hækkunar verði 40 sm og þakhalli ekki meiri en 45°.

Tillagan var grenndarkynnt frá 11.04. 2018 til 09.05. 2018, með framlengingu á athugasemdfresti til 25.05. 2018.

Athugasemdir bárust frá fjórum aðilum í nærliggjandi húsum við Áfaskeið 30 og 32.

Samantekt athugasemda er bárust í grenndarkynningu og svör við þeim:

Athugasemd 1:

Eigandi íbúðar á miðhæð að Álfaskeiði 32 gerir athugasemd við að fyrirhuguð hækkun og breyting á lögum þaks myndi skyggja á garð, svalir og sól inn í viðkomandi íbúð og rýri þannig verðmæti eignarinnar. Einnig koma fram athugasemdir við framkvæmdir á lóð, jarðvegsfyllingar, byggingu palls o.fl.

Svar: Samkvæmt skýringarupprætti sem fylgir grenndarkynningu, þar sem gerð er grein fyrir skuggavarp vegna fyrirhugaðra framkvæmda, mun hækkun þaks að Vitastíg 5 ekki hafa áhrif á skuggavarp lóðarinnar að Álfaskeiði 32. Framkvæmdir á lóð Vitastígs 5 eru ekki hluti af grenndarkynningunni.

Athugasemd 2:

Eigandi íbúðar að Álfaskeiði 30 gerir athugasemd við að fyrirhuguð breyting á þaki Vitastígs 5 muni auka skuggamyndun í garði og skerða dagsbirtu í íbúð sinni og rýra þannig hag eigenda. Einnig er gerð athugasemd við gerð skjólgirðingar á mörkum lóðanna.

Svar: Samkvæmt áðurnefndum skýringarupprætti sem fylgir grenndarkynningu, þar sem gerð er grein fyrir skuggavarp vegna fyrirhugaðra framkvæmda, mun hækkun þaks að Vitastíg 5 hafa óveruleg áhrif á skuggavarp á lóð Álfaskeiðs 30. Gerð skjólveggjar á lóð Vitastígs 5 eru ekki hluti af grenndarkynningunni.

Athugasemd 3:

Eigendur íbúðar á efri hæð að Álfaskeiði 30 gera athugasemd við að fyrirhuguð breyting á þaki Vitastígs 5 muni skerða útsýni af svölum þeirra og auka skuggamyndun í garði. Gerð er grein fyrir útsýnisskerðingu með skissum sem fylgja athugasemdum miðað við 2ja metra hækkun á þaki.

Svar: Samkvæmt byggingarlýsingu, sem fram kemur í gögnum grenndarkynningar, nemur hækkun þaks við mæni um 110 sm og ljóst að útsýnisskerðing vegna breytinganna verður því minni en eigandi telur. Þakhalli er aukinn úr 30° í 39 og er því innan heimildar í samþykktu deiliskipulagi. Íbúar í þéttbýli mega búast við skerðingu á útsýni frá eignum sínum vegna framkvæmda í grennd.

Athugasemd 4:

Eigandi íbúðar á jarðhæð Álfaskeiðs 32 telur fyrirhugaðar framkvæmdir rýra verðmæti eignar sinnar vegna skuggavarps í garði lóðarinnar og skerðingar á sólarbirtu inn í íbúð hans.

Bent er á að skuggamat sem fylgdi grenndarkynningu nái eingöngu fram til kl. 17, skuggavarp taki einnig til tíma eftir það.

Svar: Samkvæmt skýringarupprætti sem fylgir grenndarkynningu, þar sem gerð er grein fyrir skuggavarp vegna fyrirhugaðra framkvæmda, mun hækkun þaks að Vitastíg 5 ekki hafa áhrif á skuggavarp lóðarinnar að Álfaskeiði 32.

Niðurstaða:

Að framansögðu er það mat umhverfis- og skipulagsþjónustu Hafnarfjarðar að tillaga sú sem hefur verið grenndarkynnt sé innan skilmálaheimilda samþykkt deiliskipulags "Miðbær Hraun Vestur" frá apríl 2015 og verði samþykkt.

Umhverfis- og skipulagsþjónusta Hafnarfjarðar.

Guðrún Guðmundsdóttir, arkitekt/skipulagsfræðingur

Samkvæmt 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er hægt að kæra breytinguna til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, Skúlagötu 21, 101 Reykjavík, innan eins mánaðar frá dagsetningu bréfs þessa. Sjá einnig lög um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála nr. 130/2011.