

## STRANDGATA 31-33, TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU.

Málsnúmer 1406401

Svör við athugasemdum

Landfræðileg staðsetning athugasemda og fjöldi.



	Flöldi eigna í húsi samkv. FMR.	Fjöldi bréfa	
Austurgata 25	2	1	Eigandi beggja eigna gerir athugasemdir
Austurgata 30	1	1	Eign 01-01 gerir athugasemdir
Austurgata 42	2	1	Eign 0101 gerir athugasemdir
Gunnarssund 4	1	4	Eign 0101 greir athugasemdir í 4 bréfum
Strandgata 37	3	1	Eign 0301 gerir athugasemdir.
Strandgata 37b	1	1	Eign 01-01 gerir athugasemdir.

Í gildi er deiliskipulag ásamt greingerð frá 15. Okt. 2001. Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir lóðirnar Strandgata 31, Strandgata 33 og umlykjandi bílastæðalóð var auglýst frá 17.07.2014-12.09.2014. Kynningarfundur var haldinn 14.08.2014. Málsmeðferð er í samræmi við 43. gr. laga nr. 123/2010.

Breytingin felst í að lóðir nr. 31 og 33 við Strandgötu verða sameinaðar í eina lóð, Strandgötu 31-33, sem jafnframt er stækkuð. Heimilað verður að byggja inndregna fjórðu hæð. Íbúðir verða á þremur efstu hæðunum. Áætlað nýtingarhlutfall lóðarinnar verður 2,94

Níu athugasemdir bárust bréfleiðis auk þeirra athugasemda sem fram komu á kynningarfundum sem haldinn var 14 ágúst s.l. að Hafnaborg við Strandgötu samanber fundargerð.

Eftirfarandi er megin inntak í athugasemdum viðkomandi bréfitara vegna auglýstrar deiliskipulagstillögu, og er um beinar tilvitnanir í bréf viðkomandi að ræða. Ekki er um neinar beinar tilvitnanir í bréf frá eigendum Strandgötu 37 og Strandgötu 37b, en aðrir bréfitarar gerðu sambærilegar athugasemdir í sínum bréfum.

#### Í bréf frá íbúa við Austurgötu 25 segir m.a.:

*„Í miðbæ Hafnarfjarðarbæjar, að Strandgötu og þar í kring, hefur verið um þriggja hæða hús að ræða. Með því að bæta fjórðu hæðinni við Strandgötu 31-33 er það stílbrot við yfirsýn miðbæjarbyggðar auk þess sem það varpar skugga á aðrar byggingar í kring.“*

*„Að mínu mati er búið að eyðleggja svolítið miðbæinn í Hafnarfirði með því að seta íbúðabyggð um næstum alla Strandgötuna. Til að verslunargata eins og Strandgata blómstri þarf kaffihús og veitingastaði. Fram kom á kynningarfundum um Strandgötu 31-33 þann 14.08.14 að það væri fyrirhugað að skipa nefnd um uppbyggingu miðbæjarins. Þar sem Strandgata 31-33 er atvinnuhúsnæði er það eitt af fáum húsnæðum Strandgötu sem enn er hægt væri að hafa veitingastað, sem hefði ekki röskun á íbúa. Í flestum húsnæðum við Strandgötu er búið að loka á þann möguleika með byggingu eða samþykktum á íbúðum. Er það því ekki með hæsta máta óeðlilegt að veita samþykki fyrir íbúðarbyggð að Strandgötu 31-33 og hafa þannig stefnumótandi ákvörðun, fyrir nefnd um miðbæinn, sem ekki hefur enn verið stofnuð?“*

#### Í bréf frá íbúa við Austurgötu 30 segir m.a.:

Í 3. mgr. 5.2.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 segir: Ef tillaga að deiliskipulagi eða tillaga að breytingu á því tekur til svæðis sem liggur að lóðamörkum, landamörkum eða sveitarfélagamörkum skal haft samráð við eiganda þess lands, lóðarhafa, eða viðkomandi sveitarfélag áður en tillagan er samþykkt til auglýsingar.

Ekkert samráð hefur verið haft við undirritaða vegna fyrirhugaðrar deiliskipulagsbreytingar. Þar af leiðandi er ljóst að ekki hefur verið farið eftir skilyrðum reglugerðar nr. 90/2013 við undirbúning að breyttu deiliskipulagi vegna Strandgötu 31-33 og því brotið á rétti undirritaðra samkvæmt 3. mgr. fyrrnefndrar greinar. Þess má geta að samkvæmt upplýsingum frá Skipulagsstofnun er skilningur undirritaðra á 3. mgr. í samræmi við túlkun stofnunarinnar.

Þar sem ekki hefur verið farið eftir skilyrðum reglugerðarinnar og brotið hefur verið á rétti íbúa Austurgötu og Gunnarssunds er þess krafist að auglýsingin verði afturkölluð samstundis.

## Í bréf frá íbúa við Austurgötu 42 segir m.a.:

Mótmælt er á sömu forsendum og fram kemur hér að ofan í mótmælum frá Austurgötu 30, með vísan í 3. mgr. 5.2.1. gr. reglugerðar nr. 90/2013.

Því til viðbótar kom eftirfandi sjónarmið fram:

Þá er einnig gerð athugasemd um það hversu seint fyrrnefnt dreifibréf er gert og hversu seint það berst til viðeigandi aðila (dreifibréfið dagsett 8. ágúst 2014 og á að dreifibréfið berst undirrituðum ekki fyrr en 11. ágúst). Þetta er sérstaklega ámalisvert þegar horft er til þess hvenær fundurinn var fyrst auglýstur á vef Hafnarfjarðar, þ.e. 17. júlí 2014. Sveitarfélaginu hefði verið í lófa lagið að útbýta dreifibréfinu um leið og upprunaleg auglýsing var sett fram á vefinn. Ekki verður betur séð en að sveitarfélagið sé vísitandi að reyna að komast hjá því að fá íbúa sína á fundinn með því í *fyrsta lagi* auglýsa lítið, í *öðru lagi* hafa þær auglýsingar sem eru birtar lítið áberandi, í *þriðja lagi* reyna að uppfylla skilyrði greinar 5.6.1. skipulagsreglugerðar um áberandi auglýsingu með óeðlilega stuttum fyrirvara, og í *fjórða lagi* birta „áberandi“ auglýsingu (sbr. síðari umfjöllun) á tíma sem margir íbúar eru í sumarfrí og geta þ.a.l. hvorki gert sér grein fyrir efni auglýsingarinnar né gert ráðstafanir til að mæta á fundinn. Óskað er eftir afstöðu sveitarfélagsins til allra fyrrnefndra þátta, þá sérstaklega með upplýsingum um ástæður þess af hverju dreifibréfið barst jafnt seint og raun bar vitni, og hvort framkvæmdin samræmist góðum stjórnsýsluháttum að mati bæjarins.

Í öðru lagi gerir undirritaður athugasemdir um efni auglýsingar dags. 8. ágúst 2014 með fyrirsögninni „Kynningarfundur um skipulag“. Ef orðalag hennar er skoðað mætti ætla að um sé að ræða kynningarfund á breytingu á deiliskipulagi sem þegar hefur verið samþykkt. Þannig má nefna að í bréfinu segir í upphafi orðrétt „*Boðað er til kynningarfundar á breytingu á deiliskipulagi Strandgötu 31-33.*“ Hvergi kemur fram að aðeins sé um *tillögu* að ræða sem ekki hefur verið tekin til afgreiðslu í sveitarstjórn, líkt og gert var á vef Hafnarfjarðar dags. 17. júlí sl. Þá er hvorki vísað til lagagrundvallar auglýsingarinnar (43. gr. laga nr. 123/2010) né er þess getið að íbúar geti gert athugasemdir við breytinguna, sbr. fyrrnefnd auglýsing dags. 17. júlí. Með hliðsjón af orðalagi auglýsingarinnar (þ.e. að orðið „tillaga“ að breyttu deiliskipulagi komi ekki fram) og með því að sleppa því að veita upplýsingar um lagagrundvöll og hugsanleg úrræði gefur auglýsingin til kynna að aðeins sé um að ræða kynningarfund um efni sem þegar hefur verið samþykkt og íbúar geti ekki haft teljandi áhrif á. Þetta er til þess fallið að draga úr áhuga íbúa til að mæta á fundinn. Að öllu ofangreindu telur undirritaður ljóst að efni auglýsingar dags. 8. ágúst sl. sé ekki til samræmis við skipulagslög né skipulagsreglugerð, og alls ekki til samræmis við góða stjórnsýsluhætti. Óskað er eftir viðbrögðum við ofangreindu og upplýsingum um af hverju jafn mikill munur er á auglýsingum dags. 8. ágúst og 14. júlí og raun ber vitni.

## Í bréfum frá íbúum við Austurgötu 42 segir m.a.:

Frá íbúðum Gunnarssunds 4 bárust fjögur formleg bréf er varða athugasemdir við auglýsta deiliskipulagsbreytingu auk fjölmargra athugasemda er bárust í tölvupósti.

Frá einum íbúa barst m.a. eftirfarandi:

Skipulags og byggingarráð Hafnarfjarðar.

Ég undirrituð Selma Björk Petersen íbúi og eigandi að Gunnarssundi 4 í Hafnarfirði geri eftirfarandi athugasemdir við tillögu að deiliskipulagsbreytinu vegna fyrirhugaðra breytinga á húsinu að Strandgötu 31-33.

- a. Að breyta deiliskipulagi í grónu hverfi þannig að verslunar og skrifstofuhúsnæði breytist í íbúðablokk með ótilgreindan fjöla íbúða gengur gegn hagsmunum þeirra sem þegar búa á svæðinu. Við í Gunnarssundi 4 keyptum lóðina og létum teikna hús með núverandi deiliskipulag í huga. Stærð- og staðsetning glugga, stærð- og staðsetning svala sem og staðsetning íveruherbergja var teiknað með það í huga að lítil umferð væri á efri hæðum í Strandgötu 31-33 seinni partinn og á kvöldin þegar við íbúar í Gunnarssundi 4 værum í þeim hluta hússins sem sneri að Strandgötu 31-33. Ég tel að þessi breyting á deiliskipulaginu sé algjör forsendurbrestur af hálfu Hafnarfjarðarbæjar og að íbúðablokk í bakgarðinum rýri verðgildi húss míns sem og lífsgæði og athafnafrelsi þeirra sem búa í húsinu.
- b. Tillaga Yrki arkitekta gerir ráð fyrir svölum norð- austanmegin á húsinu að Strandgötu 31-33 sem af sömu ástæðum og í lið a rýrir verðgildi húss míns og lífsgæði þeirra sem þar búa.
- c. Hækkun á húsinu Strandgötu 31-33 úr 3 hæðum í 4 hæðir. Verði gefið leyfi til að hækka eitt hús norð- austanmegin við Strandgötu þá er Skipulags og byggingarráð búið að setja fordæmi sem erfitt gæti reynst að standa gegn þegar og ef óskir kæmu um að hækka önnur hús þeim megin götunnar. Gamli bærinn ofan Austurgötu sem Hafnarfirðingar eru svo stoltir af hyrfi þar með á bak við vegg af 4ra hæða húsum.
- d. Með hækku á húsinu Strandgötu 31-33 er markmiðið, samkvæmt tillögum frá Yrki arkitektastofu, að koma fyrir enn fleiri íbúðum í húsinu og þar með auka fjölda íbúa að Strandgötu 31-33 með tilheyrandi vandráðum með bílastæði fyrir þá íbúa sem nú búa þegar í hverfinu. Íbúar í íbúðarhúsnæði bæði á Strandgötu, Austurgötu og Gunnarssundi nýta bílastæðið á bak við lóðina 31-33. Ef ótilgreindur fjöldi íbúða (tillögur segja 26) til viðbótar verða settar á svæðið er augljóst að það skerðir möguleika fólks á að finna bílastæði í nágrenni við heimili sín.

Ef einhver grunur hefði verið til staðar, þegar ég keypti lóðina að Gunnarssundi 4, að deiliskipulagi miðbæjar Hafnarfjarðar yrði breytt á næstu árum hefði ég haft möguleika á að hafa það í huga við hönnun hússins. Ef tillaga Yrki arkitekta hefði verið uppá borðinu árið 2004 hefði ég ekki einu sinni leitt hugan að því að kaupa lóðina að Gunnarssundi 4. Ég tel að í þessu tilviki þá sé Hafnarfjarðarbær að förna hagsmunum íbúa Hafnarfjarðar fyrir hagsmuni fjárfesta sem vilja græða sem mest með því að breyta skrifstofuhúsnæði í íbúðir og þar að auki að reyna að koma sem flestum íbúðum á sem fæsta fermetra. Alþekkt er að ekki er vænlegt til að auka líf í miðbæjum að fylla hann af íbúðum. Til að hafa líf í miðbæjum verður að vera skrifstofu- þjónustu- og verslunarhúsnæði til að fá fólk til að koma á svæðið yfir daginn. Íbúðahverfi eru nú einu sinni þannig gerð að fólk fer annað til vinnu, nýtir þjónustu nálægt vinnustöðum sínum og kemur svo heim til að sofa. Skipulags og byggingarráð hlýtur að hafa heyrt um svefnbæi, eins og nágrennasveitarfélagið Garðabær er oft á tíðum kallað. Hagsmunir Hafnarfirðinga felast ekki í íbúðum í miðbænum heldur að glæða miðbæinn lífi með fyrirtækjum- verslunum og þjónustu.

Ef deiliskipulagstillagan verður samþykkt þá geri ég undirrituð kröfu um að Hafnarfjarðarbær leysi til sín eign mína að Gunnarssundi 4.

## Frá öðrum íbúa að Gunnarssundi 4 barst m.a. eftirfarandi:

Undirritaður gerir einnig eftirfarandi athugasemdir um tillöguna sjálfa.

Í *frsta lagi* telur undirritaður að skuggavarp það sem kynnt hefur verið sé ekki fullnægjandi og gefi ekki endilega upp rétta mynd af þeim skugga sem kann að falla af húsinu eftir breytingu. Ýmislegt

má setja út á það skuggavarp sem var framkvæmt – hvort sem um er að ræða upprunalega skuggavarpíð eða nýtt skuggavarp sem gert var í kjölfar fundar um tillöguna. Þannig má nefna þá staðreynd að skuggavarpíð er ávallt framkvæmt á ákveðnum tímum, óháð því hvort sól sé á lofti eða ekki. Sem dæmi má nefna að 23. desember er skuggavarpíð framkvæmt um kl 17:30, en sólin sest þá um kl 15:30. Undirritaður skilar ekki af hverju skuggavarpíð er framkvæmt eftir að sólin er sest, en ekki á þeim tíma sem hún er lægst á lofti. Það liggur í augum uppi að skuggavarp kl 17:30 í miðjum desember gefur ekki upp neina mynd af því hvernig skugginn af tillögunni muni vera.

Þá bendir undirritaður einnig á þá staðreynd að erfitt er að sjá útlínur skugga í þeim skuggavörpum sem búin hafa verið til. Bendir undirritaður sérstaklega á að í gögnum er fylgdu eldri deiliskipulagsbreytingu á Strandgötu 26-30 á sínum tíma (turnarnir) var gert grein fyrir útlínum skugga jafnvel þegar minni sól var á lofti. Það skuggavarp sem hefur verið kynnt nú gefur þ.a.l. ekki jafn skýrt til kynna hvernig skugginn kemur til með að vera þegar hausta tekur.

Einnig telur undirritaður að núverandi skuggavarp sé ekki fullnægjandi af þeim sökum að ekki er gert ráð fyrir því að gler svalarloka (handrið) austurhlíðar hússins gefi frá sér skugga. Undirritaður telur að umrætt gler handriðsins kunní að hafa áhrif á skuggavarp - t.d. skil á milli glerja, handrið ofan á því og með hlíðsjón af þeirri staðreynd að ákveðin skuggi myndast af gleri. Þetta er mikilvægt enda segir í dreifibréfi sem borið var út 3 dögum fyrir fundinn að heimild fyrir fyrirhugaðri 4 hæð hússins sé með því skilyrði að hún auki ekki skuggavarp á lóðir við Austargötu og Gunnarssund m.v. núverandi byggingu.

Að öllu ofansögðu er ljóst að það er erfitt, og í raun ekki hægt, að taka afstöðu til þess hvort skuggi falli á hús eða lóð þá sem undirritaður á.

Í *öðru lagi* bendir undirritaður á þá staðreynd að Gunnarssund 4 er teiknað með hlíðsjón af núverandi deiliskipulagi. Stærð- og staðsetning glugga, stærð- og staðsetning svala sem og staðsetning iveruherbergja var teiknað með það í huga að lítil umferð væri á efri hæðum í Strandgötu 31-33 seinni partinn og á kvöldin þegar við íbúar í Gunnarssundi 4 værum í þeim hluta hússins sem snéri að Strandgötu 31-33. Undirritaður telur að með þessari breytingu væri stórfelld breyting á nýtingarmöguleikum fasteignarinnar, enda ljóst að daglegt líf verði fyrir augum margra nýtra íbúa; og hér verður að taka sérstaklega fram að hvorki er meira né minna en um 25-26 nýjar íbúðir að ræða, sem er ótrúlegur fjöldi m.v. fermetrafjöldi byggingarinnar. Þessi breyting á deiliskipulaginu er algjör forsendubrestur af hálfu Hafnarfjarðarbæjar – og innsýn úr fyrirhugaðri blokkaríbúð á Strandgötu 31-33 mun augljóslega rýra verðgildi fasteignarinnar að Gunnarssundi 4 sem og lífsgæði og athafnafrælsi þeirra sem þar búa.

Í þriðja lagi gerir undirritaður athugasemd við hækkun byggðar austanmegin við Strandgötu. Strandgata 31-33 yrði fyrsta fjögurra hæða húsið þeim megin ef breytingin verður heimiluð. Með því að heimila hækkun á einu húsi þeim megin við Strandgötu hefur skipulags og byggingarráð serrat fordæmi sem erfitt getur reynst að standa gegn þegar óskir kæmu um að hækka önnur hús þeim megin götunnar. Með því að heimila fjórðu hæðina er með öðrum orðum verið að gefa fordæmi fyrir hækkun sem getur haft þær afleiðingar að miðbær Hafnarfjarðar tapi sérkennum sínum.

Hvað ofangreint atriði varðar telur undirritaður það vera sérstaklega áhugavert að upprunalegur byggjandi óliver steins hússins (núverandi strandgata 33) ætlaði sér að gera 4 hæðir. Húsið ber þess augljós merki. Ef staðið er Austurgötu megin við húsið og horft er inn um efsta glugga hússins sést þar stigapallur. Á honum er ekki hægt að standa uppréttur, enda átti hann að ná á fjórðu hæð hússins, sem er ekki til. Af hverju var þeim framkvæmdaraðila bannað að reisa 4 hæðir en ekki núverandi aðila? Á þeim tíma virtust menn hafa þor til að framfylgja gildandi deiliskipulagi, en ekki breyta því til samræmis við hentisemi verkta.

Hvað ofangreint atriði varðar bendir undirritaður sérstaklega á að Hafnarfjarðarbær er með sölu og breytingu á nýtingu hússins að brjóta gegn aðalskipulagi. Flutningur stofnanna úr miðbænum samræmist ekki aðalskipulagi frá 2007, og gildandi aðalskipulagi frá 2014, en þar segir í kafla 2.2.4 (í aðalskipulagi frá 2007) og kafla 2.2.2 (í aðalskipulagi frá 2014) að miðbær Hafnarfjarðar sé miðstöð opinberrar þjónustu í Hafnarfirði og verði eflur sem einn af helstu kjörnum verslunar, þjónustu og menningar á höfuðborgarsvæðinu. Þá segir orðrétt að það megi aðeins „*staðsetja opinbera þjónustu (aðra en hverfajónustu) utan miðbæjarins að sjnt sé fram á að ekki sé unnt að mata þörfum fyrir búnaði eða svæði fyrir bana í miðbænum.*“ Með því að hafa fært stofnanir úr húsinu á sínum tíma hefur bærin því með öllum líkindum brotið gegn ofangreindum greinum aðalskipulagsins. Með því að selja fasteignina nú, og breyta deiliskipulaginu með þeim hætti að það verði gert að íbúðarhúsnæði er verið að ganga enn lengra – og þessi breyting kann einnig að brjóta gegn gildandi aðalskipulagi.

Unnædd tillaga að breytingu á deiliskipulagi kann því að brjóta gegn öllum þeim falletgu orðum sem lagt var upp með. Ekki verður séð að hruga jafn mörgum íbúðum og raun ber vitni í rötgróid hverfi muni hafa jákvæð áhrif á „umhverfisgæði“, „fjölbreytt mannlíf“, „lífandi miðbær“ og fl. Tillagan mun þvert á móti að öllum líkindum hafa slæm áhrif á verslun og þjónustu í miðbænum til lengri tíma lítið, sem og bilastæðismál, hugsanlega vindaaukningu og skuggavarp. Með hliðsjón af öllu ofansögðu er tillögu að breytingu á deiliskipulagi Strandgötu 31-33 harðlega mótmælt.

Hvað varðar athugasemdir frá þriðja íbúa Gunnarsbrautar 4 vísast í meðfylgjandi fylgiskjöli.

Hér á eftir verða lögð fram svör við þeim athugasemdum sem sett eru fram hér að ofan og jafnframt vísað í heildar athugasemdir viðkomandi, sem er að finna í fylgiskjöllum þessa máls.

Til grundvallar þeim svörum sem greinagerð þessi byggir á, liggur eftirfarandi:

Gildandi deiliskipulag frá 19. okt. 2001 ásamt greinagerð, þar sem m.a. eftirfarandi við um lóðirnar Strandgata 31 og Strandgata 33.

#### Greingerð deiliskipulags bls. 12:

Meginatriði skipulagstillögunnar eru tvíþætt. Annars vegar að byggja upp verslun, þjónustu og menningu við Strandgötu og vestur af henni. Hins vegar að efla íbúðarbyggð sem tekur mið af og styrkir yfirbragð gamla bæjarins austan Strandgötu og meðfram Austurgötu.

#### Greingerð deiliskipulags bls. 14:

Deiliskipulagið stuðlar að því að þetta götummynd Strandgötu með nýbyggingum einkum að austanverðu og styrkja götummynd Austurgötu með því að bæta íbúðarhúsum í skörð og hvetja til viðhalds og viðbygginga þar sem því verður við komið.

#### Um hönnun og uppdrætti segir í greinagerð deiliskipulagsins m.a. á bls. 21.

Allar nýbyggingar í miðbæ skal leitast við að fella svo vel sem best má verða að þeirri byggð sem fyrir er. Yfirborðsefnis- og litaval nýbygginga skal vera í góðu samræmi við nágrannabyggð.

Einkum er mikilvægt að taka mið af yfirbragði og mælikvarða byggðarinnar í heild þar sem stök bárujárnshús eru mest áberandi, t. d. á reit R-5.

Húsagerðir skulu vera í samræmi við, skipulagsskilmála deiliskipulagsins, mæli- og hæðarblöð, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir sem gilda um húbyggingar.

#### Um bílastæði segir í greingerð deiliskipulagsins á bls. 22.

Á verslunar- og þjónustusvæði miðbæjarins, reitum 1, 2, 3 og 4 og á reit 5 þar sem hús hafa aðkomu frá Strandgötu, eru öll opinber bílastæði til almennrar notkunar fyrir svæðið í heild. Það þýðir að einstakt hús eða húsasamtæða getur ekki gert tilkall til sérstakra bílastæða við húshlið, en hefur hins vegar rétt til að nota hvaða stæði sem er á svæðinu.

Á skipulagssvæðinu skal byggja bílgeymslur neðanjarðar sbr. deiliskipulag og kafla.3.8 hér að framan.

Fyrir nýtt verslunar- og þjónustuhúsnæði skal reikna eitt bílastæði á hverja 50 m<sup>2</sup> húsnæðis. Fyrir hvert stæði utan lóðar skal koma ákveðið gjald í bæjarsjóð (Bifreiðastæðasjóður). Gera skal ráð fyrir stæðum fyrir nýjar íbúðir í samræmi við 64 gr. skipulagsreglugerðar. Fyrir hvert stæði utan íbúðarlóðar skal koma ákveðið gjald í bæjarsjóð fyrir hverja nýja íbúð.

Á reit 5 gildir eftirfarandi um þau hús sem aðkomu hafa frá Austurgötu:

- Þar sem um er að ræða fastmótaða eldri byggð er ekki reiknað með breytingum á bílastæðakröfum fyrir íbúðir sem fyrir eru.
- Fyrir nýjar íbúðir (Gunnarssund (4), Austurgata (18), Austurgata (44) skal bílastæðakrafan vera eitt stæði fyrir hverja íbúð.

## Um sérskilmála fyrir eldri byggð segir í greingerð deiliskipulagsins á bls. 23.

Eitt af markmiðum deiliskipulagsins er að viðhalda byggðamynstri svæðisins, virða byggingarlag þeirra húsa sem fyrir eru á svæðinu og stuðla að því að nýbyggingar og breytingar á eldri húsum falli vel að umhverfi sínu, því manngerða og náttúrulega.

Ákvæði þessarar greinar gilda fyrir öll þegar byggð hús á skipulagssvæðinu. Einnig er vísað til skilmálatöflu í kafla 4.7. Á deiliskipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir fyrir viðbyggingar með takmörkuðu umfangi. Stærð viðbygginga og gerð skal meta í hverju tilviki fyrir sig. Almenn hámarksviðmiðun er þó 10% af því byggingarmagni sem fyrir er á lóð. Stækkun húss umfram það er háð samþykki skipulags- og umferðarnefndar.

Við mat á því á hvern hátt hægt sé að byggja við hús eða breyta, skipta eftirfarandi atriði megin máli:

- Aðlögun að því húsi sem fyrir er.
- Aðlögun að yfirbragði byggðar á viðkomandi svæði.

Nánar tiltekið skulu eftirfarandi skilyrði uppfyllt:

Viðbyggingin/breytingin má ekki í hlutföllum/stærð, útliti eða gerð bera grunngerð hússins ofurlíði.

Viðbyggingin/breytingin falli að yfirbragði húss og efnisvali.

Viðbyggingin/breytingin hindri ekki útsýni, auki ekki skuggavarp, né skerði óeðlilega önnur umhverfisgæði nágretta.

Viðbyggingin/breytingin skerði ekki bílastæði á lóð

## Í greinagerð aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 segir m.a á bls. 39 um miðbæjarstarfsemi:

### „2.2.2 Miðbær og miðsvæði

Almenn ákvæði:

Á miðsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnarsýslu sem þjónar heilu landsvæði, bænum í heild sinni eða fleiri en einu bæjarhverfi, s.s. verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og gistihúsum, menningarstofnunum og hreinlegum iðnaði. Þar sem aðstæður leyfa má gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði, sérstaklega á efri hæðum bygginga. Þar sem sýnt er að ekki sé hægt að uppfylla bílastæðakröfur innan lóðar, er heimilt að uppfylla þær á almennum bílastæðum á miðsvæðinu gegn greiðslu sérstaks gjalds“

## Síðar segir í greinagerð aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 bls. 41:

„Gamla byggðin í hrauninu teygir sig inn í miðbæinn og ljær honum sérkenni. Halda þarf í einkenni gamalla húsa í miðbænum og gera það í samræmi við reglugerðir um húsvernd. Fyrir nýbyggingar og viðbyggingar gilda þær reglur að útlit og hæðir húsanna skulu vera í samræmi við byggð á aðliggjandi svæði. Eðlilegt er að þéttleiki byggðar í miðbæjum sé meiri en í öðrum hverfum, og er það einnig svo í miðbæ Hafnarfjarðar. Í aðalskipulaginu eru afmörkuð svæði þar sem ástæða þykir til að vernda yfirbragð byggðar sökum aldurs húsa eða tengsla við byggingarsögu Hafnarfjarðar. Svæði þessi eru afmörkuð sem hverfisverndarsvæði, og þar er nánar skilgreint hvaða breytingar á húsum er leyfilegt að gera.“



Hér að framan hafa verið raktar helstu athugasemdir sem bárust við auglýsingu deiliskipulagstillögunar, auk þess sem helstu forsendur í gildandi deiliskipulagi Miðbæjarins og aðalskipulagi Hafnarfjarðar eru tíundaðar er varða þær breytingar sem deiliskipulagstillagan fer fram á. Skal nú athugasemdum svarað:

Strandgata 31 og Strandgata 33 eru byggð 1967 og 1975. Ekkert er að finna í gildandi deiliskipulagi né aðalskipulagi sem takmarkar eða kemur í veg fyrir að efri hæðum þessara húsa sé breytt í íbúðarhús með verslun og þjónustu í götuhæð. Þvert á móti er frekar að finna þar hvata til þeirra breytinga, bæði í greinagerð gildandi deiliskipulags, og aðalskipulagi. Deiliskipulagbreytingin felst fyrst og fremst í því að húsin bætist inndregin fjórða hæð.

Hér að fram er vitnað til þeirra þátta í greingerð gildandi deiliskipulags og aðalskipulags, og jafnframt komu fram athugasemdir varðandi bílastæðamál lóðarinnar.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi tilheyra engin bílastæði Strandgötu 31-33 (greinagerð bls. 22 og afmörkun lóðar). Ljóst er að ósamræmi á milli afmörkun lóðar samkvæmt deiliskipulagi og skráningu hennar hjá FMR. Deiliskipulagstillaga þessi gerir ráð fyrir leiðréttingu á því, með sameiningu lóðanna. Við þá breytingu er gert ráð fyrir því að hin sameinaða lóð stækki um 61,5 m<sup>2</sup> eða úr 952,0 m<sup>2</sup> samkv. FMR í 1013,5 m<sup>2</sup>.

Núverandi byggingarmagn á lóðunum er 2579,3 m<sup>2</sup> (S31: 1539,3 m<sup>2</sup>, S33: 1040,0 m<sup>2</sup>). Hefðbundin aðferð við að reikna út bílastæðakröfur vegna þessa tegundar húsnæðis auk þeirrar reglna sem í gildi voru þegar viðkomandi hús voru byggð (1P/50m<sup>2</sup>), leiða til þess að í raun væri krafan  $2579,3 \text{ m}^2 / 50 = 52$  bílastæði (inneign). Þær breytingar sem hér eru kynntar gera ráð fyrir óbreyttri götuhæð (577,4m<sup>2</sup> skv. FMR), en allt að 26 íbúðum á efrihæðum. Samkvæmt gildandi reglum um bílastæðaútreikninga ber að útvega 1 P/íbúð og 1 P/50 m<sup>2</sup> verslunarrýmis. Þetta gefur að fyrirbyggjandi tillaga gerir tilkall til  $577,4/50 = 12$  bílastæða vegna verslunarrýmis og 26 bílastæða vegna íbúða eða samtals 38 bílastæði. Ljóst er að bílastæðapörfin minnar. Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir 13 bílastæðum inn á lóð.

Athugasemdir eru gerðar við hækkun hússins og þess fordæmis sem í því kann að liggja. Fjögurra hæða hús eru þekkt við Strandgötun og þá handan götunar. Þau sjónarmið eru sett fram að hvaða húsgerð sem er eigi þá rétt á hækkun í samræmi við þetta.

**Hér að neðan er vitnað í greingerð deiliskipulagsins á bls. 23. en þar segir:**

Eitt af markmiðum deiliskipulagsins er að viðhalda byggðamynstri svæðisins, virða byggingarlag þeirra húsa sem fyrir eru á svæðinu og stuðla að því að nýbyggingar og breytingar á eldri húsum falli vel að umhverfi sínu, því manngerða og náttúrulega.

Í þessum orðum felst að húsgerðir eru mismunandi að byggingarlagi, byggingarefnum og notagildi. Hús þurfa að vera þannig hönnuð að þau geti á einfaldan og smekklegan hátt borið viðbyggingar eða hækkanir. Við norðanverða Strandgötuna má segja að einungis fjögur hús gætu tekið við slíkum breytingum, en það eru Strandgata 1 og Strandgata 11 auk Strandgata 31 og 33. Þau eru öll byggð í einskona íslensku afbrigði af módernisma þar sem hið sterka kúbíska form er alsráðandi. Með því að nefna Strandgötu 1 og Strandgötu 11 í þessum orðum, felst ekkert annað en samanburður á byggingarlagi þessara húsa. Umhverfi og nálægð byggðar er með allt öðrum hætti en að Strandgötu 31 og Strandgötu 33 og breytingin á Strandgötu 31-33 telst því ekki vera fordæmisgefandi. Burðarþolslega hafa þau einnig þá kosti að geta tekið við breytingum svo eitthvað sé nefnt. Það væri alvarleg hugsanavilla ef sótt væri um sambærilega stækkun við járnvarin timburhús, byggingar með bröttum mænispökum eða hús sem bera t.d. sterk einkenni hins íslenska afbrigðis af notagildisstefnunni (funktionalisma). Fulltrúa slíkra húsa er að finna við Strandgötuna (t.d. Strandgata 19, 25, 27 o.fl.), og fáum dytti í hug að byggja við þau með þeim hætti sem tillagan að Strandgötu 31 og Strandgötu 33 gerir ráð fyrir. Því ber að virða byggingarlag húsa, varðveislu gildi og stöðu þeirra í sögulegu samhengi götunar og heildar mynd hennar.

**Á bls. 23 í greingerðinni segi rennfremur:**

Ákvæði þessarar greinar gilda fyrir öll þegar byggð hús á skipulagssvæðinu. Einnig er vísað til skilmálatöflu í kafla 4.7. Á deiliskipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir fyrir viðbyggingar með takmörkuðu umfangi. Stærð viðbygginga og gerð skal meta í hverju tilviki fyrir sig. Almenn hámarksviðmiðun er þó 10% af því byggingarmagni sem fyrir er á lóð. Stækkun húss umfram það er háð samþykki skipulags- og umferðarnefndar.

Eins og áður er getið er megin breytingin á í tillögu að deiliskipulagsbreytingu, hækkun hússins um ein inndregna hæð. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir allt að 10 % stækkunarmöguleika fyrir öll þegar byggð hús á skipulagssvæðinu. Stækkun sú sem deiliskipulagsbreytingin gerir ráð fyrir er 400 m<sup>2</sup>. Heildar byggingarmagn á lóðunum er 2579,3 m<sup>2</sup>. 400,0m<sup>2</sup> stækkun er 15% stækkun, sem er háð samþykki skipulags- og byggingarráðs.

**Á bls. 23 í greingerðinni segi rennfremur:**

Viðbyggingin/breytingin hindri ekki útsýni, auki ekki skuggavarp, né skerði óeðlilega önnur umhverfisgæði nágretta.

Fjöl margar athugasemdir bárust um aukið skuggavarp og m.a. skerðingu á t.d. birtuskilyrðum í aðliggjandi húsum og gördum. Með tillögunni að deiliskipulagi var unnið s.k. skuggavarp og því til viðbótar eftir að athugasemdir bárust, var unnið skuggavarp, sem tók til meirihluta ársins. Við stærðar ákvörðun hinnar inndregnu fjórðu hæðar var skuggavarp núverandi húss haft að leiðarljósi. Þakhæðin

var dregin inn frá útbrún útveggja, þannig að skuggavarp hennar er aldrei meira en skuggavarp núverandi óbreyttrar byggingar. Jafnframt var settur flái á þak þess hluta fjórðu hæðar sem snýr að Austurgötu.

Svalahandrið fjórðu hæðar eru gagnrýnd í athugasemdum frá nágrönnum. Það skal upplýst, að gert er ráð fyrir glerhandriðum sem vart geta talist skuggavaldandi. Útfærsla á handlistum liggur ekki fyrir, en þekkt eru svalahandrið án handlista.

Ekki verður séð að nein skerðing verði á umhverfisgæðum náganna. Í dag eru skrifstofur og tengd starfsemi í húsinu, og með breytingu í íbúðir, þá aukast að vísu líkur á umgangi fólks um lóð og næsta nágrenni eftir að vinnudegi lýkur, en nágannavarsla og samkennd ætti freka r að aukast. Innsýn í íbúðir og skerðing á einkahögum fólks við slíkar aðstæður eykst ekki frá því sem nú er.

Í mörgum athugasemda bréfum kom fram það sjónarmið, að ferlið sem tillagan að breyttu deiliskipulagi fór efir væri rangt, og því bæri að draga tillöguna til baka og hefja það á ný. Var það gert með vísan í 3. mgr. 5.2.1. gr. reglugerðar nr. 90/2013.

Ef tillaga að deiliskipulagi eða tillaga að breytingu á því tekur til svæðis sem liggur að lóðamörkum, landamörkum eða sveitarfélagamörkum skal haft samráð við eiganda þess lands, lóðarhafa eða viðkomandi sveitarfélag áður en tillagan er samþykkt til auglýsingar. Kostnaður sem hlýst af kynningu í aðliggjandi sveitarfélagi greiðist af því sveitarfélagi sem ber ábyrgð á tillögunni.

Eins og fram kom í auglýsingu með tillögunni, þá er málsmeðferðin í samræmi við 1. mgr. 43. gr. laga nr. 123/2010. Þar segir:

#### 43. gr.

##### Breytingar á deiliskipulagi.

Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á samþykktu deiliskipulagi og skal þá fara um breytinguna eins og um nýtt deiliskipulag sé að ræða. **Þó er ekki skylt að taka saman lýsingu, skv. 1. mgr. 40. gr., vegna breytinga á deiliskipulagi.**

Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á samþykktu deiliskipulagi sem séu það óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 1. mgr. og skal þá fara fram grenndarkynning. Við mat á því hvort breyting á deiliskipulagi teljist óveruleg skal taka mið af því að hve miklu leyti tillagan víkur frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis.

Við útgáfu framkvæmda- og byggingarleyfa getur sveitarstjórn heimilað að vikið sé frá ákvæði 2. mgr. þegar um svo óveruleg frávik er að ræða að hagsmunir náganna skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn.

Í 1. mgr. 40. gr. segir svo:

**40. gr.**

**Gerð deiliskipulags, kynning og samráð.**

**Þegar vinna við gerð deiliskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefningu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við deiliskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.**

Af ofangreindu má ljóst vera að sú athugasemd, um að framkvæmd deiliskipulagsbreytingarinnar ætti að vera í samræmi við 3. mgr. 5.2.1. gr. reglugerðar nr. 90/2013 á ekki við rök að styðjast.

Það er mat undirritaðs að hækkun húss um eina inndregna hæð og aukið byggingarmagn úr 10% í um 15% rúmist innan þeirra marka sem að teljast verða megin inntak í gildandi greinagerð deiliskipulags frá frá 19. okt. 2001.

Þormóður Sveinsson arkitekt.

**Fylgiskjöl:** Athugasemdir nágretta, og fundargerð kynningarfundar dags. 14.08.2014..