



## **Efni: Drangsskarð 11. Samantekt athugasemda vegna grenndarkynningar.**

Þann 25.9. sl. leggur Mission á Íslandi ehf. inn umsókn til skipulagsfulltrúa þar sem óskað er eftir að fara í deiliskipulagsbreytingu á Skarðshlíð 2. áfanga er nær til lóðarinnar við Drangsskarð 11. Skipulagsfulltrúi samþykkir að grenndarkynna erindið í samræmi við 2.mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 á afgreiðslufundi sínum þann 30.9.2020. Erindið var grenndarkynnt frá 8.10.-11.10.2020. Athugasemd barst þann 10.11. sl.

Breytingartillagan gerir ráð fyrir að heimilt verði að koma fyrir 8 íbúðum í stað 6. Einnig mun hæð húsa fara yfir þann hæðarkóta sem nú er skv. skilmálum sem nemur 35cm, 80cm og 106 cm. Þar sem hæðin fer mest yfir gildandi hæðarkóta er fyrir miðri lóð og er því ekki talin hafa áhrif á götmynd eða að því fylgi sjónræn skerðing fyrir aðliggjandi lóðir. Bílastæði verða leyst innan lóðarinnar. Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulagsins fyrir Skarðshlíð 2. áfanga.

Þeir sem grenndarkynninguna fengu eru eigendur húsa/lóða við Hádegisskarð 21, 23, 25, 27 og 29 ásamt Drangsskarði 10.

Gerðar voru athugasemdir við að fyrirhugað væri að fjölga íbúðum við götuna og að slík samþykkt yrði fordæmisgefandi. Dregið er í efa að þau bílastæði sem gert er ráð fyrir innan lóðar séu nægjanlega mörg þar sem tveir bílar séu nær undantekningarlaust á hverja fjölskyldu. Þar af leiðandi myndu almenn bílastæði við götu verða nýtt undir bíla íbúanna. Jafnframt eru vangaveltur um nýtingu íbúðanna þ.e. hvort þær séu fyrirhugaðar til útleigu fyrir ferðamenn eða hvort um sé að ræða íbúðir sem fara í almenna sölu. Í sama bréfi kemur fram að íbúum þyki nóg um þær félagslegu íbúðir sem nú eru við götuna þar sem lögregla er nánast daglegur gestur. Ljóst er því að ákveðinnar tortryggni gætir meðal íbúa vegna þeirrar breytingartillögu sem kynnt var fyrir þeim. Einnig eru íbúar ósáttir við meðferð mála. Þeir sem fyrstir fengu úthlutað lóðum fengu skýr skilaboð frá skipulagsyfirvöldum að ekki yrðu gerðar neinar breytingar á deiliskipulagi Skarðshlíðar. Með tímanum hefur hins vegar annað komið á daginn.

---



# HAFNARFJÖRÐUR

Hvað varðar bílastæðafjölda sem munu tilheyra íbúum hússins þá verða þau leyst innan lóðar og eru í samræmi við skilmála deiliskipulags Skarðshlíðar 2. áfanga um fjölda á hverja íbúð.

Síðan endurskoðað deiliskipulag Skarðahlíðar 2. áfanga var samþykkt í apríl árið 2017 hafa ýmsar breytingar verið gerðar. Í desember árið 2017 var kafli 4.8. er varðar bílastæði/opið bílskýli bættur. Jafnframt voru húshæðir endurskoðaðar og húsnúmer leiðrétt. Við Drangsskarð 10 var byggingarmagn á lóð endurskoðað og við malarskarð 6 var byggingarreitur stækkaður lítillega og byggingarmagn aukið. Einnig voru skýringarmyndir húsa uppfærðar.

Breyting á skilmálum deiliskipulagsins var aftur gerð í júní 2018. Þar var hæðarlega einbýlishúss við Hádegisskarð 11 endurskoðað vegna hæðarlegu lands. Sömuleiðis við Hádegisskarð 3-5, 7-9 og 13-15 þar sem neðra gólf var hækkað. Í kafla 4.3. var breytinga á töflu. Einnig var veitt svigrúm til að nýta hæðarmun í landi til að koma fyrir geymslum á lóð þar sem almennir geymsluskúrar eru ekki heimilaðir. Með breytingunni varð einnig heimilt að þak og þakrennur fari 30cm út fyrir byggingarreit. Aðrar breytingar sem hafa verið gerðar innan hverfisins á stöku lóðum hafa verið metnar sem óverulegar og að áhrif þeirra raski ekki heildaryfirbragði deiliskipulagsins.

Varðandi fjölgun eigna á lóð þá er í gildi eftirfarandi ákvæði á bls. 28 í skilmálum:

## 5.1 Almennt

Hefðbundin götamynd er brotin upp, horft er til legu húsanna í landinu og afstöðu þeirra við götu. Byggingarreitir stallast upp hlíðina, þar sem áhersla er á að vinna með þök sem garða og útisvæði. Skipulagsuppdráttur sýnir afstöðu bygginga til götu og lóða. Einkennandi fyrir skipulagið eru einbýli-, tvíbýli-, þríbýlishús og fjölbýlishús með sex íbúðum. Deiliskipulagsuppdráttur segir til um fjölda íbúða á lóð, ekki er heimilt að fjölga íbúðum á lóð umfram það.

Samkvæmt þessu er ekki hægt að verða við fjölgun eigna á þessari lóð með vísan til athugasemda og skilmála. Komi til breytinga á skilmálum, þarf að um orða gr. 5.1. svo unnt sé að fjölga eignum á umræddri lóð. Þetta yrði almennt ákvæði sem þá nær til allra lóða í 2. áfanga Skarðshlíðarhverfis. Lagt er til að eftirfarandi viðbótar texti verði samþykktur inn í gr. 5.1 í gildandi skilmálum:

***Skipulags- og byggingarráð getur heimilað breytingar á deiliskipulagi Skarðshlíðar 2. áfanga og skal þá málsmeðferð vera í samræmi við 38. og 43. gr. skipulagslag. Auglýsa skal slíka deiliskipulagsbreyting og hún jafnframt grenndarkynnt. Grenndarkynning skal ná til lóðarhafa og þinglýstra eigenda í allt að 50 m fjarlægð frá lóðarmörkum hinnar umbeðnu breytingu. Jafnframt ber að styðjast við leiðbeiningarblað 8a bls. 2, 2. útgafið af Skipulagsstofnun jan. 2013.***

Fallist skipulags- og byggingarráð á ofangreint, þarf að auglýsa ofangreinda skilmálabreytingu með vísan til 1. mgr. 43 gr. skipulagslaga.

Pormóður Sveinsson skipulagsfulltrúi.

---