

**Erindi: Hellubraut 5 og 7, umsögn vegan athugasemda dags. 23.09.2016.**

Skipulags- og byggingarráð fól umhverfis- og skipulagsþjónustu að vinna umsögn um athugasemdirnar á fundi sínum þann 04.10.2016. Forsaga málsins er með eftirfarandi hætti:

Gunnar Hjaltalín, Sævangi 44, Hafnarfirði, óskaði eftir að deiluskipulagi er varðar lóðina Hellubraut 7, yrði breytt og heimild veitt til þess að rífa núverandi hús og byggja nýtt í staðinn.

Skipulags- og byggingarráð samþykkti að auglýsa framlagða deiliskipulagsbreytingu í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010.

Jafnframt samþykkti skipulags- og byggingarráð að næsta nágrenni yrði kynnt skipulagstillagan sérstaklega með bréfi. Auglýsingatími er liðinn.

Með bréfi dags. 14.07.2016 óskuðu eigendur Hamarsbrautar 8 eftir fresti til að skila inn athugasemdum til 16.09. n.k. Orðið var við þeirri beiðni. Með bréfi dags. 17.08.2016, óskuðu nágrennar eftir viðbótargögnum og framlengingu á skilafresti athugasemda. Orðið var því og viðbótargögnum komið til þeirra.

Athugasemdir bárust frá fimm aðliggjandi húsum við Hellu- og Hamarsbraut með bréfi dags. 23.09.2016, og er það fylgiskjal með umsögn þessari. Eftirfarandi umsögn er svör við þeim athugasemdum sem þar koma fram.

Í greinagerð gildandi deiliskipulags segir á bls. 1 um markmið deiliskipulagsins:

**Markmið**

Skipulags- og byggingarráð samþykkti eftirfarandi markmið á fundi sínum 4.11.2008:

Stuðla skal að heildstæðu byggða- og götumynstri í grónu hverfi og tryggja að nýbyggingar og viðbyggingar falli vel að því umhverfi sem fyrir er.

Þakform og þakhalli verði ákvarðaður þannig að mælikvarði húsa sé í samræmi við umhverfið og byggðamynstur viðkomandi götu. Nýbyggingar og endurbyggingar húsa skulu vera með sama þakformi og ráðandi er í þeirri götummynd sem húsið stendur við, mænisþak með halla 21° - 45° við Hamarsbraut og mestan hluta Suðurgötu, en valmaþak með halla 15° - 30° við Strandgötu og syðsta hluta Suðurgötu.

Skoðaðir verða möguleikar á útbyggingum og svölum.

Stuðlað verði að hæfilegri uppbyggingu og endurnýjun innan hverfisins með fjölgun íbúða sem verður leyfð með þéttingu byggðar (Suðurgata 70, Hamarsbraut 7 og 17).

Þá skal sérstaklega skoða svæðið sem St. Jósefsspítali hefur umráð yfir.

Ákvarða í skipulagi staðsetningu göngustíga, vernda gróður og landslag þar sem þess er þörf.

Þá skal jafnræðis gætt varðandi alla uppbyggingu varðandi hæð húsa og nýtingarhlutfall.

Í greingerð deiliskipulagsins segir á bls. 2 um aldur og friðun húsa:

### **Aldur húsa og friðun**

Íbúðarhús á skipulagssvæðinu eru byggð á árunum 1906 -1988. Fram til ársins 2007 hafa verið gerðar á þeim minniháttar breytingar og byggðar bílgeymslur.

Í stefnumörkun um húsverndun í Hafnarfirði, sem er fylgiskjal með Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2005-2025, er hluti svæðisins í flokki II og þess getið að það myndi að mestu tiltölulega samfellda byggð yngri bárujárnshúsa. Ekki verði gert ráð fyrir niðurrifi húsa nema í algjörum undantekningartilvikum. Við byggingu nýrra húsa og viðbygginga þyrfti að taka mið af mælikvarða og hlutföllum byggðarinnar, yfirbragði hennar og sérkennum. Við viðhald og endurbyggingu húsa yrði gerð krafa um upprunalegt horf eins og kostur væri. Leitast verði við að viðhalda upprunalegum steinveggjum og hleðslum og endurbyggja eftir föngum. Í könnuninni er einnig gerð tillaga um að hverfisvernda hús nr. 66 við Suðurgötu sem var byggt árið 1942 og Einar Sveinsson arkitekt teiknaði.

Í greinagerð gildandi deiliskipulags er að finna eftirfarandi sérskilmála fyrir mannvirki að Hellubraut 5 og 7:

### **Hellubraut 5**

Heimilt er að byggja einbýlishús innan byggingarreits og skal bílgeymsla vera innfelld í húsið. Húsið verði 1 til 1<sup>1/2</sup> hæð og hafa þak með mæni, lágmarksþakhalli er 30°. Nýtingarhlutfall lóðar mest 0.45. Tvö bílastæði verða innan lóðar.

### **Hellubraut 7** eftir skiptingu lóðar

Á lóðinni er íbúðarhús byggt árið 1907 og samkvæmt lögum um húsafriðun 104/2001 er eigendum skylt að leita álits hjá húsafriðunarnefnd með góðum fyrirvara ef þeir hyggjast breyta húsi sínu, flytja það eða rífa. Jafnframt skal hafa samband við Bygðasafn Hafnarfjarðar. Húsafriðunarnefnd með bréfi dags. 5. maí 2009 og Bygðasafn Hafnarfjarðar í húsaskráningu 2009 hafa metið að varðveislugildi hússins sé ótvírætt og eindregið lagt til að staða þess verði tryggð til framtíðar. Heimilt er að rífa bílskúr og honum áfastar geymslur og reisa nýjan bílskúr með flötu þaki innan byggingarreits með hámarksveggshæð 280 sm og sama eða lægri gólfkóta og er í núverandi bílskúr.

Samkvæmt tillögu að breyttu deiliskipulagi frá Arkþing arkitektum dags. 22.06.2016, sem var auglýst og grenndarkynnt eins og fram kemur hér að ofan þá er gert ráð fyrir breytingum á báðum lóðunum Hellubraut 5 og Hellubraut 7.

Húsið að **Hellubraut 7** verður rífið og gert er ráð fyrir nýbyggingu allt að 295 m<sup>2</sup> að stærð. Gildandi deiliskipulag gerir eingögnu ráð fyrir stækkun sem nemur allt að 20,0 m<sup>2</sup>, og að heildarstærð húss geti orðið allt að 210 m<sup>2</sup>. Fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga gerir ráð fyrir að heildarstærð nýbyggingar verði allt að 295 m<sup>2</sup>. Þarna er um að ræða hækkun á nýtingarhlutfalli úr 0,43 í 0,60 eða 17%. Hærri nýting er til staðar á lóðum í næsta nágrenni ( Hamarsbraut 9 - 0,76, Suðurgata 32 - 0,76, Suðurgata 36 – 0,89). Jafnframt er rétt að vekja athygli á því að nýbyggingin verður lægri en núverandi hús og umfang skuggavarps því með öðrum hætti og sjónlínur aðliggjandi húsa aukast. Ekki verður betur séð en að framlögð tillaga að nýbyggingu sé í fullu samræmi við greinagerð gildandi deiliskipulags hvað varðar markmið um hlutföll og þakform nýbygginga. Beiðni um niðurrif byggist á umsögn Minjastofnunar Íslands frá 07.09.2016 en þar segir:

*Varðveislugildi Hellubrautar 7 liggur öðru fremur í áberandi stöðu þess í umhverfinu og mikilvægi fyrir sögulega bæjarmynd Hafnarfjarðar. Tæknilegt ástand hússins er mjög slæmt og fátt upprunalegt nema burðargrind og undirstöður. Í ljósi þess heimilar Minjastofnun endurnýjun hússins, m.ö.o. að nýtt hús með sama þakformi og -halla og í sömu meginstærðum verði byggt á grunni hins eldra. Útlit þess skal hanna með þeim hætti að nýbyggingin styrki sögulega bæjarmynd Hafnarfjarðar. 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. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012.*

Að framansögðu er það mat undirritaðs að tillaga að nýbyggingu á lóðinni Hellubraut 7 í samræmi við þá hugmyndafræði að nýbyggingum sem er að finna í gildandi deiliskipulagi. Varðandi það sem fram kemur í athugasemdum nágretta frá 23.09.2016 um að tillögunni sé vísað til Minjastofnunar til staðfestingar, þá skal eftirfarandi upplýst. Húsið að Hellubraut 7 er byggt 1907. Samkvæmt lögum um minjavernd nr. 80/2012 segir í greinum 29-31:

- Öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri eru friðuð. Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. (29. gr.)
- Eigendum húsa og mannvirkja sem ekki njóta friðunar en byggð voru 1925 eða fyrr, svo og forráðamönnum kirkna sem reistar voru 1940 eða fyrr, er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa ( 30. gr.)
- Byggingarfulltrúum ber að fylgjast með því að eigendur húsa og mannvirkja, svo og forráðamenn kirkna, sem fjallað er um í þessari grein leiti eftir áliti Minjastofnunar Íslands áður en leyfi er veitt til framkvæmda. Álit Minjastofnunar Íslands skal liggja fyrir áður en byggingarleyfi er veitt til framkvæmda sem fjallað er um í þessari grein. Í byggingarleyfi skal taka tillit til skilyrða sem Minjastofnun leggur til í áliti sínu. Sama á við um útgáfu framkvæmdaleyfis samkvæmt skipulagslögum (30. gr.)

Minjavernd er ekki umsagnaraðili um deiliskipulagsbreytingar né umsóknir um nýbyggingar.

Húsið að **Hellubraut 5** mun rísa á óbyggðri lóð. Sú lóð er samkvæmt mæliblaði 410,0 m<sup>2</sup> að stærð. Núverandi skilmálar gera ráð fyrir nýbyggingu allt að 186,0 m<sup>2</sup>. Fyrirliggjandi tillaga gengur úr frá nýtingarhlutfalli lóðar sem er allt að 0,53 eða sem samsvarar 217,0 m<sup>2</sup> byggingarmagni. Nýting fer úr 0,45 í 0,53 eða eykst um 8%. Í gildandi deiliskipulagi er ekki að finna skýr ákvæði um hæðarafsetningu húsa (nýbygginga), en á grundvelli orðalags og umfjöllunar um þakform verður ekki betur séð en að fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga sé í fullu samræmi við markmið gildandi deiliskipulags hvað hæð og umfang mannvirkis varðar. Þessu til stuðnings má t.d. benda á að mænishæð að Hellubraut 3 er sviðuð og fyrirhuguð mænishæð Hellubrautar 5 veður. Mænisstefnu er breytt frá gildandi deiliskipulagi sem er til bóta hvað varðar t.d. sjónlínur til sjávar fyrir hús eins og Hamarsbraut 6, svo dæmi sé tekið. Á grundvelli þess sem segir hér að ofan er lagt til að fyrirliggjandi deiliskipulagsbreyting Arkþings. dags. 22.06.2016 verði samþykkt.

Þormóður Sveinsson skipulagsfulltrúi/arkitekt.