



## HAFNARFJÖRÐUR

### Minnisblað - 31.10.2016

Efni: Selvogsgata 12, minnisblað vegna fyrirspurnar, 1608295/1610420

Texti: Þann 27.10.2016 lagði Gunnar Agnarsson inn umsókn til skipulagsfulltrúa þar sem óskað er eftir að fara í deiliskipulagsbreytingu. Fyrirhugað er að stækka húsið við Selvogsgötu 12 og byggja bílskúr á lóðinni. Fyrirhugaðar framkvæmdir samræmast ekki gildandi deiliskipulagi og því er sótt um að gera deiliskipulagsbreytingar.

Óskað er eftir að hækka þak hússins og setja kvist á vestuhlið þess. Á suðurgafli er gert ráð fyrir svölum á 1. hæð og í risi. Efri hæðin er lengd yfir núverandi bíslag götumegin. Útitröppum við aðalinngang er breytt og aðkoma verður af lóð. Bílskúr komið fyrir í suð- austur horni lóðarinnar, en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir bílskúr í suð- vestur horninu. Samþykki nærliggjandi lóðarhafa að fyrirhuguðum framkvæmdum liggur ekki fyrir. Við stækkun hússins og byggingu bílskúrs á lóð verður nýtingarhlutfall 0,7 sk. innsendri tillögu dags. 6. okt. 2016.

Selvogsgata 12 er einlyft timburhús í alþýðustíl með risi og kjallara, klætt bárujárn. Sk. upplýsingum úr manntalsskrá Hafnarfjarðar er húsið við Selvogsgötu 12 byggt árið 1926 en ekki 1946 eins og fram kemur í Fasteignaskrá. Einnig er að finna brunavirðingu frá 1925 á sama húsnúmer. Selvogsgata byggðist að mestu á árunum 1923 – 1948 og er númer 12 því með þeim elstu í götunni. Sk. Stefnumörkun um húsvernd í Hafnarfirði er gatan á svæði í flokki II. *Um viðhald og endurbyggingu húsa á þessu svæði er gerð krafa um upprunalegt horf eins og kostur er.* Er þetta sett fram í skilmálum deiliskipulagsins. Selvogsgata nýtur jafnframt hverfisverndar sk. Aðalskipulagi Hafnarfjarðar. Þar segir: *Engar viðbyggingar eða breytingar á götuhlið húsanna né girðingum verða heimilaðar nema að undangengu samþykki Minjastofnunar Íslands og Byggðasafnsins.*

Lagðar voru inn fyrirspurnarteikningar frá teiknistofunni Kvarða dags. 6. júlí 2016 að stækkun hússins ásamt bílskúr á lóð. Nýjar fyrirspurnarteikningar lagðar fram dags. 6.10.2016. Erindið var sent Minjastofnun Íslands og Byggðasafni Hafnarfjarðar til umsagnar. Umsagnir frá báðum aðilum liggja fyrir, M.Í. dags.24.8.2016 einnig 18.10.2016, og Byggðasafnsins dags. 31.8.2016. Minjastofnun tekur jákvætt í stækkun í grundvallaratriðum en fellst ekki á fyrirliggjandi tillögu þar sem taka þurfi betur mið af aldri og gerð hússins. Byggðasafn Hafnarfjarðar leggst gegn breytingartillögunni í ljósi þess að húsið er eitt fárra, sunnan megin götu, sem stendur í nær upphaflegri mynd.

Í skilmálum gildandi deiliskipulags er kveðið á um að nýtingarhlutfall skuli ekki fara yfir 0.45 á einbýlishúsalóðum nema í undantekningartilvikum. Heimilt er að stækka Selvogsgötu 12 sem nemur 33 m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfall verði allt að 0,54 á lóðinni.

---



## HAFNARFJÖRÐUR

Ljóst er að breytingartillagan kallar á meira byggingarmagn á lóð en heimild er fyrir. Við gerð skipulagsins var tekið tillit til grunnflatar hússins og veitt svigrúm til stækkunar. Garðarnir við Selvogsgötu eru litlir. Hafa þarf í huga hvaða áhrif staðsetning nýs bílskúrs hefur á skuggavarp í garð við Selvogsgötu 14 og þar með skert gæði til útivistar.

Gerðar hafa verið breytingar á sumum húsum götunnar sem geta talist miður heppilegar og ekki fordæmisgefandi. Sú ákvörðun að hverfisvernda Selvogsgötu byggir á sérstöðu hennar innan bæjarins og meðal gatna. Með verndunarákvæðum er horft til þess að allar breytingar, viðhald og viðgerðir húsanna færi þau nær upphaflegu horfi í formi og efnisvali. Gildandi deiliskipulag miðar að því að tryggja rétt allra til sérbýlis og nýtingu lóða. Heimild til aukins byggingarmagns á lóð raskar innbyrðis jafnvægi þeirra húsa sem næst standa. Auk þess að hafa neikvætt fordæmi og áhrif á lóðarnýtinu sem og skerðingu einkaréttar aðliggjandi lóðarhafa.

*Einkenni byggðarinnar eru hin smáu hús og ber að standa vörð um þau í samræmi við húsverndarstefnu Aðalskipulagsins. Á þeim forsendum er ekki hægt að fallast á deiliskipulagsbreytingu.*

---