



# Hafnarfjörður

Skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar

Hafnarfirði 11.01.2023.

Norðurhella 2

Málsnr. 2212065.

Hafnarfirði.

## Erindi: Stálhella 14 fyrirspurn um deiliskipulagsbreytingu.

Helgi Már Halldórsson arkitekt hjá ASK arkitektum, leggur 2.12.2022 inn fyrirspurn þess efnis að breyta stærð og lögum byggingareits, færa innkeyrslu á lóð, auka hámarksvegghæð og nýtingarhlutfall lóðar hækkað úr 0,5 í 1,1.

Í gildi er deiliskipulag frá 2019 sem er breyting á upprunalegu deiliskipulagi svæðisins frá 2009. Í breytingunni 2019 er nýtingarhlutfalla lóða almennt hækkað úr 0,35-0,4 í 0,5.

Að öðru leyti eru skilmálar frá 2009 í gildi.

Lóðin Stálhella 14 er er í svo kölluðum B2 flokki. Um hann gildir eftirfarandi:

**Húsagerðir flokkaðar undir B2** verði málmklæddar, a.m.k. að hluta, til að gefa heildstætt yfirbragð. Vanda skal sérstaklega við hönnun bygginga í flokki B2 en suðurhliðar þeirra snúa að Reykjanesbraut og skal taka sérstaklega tillit til þess. Þakform skal vera með 0-14° þakhalla. Hámarks vegghæð skal vera 8 metrar frá gefnum GK á hæðablaði. Varðandi húsagerðir á lóðum undir veitustofnanir, sjá kafla 3.2.

Heimilt er að sækja um frávík á hæð byggingar sé um sérstaka starfsemi í flokki B3, að ræða þar sem óhjákvæmilegt er að lofthæð eða hámarkshæð á þaki sé meiri. Skal þá gera sérstaka grein fyrir þeirri starfsemi sem um ræðir og sýna fram á í greinargerð og með teikningum að hærri bygging sé nauðsynleg. Verður þá farið með breytinguna sem minni háttar deiliskipulagsbreytingu.

Fyrirliggjandi tillaga gerir ráð fyrir að breyta stærð og lögum byggingareits, færa innkeyrslu á lóð, auka hámarksvegghæð. Slíkar breytingar má taka til faglegrar skoðunar þó svo að gildandi skilmálar geri fyrst og fremst ráð fyrir breytingum á þeim athafnalóðum sem ætlað er að hýsa starfsemi í flokki B3 samanber ofangreinda tilvitnun.

Í fyrirspurninni kemur einnig fram að óskað er eftir því að byggingarmagn verði aukið úr Nhl 0,5 í 1,1, eða úr 2027 m<sup>2</sup> í 4454 m<sup>2</sup>. Þetta er meira en tvöföldun á því byggingarmagni gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Þó svo að umrædd deiliskipulagsbreyting yrði gerð á grundvelli 38. gr. skipulaga, felast í henni fordæmi gagnvart öðrum lóðum sem ekki verður litið fram hjá.

Um skráning mannvirkja gildir reglugerð nr. 538/1995, um eignaskiptayfirlýsingar, útreikning hlutfallstalna o.fl. í fjöleignarhúsum með seinni tíma breytingum.

Ekki er hægt að fallast á það sjónarmið að umrætt mannvirki að Stálhelli verði með einhverskonar frístandandi hæðarskipt geymslakerfi og því beri að nálgast nýtingarhlutfall lóðar með öðrum hætti.



## Hafnarfjörður

Á móti þessu kemur það sjónarmið að samkvæmt umsókn þarf hækka langhlið hússins m.a. til að koma fyrir sjálfvirku vatnsúðakerfi í hæðarskilum ( 3 hæðir). Af þessu leiðir að brunatæknilega er húsið 3 hæðir en leitað er leiða til að halda nýtingarhlutfalli niðri.

Tekið er neikvætt í fyrirspurnina eins og hún liggur fyrir.

Skipulagsfulltrúi.