

Norðurhella 2 221 Hafnarfirði.

Minnisblað: Hverfisgata 49 , tillaga að deiliskipulagi lóðar dags. 07.01.2021.

Lögð er fram breytt tillaga að deiliskipulagi lóðarinnar. Samkvæmt fyrirbyggjandi tillögu er gert ráð fyrir að nýbygging á lóðinni verði allt að 280 fm. og að nýtingarhlutfall hennar verði um 0,83. Hæð húss verði svipuð og núverandi hús á lóð. Gert er ráð fyrir mænispaki og allt að þremur hæðum. Fordæmi eru fyrir jafnháu og hærra nhl í deiliskipulagi „Miðbær Hraun Vestur“. Fyrirhuguð hæð og þakform samræmist einnig því sem þekkt er í nánasta umhverfi Hverfisgötu 49.

Hverfisgata 49 heyrir undir deiliskipulagið „Miðbær Hraun vestur“, samþykkt fyrst 2015 með breytingum samþykktum 2019.

Í júní 2020 var samþykkt lóðarstækkun, með tilvísun til þess að eldri skilmálar um byggingarheimildir gildi áfram. Í þeim sérskilmálum segir um byggingarmöguleika á lóðinni.

„Hverfisgata 49. Heimilt er að byggja bílskur, hámarkslengd 6.2 m og breidd 4.8 m.“

Í almennum skilmálum deiliskipulagsins er kveðið á um að þakform, þakhalli og mælikvarði viðbygginga sé í samræmi við umhverfið og byggðamynstur. Á þeim lóðum sem heimilt er að byggja við núverandi hús er aðeins gert ráð fyrir minni viðbyggingum á skipulagsreitnum. Almennt gildir að hús stækki ekki umfram 10% af grunnfleti sínum.

Hér er ekki um að ræða viðbyggingu. Fyrirbyggjandi tillaga gerir ráð fyrir nýju húsi á lóðinni sem yrði mathluti 02. Því ber að skoða málið í því ljósi. Lóðarhafi óskar eftir deiliskipulagsbreytingu byggða á 38. gr. skipulagslaga þar sem landeigandi eða framkvæmdaraðili getur óskað eftir að gerð sé deiliskipulagstillaga eða breyting á deiliskipulagi.

Í gildandi deiliskipulagi segir almennt um ný- og viðbyggingar:



Almennir skilmálar

Eitt af markmiðum deiliskipulagsins er að stuðla að heildstæðu byggða- og götu- mynstri í grónu hverfi og tryggja að nýbyggingar og viðbyggingar falli vel að því umhverfi sem fyrir er. Það verður gert með því að virða byggingarstíl núverandi húsa og þess skal gætt að nýbyggingar og breytingar á eldri húsum falli vel að umhverfi sínu. Þetta gildir um öll þegar byggð hús á deiliskipulagssvæðinu. Áhersla skal lögð á heildarmynd og mælikvarða hins byggða umhverfis. Almenn gildir að hús stækki ekki umfram 10% af grunnfleti sínum.

Fylgja skal markmiðum stefnu stjórnvalda um íslenskan byggingararf og fram kemur í Menningarstefnu í mannvirkjagerð (apríl 2007) en hún varðar m.a. að tryggja beri verndun og viðhald hins manngerða umhverfis til samræmis við menningarlegt og sjónrænt gildi þess.

Hús sem eru 100 ára eða eldri eru friðuð. Leita skal álits Minjastofnunar Íslands ef menn hyggjast breyta, flytja eða rífa hús sem voru byggð fyrir 1925 (lög nr. 80/2012 um menningarminjar).

Síðar segir í skilmálum:

Almennir skilmálar fyrir öll hús

Húsgerðir skulu vera óbreyttar.

Almennt er ekki er heimilt að fjölga eignum á svæðinu. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að byggja megi við eldri hús í hverfinu þar sem það er mögulegt þó þannig að nýtingarhlutfall á einbýlishúsalóðum fari að jafnaði ekki yfir 0.45 og á fjölbýlishúsalóðum yfir 0.7 með þeim undantekningum sem koma fram í skilmálum fyrir einstakar lóðir. Nýtingarhlutfall fari aldrei yfir það sem gefið er upp í töflu í greinargerð þessari.

Við viðhald og endurbyggingu er gerð krafa um upprunalegt horf eins og kostur er.

Efni og útlit þakklæðninga haldist óbreytt ásamt upprunalegri veggáferð húsa.

Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2040, sem Hafnarfjörður er aðili að, hefur sett fram mjög skýra stefnu hvernig haga skuli uppbyggingu og þéttingu byggðar. Í því ljósi má gera ráð fyrir breytingum á deiliskipulagi einstakra svæða og reita sem hafa það að markmiði, að fjölga íbúðarhúsnæði í þegar byggðum hverfum.

Almennt skulu bílastæði leyst með gerð nýrra bílastæða innan marka viðkomandi lóðar. Jafnframt ber umsækjanda að gera grein fyrir væntanlegri bílastæðapörf vegna fyrirhugaðrar mannvirkjagerðar eða breytingum á þeim. Kröfur til bílastæða hafa tekið breytingum í tímans rás. Í ASH 2013-2025 er eftirfarandi að finna um bílastæði almennt:

“Bílfreiðastæðapörf bygginga skal almennt vera leyst innan lóða. Sett eru lágmarksákvæði varðandi fjölda bílastæða og bílastæða fyrir fatlaða. Unnt er að vikja frá þessum lágmarksákvæðum í deiliskipulagi ef sýnt er fram á að bílastæðapörf sé minni eða unnt sé að uppfylla hana með öðrum hætti. Í skipulagi nýrra hverfa er hér miðað við 1 stæði á íbúð sem er 80 m² eða minni, en fyrir stærri íbúðir skal gera ráð fyrir 2 bílastæðum á íbúð.”

Í samþykkt um bílastæðasjóð Hafnarfjarðar frá 2018 segir:

„Komi til fjölgunar íbúða í þegar byggðum hverfum og deiliskipulag liggur ekki fyrir skal gera ráð fyrir fjölgun um 1 bílastæði á hverja íbúð inni á viðkomandi lóð. Gangi það ekki eftir skal greiða fyrir bílastæði skv. gjaldskrá fyrir leyfisveitingar og þjónustu byggingarfulltrúa og skipulagsfulltrúa í Hafnarfirði. Greiðsla gjaldsins felur ekki í sér rétt til bílastæðis í tiltekinni götu eða á öðrum bílastæðum sveitarfélagsins.“

Í gildandi deiliskipulagi fyrir Miðbæ Hraun Vestur er vísað í bílastæðareglur Hafnarfjarðar.

Fyrirliggjandi tillaga gerir ráð fyrir að að bílastæði á lóð verði 3, það er fjölgun um 2 frá gildandi deiliskipulagi. Húsið sem gert er ráð fyrir að risi lóðinni, er stærra er 80 fm og því kallar það á gerð 2. bílastæða á lóð að því tilskyldu að um einbýli sé að ræða.

Tillagan gerir ráð fyrir allt að 280 fm byggingarmagni, sem þýðir að hver hæð verður rúmlega 90 fm að stærð. Til samanburðar má nefna að mörg járnvarinn timburhús frá fyrrihluta síðustu aldar eru 8x12m (96 fm) að grunnfleti, með hálf niðurgröfnum kjallara, hæð og nýtanlegu risi. Hæð þeirra er um 7.5 m. Önnur algeng gerð var 6x9m að grunnfleti. Þegar leið á öldinina og steinsteypan varð ríkjandi byggingarefni, breyttust grunnform húsa sem og þakhalli, sem varð á bilinu 15-30°. Jafnframt varð minna um nýtanleg ris og byggðar voru í þess stað, efstu hæðir með minni þakhalla og fullri lofthæð í íbúðarrýmum. Fyrirliggjandi tillaga að deilisklipulagi fellur ágætlega að þeirri skilgreiningu.

Umrædd lóð teigir sig talsvert til norðurs meðfram Mjósundi og er byggingarreitur nýbyggingar staðsettur í norðurhluta lóðar. Skuggavarp er frá morgunsól inna á lóð Hverfisgötu 47. Skuggavarp frá suðlægrri til vestlægrar stöðu sólar er að mestu inn á lóð Álfaskeiðs 40. Við mat á skuggavarp þarf einnig að taka mið af því að lóðin Álfaskeið 40 er um 4-5m hærra en botnplata nýbyggingar að Hverfisgötu 49. Frá Álfaskeiði 40 er hæð nýbyggingar um 6,5 m. Út frá þessu verður ekki séð að skuggavarp nýbyggingar takmarki eða skerði aðliggjandi lóðir til útivistar.

Með vísan til 5.3.2.1. gr. skipulagsreglugerðar sem fjallar um byggðamynstur og byggingar gertur skipulags- og byggingarráð sett nánari kröfur ef þurfa þykir. Mat undirritaðs er þó að flestum þáttum er lúta að byggðamynstri er svarað.

Í ljósi þess leggur undirritaður til að tillagan að deiliskipulagi verði auglýst með vísan til 43. gr. skipulagslaga.

Þormóður Sveinsson skipulagsfulltrúi.