

Skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar.
Norðurhelli 2
Hafnarfirði.

Hafnarfirði 14.01.21.

Erindi: Suðurgata 36, deiliskipulag.

Umsögn.

Eftirfarandi bókun var gerð á fundi skipulags- og byggingarráðs þann 15.12. s.l.

“Afgreiðslufundur skipulags- og byggingarfulltrúa vísaði umsókn Kristins Ragnarssonar f.h. eigenda dags. 15.9.2020 um breytt deiliskipulag til skipulags- og byggingarráðs. Tillaga að breyttu deiliskipulagi gerir ráð fyrir fjölgun íbúða þ.e. að á jarðhæð verði heimilað að fá samþykktar tvær íbúðir þannig að íbúðum á lóð fjölgi úr tveimur íbúðum í þrjár.

Skipulags- og byggingarráð samþykki að auglýsa tillögu að breyttu deiliskipulagi Suðurgötu 36 og var það staðfest í bæjarstjórn. Tillagan var auk þess grenndarkynnt aðliggjandi lóðarhöfum. Tillagan var auglýst frá 27.10.2020-08.12.2020. Athugasemdir bárust.

Skipulags- og byggingarráð felur skipulagsfulltrúa að taka saman greinargerð vegna framkominna athugasemda.”

Þær athugasemdir sem bárust voru frá Suðurgötu 30, 31, 32, 33, 35b, 37, 37b, 38, 39 og Hamarsbraut 3, alls frá 10 einstaklingum í 4 bréfum.

Efnislega má segja að athugasemdir bréfitara beinast að þeim atriðum sem koma fram í eftirfarandi fjórum liðum

- I. Samkvæmt gildandi skipulagi er ekki heimilt að fjölga íbúðum í byggðum eignum í hverfinu.
- II. Tillagan gengur þvert gegn gildandi aðalskipulag þar sem fram kemur að bílastæðapörf skal almennt leyst innan lóðar og miðað við að það sé að lágmarki 1 stæði fyrir hverja íbúð sem er minni en 80 m² og tvö stæði fyrir íbúðir yfir þeim stærðarmörkum. Samkvæmt því kallar húsið í raun á fjögur til fimm bílastæði, m. v. stærð íbúða. Vandséð verður að þeim verði komið fyrir innan lóðar.
- III. Suðurgatan byggist að mestu upp á fyrri hluta 20. aldar og tekur skipulag götunnar mið af því að bifreiðaeign var óalgeng á þeim tíma, bifreiðar fáar, göturými t.t. lítið og stæði fá. Þá er óheimilt að leggja bifreiðum Vestan-megin götunnar á þessum hluta Suðurgötu og stæði því aðeins Austan-megin hennar. Jafnframt er starfsemi hafin í St. Jó og fyrir séð að hún muni vaxa með tilheyrandi kröfu um gott aðgengi bifreiða og bílastæði. Einnig hafa verið kynntar hugmyndir um fjölbýlishúsi í Kató, Suðurgötu 44, 11 sem vafalaust gerir ráð fyrir bílastæðum sem fyrir eru af skornum skammti í götunni.
- IV. Á liðnum árum hefur nær öllu verslunar- og þjónusturými við Suðurgötu verið breytt í íbúðarnúsnæði. Í því samhengi er rétt að minna á skýrslu starfshóps Hafnarfjarðarbæjar um þéttingu byggðar (2016) en inntak í kafla um sókn og samkeppnishæfni má túlka sem svo að gæta þurfi að því að viðhalda eða auka hlutfall verslunar- og þjónusturýmis gagnvart íbúðum. Einhverskonar þjónustustarfsemi hefur verið í umræddu húsnæði nær óslitið frá byggingu þess, síðast 2019 eða þar til nýr eigandi eignaðist húsið.

Þá má velta því fyrir sér hvort verslunarrými á jarðhæð við götu henti sem íbúðarhúsnæði?

Úr athugasemdum íbúa við Suðurgötu 38.

Þess utan eru settar fram athugasemdir sem snúa að heimild sveitarfélagsins til innheimtu á s.k. bílastæðagjaldi samanber bréf íbúa við Hamarsbraut 3.

“Eina undantekningin frá fyrrnefndri bílastæðakvöð aðalskipulags snýr að bílastæðum í miðbænum, hvar aðalskipulag kveður á um að í þeim tilvikum þar sem bílastæðakvöð verður ekki uppfyllt innan lóðar sé heimilt að uppfylla þær á almennum bílastæðum í miðbænum gegn greiðslu sérstaks gjalds í bæjarsjóð. Rökin fyrir þessari heimild eru nokkuð skýr, þ.e. að í miðbæjum og borgum geti viðkomandi yfirvöld nýtt slíkar tekjur til að fjármagna almenningsstæði, t.d. byggingu bílastæðahúsa og þannig leyst almenna þörf fyrir bílastæði sem ýmist eru nýtt í þágu atvinnulífs á viðkomandi miðssvæðum eða íbúa sem þar búa. Það er hinsvegar vandséð að slík rök geti talist tæk varðandilausnir á bílastæðapörf í íbúðabyggð þar sem engar almennar lausnir af hendi bæjaryfirvalda eru tiltækar og engin slík áform uppi. Þá má einnig setja fyrirvara við heimild sveitarfélagsins til umræddrar tekjuöflunar sem ekki er ljóst á hvaða lagagrundvelli byggir, ef nokkrum. Það er hvort sveitarfélaginu er heimilt að lögum að afla sér tekna með sölu undanþága frá skipulagsskilmálum. Heimild hins opinbera til tekjuöflunar byggir á þeirri meginreglu að hún verður að eiga sér stoð í lögum, án tillits til þess hvort um er að ræða álagningu skatta eða þjónustugjalda. Ef engin sérgreind þjónusta er veitt sem endurgjald hins opinbera fyrir álögd gjöld, eða kostnaður við þjónustuna er ekki í eðlilegu samræmi við álagt gjald, er slík álagning skilgreind sem skattheimta. Í þessu tilviki er erfitt að sjá að nokkurt endurgjald sé af hendi sveitarfélagsins, þ.e. ekkert í framlagðri tillögu gefur tilefni til þess að ætla að sveitarfélagið hyggist nýta sér tekjuöflunina til þess að auka bílastæðaframboð í tengslum við veitingu heimildar til fjölgunar íbúða umfram það sem heimilt er í gildandi skipulagi eða veita nokkra aðra þjónustu, aðra en þá að veita undanþágu frá almennum skilmálum gildandi skipulags. Slíkar álögur flokkast sem skattheimta sem erfitt er að sjá að uppfylli í þessu tilviki lögætisreglu. Sé það rétt að málið hafi verið kynnt með þessum hætti í skipulags- og byggingarráði og afgreiðsla ráðsins þar af leiðandi byggð á þessum forsendum, gerum við sem íbúar að lágmarki þá kröfu að bæjarstjórn tilgreini á hvaða lagagrundvelli sú afgreiðsla er byggð.”

Fasteignin Suðurgata 36 er samkvæmt skráningu fasteignamats tvær eignir. Eign 0201, samtals 256.6 m² með bílskúr og eign 0101, 67,4 m². Lóð er eignarlóð 371,8 m² að stærð. Nýtingarhlutfall lóðar er 0,87. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er nýtingarhlutfall lóðar tiltekið sem 0,89.

Þann 12.05. 1999, samþykkir byggingarfulltrúi Hafnarfjarðar uppdrætti að Suðurgötu 36 þar sem í skráningartöflu eru tilgreindar tvær eignir. Eign 0101 íbúð, rými 0102 tólmstundarými og eign 0201 íbúð. Rými 0102 er eignatengt eign 0201. Jafnframt eru samþykkt tvö bílastæði á lóð.

Með vísantil þessa er hér um að ræða deiliskipulagsbreytingu, sem tekur ekki til stækkunar eða fjölgun eigna á lóð. Breytingin gerir ráð fyrir þremur íbúðum í stað tveggja og hobbyrýmis. Samkvæmt þessu má fullyrða að formleg samþykkt er til staðar fyrir tveimur eignum í húsinu, og umsóknin gerir ráð fyrir að hobbyrými verði sjálfstæð eign. Leiðrétta þarf gildandi deiliskipulag hvað þetta varðar.

Húsgerðir

Húsgerðir skulu vera óbreyttar og í samræmi við byggingarleyfisupprætti sjá þó skilmála um viðbyggingar og skilmála fyrir einstaka lóðir.

Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í þegar byggðum húsum 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 ekki yfir 0.45 og á fjölbýlishúsalóðum yfir 0.65 með þeim undantekningum sem koma fram í skilmálum fyrir einstakar lóðir.

Leitast er við að gera ráð fyrir bílastæðum innan lóða og bílgeymslu þar sem það er mögulegt.

Við stækkun á húsum sem eru byggð fyrir 1918 og húsinu að Suðurgötu 66 skal leita áhlits byggðasafns Hafnarfjarðar og Húsafriðunarnefndar áður en sótt er um byggingarleyfi.

| Núverandi | | | | | | | | | Deiliskipulagstillaga | | | | |
|-----------|-------------|-----------|--------|-------------|----------------|---------|---------------------|-------|-----------------------|-------------------|---------|------|--|
| Götunr. | Götuheiti | fj. íbúða | bílag. | bygg.ár hús | bygg.ár bílsk. | lóð fm. | Núverandi bygg.magn | N.hl. | Lóð skv. tillögu | Hámarks bygg.magn | stækkun | nhl. | |
| 1 | Hellubraut | 1 | 1 | 1985 | 1989 | 343,0 | 155,7 | 0,45 | óbr. | 156,00 | | 0,45 | |
| 3 | Hellubraut | 1 | 0 | 1984 | | 414,6 | 179,1 | 0,43 | 441,90 | 197,00 | | 0,45 | |
| 5 | Hellubraut | | | | | | | | 413,80 | 186,00 | | 0,45 | |
| 6 | Hellubraut | 1 | 1 | 1972 | 1940 | 416,0 | 196,4 | 0,47 | óbr. | 196,00 | | 0,47 | |
| 7 | Hellubraut | 1 | 2 | 1907 | 1940/1945 | 1173,2 | 190,4 | 0,16 | 491,40 | 210,00 | 20,00 | 0,43 | |
| 8 | Hellubraut | 1 | | 1988 | | 554,0 | 204,9 | 0,37 | óbr. | 225,00 | 20,00 | 0,41 | |
| 9 | Hellubraut | 1 | 1 | 1980 | 1992 | 1184,0 | 237,9 | 0,20 | 1100,40 | 262,00 | 24,00 | 0,24 | |
| 3 | Hamarsbraut | 1 | 1 | 1907 | 1994 | 367,0 | 139,0 | 0,38 | óbr. | 154,00 | 15,00 | 0,42 | |
| 4 | Hamarsbraut | 1 | 0 | 1990 | | 440,5 | 204,6 | 0,46 | óbr. | 205,00 | | 0,46 | |
| 5 | Hamarsbraut | 1 | 0 | | | 454,4 | | | óbr. | 204,00 | | 0,45 | |
| 6 | Hamarsbraut | 1 | 1 | 1988 | | 477,8 | 208,1 | 0,44 | óbr. | 215,00 | 7,00 | 0,45 | |
| 7 | Hamarsbraut | 1 | | | 1945 | 466,8 | 215,0 | 0,46 | óbr. | 215,00 | | 0,46 | |
| 8 | Hamarsbraut | 1 | 1 | 1947 | 1947 | 725,0 | 291,1 | 0,40 | óbr. | 320,00 | 29,00 | 0,44 | |
| 9 | Hamarsbraut | 2 | 0 | 1921 | | 195,4 | 148,0 | 0,76 | 277,60 | 0,00 | | 0,76 | |
| 10 | Hamarsbraut | 2 | 1 | 1948 | 1953 | 594,0 | 265,0 | 0,45 | óbr. | 265,00 | | 0,45 | |
| 11 | Hamarsbraut | 2 | 1 | 1925 | 1970 | 361,0 | 138,3 | 0,38 | óbr. | 152,00 | 14,00 | 0,42 | |
| 11a | Hamarsbraut | spennist. | | 1938 | | 0,0 | 18,8 | | 18,80 | 0,00 | | 1,00 | |
| 12 | Hamarsbraut | 1 | 1 | 1933 | 1950 | 641,0 | 246,4 | 0,38 | óbr. | 271,00 | 25,00 | 0,42 | |
| 14 | Hamarsbraut | 1 | 1 | 1982 | 1986 | 491,0 | 205,2 | 0,42 | óbr. | 221,00 | 16,00 | 0,45 | |
| 15 | Hamarsbraut | | | | | | | | 310,00 | 140,00 | | 0,45 | |
| 16 | Hamarsbraut | | | | | | | | 675,00 | 304,00 | | 0,45 | |
| 17 | Hamarsbraut | 1 | 1 | 1930 | | 1478,0 | 169,4 | 0,11 | 464,00 | 208,00 | 38,00 | 0,45 | |
| 30 | Suðurgata | 1 | | 1906 | | 286,7 | 127,6 | 0,45 | óbr. | 153,00 | 25,00 | 0,53 | |
| 32 | Suðurgata | 1 | 1 | 1985 | 1985 | 369,0 | 258,7 | 0,70 | óbr. | 259,00 | | 0,70 | |
| 36 | Suðurgata | 1 | 1 | 1961 | 1961 | 371,8 | 329,9 | 0,89 | óbr. | 330,00 | | 0,89 | |
| 38 | Suðurgata | 1 | | 1908 | | 357,2 | 163,4 | 0,46 | 413,90 | 196,00 | 33,00 | 0,47 | |
| 38b | Suðurgata | | | | | 56,7 | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| 39a | Suðurgata | | | | | | | | 422,70 | 190,00 | 190,00 | 0,45 | |

Af ofangreindu er ljóst að gildandi deiliskipulag gerir ekki ráð fyrir fjölgun íbúða nema á lóðum Suðurgötu 70 og Hamarsbraut 7 og 17, samanber markmið gildandi deiliskipulags hér að ofan. Jafnframt er þess getið í sömu greingerð að ekki er heimilt að fjölga íbúðum í þegar byggðum húsum. Þess ber að geta að skipulags- og byggingarráð samþykkti nýtt deiliskipulag fyrir lóðina Hamarsbraut 5 2017, þar sem einbýlishúsalóð var breytt í parhúsalóð. Byggingarmagi og umfang þess húss var haldið óbreyttu frá gildandi deiliskipulagi.

Almennt er óæskilegt að breyta deiliskipulagi, en skipulagslög gera ráð fyrir að breytinga sé þörf eða þær nauðsynlegar.

Í skipulagslögum grein 38 segir m.a.

„Landeigandi eða framkvæmdaraðili getur óskað eftir því við sveitarstjórn að gerð sé tillaga að deiliskipulagi eða breytingu á deiliskipulagi á sinn kostnað.“

Á þetta sjónarmið hefur skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar fallist samanber þá breytingu sem hér er til umfjöllunar.

Hafnarfjarðbær lét vinna og samþykkti 2016 greinagerð starfshóps um þéttingu byggðar, og þar er m.a. að finna eftirfarandi áherslur:

- Nýta fyrirliggjandi innviði, t.d. gatnakerfi, skóla
- Fjölga íbúðum í núverandi húsnæði

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 með það að leiðarljósi að fjölga íbúðarhúsnæði í þegar byggðum hverfum.

Fram koma í athugasemdum talsverðar áhyggjur og sjónarmið sem varða bílastæði og umferð. Almennt skulu bílastæði leyst með gerð nýrra bílastæða innan marka viðkomandi lóðar. Jafnframt ber umsækjanda að gera grein fyrir væntanlegri bílastæðaþörf vegna fyrirhugaðrar mannvirkjagerðar eða breytingum þeim. Kröfur til bílastæða hafa tekið breytingum í tímans rás. Í ASH 2013-2025 er eftirfarandi að finna um bílastæði almennt:

“Bifreiðastæðaþörf bygginga skal almennt vera leyst innan lóða. Sett eru lágmarksákvæði varðandi fjölda bílastæða og bílastæða fyrir fatlaða. Unnt er að víkja frá þessum lágmarksákvæðum í deiliskipulagi ef sýnt er fram á að bílastæðaþörf 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.“

Hér er ekki um nýtt hverfi að ræða, og deiliskipulag liggur fyrir. Fyrirliggjandi deiliskipulags breyting telst því nýtt deiliskipulag, og því ber að skoða bílastæða þörf út frá kröfum ASH 2013-2025. Gerð verður krafa til 1. P fyrir hverja íbúð < 80 m² og 2 P fyrir hverja íbúð > 80 m². Að þessu sögðu má gera ráð fyrir að greiða verður fyrir 2P eins og fyrirliggjandi tillaga segir til um. Varðandi athugasemdir lóðarhafa Hamarsbrautar 3 um lögmæti bílastæðagjalds og innheimtu þeirra, er eðlilegt að sá þáttur athugasemdana verði skoðaður lögræðilega. Með vísan til þess sem segir í þessari greinagerð og þess vafa sem á við um bílastæðakröfur auk þeirra athugasemda sem fram hafa komið er ekki mælt með erindinu eins og það liggur fyrir.

Pormóður Sveinsson skipulagsfulltrúi.