

**Minnisblað: Hverfisgata 49 nýtt deiliskipulag lóðar.**

Á fundi skipulags- og byggingarráðs þann 12. Jan. s.l. fól skipulags- og byggingarráð skipulagsfulltrúa að taka samna umsögn vegna fyrirliggjandi tillögu að nýju deiliskipulag.

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, hámarks lengd 6.2 m og breidd 4.8 m.“*

Fyrir liggjandi deiliskipulagstillaga gerir ráð fyrir að afmarkaður verð nýr byggingarreitur innan lóðar, og að á honum verði heimilt að byggja nýtt íbúðar húsnæði allt að 345 m<sup>2</sup> að stærð. Nýtingarhlutfall lóðar yrði þá um 0,95. Fordæmi eru fyrir jafnháu og hærra nhl í deiliskipulagi „Miðbær Hraun Vestur“

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. Fyrirliggjandi 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 byggingarstil 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. Almennt 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 bílastæðaþörf 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:

“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 m<sup>2</sup> 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.

Í ljósi þess sem getið er um hér að ofan og með vísan til sambærilegra mála verður að auglýsa umrædda deiliskipulagsbreytingu með vísan til 43. gr. skipulagslaga.

Þormóður Sveinsson skipulagsfulltrúi.