



Efni: Samantekt athugasemdir og svör vegna grenndarkynningar á Holtsgötu 13.

Á fundi afgreiðslufundi skipulags- og byggingarfulltrúa þann 15. júní sl var samþykkt að grenndarkynna umsókn eigenda við Holtsgötu 13 um að byggja svalir með tröppum niður í garðinn.

Grenndarkynningin var frá 14. júlí sl. með frest til 22. júlí sl. Ábending kom á kynningartímanum um að láðst hafði að senda tveimur eigendum við Holtsgötu 1 kynninguna og fengu þeir frest til 14. ágúst til að skila inn athugasemdum. Athugasemdir bárust á kynningartímanum.

Pálína Árnadóttir Holtsgötu 16

Athugasemd	Svar
Í pósti 21. júlí gerir Pálína athugasemd við að að í kynningargögnum er sagt að svalirnar séu 3,4 en ef málin eru skoðuð þá er hann 3,85 m ² og þá er ekki með talin sá hluti pallsins sem er fyrir framan stigann niður í garðinn.	Við munum benda hönnuðinum á þetta misræmi
Einnig telur hún að lóðin sé sögð stærri en hún er í rauninni er.	Við munum benda hönnuðinum á þetta misræmi

Guðríður Þórðardóttir Holtsgötu 15

Athugasemd	Svar
Með pósti 13. júlí bendir Guðríður á misræmi á milli raunverulegu mælinganna og teikninga og telur að senda þurfi út nýja grenndarkynningu	Við munum benda hönnuðinum á þetta misræmi en töldum að ekki þurfti að senda út nýja grenndarkynningu
Í pósti 20. júlí gerir Guðríður athugasemdir við að með sérinngangi á efri hæð, opnast <u>auðveldlega</u> möguleikinn á því að t.d. hluti efri hæðar (eða hæðin öll), verði leigð út og þá væri það rými með sérinngangi. Það hefði í för með sér mjög aukið álag í götunni, þ.e. aukna bílaumferð, aukinn skort á bílastæðum og almennt ónæði, en nú þegar hefur bílskúr við húsið verið breytt í íbúð. Þessi möguleiki á nýtingu hússins nr. 13 myndi minnka verðmæti húss nr. 15 við Holtsgötu.	Ekki er hægt að sjá fyrir hvernig fólk nýtir eignir sínar, og erfitt að sjá fyrir um að svalir og útgangur á þær gætu leitt til aukinnar umferðar og lækkun á fasteignarverði í götunni.
Bein sjónlína myndi myndast af svölum og ofan í suðvestur-garð við Holtsgötu 15, sem skemmir næði þar, því <u>stutt</u> er á milli húsanna.	Fylgifiskur borgar- og bæjarumhverfis er oft sá að auðvelt er að fylgjast með nágrönnum og er þetta svæði sérstaklega þéttbýlt svo þessi möguleiki er alltaf fyrir hendi.
Byrgir útsýni, sem nú er frítt upp og niður götuna, úr görðum annarra húsa, sem standa norðan megin götu, en engar	Óskert útsýni í borgar- og bæjarumhverfi er ekki sjálfsagður réttur hvers íbúðareiganda. Almennt geta eigendur fasteigna í þéttbýli vænst þess



Hafnarfjörður

Útstandandi svalir eru nú á neinu húsi við götuna.	að einhverjar breytingar verði gerðar á skipulagi sem haft geti í för með sér einhverja skerðingu á útsýni enda er réttur til útsýnis ekki bundinn í lög.
Þetta laskar heildargötumyndina mjög.	Rétt að götumyndin breytist .
Eflaust má finna nettari lausnir varðandi flóttaleiðir heldur en 10 m ² viðbyggingu. Með vísan í ofanritað, lýsir undirrituð sig mótfallna þeim fyrirhuguðu breytingum á Holtsgötu 13, sem kynntar eru í grenndarkynningu dags. 20. júní 2022, þar sem þær minnka verðmæti húss nr. 15 við Holtsgötu.	Varðandi lækkað verðgildi íbúða er bent á 51. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 en þar kemur fram að <i>leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi. Sá sem telur sig eiga rétt á bótum eða krefst yfirtöku skv. 51. gr. skal senda kröfu sína til sveitarstjórnar.</i>

Ingibjörg Lydía Yngvadóttir Holtsgötu 14

Athugasemd	Svar
Í pósti 13. júlí mótmælir Ingibjörg því að byggingaryfirvöld veiti leyfi fyrir byggingu svala á Holtsgötu 13 hér í bæ skv. þeim teikningum sem fylgdu grenndarkynningu dags. 20. júní sl. Svalir á þeim stað þar sem gert er ráð fyrir og sem ná hátt í þrjá metra frá húsi tel ég óþægilega nálægt húsum gegnt Holtsgötu 13, einkum eign minni, þ.e. Holtsgötu 14, neðri hæð.	
Geri ekki athugasemd við að gerð verði hurð og tröppur niður í garðinn.	
Önnur rök sem mæla gegn svo stórum svölum er götumyndin og heildarásýnd hennar. Slíkar svalir sem skaga langt út frá húsi eru ekki á nokkru húsi sem stendur þarna megin götunnar og yrði að mínu mati algjört stílbrot á fallegum heildarsvip götunnar.	Rétt er það að götumynd og ásynd götunnar breytist með tilkomu svalanna. Tekið er undir það að götumyndin hefur ákveðin heildarsvip sem verður ekki sá sami með tilkomu þessa svala.

Niðurstaða

Ekki er hægt að mæla með svölunum eins tillagan sýnir, þær bera húsið og götumyndina ofurliði og ekki er séð annað en það náist lítil nýting út úr þeim. Betur færi ef gerður væri lítill pallur með tröppum niður í garðinn og garðurinn nýttur sem útirými.

Umhverfi götunnar er fíngert og svona mikið svala mannviki passar illa inn í götumyndina.





Hafnarfjörður

