

Norðurhelli 2

221 Hafnarfirði.

Erindi: Hverfisgata 49. Umsögn vegna framkominna athugasemda við auglýstu deiliskipulagi.

Inngangur:

Á fundi bæjarstjórnar þann 3. mars s.l. var staðfest samþykkt skipulags- og byggingarráðs að auglýsa tillögu að breyttu deiliskipulagi Hverfisgötu 49 með vísan til 1. mgr. 43. gr. Á fundi skipulags- og byggingarfulltrúa þann 14.04.2021 var jafnframt samþykkt að grenndarkynna tillöguna með vísan til 2. mgr. 44. gr. skipulagslaga. Tillagan var auglýst frá 05.05.2021-16.06.2021. Athugasemdir bárust.

Á fundi skipulags- byggingarráðs þann 29.06.2021 var skipulagsfulltrúa falið að vinna greinagerð vegna framkominna athugasemda.

Athugasemdir bárust frá eftirfarandi aðilum:

Hverfisgata 45, 2 aðilar.

Hverfisgata 47, 3 aðilar.

Álfaskeið 38, lóðarhafa.

Athugasemdir dags. 07. júní frá eigendum húsa og íbúða við: Hverfisgötu 42, Hverfisgötu 45, Hverfisgötu 46, Hverfisgötu 47, Mjósund 16, Álfaskeið 40 og Álfaskeið 42, alls 17 aðilar.

Þær athugasemdir sem gerðar eru um margt keimlíkar, og skal í greinagerð þessari svara þeim. Í bréfi 17 aðila frá 07. júní s.l er að finna eftirfarandi:

- 1) Í gildandi deiliskipulagi fyrir Miðbæ-Hraun-Vestur (25.02.2019) er að finna eftirfarandi skilmála fyrir öll hús:

"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 greinagerð þessari." (bls 10 Deiliskipulag Miðbæ-Hraun-Vestur 25.02.2019)

Samkvæmt þessu er ekki heimilt að fjölga eignum á svæðinu, líkt og þessi breyting felur í sér. Einnig eru gefin skýr viðmið um nýtingarhlutfall lóða og þessi breyting fer langt yfir þau viðmið. Sem og jafnframt langt yfir nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða. Leyfilegt byggingarmagn fyrir Hverfisgötu 49 er nú þegar fullnýtt og því er ekki rými til staðar fyrir íbúðarbyggingu af neinu tagi.

Vitnað er í greinagerð gildandi deiliskipulags um almenna skilmála fyrir öll hús. Þessi tilvitnun hefst á því að almennt skuli ekki fjölga eignum á svæðinu sem deiliskipulagið nær til, en útilokar það ekki. Rök fyrir fjölgun eigna í þeirri tillögu sem hér er til umfjöllunar eru m.a. eftirfarandi:

Hverfisgata 49 heyrir undir deiliskipulagið „Miðbær Hraun vestur“, samþykkt fyrst 2015 með breytingum samþykktum 2019. Í júní 2020 var samþykkt lóðarstækkun tilhanda Hverfisgötu 49, með vísan til þess að eldri skilmálar um byggingarheimildir skulu gilda áfram. Eldri byggingarheimildir eru þessir: „*Hverfisgata 49. Heimilt er að byggja bílskúr, hámarkslengd 6.2 m og breidd 4.8 m.*“

Í skipulagslögum segir:

38. gr.

Ábyrgð á gerð og afgreiðslu deiliskipulags.

Sveitarstjórn ber ábyrgð á og annast gerð deiliskipulags.

Landeigandi eða framkvæmdaraðili getur óskað eftir því við sveitarstjórn að gerð sé tillaga að deiliskipulagi eða breytingu á deiliskipulagi á sinn kostnað. Um kynningu, samráð, auglýsingu og samþykkt slíks deiliskipulags fer skv. 40. og 41. gr.

Lóðarhafi Hverfisgötu 49 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 greinagerð aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 segir á bls. 17.

„Núverandi byggð skal þétt þar sem það á við, m.a. með endurskipulagningu vannýttra svæða. Lögð skal áhersla á þau verðmæti sem felast í því að stór hluti íbúðarbyggðarinnar er í göngufjarlægð frá miðbænum. Leitast skal við að fullnýta byggingarmöguleika með þá eiginleika áður en uppbygging hefst á svæðum sem lengra eru í burtu. Við endurskipulagningu byggðar skal leita að kostum til þéttingar byggðar og stuðlað að endurnýtingu vannýttra lóða og svæða með starfsemi sem lokið hefur sínu hlutverki. „

Í sömu greinagerð segir á bls. 37.

„Þétting íbúðarbyggðar er möguleg innan eldri hluta Hafnarfjarðar við endurskipulagningu svæða með úrelta starfsemi, eða starfsemi sem ekki er lengur þörf fyrir eða betur er staðsett annars staðar. Helstu þéttingarsvæði síðustu ára eru Rafhareitur, Norðurbakki og Lónshverfi. Vegna nálægðar þessara svæða við miðbæ Hafnarfjarðar er þar fremur þétt fjölbýlishúsabyggð.“

Í þessum tilvitnunum felst jákvæður vilji til þéttingar.

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.

Hafnarfjarðarbær lét vinna greinagerð sem heitir „Hafnarfjörður þétting byggðar“ sem samþykkt í skipulags- og byggingarráði 2016.

Þar segir m.a.

„Tillögur að þéttingu felast í því að skoða margar mismunandi leiðir til þéttingar með megináherslu á samgöngumiðuð þróunarsvæði í tengslum við Borgarlínu.

Markmiðið er að nýta fyrirliggjandi innviði eins og gatnakerfi, grunn- og leikskóla. Þannig að fjölga megi íbúum í Hafnarfirði næstu áratugina án þess að fara í stórfellda uppbyggingu innviða á borð við umfangsmikil umferðarmannvirki og vegaframkvæmdir og uppbyggingu skólahúsnæðis, þegar til staðar er í bæjarfélaginu vannýtt skólahúsnæði.“

„Þéttingarmöguleikar felast í eftirfarandi þáttum:

- *Fjölga íbúðum í núverandihúsnæði*
- *Endurskipulagning og uppbygging á stórum fjölbýlishúsalóðum*
- *Uppbygging á vannýttum svæðum „ (bls 16).*

Með vísan í framangreint er ljóst að stefnumörkun liggur fyrir um fjölgun eigna í þegar byggðum hverfum og eðlilegt að slík tillaga fái efnislega meðferð.

Í ágúst 2020 var samþykkt að stækka lóðina Hverfisgötu 49 úr 289,1 m² í 512,9 m². Núverandi byggingarmagn á lóð er 145,7 m² með heimild til 30 m² stækkunar í formi bílskúrs. Nýtingarhlutfall fyrir lóðarstækkun 2020 var 0,61. Við lóðarstækkunina 2020 fer nýtingarhlutfall niður í 0,34 miðað við stækkun lóðar. Nýtingarhlutfall lóðar samkvæmt fyrirliggjandi deiliskipulagi verður $(145,7 + 280,0) / 512,9$ eða 0,83. Fordæmi eru fyrir jafnháu og hærra nhl í deiliskipulagi „Miðbær Hraun Vestur“, og samkvæmt gildandi greinagerð er hærri nýting áætluð á um 42 lóðum.

Önnur athugasemd bréfi frá 07. júní s.l er:

- 2) Í gildandi deiliskipulagi fyrir Miðbæ-Hraun-Vestur er eftirfarandi að finna um hverfisvernd götummyndar Hverfisgötu 30-62:

“Hverfisvernd götummyndar Hverfisgötu 30-62 felst í að óheimilt er að breyta yfirborði húsa og ekki heimilt að rífa hús nema í undantekningartilvikum. Við byggingu nýrra húsa verður að taka mið af mælikvarða og hlutföllum byggðarinnar. Við viðhald og endurbyggingu húsa er gerð krafa um upprunalegt horf eins og kostur er. Þar sem viðbyggingar eru leyfðar samkvæmt deiliskipulagi skulu þær vera í samræmi við húsið og götummyndina í heild sinni. Óheimilt er að raska hrauni.“ (bls 12/deiliskipulag Miðbær-Hraun-Vestur 25.02.2019)

Ekki er hægt að sjá að bygging allt að 280 fm taki mið af mælikvarða og hlutföllum byggðar, enda er stærð byggingar næstum tvöfalt stærri en nærliggjandi byggingar á Hverfisgötu.

Í tillögu að deiliskipulagi segir eftirfarandi um hönnun fyrirhugaðs einbýlishús

„Innan byggingarreitar skal gera ráð fyrir uppbotum á húshliðum.

Bílastæði eru 3 stæði innan lóðar.

Komi til færslu á götugögnum / lögnum beri lóðarhafi kostnað af því.

Að öðru leyti gilda skilmálar gildandi skipulags.“

Í greinagerð aðalskipulags Hafnarfjarðar segir á bls. 42:

„Gamla byggðin í hrauninu teygir sig inn í miðbæinn og ljær honum sérkenni. Halda þarf í einkenni gamalla húsa í miðbænum og gera það í samræmi við reglugerðir um húsvernd. Fyrir nýbyggingar og viðbyggingar gilda þær reglur að útlit og hæðir húsanna skulu vera í samræmi við byggð á aðliggjandi svæði. Eðlilegt er að þéttleiki byggðar í miðbæjum sé meiri en í öðrum hverfum, og er það einnig svo í miðbæ Hafnarfjarðar. Í aðalskipulaginu eru afmörkuð svæði þar sem ástæða þykir til að vernda yfirbragð byggðar sökum aldurs húsa eða tengsla við byggingarsögu Hafnarfjarðar. Svæði þessi eru afmörkuð sem hverfisverndarsvæði, og þar er nánar skilgreint hvaða breytingar á húsum er leyfilegt að gera.“

Í greinagerð gildandi deiliskipulags segir síðan um hverfisvernd:

Hverfisverndarákvæði: Óheimilt er að breyta yfirborði húsa og ekki er heimilt að rífa hús nema í undantekningartilvikum. Við byggingu nýrra húsa verður að taka mið af mælikvarða og hlutföllum byggðarinnar. Við viðhald og endurbyggingu húsa er gerð krafa um upprunalegt horf eins og kostur er. Þar sem viðbyggingar eru leyfðar samkvæmt deiliskipulagi skulu þær vera í samræmi við húsið og götummyndina í heild sinni. Óheimilt er að raska hrauni. Hverfisverndarákvæði um húsaröðina frá Álfaskeiði 35 - 53: Svip húsa verði sem minnst raskað, til dæmis þak og gluggagerðum. Upprunaleg veggáferð húsa haldist þar sem henni hefur ekki þegar verið breytt. Óheimilt er að raska ósnertu hrauni.

Í almennum skilmálum er síðan sagt:

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. 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.

Í þessum orðum felast skýrir skilmálar og leiðbeiningar um hvernig staðið skuli að hönnun nýbygginga og endurbótum húsa á umræddu svæði. Við komandi hönnuði ber að taka mið af þessu og sýna sjónrænt fram á hvernig staðið er að verki m.t.t. þeirra mannvirkja sem fyrir eru á lóð og ekki síður hvernig nýbyggingin fellur að umhverfi og aðliggjandi byggð. Þetta á við um uppbot, efnisval, hlutföll, hæðir einstakra bygginahluta og þakform svo nokkur veigamikil atriði séu nefnd.

Þriðja athugasemd í bréfi frá 17 íbúum er:

- 3) Þegar að breyting var gerð á deiliskipulagi fyrir stækkun lóðarinnar á Hverfisgötu 49 fylgdi sú kvöð lóðastækkun að útbúa þyrfti gönguleið á norðurhluta lóðar og stendur sú kvöð áfram. Fjarlægð frá húsvegg að lóðarmörkum Álfaskeiðs 40 er samkvæmt breytingu einungis 2 metrar. Ekki er hægt að sjá hvernig á með góðu móti að koma fyrir göngustíg á þessum 2 metrum. Bygging er of nálægt lóðarmörkum til að uppfylla þá kröfu.

Þessi kvöð er á gildandi mæliblöðum. Byggir hún á eldri gögnum sem gera ráð fyrir aðkomu að „Vitanum“ sem er á opnu svæði bakvið hús við Hverfisgötu og Vitastíg. Þessi siglingaviti er tákn Hafnarfjarðar og er það vilji sveitarfélagsins að tryggja aðkomu að honum. Þessi kvöð þýðir að viðkomandi lóðarhafa ber að gera ráð fyrir aðkomuleið að Vitanum. Útfærsla og lausn kvaðar skal lóðarhafi gera grein fyrir með umsókn til byggingarfulltrúa. Slík útfærsla kann að hafa áhrif á nýtingu byggingarreits.

Fjórdá sjónarmiðið sem sett er fram í athugasemdum er:

- 4) Við höfum töluverðar áhyggjur af því að umsækjandi ætli sér ekki að nýta húsið sem einbýli líkt og sótt er um. Heldur ætli sér að leigja það út í smærri einingum eða jafnvel sem gistihús eða airbnb. Teljum við ekki að slík útleiga eigi heima í íbúðarhverfi sem þessu.

Við óskum því eftir því að ef til þessara framkvæmdar kæmi þá verði sett þinglýst kvöð um að húsið sé einbýli og skuli einungis vera nýtt sem slíkt.

Samkvæmt fyrirliggjandi deiliskipulagi er eingöngu veitt heimild til þess að byggja á lóðinni einbýlishús. Landnotkun svæðisins er skv. ASH 2013-2025 hverfisverndað íbúðarsvæði. Atvinnustarfsemi er ekki heimil innan íbúðarsvæða nema slíkt hafi stoð í aðalskipulagi og deiliskipulagi. Starfsemi sú sem nefnd er í athugasemd er starfsleyfis skyld. Byggingarfulltrúi skal gefa jákvæða umsögn fyrir slíku. Með vísan til landnotkunar og deiliskipulags, þá eru ekki til staðar þau ytri skilyrði sem þurfa að vera jákvæð til að slíkt sé unnt.

Í fimmtu athugasemd 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.

(bls 1 Deiliskipulag Miðbær-Hraun-Vestur 25.02.2019)

Samkvæmt deiliskipulagsbreytingu er gert ráð fyrir 3 bílastæðum á lóð. Nú þegar eru 3 íbúðir í húsinu á Hverfisgötu 49, en miðað við ofangreindan úrdrátt úr deiliskipulagi þurfa þau að lágmarki að vera 4 og jafnvel fleiri ef að ekki á að nýta húsið sem einbýli.

Við getum ekki séð að gert sé ráð fyrir nægum stæðum fyrir húsið, nú þegar er mikið lagt í jaðri lóðar og lítið um bílastæði. Því verði að vera gert ráð fyrir nægum stæðum á lóðinni sjálfri.

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar breytti á fundi sínum þann 27.05.2015 markmiði um að ekki verði heimilt að fjölga íbúðum í þegar byggðum húsum á deiliskipulagsvæðinu þannig að „heimilt verður að fjölga íbúðum í þegar byggðum húsum svo framalega sem þær uppfylli allar kröfur um íbúðir samkvæmt kafla 6.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Þar sem sýnt er að ekki sé hægt að uppfylla bílastæðakröfur innan lóðar er heimilt að uppfylla þær á almennum bílastæðum gegn greiðslu sérstaks gjalds. Ekki verða sérmerkt stæði á bæjarlandi í þeim tilgangi“.

Að Hverfisgötu 49 eru samþykktar 3 íbúðir í núverandi húsi. Ekki eru nein samþykkt bílastæði á lóð. Hverfið sem slíkt er að miklu leyti byggt fyrir þann tíma að bílaeign varð almenn og því lítið um samþykkt bílastæði innan viðkomandi lóða. Við útreikninga á bílastæðakröfu er ekki krafist bílastæða fyrir það sem þegar er byggt umfram það sem samþykkt gögn segja til um. Að Hverfisgötu 49 yrði gerð krafa til til bílastæði vegna

nýbyggingar alls 2 stæði, þar sem húsið er ein íbúð stærri en 80 m². Á uppdrætti er gert ráð fyrir 3 bílastæðum innan lóðar, sem er 1 bílastæði umfram kröfur. Slíkt lausn er til bóta hvað varðar almenn stæði í götu.

Í sjöttu athugasemd segir:

- 6) Samkvæmt breytingu er gert ráð fyrir því að byggingin á Hverfisgötu 49 sé staðsett í jaðri lóðarinnar við Mjósund.

Gatan er nú þegar þröng og myndi bygging í jaðri lóðarinnar og fá bílastæði gera það að verkum að aðgengi fyrir viðbragðsaðila ss slökkvilið og sjúkraflutninga verði mjög erfitt og er það með öllu óásættanlegt.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að nýbygging geti risið við lóðarmörk að Mjósund. Slík staðsetning er í samræmi við það byggðarmynstur sem fyrir er á svæðinu og fellur vel að sjónarmiðum skilmála samanber samþykkt Hafnarfjarða frá 22.jan 2014:

Stuðla skal að heildstæðu byggða- og götu mynstri í grónu hverfi og tryggja að nýbyggingar og viðbyggingar falli vel að því umhverfi sem fyrir er. Þakform og þakhalli verði ákvarðaður þannig að mælikvarði húsa sé í samræmi við umhverfið og byggðarmynstur viðkomandi götu.

Aðkoma og athafna möguleikar slökkviliðs og sjúkraflutninga er alltaf skoðaður og samþykktur af hálfu SHS áður en leyfi fyrir nýbyggingum er veitt.

Í sjöundu athugasemd segir:

- 7) Aðgengi að lóðinni er einungis um Mjósund og má ætla að aðgengi íbúa Mjósunds 16 og Álfaskeiðs 40(jarðhæð) að heimilum sínum verði mögulega heft á meðan á framkvæmd stendur þar sem að byggingarreitur er alveg við götu. Ætla mætti að aðgengi sorphirðu og viðbragðsaðila verði einnig heft á framkvæmdartíma.

Um öryggis- og aðgengismál á byggingarstað gildir kafli 4.11 í byggingarreglugerð. Ítarlegri ákvæði um byggingarhraða, umgengni, öryggismál er sveitarfélaginu heimilt að setja.

Í áttundu athugasemd segir:

- 8) Augljóst er að ekki er hægt að koma byggingunni fyrir á lóðinni án þess að raska verði hraunklöppinni á milli Álfaskeiðs 40 og Hverfisgötu 49. Lóðin tilheyrir Hverfisgötu 49 og fellur þar af leiðandi undir hverfisvernd Hverfisgötu samkvæmt deiliskipulagi ([bls 12/deiliskipulag Miðbær-Hraun-Vestur 25.02.2019](#)) en tekið er fram að óheimilt sé að raska við hrauni á svæðinu. Því teljum við að ógerlegt sé að koma byggingunni fyrir á lóðinni. Jafnframt höfum við áhyggjur af því hvaða áhrif rask á klöppinni og mögulegar sprengingar muni hafa á nærliggjandi byggingar.

Fyrir liggjandi deiliskipulagstillaga gerir ráð fyrir að afmarkaður verði nýr byggingarreitur innan lóðar, og að á honum verði heimilt að byggja einbýlishús allt að 280 m² að stærð. Nýr byggingarreitur að Hverfisgötu 49 er um 170 m² að stærð. Innan þessa reits skal auk grunnflatar húss koma fyrir útbyggingum, stöllum og svölum



svo eitthvað sé nefnt. Með þann ytri hönnunarramma getur hönnuður felld mannvirkið að stærð og hlutföllum aðliggjandi byggðar svo vel fari í umhverfinu. Til skýringar má segja að heildarstærð húss má vera allt 280 m² og þrjár hæðir. Mænir má ekki yfirstíga mænishæð núverandi húss að Hverfisgötu. Ef allar hæðir hússins verða jafnstóra þ.e.a.s rúmlega 90 m² að grunnfleti er ljóst 170 m² byggingareitur er vel rúmur.

Í níundu athugasemd segir:

- 9) Umgengi á lóð er nú þegar fremur slæm og ekki til sóma, umgengni á framkvæmdartíma er því einnig áhyggjuefni.

Umgengi á lóð og sóðaskapur á einstaka lóðum er erindi sem heyrir undir byggingarfulltrúa, og verður þessari ábendingu komið á framfæri til starfsmanna byggingarfulltrúa. Byggingarfulltrúa er einnig heimilt að setja aukin skilyrði um umgengi og vinnulag við framkvæmdir í grónum hverfum þegar framkvæmdir eru fyrirhugaðar í slíku umhverfi.

Í tíundu athugasemd segir:

- 10) Áhyggjuefni er á að sjónræn áhrif byggingar af þessari stærðargráðu muni hafa mikil áhrif á nærliggjandi hús þar sem útsýni frá þeim byggingum muni vera skert til muna.

Almennt telst útsýni ekki sjálfsagður kostur í þéttbýli, og einstaka hús eða eignir geta ekki gert kröfu til eignarhalds á útsýni. Varðandi stærðargráðu fyrirhugaðs húss þá kemur skýrt fram að hönnun þess skuli taka mið af hlutföllum aðliggjandi byggðar, hvað þakform, efnisval og uppbot varðar svo mannvirkið falli sem best að byggðinni í næsta umhverfi þess.

Niðurlag:

Lagt er til að greinagerð deiliskipulagsins verði uppfærð, þar sem skýrari ákvæði verði sett inn um uppbot, hlutföll, þakgerðir auk efnisvals. Þetta er gert til að tryggja að mælikvarði nýbyggingar falli betur að þeim hlutföllum og efnisvali sem er að finna í aðliggjandi byggð. Jafnframt er lagt til að byggingamagn nýbyggingar verði fært niður úr 280 m² í 230 m².

Byggingarreitur færður frá lóðarmörkum Hverfisgötu 47/49. Endanlegir uppdrættir skulu lagðir fram til samþykktar í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar áður en byggingarleyfi er veitt.

Þormóður Sveinsson Skipulagsfulltrúi.