	Hafnarfjarðarbær
Innk:	30.6.2020
Málsnr:	2007341
Bréfal:	512

Skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðarbæjar
b.t. Þormóðs Sveinssonar skipulagsfulltrúa
Strandgötu 6
220 Hafnarfjörður

Hafnarfirði 25. júní 2020

Varðar deiliskipulag Sléttuhlíðar.

Stjórn félags sumarhúsaeigenda í Sléttuhlíð skorar á skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðarbæjar að beita sér fyrir endurskoðun á byggingargerð byggingaskilmála gildandi deiliskipulags fyrir frístundabyggðina í Sléttuhlíð.

Málið var rætt á almennum félagsfundi þann 10. febrúar síðastliðinn þar sem fram höfðu komið athugasemdir frá félagsmönnum varðandi **stærð** aukahúss á lóð og **þakhalla** í gildandi skipulagi.

1. **Stærð húsa á lóð:** Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er innan byggingareits heimilt að reisa hús allt að 100m² að heildargrunnflati á einni hæð. Leyfilegt er að reisa hús sem er geymsla eða vinnustofa eða gestahús allt að 20 m², sem má vera sambyggt húsinu eða standa frítt. Heildarflatarmál bygginga verði þó ekki stærra en 100 m²

Þetta ákvæði er talið mismuna lóðarhöfum sbr. neðangreind dæmi:

- Lóðarhafi með ekkert hús á lóðinni getur reist 100 m² hús annað hvort í einu eða tveimur húsum.
- Lóðarhafi með eitt að stærð 80 m² getur bætt við 20 m² húsi og verður heildarflatarmálið þá 100 m².
- Lóðarhafi með hús af stærðinni 30–50 m² getur einungis byggt 20 m² hús til viðbótar og verður heildarflatarmálið þá 50-70 m².

Á meiri hluta núverandi lóða er er núverandi byggingarmagn undir 50 m². Rífi þessir lóðarhafar núverandi hús þá er heimild til þess að reisa hús allt að 100 m² að flatarmáli. Þetta ákvæði hvetur því til þess að núverandi hús verði rifin til þess að öðlast rétt til byggingamagns. Þetta er andstætt markmiðum deiliskipulagsins sem er að viðhalda og festa í sessi núverandi frístundabyggð að ógleymdum umhverfissjónarmiðum.

Að auki þá er 20 m² talið of lítið til að hægt sé að nýta það sem gestahús með góðu móti.

Stjórn félagsins telur það réttlætismál að jafnræðis sé gætt hjá lóðarhöfum hvað varðar heildarflatarmál bygginga á lóðum.

Lagt er til að byggingarskilmálum deiliskipulags verði breytt þannig að lóðarhöfum verði heimilað að reisa aðalhús og gestahús á sinni lóð. Stærðir húsanna verði óbundnar þó þannig að heildarflatarmál bygginga verði ekki stærri en 100 m². Mænishæð húsa skal ekki fara yfir 5,5 m yfir gólfkóta.

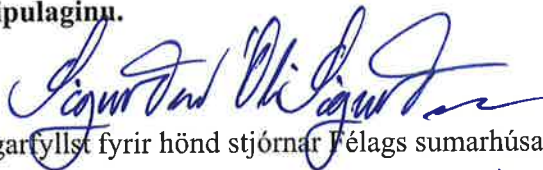
2. **Þakhalli:** Samkvæmt gildandi deiliskipulagi skal þakhalli vera á bilinu 14-60°.

Félagið telur þetta óeðlilegt þar sem þessi þakhalli er ekki ráðandi á svæðinu heldur eru flest húsanna með mun minni þakhalla, eða í kringum 4°. Deiliskipulagið sem var staðfest 2007 gerði ráð fyrir að tekið yrði mið af þeirri byggð sem var á svæðinu enda svæðið nær fullbyggt á þeim tíma. Í deiliskipulaginu segir m.a. „Gert er ráð fyrir að þær byggingar sem þar muni rísa verði í anda þeirra sem fyrir eru.“

Fyrir utan þær takmarkanir sem þetta setur nýbyggingum á svæðinu má nefna að á þeim lóðum sem þegar standa hús með þessum þakhalla er samkvæmt deiliskipulagi óheimilt að byggja við húsið eða reisa aukahús með sama þakhalla og er á núverandi byggingu. Þannig verður auka hús samkvæmt deiliskipulagi að vera í allt öðrum byggingarstíl en það sem fyrir er. Eins dregur þessi krafa um þakhalla úr fjölbreytileika húsa og eykur á einsleitni.

Þess ber að geta að á þeim tíma sem deiliskipulagið var unnið voru í gildi reglur um nákvæmlega sama þakhalla á ýmsum fristundabyggðum t.d. í Grímsneshreppi, Bláskógabyggð og Hrunamannahreppi. Á undanförunum árum hafa þessi sveitarfélög aflétt þessum takmörkunum og heimilað frjálstan þakhalla.

Lagt er til að grein sem takmarkar þakhalla og hæð langveggs verði felldar brott úr deiliskipulaginu.



Virðingarfyllst fyrir hönd stjórnar Félags sumarhúsaeigenda í Sléttuhlíð

Sigurður Óli Sigurðsson (E1), formaður *ALEIGN@ALEIGN.IS*

Katrín H. Árnadóttir (F2)

Guðmundur Harðarson (C4)

Stefanía Ámundadóttir (F4)

Pétur Vilberg Guðnason (B4)