

Skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar  
Norðurhelli 2  
Hafnarfirði.

Hafnarfirði 27.01.2022.  
Málsnr. 2104435

### Erindi: Hverfisgata 12, breyting á deiliskipulagi. Umsögn.

Á afgreiðslufundi skipulags- og byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar dags. 28. júlí 2021 var samþykkt að grenndarkynna erindi eiganda Hverfisgötu 12, Guðmundar Más Ástþórssonar dags. 20.4.2021. Sótt var um leyfi til að hækka byggingarmagn frá 150m<sup>2</sup> í 187,4 m<sup>2</sup> sem felur í sér aukið nýtingarhlutfall á lóðinni frá 0,66 í 0,82.

Erindið var grenndarkynnt í samræmi við 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Frestur til að skila inn athugasemdum var til 14. janúar 2022

Athugasemdir bárust frá íbúum Hverfisgötu 15, Hverfisgötu 14 auk Víðis Sigurðssonar og Hörpu K. Jóhannesdóttur.

Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið frá feb. 2019, sem er endurskoðun á deiliskipulagi sem first var samþykkt 2015. Um lóðina Hverfisgötu 12 segir á bls. 10.

Skilmálar fyrir einstakar lóðir:

*Hverfisgata 4b.* Vegg- og mænishæð stækkunar verði sú sama og á núverandi húsi.

*Hverfisgata 6A og 8.* Heimilt er að byggja bílskúr með kjallara.

*Hverfisgata 12.* Ný lóð fyrir nýbyggingu eða flutningshús með steiptum kjallara. Húsið skal staðsett innan byggingarreits hámarksgrunnflötur 70 m<sup>2</sup>. Hámarksveggshæð frá gólfkóta við götu er 320 sm, þakhalli 37°-45°. Lengd kvista má samanlagt ekki vera nema 50% af lengd langveggjar. Húsið skal vera klætt að utan með bárujárni eða timbri.

Í skilmála töflu á bls. 18 segir síðan :

| Núverandi |             |           |        |                |                   |         |                        |       | Deiliskipulagstillaga |                      |         |      |  |
|-----------|-------------|-----------|--------|----------------|-------------------|---------|------------------------|-------|-----------------------|----------------------|---------|------|--|
| Götunr.   | Götuheiti   | fj. íbúða | bilag. | bygg.ár<br>hús | bygg.ár<br>bílsk. | lóð fm. | Núverandi<br>bygg.magn | N.hl. | Lóð skv.<br>tillögu   | Hámarks<br>bygg.magn | stækkun | nhl. |  |
| 11        | Hverfisgata | 1         |        | 1929           |                   | 195     | 138,6                  | 0,71  | 162,00                | 138,60               | 0,00    | 0,86 |  |
| 12        | Hverfisgata |           |        |                |                   |         |                        |       | 228,00                | 150,00               |         | 0,66 |  |
| 13        | Hverfisgata | 1         |        | 1913           |                   | 373,7   | 154,0                  | 0,41  | 372,70                | 168,00               | 14,00   | 0,45 |  |
| 13B       | Hverfisgata | 1         |        | 1932           |                   | 403,2   | 152,6                  | 0,38  | 403,60                | 152,60               | 0,00    | 0,38 |  |
| 14        | Hverfisgata | 1         |        | 1916           |                   | 200,0   | 164,8                  | 0,82  | 236,90                | 164,8                | 0,00    | 0,70 |  |
| 15        | Hverfisgata | 1         |        | 1928           |                   | 334,1   | 207,2                  | 0,62  | 348,60                | 207,20               | 0,00    | 0,59 |  |
| 16        | Hverfisgata | 3         |        | 1930           |                   | 117,0   | 162,3                  | 1,38  | 160,80                | 162,30               | 0,00    | 1,00 |  |
| 17        | Hverfisgata | 3         |        | 1922           |                   | 335,0   | 210,7                  | 0,63  | 329,40                | 210,70               | 0,00    | 0,63 |  |

Byggingarreitur lóðar er 7x10 m og liggur byggingarreitur upp að lóðarmörkum við Hverfisgötu. Hæðarmunur í lóð er allt að 4 m. Grenndarkynnt tillaga er í samræmi við skilmála nema hvað byggingarmagn varðar. Skýrist það first og fremst af þeim mikla hæðarmun sem í lóð.

Lóðarhafi óskar eftir að nýta það rými sem annars yrði einskonar sökkulrými sem hluta af íbúðarrými hússins enda m.a.er unnt að ganga beint út í suður hluta lóðar úr því rými.

Þegar erindið var grenndarkynnt var þess getið að nýtingarhlutfall færi úr 0,66 í 0,88. Tillagan að húsi hefur hlotið nánari útfærslu, og samkvæmt skráningartöflu, þá mun aukning nýtingarhlutfalls verð 0,82 en ekki 0,88. Heildar byggingarmagn fer úr 150,0 m<sup>2</sup> í 187,4 m<sup>2</sup> samkvæmt fyrirbyggjandi tillögu. Hæð húss, þakhalli, stærð á kvistum, efnisval og þakhalli er í fullu samræmi við það sem sett er fram í skilmálum. Í þeim athugasemdum sem bárust vegna grenndarkynningar koma fram eftirfarandi sjónarmið.

Við fengum áframsenda grenndarkynningu frá Skúla náganna okkar á Hverfisgötu 14, en fengum ekki senda neina kynningu frá Hafnarfjarðarbæ.

Okkur finnst í fyrsta lagi sorglegt að Hafnarfjörður hafi úthlutað lóðinni á Hverfisgötu 12, sem hefur verið mikið notuð sem leiksvæði barna í hverfinu og þá sérstaklega þegar er snjór og krakkar og foreldrar flykkjast í garðinn með snjóþoturnar sínar.

Það síðasta sem við höfum heyrt um ráðstafanir vegna þessarar lóðar var að henni hefði verið úthlutað sem flutningslóð og heyrðum við um nokkur hús sem komu til greina að flytja þangað og þar á meðal Hendrikshúsið. Við settum okkur ekki upp á mótí þeim breytingum, þó svo að mikil eftirsjá væri í garðinum sem leiksvæði fyrir börnin í hverfinu.

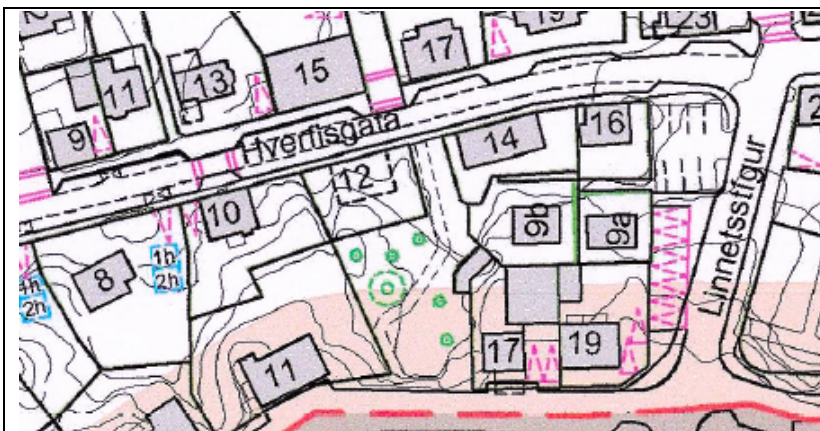
Heyrum svo fyrst núna að Hverfisgata hafi verið laus til úthlutunar í desember 2020, fyrir flutningshús eða nýbyggingu allt að 150 m<sup>2</sup>.

Það má búast við því að 150 m<sup>2</sup> húsi fylgi að minnsta kosti 2 bílar, en bílastæðamál eru nú þegar vandamál hér í götunni. Með stækkun á húsinu úr 150 m<sup>2</sup> í 200 m<sup>2</sup>, þá sér maður fyrir sér að möguleiki sé að að hafa 2 íbúðir í húsinu, sem kallar á enn fleiri bílastæði.

Er ekki líka verið að fara langt yfir viðmiðunarmörk Hafnarfjarðar á nýtingarhlutfalli lóðar með því að auka það í 0,88?

Við höfnum því óskum eigenda Hverfisgötu 12 um stækkun á húsinu úr 150 m<sup>2</sup> í 200 m<sup>2</sup>.

Því er til að svara, að í tvígang hefur gildandi deiliskipulag verið auglýst, og alla tíð hefur það komið skýrt fram að umrædd lóð væri ætluð flutningshúsi eða nýbyggingu sem tæki mið af þeim skilmálum sem vísað er í hér að framan. Varðandi umferðarmál og aukningu á bílum þá er það nú svo að skilmálar deiliskipulags taka ekki á bílaeign einstaklinga. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir einstefnu akstri til austurs eftir Hverfisgötu og almennum bílastæðum sittthvoru megin við götu. Gerð og fyrirkomulag bílastæða á lóð er háð samþykki byggingarfulltrúa. Skerðing eða fækkun á bílastæðasvæðum í götu vegna innkeyrslu á einhverja lóð kann að kalla á deiliskipulagsbreytingu. Fyrirliggjandi tillaga gerir ekki ráð fyrir bílastæði inn á lóð Hverfisgötu 12, og skerðir því ekki eða fækkar almennum bílastæðum í götu. Umfjöllun um bílastæði fyrir Hverfisgötu 12 mun því taka mið af þeim skilmálum sem fram koma í bílastæðareglum Hafnarfjarðar.



Úr gildandi deiliskipulagi



Eins og getið er um hér að framan, þá er stækkun húss samkvæmt fyrir liggjandi tillögu um 37,4 m<sup>2</sup>, og má segja að það sé eina frávik í fyrirliggjandi tillögu frá gildandi skilmálum.

Frá Hverfisgötu 15 kom eftirfarandi athugasemd:

Við andmælum umsótttri aukningu byggingamagns. Langt er farið fram úr því, eða um alveg þriðjung. Það mundi þýða verulega aukinn íbúafjölda, verulega aukna bílaeign á vegum íbúa þar, og verulega aukið álag á bílastæði við götuna, á svæði sem nú þegar er þétt setið. Hús skv. teikningunni, sem fram er lögð, er alltof hátt og mundi valda óhæfilegu skuggavarpri fyrir Hverfisgötu 15. Þá er það algerlega tillitslaust gagnvart Hverfisgötu 15 að gera ráð fyrir gluggum á þakhæðinni götumegin, úr þeim væri horft niður inn um okkar glugga og vegna alls þessa er umsótttri stækkun og fyrirkomulagi fyrirhugaðs húss algerlega mótmælt. Ef fram færi mundi það verulega skerða verðmæti Hverfisgötu 15 og allur réttur til fullra bóta áskilinn í því sambandi

Sem svör við þessari athugasemd er vísað til þess sem fram kemur hér að framan. Varðandi skerðingu á einkahögum einstakra aðila vegna gluggasetningar á húsum, þá skal á það bent, að búsetu í eldri bæjarhlutum fylgir meiri þéttleiki og nánd og erfitt að setja í skilmála eða nánari reglur um það, en þær sem er að finna í byggingareglugerð um birtuskilyrði rýma og fjarlægðir milli húsa.

Frá Hverfisgötu 14 kom eftirfarandi athugasemd:

Af hálfu Hverfisgötu 14 sendum við hér með eftirfarandi athugasemdir og ábendingar;

Lóðinni Hverfisgötu 12 var úthlutað með skírurum skilmálum um að hámarksbyggingamagn væri 150 fermetrar. Langt er farið fram úr því, eða um alveg þriðjung. Það mundi þýða verulega aukinn íbúafjölda, verulega aukna bílaeign á vegum íbúa þar, og verulega aukið álag á bílastæði við götuna, á svæði sem nú þegar er þétt setið. Slík aukning væri mjög verulega íþyngjandi fyrir Hverfisgötu 14, sem er án bílastæðis á lóð. Setjum við okkur alfarið á móti umsótttri breytingu. Aukning mundi skerða verðmæti Hverfisgötu 14 verulega og allur réttur til fullra bóta áskilinn í því sambandi.

Varðandi þessar athugasemdir vísast til þess sem fram kemur fyrr í þessari greinagerð.

Mat undirritaðs er það frávik sem fram kemur í þessari tillög og sótt er um, sé minniháttar og landhali lóðar leiði eðlilega slíka lausn af sér. Með nýtingu sökkulveggja/kjallara verður húsið að Hverfisgötu 12 betra íbúðarhús sem fellur vel að gildandi skilmálum og þeirri byggð sem fyrir er. Lagt er til að erindið verði samþykkt.

Þormóður Sveinsson



**HAFNARFJÖRÐUR**