



## Efni: Heiðvangur 20. Umsögn vegna byggingarleyfis.

Þann 6.11.2019 leggur Einar H. Einarsson inn byggingarleyfi til byggingarfulltrúa þar sem óskað er efti að byggja við húsið að Heiðvangi 20.

Erindið var tekið fyrir á afgreiðslufundi skipulags- og byggingarfulltrúa þann 13.11. s.á. Afgreiðsla þess var: *Erindinu er frestað þar sem gögn eru ófullnægjandi og tillagan er ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag.*

Þann 16.1.2020 berst skipulagsfulltrúa umsókn um deiliskipulagsbreytingu, málsnr. 2001311, sem byggist m.a. á grunni misréttis. Með erindinu fylgdi bréf hönnuðar dags. 14.11.2019. Í gögnum sem bárust skipulags- og byggingarfulltrúa vegna umsóknar um deiliskipulagsbreytingu var bent á að á öðrum lóðum við götuna sé nú þegar búið að byggja bílskúra og því sé misrétti beitt verði viðbygging og bílskúr ekki samþykkt. Einnig fylgdu gögn þar sem aðliggjandi lóðarhafar við Heiðvangt 20 höfðu skrifað undir og samþykkt þá tillögu sem lögð hafði verið fram.

Erindið var tekið fyrir á afgreiðslufundi skipulags- og byggingarfulltrúa þann 22.1. 2020 og var erindinu synjað eins og það er lagt fyrir.

3. mars sl. bárust embættinu nýjar teikningar teiknistofunnar Kvarða er sýna fyrirhugaða stækkun við húsið, málsnr. 1911091. Þær teikningar sem nú eru lagðar fram eru enn í ósamræmi við gildandi deiliskipulag.

Með tölvupósti dags. 17. mars sl. óskar hönnuður, Gísli Gunnarsson, eftir að erindið verði endurskoðað. Í þeim tölvupósti kemur eftirfarandi fram: *Möguleikar á breytingu deiliskipulags.*

*”Ekki síst ef nýtt deiliskipulag (sem gert er löngu á eftir að hverfið byggðist) mismunar íbúum í tilteknu hverfi og að auki hafa allir íbúar í nágrenninu sem málið varðar, með undiritun, samþykkt framkomna tillögu af viðbyggingunni.*

*Á framkominni tillögu er dýpt bílgeymslu 1070 cm og bílgeymslan sem tilheyrir húsi nr. 18 og stendur í suður lóðarmörkum hússin nr. 20 er 1075 cm.”*

*Í ljósi alls þessa er óskað eftir að verkefnið verði rýnt aðeins lengra.*

Þeir bílskúrar sem nú standa innan hverfisins og vitnað er til í gögnum og ofangreindum tölvupósti, eru byggðir fyrir gildistöku núverandi deiliskipulags *Íbúðarhverfi í Norðurbæ* frá 2012. Í greinagerð gildandi deiliskipulags kemur fram að *allar útbyggingar og bifreiðageymslur skulu rúmast innan byggingarreits*, bls. 14. k.3.4. Núverandi byggingarreitur við Heiðvang 20 er rúmur og heimild er skv. skipulagi að byggja 32m<sup>2</sup> bifreiðageymslu á lóðinni og 50m<sup>2</sup> viðbyggingu. Fram kemur í kafla 3 er tekur til almennra skilmála að: *ekki er heimild að byggja meira að lóðarmörkum en komið er. Þær byggingar sem standa á lóðarmörkum skulu vera óbreyttar hvað varðar stærð og hæð. Ef þarf að rífa byggingu á lóðarmörkum má endurbyggja í sömu mynd sé ekki unnt að koma byggingunni fyrir innan byggingarreits.*



## HAFNARFJÖRÐUR

Sú tillaga sem lögð hefur verið fram er líkt og fram hefur komið hér að framan ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag. Söfnun undirskrifa aðliggjandi lóðarhafa nægir ekki til samþykktar á breytingu deiliskipulags.

Staðsetning bílgeymslu skv. fyrirliggjandi gögnum er á lóðarmörkum við aðliggjandi lóðar við Heiðvang 22. Þakskegg viðbyggingar fer yfir lóðarmörk og veitir vatni inn á lóð nágranna. Um slíkt gildir gr. 7.1.5. í byggingarreglugerð. Þar segir: "Í þéttbýli ber lóðarhafa að haga skipulagi og frágangi lóðar þannig að yfirborðsvatn af lóð hans valdi ekki skaða eða óþægindum á götu, gangstétt eða nágrannalóð." Jafnframt er horft til þess að núverandi staðsetning á lóðarmörkum setur kvöð á eigendur við Heiðvang 22 um aðkomu til viðhalds og annarra þátta er varðar fyrirhugaða viðbyggingu/bílgeymslu.

*Í ljósi þess sem fram hefur komið hér að ofan er ekki fallist á erindið eins og það liggur fyrir nú. Aðlaga þarf hugmyndina betur að gildandi skilmálum. Færa fyrirhugaða byggingu frá lóðarmörkum um a.m.k. 60cm til að tryggja aðgengi að húsvegg til m.a. almenns viðhalds. Breytingar á deiliskipulagi eru skoðaðar í ljósi heildarinnar. Jafnframt þarf að hafa í huga að slíkar breytingar geta verið fordæmisgefandi. Því er núverandi hugmyndum um uppbyggingu innan lóðarinnar hafnað í núverandi mynd.*

*Bent skal á að umsækjanda er heimilt að kæra samþykkt sveitarstjórnar til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.*

---

Skipulagsfulltrúi Hafnarfjarðar  
Þormóður Sveinsson

---

Gunnþóra Guðmundsdóttir arkitekt.