



Efni: Álfhella 10, dsk.br. Umsögn skipulagsfltr.

Þann 20. júní sl. leggur Viktor Þór Sigurðsson inn fyrirspurn, fyrir hönd Hagtak hf., til skipulagsfulltrúa þar sem óskað er eftir að fara í deiliskipulagsbreytingu er nær til lóðarinnar við Álfhelli 10.

Í breytingunni felst að byggingarreit er breytt.

Umsókn vegna deiliskipulagsbreytinga á lóðinni hefur áður verið tekin fyrir og fengið jákvæða afgreiðslu. Fyrir á árinu var samþykkt deiliskipulagsbreyting á lóðinni er birtist í B-deild Stjórnartíðinda 13.3.2019.

Við deiliskipulag Hellnahrauns 2. áfanga var nýtingarhlutfall lóða almennt ákveðið allt að 0,5. Á grundvelli þess er verið einstakra lóða ákveðið. Lóðarverð er sveitarstjórnarleg ákvörðun.

Nýtingarhlutfall frá sjónarhóli skipulags er viðmið um hversu marga byggða fermetra ber að heimila m.t.t. lóðar, umhverfis og fleiri þátta.

Nú liggur fyrir ný fyrirspurn um deiliskipulagsbreytingu á lóðinni. Í þeirri breytingu felst að lóðirnar við Álfhelli 10 og Einhelli 7 verða sameinaðar og byggingarreit breytt. Innkeyrslu er bætt við Dranghelli. Skv. skilmálum deiliskipulagsins Hellnahraun 2. áfangi er mænishæð húsa almennt 8,5m. Nú er óskað eftir að hækka hana í 10,5m líkt og heimild er til skv. skipulaginu, séu færð rök fyrir ástæðu þess að hækka þurfi þakshæð. Heimilt verði að hafa svalir út fyrir byggingarreit sem nemur allt að 2m. Að öðru leiti gilda þegar samþykktir skilmálar fyrir Helluhraun 2. áfanga. Lóðarhafar Álfhelli 10 og væntanlegs lóðarhafa Einhelli 7 óska nú eftir að breyta lóðamörkum, byggingarreitum, innkeyrslu o.s.frv. Skipulagsfulltrúi leggst ekki gegn því og að nýtingarhlutfall verði 0,3 við breytingarnar.

Skv. gildandi skipulagi er heimild til að byggja 2187,2m² á lóðinni við Álfhelli 10, og hefur formleg lóðarúthlutun farið fram. Á lóðinni við Einhelli 7 er heimilt að byggja 2346,9m², og er henni óúthlutað. Í þeirri tillögu sem nú liggur fyrir eru lóðirnar sameinaðar og byggingarmagn yrði þá einungis 2457,1m². Lóðarhafar hafa heimild til að byggja færri fermetra á lóðum sínum en hámarks byggingarmagn segir til um skv. skilmálum skipulagsins. Í ljósi hinnar almennu heimildar sem er að finna í skilmálum Hellnahrauns 2. áfanga, þá mun eftir sem áður verða heimilt að byggja allt að nhl. 0,5. Komi til slíks er rétt að lóðarhafa sé ljóst að slík framkvæmd kallar á breytt deiliskipulag og viðbótargatnagerðargjald.

Lóðarhafar hafa heimild til að byggja færri fermetra á lóðum sínum en hámarks byggingarmagn segir til um skv. skilmálum skipulagsins. Heimild til frekari uppbyggingar fyrnist ekki og getur þar að auki verið arðbær ef kemur að endursölu lóðarinnar.

Sé vilji til þess að heimila ofangreindar deiliskipulagsbreytingarnar þarf umsækjandi að vera lóðarhafi þeirra lóða sem breytingarnar ná til. Allar breytingar sem gera þarf í göturými, götugögnum, lögnum o.þ.h. fellur á umsækjanda.

Sú breyting sem nú er óskað eftir skal auglýsa skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga enda eru þær umfangsmiklar.

Skipulagsfulltrúi. ÞS