


Skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar

Strandgötu 6, 220 Hafnarfirði

	Hafnarfjarðarbær
Innk:	31.5.2016
Málsnr:	1602.009
Bréfal:	512



Varðar deiliskipulagsbreytingu á Hvaleyrarbraut 3, Hafnarfirði.

Vísað er til ábendingar Skipulagsfulltrúa, Þormóðs Sveinssonar í rafpósti til undirritaðs 26. 4. 2016 um vottað samþykki allra eigenda.

Ljóst er að 90% eigenda, Véltak ehf og Geco ehf sem eru í einkaeigu Guðbjarts Einarssonar er samþykkur breytingartillögunni.

Frá 26. 4. 2016 hefu ítrekað verið leitað eftir undirrituðu samþykki Markús Lifenet ehf, Péturs Th. Péturssonar. Pétur hefur þá alltaf lýst sig samþykkjan skipulagsbreytingunni. (sem var auglýst í fjölmiðlum 20. apríl – 1. Júní 2016. Sbr. einnig meðfylgjandi greinargerðir mínar um tvo fundi með öllum aðilum dags. 4. maí og 27. maí.

Eiganda minnihluta hússins, (uþb. 10%), Markus Lifenet ehf voru boðnar bætur á báðum fundum

A) að hann skyldi endurheimta án kostnaðar af sinni hálfu lóð framan við eign sína (malbikað þak nýbyggingar) og B) að hann fengi eftirgefinn þegar útlaðan kostnað af endurnýjun á ytra byrði hússins.

Með hliðsjón af framansögðu álit ég að samþykki allra eigenda við skipulagsbreytingunni liggja fyrir og óska eftir að Skipulags- og byggingarráð samþykki fyrirbyggjandi deiliskipulagsbreytingu.

Áskilinn er réttur til að skila frekari rökstuðningi og gögnum sé þess óskað.

Virðingarfyllst,

Sigurþór Aðalsteinsson, arkitekt, höfundur skipulagsbreytingar.

30.05.2016.

Pórdís Bjarnadóttir

From: Sigurbór <si@islandia.is>
Sent: föstudagur, 27. maí 2016 20:54
To: Pórdís Bjarnadóttir; veltak@veltak.is
Subject: Fundur um skipuagsbreytinu á Hvaleyrarbraut 3, greinargerð

HVALEYRARBRAUT 3, fu. 27. Maí 2016

Hvaleyrarbraut 3, Hafnarfirði, deiliskipulagsbreyting,

Greinargerð Um fund haldinn á Lögmannsstofu Pórdísar Bjarnadóttur föstudag 27.5.2016 kl. 13:00.

Til fundar komu: Pétur Th. Pétursson, Markús Pétursson, Guðbjartur Einarsson og Pórdís Bjarnadóttir og stýrði hún fundinum.

Boðað umræðuefni var Deiliskipulagstillaga um Hvaleyrarbraut 3, Hafnarfirði.

Pórdís bauð menn velkomna og lýsti þeim tilgangi fundarins, að ná samkomulagi um undirritun tillögu um skipulagsbreytingu á lóð Hvaleyrarbrautar 3. Í þeim tilgangi hefði hún látið fasteignasölu meta áhrif fyrirhugaðrar breytingar á verðgildi eignarinnar. Lagði hún fram umsögn frá Garðatorg, eignamiðlun, dags. 24.maí 2016, undirritaða Þóroddur S. Skaptason. Með umsögninni fylgdu teikningar sem hún byggir á af húsinu fyrir og eftir breytingar. Niðurstaða umsagnar er að „áætlaðar framkvæmdir geri húseignina verðmætari“ ... og að „Á framkvæmdatíma hefur þetta áhrif á notendur þar sem aðkomu að athafnahólfum (íbúðum) verður takmörkuð.“ Eftir lestur umsagnarinnar hafði Markús (ML) á orði að hann vonaði að Pórdís hefði ekki þurft að borga mikið fyrir þetta plagg. Pétur sagðist ekki geta gert neitt með umsögnina hún bætti engu við það sem eigndur gætu sagt sér sjálfir.

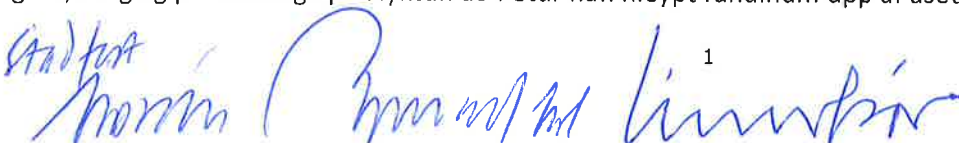
Rætt var í vinsemd fram og aftur um húsið og skipulag almennt. Fram kom ítrekað (Pétur) að Pétur væri ekki andvígur breytingunni í sjálfri sér og ekki á móti því að sameigendur hans högnuðust á væntanlegum framkvæmdum. Hins vegar yrði hann að fá tryggingu fyrir því að hann héldi 5,5 bílastæðum og að tryggt væri einnig að fyrirtæki hans, ML, gæti hindrunarlaust tekið á móti vöruafgreiðslum meðan á framkvæmdatímanum stæði. Pórdís taldi einfalt að bæta þessum tveim atriðum við plagg um samþykkt skipulagsins sem eigendur myndu undirrita hér og nú og bílastæðaákvæðið yrði síðar fært inn í eignaskiptayfirlýsingu. Hugmyndir um bráðabyrgðabrá fyrir vöruafgreiðsluna voru ræddar og töldu Sigurbór og Guðbjartur að treysta yrði verktökum fyrir framkvæmd þess atriðis. Pétur og Markús sögðust ekki treysta meðeignda sínum og kröfðust nánari útlistana á framkvæmd þessara atriða. Sigurbór og Pórdís töldu það tæknilega ómögulegt á þessu stigi máls.

Pétur missti nú skyndilega vald á skapsmunum sínum og hrópaði (í eiginlegri merkingu) um leið og hann barði hnúnum af afli í borðið: „Þið skuluð ekki halda að þið getið þvingað mig til eins eða neins“.

Guðbjartur gaf þá með handarhreyfinu merki um að ekki þýddi að halda áfram viðræðum. Pórdís sleit fundi í framhladinu eftir tæpa klukkustundar setu og fundarmenn gengu að til dyra. Á leiðinni út lýsti Pétur megnri óánægju sinni með að ekkert hefði verið komið til móts við hans óskir. Sigurbór mótmælti því harðlega og sagði að Pétur hefði hrækt á framboðnar tillögur. Með það hvarf Pétur út af skrifstounni. Markús fylgdi á eftir með töf í dyragættinni og taldi hann ekki vera ástæðu til að taka þessa uppákomu of alvarlega.

Ps.

Með hliðsjón af því hve fundurinn gekk vel lengst af og fundarmenn voru yfirvegaðir og vingjarnlegir hver í annars garð, dreg ég persónulega þá ályktun að Pétur hafi hleypt fundinum upp af ásettu ráði. Sigurbór.

 1

Frá: Sigurþór <si@islandia.is>
Sent: 4. maí 2016 23:55
Til: veltak@veltak.is; Þórdís Bjarnadóttir (thordis@lognet.is)
Efni: Greinargerð um fund 4.5.2016 á Lögmannsstofu Þórdísta Bjarnadóttur.

Hvaleyrarbraut 3, Hafnarfirði, deiliskipulagsbreyting.

GREINARGERÐ (fundargerð) um fund haldinn að lögmannsstofu Þórdístar Bjarnadóttur miðvikudag 4.5.2016 kl 14:00. Til fundar komu Pétur Th. Pétursson, Markús Pétursson, Þórdís Bjarnadóttir, Sigurþór Aðalsteinsson. Tilgangur fundarinnar var að ganga frá skriflegu samþykki allra eigenda Hvaleyrarbrautar 3 fyrir deiliskipulagsbreytingu skv. uppdrætti Sigurþórs Aðalsteinssonar dags. 29.01.2016 sem samþykktur var í skipulagsráði Hafnarfjarðar 5.maí 2015 og auglýstur til athugasemda í fjölmiðlum 20.apríl 2016.

Á fundinum lá fyrir svarbréf Péturs Th. Péturssonar við fundarboði Þórdístar Bjarnadóttur þar sem Pétur setur þrjú skilyrði fyrir því að mæta til fundarinnar.

1. Að Pétur „verði beðinn afsökunar á ásökunum um líkamsárás.“
2. „Að leyst verði úr ágreiningi um hlutdeild Markús Lifenet ehf í viðhaldskostnaði ...“
3. „Að ef ætlunin er að ræða umsókn Guðbjartar Einarssonar um skipulagsbreytingar á Hvaleyrarbraut 3 og kröfu hans um samþykki undirritaðs sem fulltrúa meðeiganda á lóð og húsnæði, geri ég kröfur um að fá afrit af öllum gögnum varðandi málið sem send hafa verið fulltrúum Hafnarfjarðarbæjar.“

Segja má að þessir þrjú liðir hafi orðið dagskrá fundarinnar.

Pétur spurði í upphafi fundar hvort Guðbjartur Einarsson, eigandi, kæmi ekki. Sigurþór og Þórdís sögðu að G. Væri hjá tannlækni og hefði falið Þórdísi að koma fram fyrir sína hönd.

„Það er lygi“ að Guðbjartur sé hjá tannlækni því að ég sá hann fyrir utan hjá sér á Hvaleyrarbrautinni áðan sagði Pétur.

Þá krafðist Pétur skriflegrar afsökunarbeiðni skv. fyrsta lið en Þórdís hafði beðið formlega afsökunar strax í upphafi skv. umboði Guðbjarts og endurtók það nú.

Pétur hafnaði afsökunarbeiðninni og tók fyrsta lið af dagskrá.

Pétur hóf nú að ásaka meðeiganda sinn, Guðbjart, um yfiringang og ókurteisi við sig, Pétur. Síðar á fundinum kom einnig fram að Pétur taldi fullvíst að Guðbjartur hefði í huga að hlunnfara sig eða Markus Lifenet ehf. (Ekki skýrt nánar).

Pétur sem hafði orðið lengst af á undinum lýsti því m.a. yfir að hann myndi tapa á því að samþykkja deiliskipulagsbreytinguna. Nefndi að eignaprósenta hans myndi lækka um 3 % og að bílastæðum sínum fækkaði vegna þess að talað væri um eitt stæði á eignarhólf sem þýddi tvö stæði en Pétur taldi sig eiga 5 1/2 stæði nú.

Pétur dvaldi í löngu máli við að lýsa því sem hann taldi óþarfa framkvæmdir við húsið og lóðina og sem hann ætlaði ekki að taka þátt í að greiða. Hvert sinn sem Þórdís eða Sigurþór tóku til máls um skipulagið eða samningsdrög sem Þórdís hafði lagt vinnu í að semja og hugðist leggja fram beindi Pétur umræðunni að viðhalds og frágangsatríðum í húsinu og kostnaðarskiptingu vegna þeirra. (liður 2 í kröfubréfi hans)

Sigurþór sagði Pétri að þvert á það sem Pétur hefði sagt um að Pétur myndi tapa á skipulagsbreytinunni væri augljóst að hann myndi stórgræða, end hefði Sigurþór haft það ríkt í huga þegar hann vann skipulagið. Sigurþór bað Pétur einnig persónulega afsökunar á því að hafa ekki fyrr borið skipulagsuppdráttinn undir Pétur. Tók Pétur við þeirri afsökunarbeiðni. Einnig rifjaði Sigurþór upp að hinn eiginlegi tilgangur þess að fá þessa skipulagsbreytinu samþykkt væri að framkvæmdastjóri húsfélagsins, Guðbjartur Einarsson, hefði falið sér að gera nýja eignaskiptayfirlýsingu en ný eignaskiptayfirlýsing var einn framkvæmdarliðurinn sem samþykktur var á hússtjórnarfundum með öllum eigendum, þ.m.t. Pétri Th. Grundvöllur eignaskiptayfirlýsingar er rétt teikning af húsinu og rétt skráningartafla. Eftir að verkið hófst komu fram hugmyndir um stækkun hússins svo að nú var orðið nauðsynlegt að breyta gildandi deiliskipulagi. Sigurþór taldi sig vinna að deiliskipulagsbreytingunni fyrir alla eigendur og leitaðist við að gera öllum eigendum sem hæst (a.m.k. jafnt) undir höfði. Að þessum skýringum gefnum bað Sigurþór aftur afsökunar á að hafa ekki borið plaggið undir Pétur fyrr. Sigurþór spurði Pétur og Markús hvort þeir væru á móti breytinunni sem skipulagið gerði ráð fyrir. Því neituðu þeir staðfastlega (þrisvar sinnum) og sögðust ekki vera andvígir henni.

Pétur krafðist þess nú að reiknað yrði út í krónum og aurum hvað hann myndi græða á skipulagsbreytingunni. Sigurþór og Þórdís töldu slíkt útilokað þar sem skipulagið er aðeins gróf áætlun. Þórdís og Sigurþór báðu Pétur og