

Erindi vegna skiptingar á sameiginlegri lóð Stapahrauni 7-9 í Hafnarfirði

Te & Kaffi er með sínar höfuðstöðvar á Stapahrauni í Hafnarfirði og hefur verið til margra ára. Öll framtíðaruppbygging fyrirtækisins er hugsuð þar og á þessu ári eru miklar framkvæmdir við stækkun á framleiðsluhúsnæði okkar á Stapahrauni 11. Eigendur haft lagt mikinn tíma og fjármagn síðustu ár til að efla starfssemi fyrirtækisins hér í þessu ágæta bæjarfélagi. Fasteignir eru í eigu systurfélags Te & Kaffi. Það fyrirtæki heitir Kaffibrennsla Hafnarfjarðar. Fasteign á Stapahrauni 9 er í eignasafni Kaffibrennslu Hafnarfjarðar og nýtt í daglegum rekstri sem hrávörulager Te & Kaffi.

Stapahraun 9 deilir lóð með Stapahrauni 7, alls þrjú matshlutar. Á þessari sameiginlegu lóð eru nokkrir eigendur og lóðin sameiginleg. Hægt er að útskýra þá ráðstöfun í löngu máli en það verður þó ekki gert hér. Samskipti við einn eiganda húsnæðis á Stapahrauni 7 hafa til nokkurra ára verið nánast óbærileg einmitt vegna samnýtingu lóðarinnar. Sá aðili, sem á Fjórhjólalagerinn og heitir Eiður Eiríkur Baldvinsson, telur sig eiga meira í lóðinni en hann raunverulega á skv. öllum fyrirbyggjandi gögnum og skemmir fyrir möguleikum annarra lóðareigenda til nýtingar hinnar sameiginlegu lóðar, með því að hrúga drasli og staðsetja m.a. gáma við endann á okkar húsi, Stapahrauni 9. Með þessari hegðun er hann er að takmarka notkunarrétt annarra sameiginlegra eigenda að lóðinni, en ekki síður að takmarka aðkomu og tengingar við húsin sjálf, sem eru séreignir okkar hinna. Þetta takmarkar því nýtingu okkar að húsnæði okkar og skapar óþægindi og ósátt.

Ósk annarra lóðarhafa á Stapahrauni 7-9 er að skipta upp lóðinni og var hún formlega lögð fram í bréfi til skipulags og byggingaráðs Hafnarfjarðar í bréfi 25.02.2015. Læt ég það bréf fylgja með í viðhengi. Til er fundargerð af fundi lóðarhafa þar sem eignaskipti eru undirrituð. Eigandi Fjórhjólalagersins var óánægður með uppskiptingu, en hún er skv. eignaskiptasamningi og á stoð í Fjöleignalögum og gerð eftir rúmetramáli uppgefinni í skráningartöflu. Hann sendi því inn kæru til Kærunefndar húsamála um hver þessi skipti ættu að vera og samþykkti ekki undirrituð eignaskipti. Kærunefnd Húsamála ályktar með bréfi sínu frá 24. Mars 2014 og var kæru þeirri hafnað og staðfest í staðinn þau atriði sem fram koma í eignaskiptunum. Hægt er að fara í mun lengra máli í gegnum þessa tímalínu ef þarf á að halda, en niðurstaða Kærunefndar er eftirfarandi: „*Það er álit kærunefndar að hafa beri kröfu álytsbeiðanda (Eigði, eiganda M.hl-02) um að viðurkennt verði að hlutfallstala lóðar vegna matshlutar 02 sé 48,03%. Það er álit kærunefndar að stofnun lóðafélags um lóðina hafi verið lögmæt*“. Kemur þar fram að eignarhlutur skv. almennum útreikningum, lögum og þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu sé 28,15%.

Við höfum átt í samskiptum við fulltrúa frá bænum undanfarin ár. Dr. Bjarki Jóhannesson virtist ekki mikið geta gert og talaði á víxl um efasemdir sínar hvort skipting lóðarinnar væri yfirleitt mál bæjarins og svo um að hann hefði ekki mannskap til að sinna verkinu. En í bréfi 22.maí 2015 segir hann að það hafi verið samþykkt að ráða Þormóð Sveinsson í málið og að vonandi takist honum að finna lausn á því, eða að öðrum kosti að koma með tillögu að skiptingu lóðarinnar sem hægt væri að keyra í gegn. Mest hafa samskiptin verið við Þormóð Sveinsson skipulagsstjóra eftir þetta. En þau samskipti lognast út af í kringum áramótin síðustu og við engin svör fengið við bréfi frá 24. febrúar á þessu ári. Málið kemst ekkert áfram að því er virðist þrátt fyrir tillögur af okkar hálfu um lausn á málinu. Fyrir liggja nokkrar tillögur frá Ívari Guðmundssyni frá Nexus arkitektum um skiptingu lóðarinnar sem hann hefur unnið

fyrir okkur. Við Ívar erum áhugasamir um að koma þessu máli af stað aftur og freista þess að ná lausn í því sem allir geta unað við.

Þar sem það er fullkomlega ljóst af okkar hálfu að við Eið Eirík Baldvinsson verður ekki samið höfum við um nokkurt skeið viljað aðkomu bæjarins að lausn málsins og að bærinn beiti sér að fullu við lausn þess. Okkar afstaða er sú að engin önnur lausn sé en að skipta upp lóðinni þannig að við þurfum ekki að eiga samskipti við þennan aðila meir á sameiginlegri lóð og getum nýtt okkar svæði að fullu undir sívaxandi starfssemi. Okkar ósk er sú að fá skiptingu á lóðinni og að í framhaldinu sameinist lóð 9 við lóð 11-12 sem samþykkt var sameining á, með breytingu á deiliskipulagi. Þannig fái starfssemi Te & Kaffi það rými og frið sem fyrirtækið þarf til að geta vaxið áfram hér í Hafnarfjarðarbæ.

Ég biðla því til þín að koma okkur til aðstoðar og koma málinu á hreyfingu innan stjórnarsýslu Hafnarfjarðarbæjar.

Virðingarfyllst,


Guðmundur Halldórsson Framkvæmdastjóri Te & Kaffi