	Hafnarfjarðarbær
Innk:	3/12 2018
Málsnr:	1812029
Bréfal:	520



Bæjarráð Hafnarfjarðarbæjar

Strandgötu 6,

220 Hafnarfjörður

Efni: Umsókn um stækkun á lóð við Hverfisgötu 11, Hafnarfirði og nýjan leigusamning

Hér með er þess farið á leit að bæjarráð Hafnarfjarðarbæjar samþykki stækkun á lóð við Hverfisgötu 11. Samkvæmt lóðarleigusamningi E1, nr. 239 frá árinu 1929 er lóðin 195 m², sjá mynd fskj. A. Þess er farið á leit að lóðin verði stækkuð um 161 m² í samræmi við áralanga notkun, meðfylgjandi er teikning að stækkaðri lóð (hér eftir nefnt stækkuð lóð), fylgiskjal A. Eftir stækkun verði lóð við Hverfisgötu 11 356 m². (Það þarf að sjálfsögðu að mæla þetta nákvæmar með nútíma mælitækjum.)

Eins og kemur fram á meðfylgjandi myndum á fylgiskjal B, afmarkast stækkuð lóð norðvestanmegin af u.þ.b. 2,4 m háum steiptum vegg sem liggur að Urðarstíg 2. Veggurinn heldur við jarðveg lóðar við Urðarstíg 2 sem liggur um 2 m hærra en lóð við Hverfisgötu 11. Veggurinn var byggður um leið og húsið við Hverfisgötu 11 eða árið 1929. Norðaustanmegin afmarkast stækkuð lóð af u.þ.b. 6 metra háum hraunkletti og suðaustanmegin af timburgirðingu sem liggur að lóð Hverfisgötu 13B og göngustíg að 13B. Suðvestanmegin afmarkast stækkuð lóð af Hverfisgötu. Íbúar við Hverfisgötu 11 hafa ávallt nýtt og hirt stækkaða lóð og hafa staðfest eftirfarandi í viðtölum við okkur.

Hrannar Pétursson, kt. 050873-5879, Björg Eiríksdóttir, kt. 201253-3149, Magnús Ólafsson, kt. 131252-2939 og Þórunn Beinteinsdóttir, kt. 130932-3989, staðfesta að hafa hirt og nýtt stækkaða lóð þegar þau bjuggu við Hverfisgötu 11. Hrannar Pétursson var íbúi við Hverfisgötu 11 frá 2002 til 2006, Björg og Magnús voru íbúar við Hverfisgötu 11 frá 1980 til 2002 og Þórunn Beinteinsdóttir er dóttir Beinteins Bjarnasonar og Sigríðar Flygenring sem byggðu húsið árið 1928-29 og bjuggu í því til 1978.

Þórunn Beinteinsdóttir sem ólst upp í húsinu við Hverfisgötu 11 sagði okkur að þau hafi alltaf litið á allan garðinn sem sinn og notað hann sem slíkan. Meira segja sjálfan klettinn en hann var leiksvæði barnanna við Hverfisgötu 11. Girðingin við 13b náði upp fyrir húsið við 13b þannig að kletturinn var girtur af þannig að hann tilheyrði númer 11. Undir klettinum talaði hún um að hafi verið birkilundur og þar hafi hún og móðir hennar legið í sólbaði í grasbalanum þar undir. Hún sagði að þau hafi ekki verið með matjurtagarð en voru með mikið af fallegum blómum í beðunum. Birkið var gróðursett um 1940 af foreldrum Þórunnar og er orðið yfir 12 metra hátt í dag. Garðurinn var alla tíð girtur nema þar sem kletturinn er.

Hjónin Björg og Magnús upplýstu okkur um að þau kaupa Hverfisgötu 11 vorið 1980 og flytja inn um haustið sama ár. Þá fylgdi húsinu lóð fyrir aftan húsið afmörkuð af steinvegg að vestanverðu sem

liggur að lóð Hverfisgötu 9 og húsi við Urðarstíg. Náttúrulegum hraunkletti að norðanverðu og timburgirðingu að austanverðu sem liggur að lóð Hverfisgötu 13b og göngustíg að sama húsi.

Aftast í lóðinni voru nokkur gömul birki- og reyniviðartré og einnig framar í lóðinni. Inn undir klettinum var hellulögð stétt og við hana, á steinveggnum snúrustaur og annar við lóðamörk Hverfisgötu 13b. Snúrustaurarnir voru þannig útbúnar að hægt var að hækka þær og lækka og standa enn. Snúrustaurarnir sýna að íbúar Hverfisgötu 11 hafa ávallt nýtt lóðina.

Þegar Björg og Magnús keyptu húsið var þeim sagt að lóðin sem lýst er tilheyrði Hverfisgötu 11 en kletturinn sjálfur að norðanverðu tilheyrði bænum. Þau grunaði aldrei að málum væri öðru vísi háttað. Kletturinn var sameiginlegt leiksvæði barnanna í hverfinu og nýttist vel. Þegar þau selja Hverfisgötu 11 sumarið 2002 vita þau ekki annað en staðan sé sú sama.

Hrannar Pétursson staðfestir að þegar hann keypti Hverfisgötu 11 var honum seld eignin með þeim upplýsingum að stækkuð lóð tilheyrði húsinu. Sama á við um undirrituð en þegar við keyptum Hverfisgötu 11 árið 2006 var okkur sérstaklega sýnd stækkuð lóð og möguleikar hennar. Hrannar gekk með okkur um stækkaða lóð og sýndi okkur að möguleiki væri að setja heitan pott undir hraunklettinn, við endann á stækkaðri lóð.

Í söluyfirliti, fskj. C, fasteignasölunnar Húsavík, sem sá um söluna á Hverfisgötu 11 þegar við keyptum húsið af Hrannari Péturssyni, stendur „lóð er stórglæsileg og í rækt með fallegu hrauni í útjarði lóðar“. Eina hraunið við Hverfisgötu 11 er hraunkletturinn sem við höfum ávallt álitid að markaði enda lóðarinnar sem og fyrri íbúar.

Við undirrituð höfum rætt við íbúa aðliggjandi lóða sem eru samþykkir því að við förum fram á þessa stækkun. Íbúar aðliggjandi lóða eru Kjartan Bragi Bjarnason, kt. 251079-2939, Juliane Wilke, kt. 061182-2689 Urðarstíg 2, Sigurður Sveinbjörnsson, kt. 210460-469, Guðbjörg Björnsdóttir, kt. 171260-3619 Hverfisgötu 13, Axel Þór Guðmundsson, kt. 240967-5299 Hverfisgötu 13b. Axel Þór Hverfisgötu 13b vildi að það væri tryggt að hann gæti komist að húsinu sínu til að sinna viðhaldi. Það væri sjálfsagt og rétt að hafa slíka skilmála í nýjum lóðaleigusamningi.

Stækkuð lóð hefur alltaf verið nýtt og hirt af íbúum Hverfisgötu 11. Hafnarfjarðarbær hefur aldrei nýtt stækkaða lóð né hirt um hana. Byggt á framangreindu hefur myndast venjuréttur fyrir stærð lóðar við Hverfisgötu 11. Stækkuð lóð er vel afgirt með 2,4 m háum steypum vegg, 6 m háum kletti, girðingu og götu. Við sjáum ekki hvaða not Hafnarfjarðarbær geti haft af lóðinni þar sem aðgengi að henni er ekkert nema í gegnum lóð við Hverfisgötu 11.

Til viðbótar viljum við benda á að í greinargerð um skipulagsmál fyrir miðbæ, hraun, vestur unnu af skipulags- og byggingasviði Hafnarfjarðarbæjar í apríl 2015 segir á bls. 7 undir yfirskriftinni Lóðir „Farið var yfir lóðarsamninga á svæðinu sem hluta af gerð deiliskipulagsins. Það eru gerðar tillögur að breytingum á lóðamörkum þar sem það þykir til bóta ***eða er í samræmi við núverandi notkun.*** Einnig eru stærðir lóða leiðréttar þar sem nú er unnt að mæla nákvæmara en þegar upprunalegir lóðaleigusamningar voru gerðir.“ Stækkuð lóð er í samræmi við núverandi notkun sem er í samræmi við markmið að nýju deiliskipulagi. Þrátt fyrir markmið að nýju deiliskipulagi 2015 var lóðin við Hverfisgötu 11 minnkuð um 33 m², sjá rauðan kassa á mynd á fskj. 1.

25. janúar 2018 fengum við bréf frá byggingafulltrúa Hafnarfjarðarbæjar þar sem okkur var bent á að við værum að nýta bæjarland til eigin nota, fylgiskjal D. Á þeim tíma fórum við að skoða

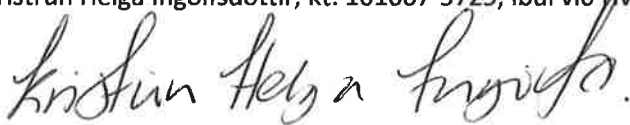
lóðarleigusamning og deiliskipulag og frá 2015 og sáum þá í fyrsta sinn að stækkuð lóð tilheyrði okkur ekki. Við sendum bréf á bæjarstjóra Hafnarfjarðarbæjar og báðum um stækkun á lóð í samræmi við notkun frá upphafi. Svar við þeirri beiðni barst frá bæjarlögmanni til okkar lögmans þann 17. október 2018 með tillögu að sátt að stækka lóðina í samræmi við núgildandi lóðarleigusamningi eða um 33 m² og verði þá 195 m² sem er rauður kassi á mynd á fskj. 1 plús skyggt svæði fyrir aftan húsið. Þar sem við erum engan vegin sátt við framangreinda sáttatillögu bæjarlögmanns þá leitum við til bæjarráðs um stækkun.

Að lokum þykir rétt að vekja athygli bæjarráðs á þeirri staðreynd að stækkaða lóðin er mjög aflokuð og er ekki möguleg umferð gangandi vegfarenda inná hana nema í gegnum lóð við Hverfisgötu 11 eða með því að klífa 6 metra háan klett norðaustanmegin við stækkuðu lóðina.

Ásamt því að leitast eftir því að lóðin verði stækkuð í 356 m² óskum við eftir að lóðarleigusamningur verði endurnýjaður.

Hafnarfjörður 1. desember 2018

Kristrún Helga Ingólfssdóttir, kt. 101067-5729, íbúi við Hverfisgötu 11, Hafnarfirði



Ólafur Þ Kristjánsson, kt. 190166-3769, íbúi við Hverfisgötu 11, Hafnarfirði



Afrit:

Þormóður Sveinsson, skipulagsfulltrúi Hafnarfjarðarbæjar

Fylgiskjal A – Teikning af lóð fyrir og eftir stækkun

Lóð Hverfisgötu 11 skv. lóðarleigusamningi er 195 m² fyrir stækkaða lóð, sjá rauðan ramma 162 m² plús 33 m² sem er skyggða svæðið til hliðar við rauða kassann. Rauði ramminn sýnir enn minni lóð sem er deiliskipulag frá 2015. Kjallaratröppur aftan við húsið eru fyrir utan rauða kassann og ná lóð við Urðarstíg 2.



Fylgiskjal A, frh.

Stækkuð lóð, 356 m², sjá það sem er litað gult:



Fylgiskjal B – Myndir af stækkaðri lóð

Hér á eftir koma myndir úr garðinum við Hverfisgötu 11 sem sýnir stækkaða lóð.



Steinveggurinn sem liggur meðfram lóð við Urðarstíg 2. Núverandi lóðarmörk við Urðarstíg 2 liggja 1,35 metra frá steinveggnum inn á okkar lóð. Íbúar að Urðarstíg 2 hafa ekki not þeim hluta lóðarinnar sem er okkar megin við vegginn og þau hafa samþykkt við okkur að við fáum þann part af lóðinni við Urðarstíg 2.



Horft eftir veggnum og á hraunklettinn. Hér sjást birkitrén sem voru gróðursett 1940 og hraunkletturinn við endann á stækkaðri lóð.

Fylgiskjal B, frh.



Steinveggurinn við Urðarstíg 2 og snúrustaurinn sem er krossinn ofaná veggnum og íbúar Hverfisgötu 11 hafa nýtt.



Blómabeð sem liggur að húsi við 13 B.

Fylgiskjal B, frh.



Blómabeðin undir hraunklettinum.



Göngustígur að 13B frá Hverfisgötu og trégirðingin sem markar suðaustur hlið stækkaðrar lóðar. Í rauða hringnum sést í kjallaratröppurnar sem ná yfir á lóð við Urðarstíg 2 skv. lóðarleigusamning og deiliskipulagi.

Fylgiskjal C, söluyfirlit

Lýsing á lóð í söluyfirliti þegar við keyptum Hverfisgötu 11, sjá gult hér að neðan, þarna kemur fram að í enda lóðarinnar sé hraun í útjarðri lóðar sem er endinn á stækkaðri lóð.

SÖLUYFIRLIT

Fasteign:
Hverfisgata 11

Húsið 6.0 sölubætti fasteigna



Sölunúmer gildir til:

Eign var sköðuð þann: 04.05.2006

Kaupandi	Hraunnafn	Kennitala	Heimnúmeri	Vinnusími
	Hrannar Pétursson	050873-5879	568-2213	860-9248

Skráning eignar samkvæmt skrá Fasteignamála ríkisins (eignarblöta skal ferna í % ef eign er ekki sértælin).

Sveitarfélag	Fastanúmer eignar	Mbl.	Nh.	Nr.ú.	Fylgjeingang	Mbl.	Nh.	Nr.ú.	Eignarblöð í %	Þrentið
	207-6385	01	01	01					0.0	24.05.2006
	Brunnbótunmat n.v.	Fasteignamat (hús)		Lögnamat	Fasteignamat alls		Lögutekjur á mánu			
lögð	15.800.000	16.600.000		5.540.000	22.140.000		0			
Fylgjeing	Byggingarefni	Bygginggerð		Byggingurór	Platacmál		Afhending			
lögð	Steinn - Timbur	Einbýli		1929	149.5		Samkomulag			
Fylgjeing	Fasteignagjöld 143.068	Brunntryggingagjöld 17.175		Húsgjöld á mánuði 0						
Lánveittindi	Kvalir	Fylgjeing		Svalir	Garðhús					
Upphitt	Gler	Byttakús		Suður	Nei					
Hítaveita		Já		Inngangur	Garður					
Fylgjeingur endurbætur		Gullur		Sérinngangur	Glæsilegur í rækt					
							Þjátt	Svef	Nótt	Löð
							6	4	2	3

Nánnari lýsing

HÚSAVÍK FASTEIGNASALA, Sími 510-3800, KYNNIR: Glæsilegt og sjarmerandi 149.5 fm einbýlishús á tveimur hæðum auk kjallara við Hverfisgötu 11 í Hafnarfirði.

Húsið hefur fallegt yfirbragð í gömlum stíl. Komið er inn í stóra forstofu (ca 15 ára gömul viðbygging) með flisum á gólf og skáp. Inn af forstofu er hol með skáp og sjarmerandi stiga upp á 2. hæð. Tvær fallegar og bjartar samliggjandi stofur sem hægt að skilja að með fallegum frönskum rennihurðum. Önnur stofan er með fallegum úbyggðum glugga. Eldhús er einnig fallegt í gömlum stíl með eldri en uppgerðri innréttingu, nýlegri eldavél og háfi. Efri hæð hússins skiptist í hol og þaðan er gengið inn í þrjú rúmgöð svefnherbergi og baðherbergi. Hjónaherbergi er stórt með skápum og útgangi út á suður svalir. Tvöföld opnanleg hurð, með frönsku gleri, er út á svalirnar. Baðherbergi er endurnýjað með baðkari, kvist-glugga og fallegum flisum á gólf. Einnig er innangengt frá hjónaherbergi inn á baðherbergi. Linoflum er á efri og neðri hæð hússins. Frá holi er gengið í stórt rými í risi, sem er ekki ían í fm tölu hússins, með glugga þar sem lofthæð er hæst ca 1,75 metrar. Frá holi aðalháðar er gengið niður í kjallara sem skiptist í dag í þvottahús, herbergi með fallegum úbyggðum glugga og geymslu með útgangi út í garð. Þessi „geymsla“ er óinnréttað í dag en hægt er að nýta hana sem forstofu og fl. þar sem þetta rými hefur útgang út í garð. Lóð er stórglæsileg og í rækt með fallegu hrauni í útjarðri lóðar. Að sögn eiganda hefur skolp verið endurnýjað frá húsi út í götu. Gler er tvöfalt nema í opnanlegum fögum. Húsið er skráð hjá Fmr 138,6 fm en skv. teikningum er húsið skráð 149,5 fm. Búslag er ekki skráð hjá Fmr.

EINSTAKT TÆKIFÆRI Á AD EIGNAST FALLEGT HÚS Í GÖMLUM ANDA Á FRÁBÆRUM STAÐ Í HAFNARFIRÐI.

Söluverð	Yfirteknar skuldir (Y)	Eftirstíðvar söluverðs	Greiðsl. yfirt. veðskulda á ári.
37.500.000	0	37.500.000	

Sundurliðun áhvílandi veðskulda

Vnr.	Eignadi	Útgáfu.	YAS = (Y)firtekið (A)Bjst (S)Samkomulag
1	KB-Banki	21.12.2004	
2	KB-Banki	18.11.2005	

Fasteignastakar engi ábyrgð 4.000

Fylgiskjal D, bréf frá byggingafulltrúa

Með þessu bréfi varð íbúum Hverfisgötu í fyrsta sinn í 89 ár ljóst að stækkaða lóðin tilheyrði ekki Hverfisgötu 11.



HAFNARFJÖRÐUR

Kritin Helga Ingoífsdóttir

Hverfisgata 11
220 Hafnarfjörður

Hafnarfirði, 25.01.2018
1801238 hb

Efni: Hverfisgata bæjarland

Á bakvið hús ykkar er bæjarland, sem er ætlað öllum bæjarbúum, á eftirlitsferð er eins og búið sé að taka þennan garð eignarnámi, búið er að steypa og helluleggja, setja upp gróðurhús, setja kofa og fleira. Ekki er heimild til slíks.

Ef þetta er á ykkar vegum þá gef ég ykkur 4 vikur til að fjarlægja allt sem ykkur tilheyrir, og koma landinu í það horf sem það var í áður.



Hildur Bjarnadóttir

Hildur Bjarnadóttir
Byggingarfulltrúi
hildur@hafnarfjorður.is