

Til þess er málið varðar

Reykjavík, 3. febrúar 2015.

Efni: umsókn vegna breytingar á fasteign að Herjólfsögötu 38, Hafnarfirði.

Umbjóðandi minn, Morgan ehf. kt. 500414-0810, hefur falið mér að senda byggingarfulltrúa/sviðstjóra erindi vegna umsóknar í tengslum við fyrirhugaða breytingu á rými 01-0114 að Herjólfsögötu 38, Hafnarfirði.

Umrædd fasteign er séreign og keypti Morgan ehf. eignina af Landey ehf. á vormánuðum 2014. Eigandi hefur ekki getað hafið framkvæmdir þar sem Hafnarfjarðarbær hefur ekki tekið afstöðu til umsóknarinnar. Málinu hefur ítrekað verið frestað og valdið þannig umbjóðanda mínum verulegu fjárhagslegu tjóni.

Til stendur að breyta salnum í íbúð en slíkt hefur sætt andstöðu einstaka íbúa í húsinu. Salurinn hefur staðið ónotaður og er í dag varla tilbúinn undir tréverk. Samkvæmt byggingarlýsingu fasteignar, er fylgir með öllum kaupsamningum, er urmæddur salur séreign og er sérstaklega tekið fram að hann verði ekki hluti sameignar. Enn fremur er gert ráð fyrir því í byggingarlýsingu að við frekari hönnun fasteignar megi breyta salnum í íbúð/íbúðir. Fasteignin hefur frá öndverðu staðið ókláruð og þar af leiðandi ónotuð.

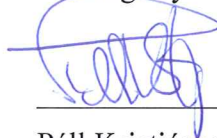
Eigandi hefur uppfyllt öll skilyrði ákvæða laga um mannvirki nr. 160/2010 og lagt inn öll tilskilin gögn.

Með erindi dags. 4. september 2014 sendi formaður húsfélagsins að Herjólfsögötu 36-40 inn afstöðu húsfélagsins þar sem tilkynnt var að íbúar hússins séu andvígir öllum áformum um breytingu salarins í íbúð/íbúðir og vísar til þess að slík breyting fari í bága við gildandi deiliskipulag og skipulagsmál. Að öðru leiti er rökstuðningur í erindi húsfélagsins enginn. Engin málefnaleg sjónarmið liggja að baki afstöðu húsfélagsins

Með umræddri breytingu er með engu farið gegn gildandi skipulagi. Ekki verður með nokkru móti séð hvernig fyrirhuguð breyting hafi áhrif á lóð, byggðamynstur, nýtingarhlutfall eða útlit og form mannvirkis. Þá hefur breytingin engin áhrif á séreignar- og/eða sameignarhluta fasteignar. Eignaskiptahlutföll verða óbreytt. Eina breyting er sú að óklárað rými, sem hefur staðið ónotað í um áratug, verður fullklárað og fasteign ráðstafað á almennum markaði líkt og upphaflega var gert ráð fyrir.

Þess fyrir utan verður ekki séð hvernig fyrirhug breyting fari gegn hagsmunum einstaka íbúa hússins eða húsfélagsins Um séreign er að ræða og hefur breytingin engin áhrif á aðra íbúa hússins. Notkun rýmis er að öllu leiti í samræmi við aðra nýtingu hússins eins og hún er í dag. Hagsmunir Morgan ehf. eru verulegir. Félagið hefur lagt verulega fjármuni í fasteignina með tilheyrandi skuldbindingum. Það er brýnt að erindið fái skjóta afgreiðslu og að umsókn verði samþykkt tafarlaust.

Virðingarfyllst,



Páll Kristjánsson, hdl.