

Skipulags- og byggingarsvið Hafnarfjarðar  
Ráðhúsi Hafnarfjarðar  
Strandgötu 6, 220 Hafnarfjörður

**Efni:** Grenndarkynning um breytingu á deiliskipulagi Valla 6, vegna Hnoðravalla 52-58

### **I. Inngangur**

Vísað er til bréfs Skipulags- og byggingarsviðs, dags. 13. janúar 2014, þar sem tilkynnt er um grenndarkynningu vegna breytingar á deiliskipulagi Valla 6, vegna Hnoðravalla 52-58.

Upplýst er að Brynja hússjóður Öryrkjabandalagsins hafi sótt um að deiliskipulagi lóðanna við Hnoðravelli 52-58 verði breytt á þann veg að lóðirnar verði sameinaðar og raðhúsaíbúðum fjölgað úr 4 í 7. Samhliða fjölgun íbúða er lagt til að bílastæðum verði fjölgað en misvísandi upplýsingar koma fram í teikningu sem fylgdi með nefndu bréfi þar sem ýmist er talað um 11 bílastæði eða 14. Er kynningin því haldin galla hvað þetta varðar.

Þrátt fyrir framanritaðan galla á fyrirliggjandi kynningu eru eftirfarandi sameiginleg andmæli allra íbúa og lóðareigenda (hér eftir eigendur) við Hnoðravelli sem grenndarkynningin tekur til.

### **II. Andmæli**

Eigendur andmæla því harðlega að fyrirliggjandi deiliskipulagi lóðanna 52-58 verði breytt með þeim hætti sem lagt er til í kynningu skipulags- og byggingarsviðs Hafnarfjarðar.

Sá hluti Hnoðravalla sem um ræðir er róleg fjölskyldugata, botnlangi og því er mikil ró yfir hverfinu, sem er það sem eigendur sóttust eftir. Fjölgun íbúða á lóðum 52-58 um 75% mun hafa í för með sér aukna umferð auk bílastæðavandamála ef rétt er að eingöngu sé gert ráð fyrir 11 bílastæðum við bygginguna eða 1,5 stæðum á hvert hús. Þá er jafnframt ekki gert ráð fyrir bílgeymslum eins og ráð er gert fyrir í núgildandi skipulagi. Tekið er fram að engin bílastæði eru við götuna og getur því breyting á skipulagi orðið til þess að ökutækjum verði lagt ólöglega við götuna með tilheyrandi hættum.

Breytingin felur ekki eingöngu í sér verulega fjölgun íbúða heldur er ætlunin að með eignarhald íbúðanna fari sjálfseignarstofnun, Brynja hússjóður Öryrkjabandalagsins, þannig að þar muni búa leigutakar á þeirra vegum en ekki eigendur húsanna eins og nú er gert ráð fyrir. Leigjendur hafa ekki sömu hagsmuni af viðhaldi eigna og því hætta á því að umhirða og viðhald verði ekki með sama hætti og ef um eigendur væri að ræða með tilheyrandi sjónmengun. Samkvæmt reglum Brynju eru ekki gerðar aðrar takmarkanir vegna leigu á húsnaði á vegum sjálfseignarstofnunarinnar en að vera 75% öryrki, vera á aldrinum 18 til 67 ára og vera undir ákveðnum tekju- og eignamörkum. Leigutakar geta því verið hvers konar öryrkjar, óháð því hver orsök örorkunnar er.

Hafnarfjarðarbær hefur þegar samþykkt byggingu raðhúsa fyrir önnur félagasamtök við Klukkuvelli 23-27 en fyrsta skóflustunga þeirra eigna var tekin 3. febrúar sl. Milli Klukkuvalla 23-27 og Hnoðravalla 52-58 eru rúmir 200 metrar. Svo mikil þjöppun sambýla getur haft veruleg neikvæð áhrif í för með sér fyrir fasteignaverð í nágrenninu. Telja eigendur að nái breytingar á deiliskipulaginu fram að ganga þá muni það hafa í för með sér töluverða lækun á eignum þeirra sem bærinn beri ábyrgð á.

Eigendur höfðu réttmætar væntingar um að ekki yrðu gerðar slíkar breytingar á deiliskipulagi lóðanna. Í fyrsta lagi vegna þess að um nýtt deiliskipulag er að ræða og í örðu lagi vegna þess að framkvæmdar í samræmi við núgildandi skipulag eru þegar hafnar. Þannig eru þegar komnir púðar og hluti af sökkli fyrir tvær af fjórum lóðum núgildandi skipulags.<sup>1</sup> Höfðu eigendur því réttmætar væntingar að ekki yrði farið í breytingar sem fælu í sér eyðingu og sóun verðmæta, sem óhjákvæmilegt er að gera nái breytingin fram að ganga.

### III. Upplýsingar og gögn

Eigendur með vísan til 1. mgr. 5. gr. upplýsingarlaga nr. 140/2012 óska eftir afriti af eftirfarandi gögnum:

- Öllum gögnum í fórum Hafnarfjarðarbæjar sem tengjast umræddum breytingum. Nær beiðnin m.a. til umsóknar Brynju Hússjóðs, fundargerða bæjarins um efnið, teikninga, minnisblaða og umsagna sem tengjast málinu.
- Öllum gögnum sem tengjast breytingum á deiliskipulagi Klukkuvalla 23-27 sbr. upptalningu hér að ofan.
- Eigendur óska eftir því að tilkynning verði send á netfangið [vally@uu.is](mailto:vally@uu.is) þegar búið er að taka saman ofangreind gögn, sem þá verða sótt. Í ljósi mikilvægis málsins er óskað að afritun þeirra verði flýtt.

### IV. Áskilnaður

Eigendur áskilja sér rétt til að koma frekari sjónarmiðum á framfæri ef tilefni er til.

Eigendur áskilja sér allan rétt til að leita réttar síns innan stjórnslunnar verði niðurstaða Hafnarfjarðarbæjar í andstöðu við andmæli eigenda m.a. með því að kæra ákvörðunina sbr. 53. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

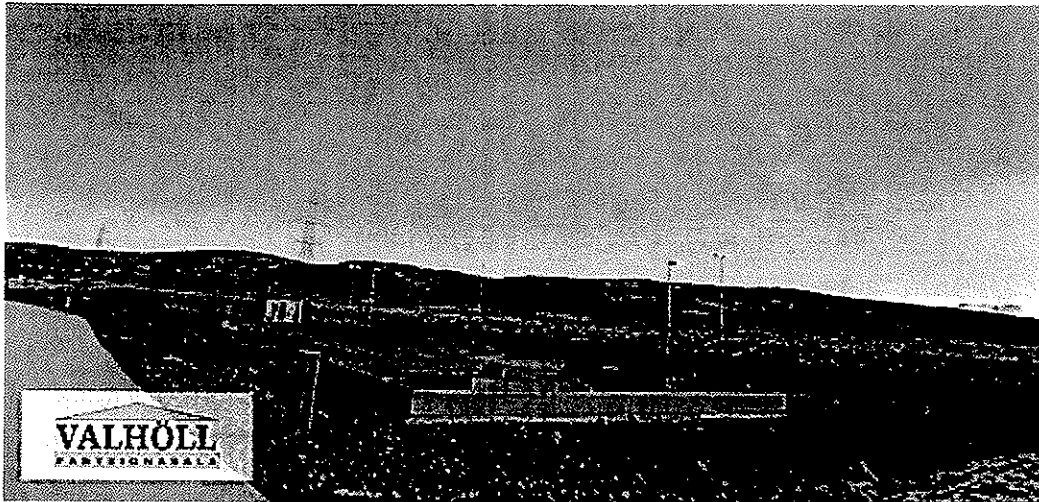
Jafnframt áskilja eigendur sér rétt, ef ákvörðun er tekin í andstöðu við andmæli íbúa, til að leggja fram bótakröfu á hendur Hafnarfjarðarbæjar sbr. 51. gr. skipulagslaga leiði mat fasteignasala í ljós að breyting á fyrirliggjandi deiliskipulagi valdi eigendum tjóns sem m.a. felst í lækkun á verði fasteigna þeirra.

Eigendur áskilja sér einnig rétt til að leita til dómstóla verði ákvörðun Hafnarfjarðarbæjar í andstöðu við andmæli þeirra.

---

<sup>1</sup> Sjá mynd í viðauka I

Viðauki I

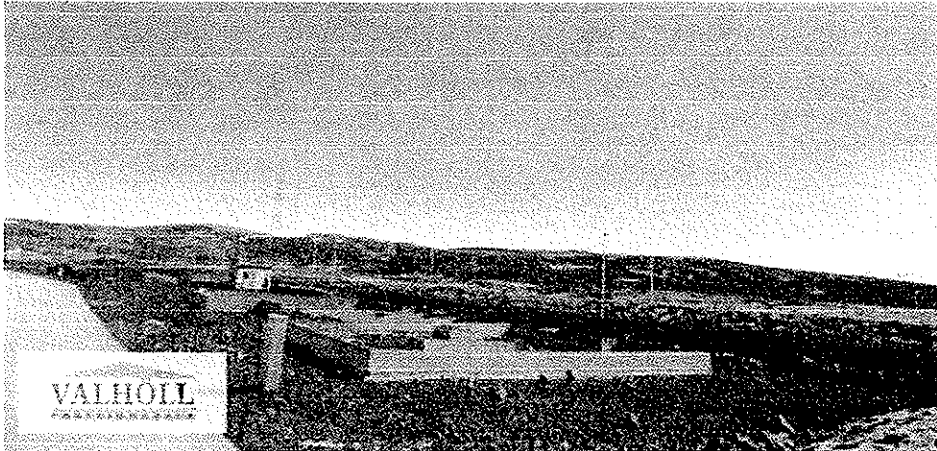


Mynd af framkvæmdum sem þegar eru hafnar á Hnoðravöllum 52-58

Sammála ofanrituðu eru eftirfarandi eigendur við Hnoðravelli í Hafnarfirði:

- Valdís Jónsdóttir kt. 220451-3809 Hnoðravelli 32
- Ólafur Þ. Sigmundsson kt. 220444-3419 Hnoðravelli 33
- Ísibjörg Magnúsdóttir kt. 2812724544 Hnoðravelli 34
- Alicja B. Sadovska kt. 310375-2259 Hnoðravelli 36
- Kristín Meyar Sambarski kt. 180484-4429 Hnoðravelli 36
- Smjóni Ólafsson kt. 2107754989 Hnoðravelli 40
- Þigurður Ólafur Arnason 220569-5579 Hnoðravelli 42
- Hölmfríður Margrét Grétarsd. 071279-4139 Hnoðrav. 7.
- Ráðhildur A. Sigmundardóttir 010680-5069 Hnoðravelli
- F.h. Virkiótt, Lillegötu þess ferðs 080351-2595 44 Hnoðravelli 46-48-50
- Suaver Önn Hauðarsson 170176-4729 Hnoðravelli 5
- Stigurborg Snorradóttir 050778-2909 Hnoðravelli 5
- Ánker Ólgeirsson 301255-4629 Hnoðravelli 41-43-45
- R.R. V.A.A.

Viðauki I



Mynd af framkvæmdum sem þegar eru hafnar á Hnoðravöllum 52-58

Sammála ofanrituðu eru eftirfarandi eigendur við Hnoðravelli í Hafnarfirði:

JÓHANNS GUÐMUNDSSON 210171-4879  
KOLBEINN Þ. HALUKSDÓTTIR 051076-3469