

Erindi: Hnoðravellir 52-58, deiliskipulagsbreyting, mál nr. 131 2082. Svar við athugasemdum.

Á Afgreiðslufundur skipulags- og byggingarfulltrúa þann 26.02.2014 var eftirfarandi erindi lagt fram:

Brynja hússjóður Öryrkjabandalagsins sækir með tölvupósti dags. 11.12.13 um að breyta deiliskipulagi lóðanna í samræmi við innlagðan uppdrátt. Lóðirnar sameinaðar og raðhúsaíbúðum fjölgað úr 4 í 7. Umsögn Umhverfis- og framkvæmdasviðs liggur fyrir. Skipulags- og byggingarráð gerði athugasemd við fyrirkomulag bílastæða. Lagfærður uppdráttur dags. 22.01.14 hefur borist, þar sem brugðist hefur verið við athugasemdum. Erindið var grenndarkynnt skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og er athugasemdatíma lokið. Athugasemdir bárust.

Niðurstaða fundar var:

Skipulags- og byggingarfulltrúi vísar erindinu til skipulags- og byggingarráðs.

Athugasemdir bárust eins og fram kemur hér að ofan og skal leitast við að svara þeim hér á eftir.

Með bréfum dags. 13.01.2014 og 06.02.2014, var ofangreind deiliskipulagsbreyting kynnt fyrir íbúum og eigendum við Hnoðravelli 5-7, Hnoðravelli 32-50 og Hnoðravelli 41-45. Með bréfi dags. 06.02.2014, gera 15 eigendur og íbúar við ofangreind húsnúmer að Hnoðravöllum athugasemdir við kynnta deiliskipulagsbreytingu. Eftirfarandi eru helstu andmæli eigenda og svör við þeim.

Athugasemd:

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.

Svar:

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir fjögurra íbúða raðhúsi á umræddri lóð. Deiliskipulagsbreytingin gerir ráð fyrir fjölgun íbúða um þrjár í raðhúsallengjunni. Byggingarmagn er ekki aukið. Hæð, breidd og dýpt húsa er ekki aukin. Skipulags- og byggingarsvið Hafnarfjarðar leitaði umsagnar umferðarsérfræðings vegna breyttrar aðkomu og fjölgunar bílastæða, og gerði sá hinn sami ekki athugasemdir við umferðarpátt málsins. Í gildandi deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir bílastæðum í götu. Engin breyting er gerð á því í deiliskipulagsbreytingunni. Á bls. 15 í skilmálum fyrir Velli 6 útg. 03 segir:

„4.6 Bílastæði og bílageymslur

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við 64 gr. byggingarreglugerðar

(441/1998) og gr. 3.1.4 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998.

Innkeyrsludyr í bílageymslur skulu vera a.m.k. 7 m. frá lóðarmörkum.

Bílastæði skulu ekki vera styttri en 5 m.

Við raðhús skulu vera 2 stæði á íbúð, auk stæðis í bílgeymslu.

Við einbýlishús skulu vera 3 stæði á lóð auk stæðis í bílgeymslu. Staðsetning

þeirra á mæliblöðum er bindandi.“

Um húsgerð R3 segir í sömu skilmálu á bls.19:

„5.3.3 Raðhús R3

Lóðir eru fyrir tvö fjögurra íbúða raðhús af gerð R3, eitt við Klukkuvelli og eitt

við Hnoðravelli.

Húsin eru ein hæð og bílgeymslur innbyggðar.

Þök skulu vera flöt eða rispök. Þakhalli skal vera 0° eða 14°.

Bundin byggingarlína er sýnd á skipulagsupprætti.

Lóðarstærðir koma fram á skipulagsupprætti. Hámarks nýtingahlutfall miðast

við fullnýttan byggingarreit.

Mænishæð má mest vera 4,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar.

Hámarkshæð útveggja er 2,8 m.“

Samkvæmt breyttum skilmálum er sú gerð af raðhúsi sem kynnt er með deiliskipulagsbreytingunni dags. 04.01.2014 nefnd R9 og um hana segir:

SKILMÁLAR FYRIR HNOÐRAVELLIR 52-58, RAÐHÚS.

Lóð fyrir eltt sjö íbúða raðhús af gerð R9, v/ð Hnoðravelli.
Húsið er ein hæð án bílgeymslu.
Þök skulu vera flöt eða rísþök. Þakhalli skal vera 0°eða 14°.
Bundln byggingarlína er sýnd á skilpulgssupprættl.
Lóðarstærð kemur fram á skilpulgssupprættl.
Hámarks nýtingahlutfall miðast v/ð fullnýttan byggingarrelt.
Mænishæð má mest vera 4,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar.
Hámarkshæð útveggja er 2,8 m.
Bílastæðakrafa á lóðinni er 1,5 fyrir hverja íbúð. Bílastæðin eru 6m djúp og standlst því kröfur um stærð bílastæða fyrir hreyflhlaða ef íbúar þurfa á slíku stæði að halda.

Að öðru leyti gilda skilmálar fyrir Velli 6. áfanga, útgáfa 03. dagsett 9. jan. 2007

Með vísan í ofangreint og umsögn umferðarsérfræðings varðandi bílastæði og umferðarmál verður ekki séð að athugasemdir eigi við rök að styðjast.

Næsta athugasemd eigenda frá 06.02.2014 er eftirfarandi:

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 húsnæði 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.

Ekki verður séð á þessari athugasemd að hún varði lög og reglugerð sem um breytingar á deiliskipulagi fjalla. Athygli skal þó vakin á því, að samkvæmt gildandi deiliskipulagi og skilmálum er lóðarhöfum ekki sett nein mörk fyrir hverjum þeim er heimilt að leigja, hvort sem um er að ræða einbýlishús, raðhús eða íbúð í fjölbýli. Einnig er rétt að vekja máls á ákvæðum gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 hvað varðar algilda hönnun og aðgengismál.

Síðar segir í andmælum:

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 lækkun 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 öðru lagi vegna þess að framkvæmdir í samræmi við núgildandi skipulag eru þegar hafnar. Þannig eru þegar komnir púðar og hluti af sökkli fyrir tvær af fjórum lóðum núgildandi skipulags.¹ 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.

Ekki liggur fyrir nein sala á fasteignum í næsta nágrenni sem bendir til þess að, fullyrðingar um fasteignaverð sem fram koma í bréfi eigenda eigi við rök að styðjast. Hér er um óbreytta landnotkun að ræða, en breytingu á deiliskipulagi sem gengur út á það að auðvelda einstaklingum og fjölskyldum með þarfir, að uppfylla þær í samræmi við byggingarreglugerðar nr. 112/2012 hvort sem um er að ræða íbúðir í einkaeigu eða útleigu. Gildandi deiliskipulag er í grunninn frá miðju ári 2005, breytingar voru samþykktar á því m.a 2006 og 2007. Þess ber einnig að geta að lóðinni var á sínum tíma úthlutað, og samþykkt á henni byggingaráform í samræmi við eldri skilmála. Hafist var handa við framkvæmdir en þær hafa legið niðri frá 2008.

Frá því snemma á árinu 2012 hefur lóðin verið í eigu Íslandsbanka. Núverandi lóðarhafi hefur efalaust keypt lóðina ásamt framkvæmdum og leyfum sem gefin voru út 2008. Upplýst skal að lóðarhafa er frjálst að sækja um breytingar eða falla frá áður samþykktum byggingaráformum. Núverandi lóðarhafi hefur gert það.

Það er mat undirritaðs að í athugasemdum eigenda komi ekkert það fram sem þarfnist frekari skoðunar.