

Hafnarfjarðarbær  
b.t. Bæjarstjóra  
Strandgötu 6  
220 Hafnarfjörður

Hafnarfirði, 4. september 2017

Efni: Kirkjuvellir 8, beiðni um deiliskipulagsbreytingu sbr. erindi frá 15.10.2016, 23.11.2016 og 17.1.2017.

Tilfni þessa erindis er að benda ráða- og starfsmönnum bæjarins á eftirfarandi staðreyndir:

Meint loforð fyrrverandi starfsmanns Hafnarfjarðarbæjar árið 2014 þess efnis að hús á Kirkjuvöllum 12 verði ekki hærra en yfir 3 hæðir skiptir hér ekki máli, þar sem eingöngu er verið að óska eftir hækkun á Kirkjuvöllum 8a. Reyndar er hvergi til stafur um þetta meinta loforð og því einungis um sögusagnir að ræða.

Ákvörðun skipulags- og byggingaráðs stenst ekki kröfur um rétta og eðlilega stjórnslu. Fulltrúi Bjartrar framtíðar í ráðinu, Pétur Óskarsson, var vanhæfur til að fjalla um málið og þar honum að víkja af fundi á meðan á umræðum- og afgreiðslu stóð. Það gerði hann ekki og því er ákvörðunin í sjálfu sér ógild. Aðilar tengdir Péttri hafa haft sig í frammi í málinu og telja sig hafa hagsmuna að gæta í því.

Þá þykir okkur mismunað miðað við aðra lóðarhafa sem virðast hafa fengið breytingar samþykktar af bænum og má þar t.d. nefna Einivelli 1-3 og Eskivelli 11-13, eins og við höfum bent yfirvöldum á áður, svo ekki sé talað um Flugvelli þar sem verið er að byrgja útsýni rækilega með 2 flughermum til viðbótar við það sem nú þegar er risið. Ekki höfum við sem lóðarhafar á Kirkjuvöllum 8 og 12 verið spurðir álit á þeim óskapnaði sem þar er að rísa. Skv teikningum eru hús Ícelandair 20 cm hærra en fyrirhuguð breyting á Kirkjuvöllum 8a. Virðist okkur sem að Ícelandair fái aðra og betri afgreiðslu sinna erinda hjá bænum en Fjarðarmót.

Meginatriði málsins er þó það að ákvörðun ráðsins styðst eingöngu við minnisblað Þormóðs Sveinssonar dags. 31. mars 2017 til ráðsins. Fullyrðingar Þormóðs og tæknilegar upplýsingar hans eru hins vegar rangar og gefa ráðinu villandi upplýsingar um staðreyndir málsins. Því grundvallast ákörðun ráðsins á röngum forsendum.

Í bréfi Þormóðs er því lýst að hámarksbyggingamagn á Kirkjuvöllum 8 skv. upprunalegu skipulagi hafi verið 4103 fm, og eftir breytingu 4376,6 fm. Húsin á Kirkjuvöllum 8 eru samkvæmt fyrirliggjandi teikningu 2547,2 fm. Með umbeðinni stækkun yrðu húsin alls 2.927,2 fm. Með umbeðinni stækkun er því ljóst að húsið yrði samt sem áður langt undir leyfðu byggingarmagni á lóðinni. Fullyrðingar Þormóðs um hið gagnstæða eru því einfaldlega rangar og munar þar miklu. Sjá einnig minnisblað Sigurlaugar Sigurjónsdóttur arkitekts til Skipulags og byggingarráðs 11.9.2017.

Rétt er að benda yfirvöldum einnig á það að húsið með umbeðinni stækkun yrði samt sem áður undir gildandi hæðarkvótum. Jafnframt skal bent á það að þeir nágrannar sem umbeðin breyting hefði mest áhrif á, þ.e.a.s. íbúar í húsinu nr. 5 við Bjarkarvelli, hafa þegar samþykkt umbeðna beiðni fyrir sitt leyti.

Fjarðarmót ehf. ítrekar hér með fyrri umsókn sína og skorar á byggingaryfirvöld að verða við beiðni félagsins um hækkun á húsinu nr. 8a við Kirkjuvelli. Teljum við rétt að efnt verði til fundar með aðilum, þ.e.a.s. með fulltrúum félagsins, bæjarstjóra, bæjarlögmanni og fulltrúum skipulags og byggingaráðs. Ítarleg gögn hafa þegar verið lögð fram með umsókninni og erum við reiðubúnir til að fara yfir þau og skýra fyrir aðilum á fundinum svo eyða megi öllum misskilningi og deilum í þessu máli.

F.h Fjarðarmóta ehf  
kt 650699-2389



Afrit sent:

Skipulagsfulltrúa  
Byggingafulltrúa  
Bæjarlögmanni  
Formanni skipulags- og byggingaráðs

# Minnisblað



TIL	Skipulags og byggingaráð Hafnarfjarðar	DAGS	11.09.2017
FRÁ	Sigurlaug Sigurjónsdóttir	AFRIT	Fjarðarmót
SKRÁ	1523-minnisblað		

MÁLEFNI: **KIRKJUVELLIR 8**

Stærð lóðar 5.470m<sup>2</sup>, upphaflegt nhl 0,7 skv upphaflegu skipulagi mátti byggja 4.102,5m<sup>2</sup>

Með skipulagi 2015 er byggingarmagn lóðarinnar minnkað í nhl 0,7 og leyfilegt byggingarmagn verður 3.160 m<sup>2</sup>

2017 er sótt um að bæta einni hæða ofan á annað af tveimur húsum á lóðinni. Byggingarmagn fyrir breytingu 2.262,2 m<sup>2</sup> viðbótarbyggingarmagn vegna aukahæðar 380 m<sup>2</sup> samtals verður byggingarmagn á lóðinni 2.642,2 m<sup>2</sup> eða **517,8 m<sup>2</sup>** undir leyfilegu byggingarmagni. Nýtingarhlutfall verður **0,48**.

Á nágrannalóðinni sem er 4.511,5m<sup>2</sup> var upphaflegt deiliskipulag með nhl 0,45 og því mátti byggja 2030,2m<sup>2</sup>. Deiliskipulag sem Hafnarfjarðarbær vann 2014 var nýtingu lóðarinnar breytt og nhl aukið í 0,6 sem gefur byggingarmagn uppá 2.706,9m<sup>2</sup>. Sú lóð telst vera fullbyggð en á henni eru 2.262,2 m<sup>2</sup> eða nhl **0,5**.

Samkvæmt þessari samantekt mátti upphaflega byggja 6.133,4m<sup>2</sup> á lóðunum báðum, en ef leyfi fæst fyrir einni viðbótarhæð á annað húsið verður samtals byggingarmagn 4.904,4m<sup>2</sup> og nhl fyrir báðar lóðir einungis **0,49**.

Niðurstaðan er því að byggingarmagnið á lóðunum tveimur er rúmum 1.600m<sup>2</sup> minna en nágrannar gátu átt von á.

## Minnisblað ÞS

### Upprunalegir skilmálar:

#### 5.2.9 Fjölbýlishús F9 / verslun / þjónusta

Á skipulagssvæðinu er eitt eins til þriggja hæða hús fyrir verslun og þjónustu á 1 hæð og heimild fyrir þjónustu eða 12 - 16 íbúðum undir 80 m<sup>2</sup> hverri (birt flatarmál) á annarri og þriðju hæð.

Hámarksdýpt byggingarreits er 22 m á 1. hæð og 12 m á 2. og 3. hæð.

Önnur og þriðja hæðin eru inndregnar 3 m að austanverðu og 7 m að vestanverðu, frá byggingarreit 1. hæðar. Bundin byggingalína er meðfram Kirkjuvöllum og skal fyrsta hæð byggingarinnar fylgja henni allri.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,75.

Mænishæð má mest vera 12,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Bílastæðakröfur fyrir íbúðirnar eru 1 stæði á íbúð enda skulu íbúðirnar vera minni en 80 fermetrar (birt flatarmál).

Bílastæðakröfur fyrir verslun / þjónustu er 1 stæði á hverja 30 m<sup>2</sup> húsnæðis.

Á lóðinni er heimilt að setja bílageymslu neðanjarðar ef óskað er, sjá nánar í kafla 4.6.

#### 5.5 Lóð fyrir heilsugæslu / þjónustu

Á skipulagssvæðinu er eitt eins til þriggja hæða hús með heilsugæslu og þjónustu, við Kirkjuvelli.

Gert er ráð fyrir 6 lækna heilsugæslustöð, u.þ.b. 1000 m<sup>2</sup> húsnæði.

Hámarksdýpt byggingarreits er 22 m. Bundin byggingalína er meðfram Kirkjuvöllum og skal byggingin fylgja henni allri.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,45.

Mænishæð má mest vera 12,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Bílastæðakröfur eru 1 stæði á hverja 30 m<sup>2</sup> húsnæðis.

**Samkvæmt upprunalegu deiliskipulagi má byggja samtals 6133,4 m<sup>2</sup> á báðum lóðum**

#### Deiliskipulagsbreyting sem er í gildi:

„Afgreiðslufundur skipulags- og byggignarfullrúa 18. nóvember sl. vísaði eftirfarandi máli til skipulags- og byggingarráð:

Sigurlaug Sigurjónsdóttir ASK arkitektar sækir fyrir hönd FM-húsa um breytingu á deiliskipulagi lóðanna í samræmi við uppdrátt dags. 11.06.2015. Tölvupóstur dags. 18.06.2015. Ný fyrirspurn barst 24.8.2015 ásamt uppdráttum dags.21.8.2015. Engar athugasemdir bárust.“

**Samkvæmt þessari samþykkt er heimilt að byggja samtals 7986 m<sup>2</sup> á lóðunum Kirkjuvöllum 8 og 12. Aukning á byggingarmagni miðað við upprunalegt deiliskipulag er því 1856,6 m<sup>2</sup>.**

**Hámarks byggingarmagn samkv. upprunalegu deiliskipulagi fyrir lóðina Kirkjuvellir 8 var 4103 m<sup>2</sup>.**

Hámarks byggingarmagn samkvæmt nýsamþykktu deiliskipulagi frá 01.12.2015 gerir ráð fyrir 4376,6 m<sup>2</sup> byggingarmagni. sem er 273,6 m<sup>2</sup> aukning frá upprunalegu deiliskipulagi.

Fyrirliggjandi beiðni um aukingu á byggingarmagi og hækkun húss geriri ráð fyrir um 380 m<sup>2</sup> aukningu á byggingarmagni á lóðinni. Nýtt nýtingarhlutfall þeirrar lóðar yrði 0,54.

Samkvæmt upprunalegu hæðarbalið er gert ráð fyrir að hæð á inngangsplötu Kirkjuvalla 8 sé 14,20. og heildarhæð húss yfirstigi ekki 12,50 m, eða hæðakótann 26,70. Fyrir liggjandi tillaga að breytingu gerir ráð fyrir að hæð húss yfirstígi ekki kótann 26,04 sem er innan ramma skilmála.

Tillöguhöfundar hafa unnið skuggavarp sem gerir grein fyrir breytingum á skugga m.t.t. hækkunar á húsi. Það svæði sem tekur við þessu aukna skuggavarp er mest bílastæðasvæði lóðarinnar við Bjarkarvelli 5. Í því ljósi má segja að hækkunin hafi óveruleg áhrif. Þess ber þó að geta að þessi samburður byggist á gildandi skipulagsbreytingu frá 2015, sem engar athugasemdir bárust við. Ef hinsvegar er skoðað upprunalegt skipulag þá er fyrirkomulag húsa á lóð Kirkjuvalla 8 með allt öðrum hætti en gert var ráð fyrir í upphafi og þess sem lóðarhafar aðliggjandi lóða máttu vænta.

Með vísan í ofangreint og þess mikla byggimngarmagns (1856,6 m<sup>2</sup>) sem þegar hefur verið heimilað samtals á báðum lóðum umfram upprunalega úthlutun er ekki mælt með erindinu.

Athygli umsækjanda er vakin á heimild til að kæra stjórnvaldasákvörðun samanber 4. gr. laga um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála nr. 130/2011.



## HAFNARFJÖRÐUR

Útreikningur gjalda

Mál nr. 1610033

Dags. 8. nóvember 2016

Visitala 2016

Nóvember

Lóð:	Kirkjuvellir 8b
Landnr:	197739
Fastanúmer:	
Lóðarhafi:	Fjarðarmót ehf
Tengiliður:	
Kennitala:	650699-2389
Heimilisfang:	Bæjarhrauni 8 220
Tegund húss/lóðar	fjölbýlishús
Teikningar samþykktar	2.11.2016

### Álagningarstofn til gjalda

Samþykkt stærð, fermetrar	1273,6	m2
Samþykkt stærð, rúmmetrar	3.746,2	m3
Áður greitt: eftirstöðvar 12x120 m2 frá 2004	166,4	m2
Greitt við samþykkt byggingaráforma	1.107	m2

### Álögð gjöld

Gatnagerðargjald	30.662	pr.m2	33.948.966	kr.
Byggingarleyfisgjald	108	pr.m3	404.590	kr.
Yfirferð séruppdráttá	170.651		170.651	kr.
Frárennislögn	311.646		311.646	kr.
Kostnaður v/ lóðaleigus.	0		0	kr.
Mælingargjald	51.196		51.196	kr.
Úttektir	273.024	1	273.024	kr.
Fokheldisvottorð og -úttekt	0		0	kr.
Lokaúttektarvottorð og -úttekt	54.040		54.040	kr.
Stöðuleyfi	0		0	kr.
Annað	0		0	kr.
<b>Samtals</b>			<b>35.214.113</b>	<b>kr.</b>

\*\*Greitt við útgáfu byggingarleyfis eða samþykki skipulags



## HAFNARFJÖRÐUR

Útreikningur gjalda

Mál nr. 1610030

Dags. 8. nóvember 2016

Visitala 2016

Nóvember

Lóð:	Kirkjuvellir 8a
Landnr:	197739
Fastanúmer:	
Lóðarhafi:	Fjarðarmót ehf
Tengiliður:	
Kennitala:	650699-2389
Heimilisfang:	Bæjarhrauni 8 220
Tegund húss/lóðar	fjöælbýlishús
Teikningar samþykktar	2.11.2016

### Álagningarstofn til gjalda

Samþykkt stærð, fermetrar	1273,6	m2
Samþykkt stærð, rúmmetrar	3.746,2	m3
Áður greitt: 12x120 m2 - úthlutun 2004	1.440	m2
Greitt við samþykkt byggingaráforma	0	m2

### Álögð gjöld

Gatnagerðargjald	0	pr.m2	0	kr.
Byggingarleyfisgjald	108	pr.m3	404.590	kr.
Yfirferð séruppdráttá	170.651		170.651	kr.
Frárennislögn	311.646		311.646	kr.
Kostnaður v/ lóðaleigus.	2.000		2.000	kr.
Mælingargjald	51.196		51.196	kr.
Úttektir	273.024	1	273.024	kr.
Fokheldisvottorð og -úttekt	0		0	kr.
Lokaúttektarvottorð og -úttekt	54.040		54.040	kr.
Stöðuleyfi	0		0	kr.
Annað	0		0	kr.
<b>Samtals</b>			<b>1.267.147</b>	<b>kr.</b>

\*\*Greitt við útgáfu byggingarleyfis eða samþykki skipulags

Til þess er málið varðar

Undirritaður, f.h. Byggingafélags Námsmanna kt. 700707-0750, hefur kynnt sér erindi Fjarðarmóta ehf. sem sent var til Skipulags og byggingarráðs Hafnarfjarðarbæjar þann 15. október 2016 og varðar breytt deiliskipulag á lóðinni Kirkjuvellir 8, Hafnarfirði.

Í fyrirspurninni er sótt um að á lóðinni verði eitt fjögurra hæða hús með 19 íbúðum í stað þriggja hæða húss með 14 íbúðum.

**Byggingafélag Námsmanna, sem er eigandi að húseignum við Bjarkavelli 5, Hafnarfirði, gerir ekki athugasemdir þó áður nefnd breyting verði samþykkt.**

Reykjavík 11. apríl 2017



Böðvar Jónsson  
framkvæmdastjóri  
Byggingafélag námsmanna ses.  
Skeifan 19 - 4. hæð  
108 Reykjavík  
[bodvar@bn.is](mailto:bodvar@bn.is)  
s: 570-6600