

Geco ehf
Hvaleyrarbraut 3
220 Hafnarfjörður

Hafnarfjörður, 9. júní 2016
Málsnr. 1602009/1504308

Efni: Tillaga að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar að Hvaleyrarbraut 3 – Frávísun máls

Geco ehf lagði fram fyrirspurn til byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar, dags. 20. apríl 2015, um að byggja við Hvaleyrarbraut 3. Óskað var eftir að stækka 1. hæð til suðurs og auka um leið nýtingarhlutfall lóðarinnar úr 0,4 í 0,6.

Erindinu var vísað til skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðar, sem tók jákvætt í fyrirspurnina á fundi dags. 5. maí 2016 og heimilaði að unnið yrði að tillögu að breytingu á deiliskipulagi vegna áformanna í samræmi við 2. mgr. 38. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010.

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu var auglýst í Lögbirtingablaðinu þann 20. apríl 2016, með athugasemdafresti til 1. júní 2016. Breytingingin felst í því að byggingarreitur verði stækkaður og færður til á lóð og að leyfðar verði 6 íbúðir í núverandi byggingu.

Athugasemdir bárust innan tilgreinds frests þann 2. maí 2016, frá fulltrúum Markus Lifenet ehf, meðeigendum Geco ehf að fasteigninni við Hvaleyrarbraut 3. Í athugasemdum Markus Lifenet ehf kemur fram að eigendur Hvaleyrarbrautar 3, hafi ekki náð samkomulagi um hvernig staðið skuli að fyrirhuguðum framkvæmdum.

Fyrirhuguð byggingaráform fela í sér verulegar breytingar á fasteigninni sem hér um ræðir. Þar sem Hvaleyrarbraut 3 er eign nokkurra aðila, þarf skv. lögum nr. 26/1994 þinglýstar heimildir og/eða samþykki allra eigenda fyrir slíkum breytingum. Hér er vitnað í nokkrar greinar laganna sbr. eftirfarandi:

Í 28.gr. laganna segir m.a. „Sérstakur réttur eiganda til byggingar ofan á eða við húsið eða á lóð þess verður að byggjast á þinglýstum heimildum. Að öðrum kosti er slíkur byggingarréttur í sameign allra eigenda hússins“.

Í 30.gr. laganna segir m.a. „Sé um byggingu, endurbætur eða framkvæmdir að ræða sem ekki hefur verið gert ráð fyrir í upphafi og á samþykktari teikningu þá verður ekki í hana r’ðist nema allir allir eigendur samþykki, ef um er að ræða verulega breytingu á sameign, þar á meðal útliti hússins“.

Í 41.gr. laganna segir að um ákvarðanatöku um sameiginleg málefni í fjöleignahúsum þurfi samþykki allra eigenda, m.a. ef um er að ræða (sbr. 6.lið) „bygging, framkvæmdir og endurbætur sem hafa í för með sér verulegar breytingar á sameign, sbr. 2. mgr. 28. gr. og 1. mgr. 30. gr.“

Samkvæmt Skipulagslögum nr. 123/2010, 2. mgr. 38. gr. er lóðarhafa heimilt að gera tillögu að breytingu á deiliskipulagi á sinn kostnað. Fyrir liggur að lóðarhafar og eigendur Hvaleyra brautar 3 eru ekki á eitt sáttir um breytingartillöguna. Þar með er litið svo á að forsendur fyrir deiliskipulagsbreytingu þeirri sem lögð hefur verið fram séu ekki til staðar. Í ljósi þessa er lagt til að erindinu verði vísað frá að svo stöddu.

f.h. Umhverfis- og skipulagsþjónustu Hafnarfjarðar

Þormóður Sveinsson, skipulagsfulltrúi