

Tjarnarvellir 7, bréf Úti-Inni arkitekta dags. 26.04.2017.

Hafnarfirði 15.05.2017.

Skilmálar mannvirkja eru allmennt s.k. hámarksskilmálar. Heimilt er að byggja minna en skilmálar segja til um.

Hér er um húsgerð A5 að ræða, en um hana segir í skilmálum:

„5.2.1 LÓÐIR A1-A8

Á lóðum merktum A1-A8 er gert ráð fyrir 2-4 hæða byggingum, að minnstakosti 50% grunnflatar/botnflatar skal vera 4 hæðir.

Nýtingarhlutfall á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarmarka nema ef um bílageymslu neðanjarðar er að ræða, sjá nánar í kafla 4.6.

Aðkoma að byggingunum er annars vegar á norðurhlið lóðanna og hins vegar af bílastæðum sem ráðgerð eru milli lóða.“

Tillagan gerir ráð fyrir húsi á tveimur hæðum. Byggingarmagn er um 2050 m². Lóð er 2800,6 m². NHL lóðar er samkv. tillögu 0,73.

Breytingar á deiliskipulagi hafa verið samþykktar á m.a. eftirfarandi lóðum. Tjarnavöllum 1. Tjarnarvöllum 15, Tjarnarvöllum 13 (hætt við), svo dæmi séu nefnd. Við útgáfu byggingarleyfis var tillaga arkitekta að mannvirkjum að Tjarnarvöllum 11 talin rúmast innan ramma skilmála.

Vegghæð fyrirbyggjandi tillögu er um 8 m. sem er um 5 m lægri en sú hámarkshæð skilmálar kveða á um (4 hæðir). Aftur á móti tala skilmálar um:

„Á lóðum merktum A1-A8 er gert ráð fyrir 2-4 hæða byggingum, að minnstakosti 50% grunnflatar/botnflatar skal vera 4 hæðir.“

Í þessu er ákveðin mótsögn m.t.t. nýtingarhlutfalls, þar sem byggingarreitur lóðar er nánast jafnstór og lóðin sjálf og engar takmarkanir á flatarmáli 1. hæðar.

Í ljósi ofangreindra atriða er lagt til að heimilað verði að vinna að framlagðri tillögu í samræmi við 1. mgr. 44 gr. skipulagslaga. en þar segir:

Þegar um er að ræða óverulega breytingu á deiliskipulagi skal skipulagsnefnd láta fara fram grendarkynningu, sbr. 2. og 3. mgr. 43. gr.]¹⁾

Grendarkynning felst í því að skipulagsnefnd kynnir nágrönnum sem taldir eru geta átt hagsmuna að gæta leyfisumsókn eða tillögu að breytingu á skipulagsáætlun og gefur þeim kost á að tjá sig um hana innan tilskilins frests sem skal vera a.m.k. fjórar vikur. Að þeim fresti liðnum og þegar sveitarstjórn hefur afgreitt málið skal þeim sem tjáðu sig um það tilkynnt niðurstaða sveitarstjórnar.

Lagt er til að heimilað verði að grendarkynna fyrirspurnaruppdrætti ásamt tillögu að skilmálabreytingu fyrir ofangreinda lóð þegar tilskilin gögn berast.

Skipulagsfulltrúi. ÞS.

