



Umsækjandi að deiliskipulagsbreytingunni var FM-hús og arkitektar þessarar tillögu eru ASK arkitektar. Áður en lengra er haldið er rétt að vekja athygli á nokkrum almennum grunnþáttum deiliskipulags og merkingu þeirra.

Skilmálar og sá rammi sem þeir setja varðandi hæð, stærð, umfang og byggingarmagn eru s.k. hámarksskilmálar. Viðkomandi lóðarhafa er heimilt að byggja minna eða fullnýta ekki allar heimildir sem skilmálar veita.

Í gildandi deiliskipulagi er skilmálaramminn eftirfarandi fyrir lóðirnar kirkjuvellir 8 og Kirkjuvellir 12:

Kirkjuvellir 8.	Kirkjuvellir 12.
Breyttir skilmálar:	Breyttir skilmálar:
Samtals lóðarstærð: 5.470,7m <sup>2</sup> (Samkvæmt mæliblaði)	Samtals lóðarstærð: 4.511,5m <sup>2</sup> (Samkvæmt mæliblaði)
Hámarkshæð 3 hæðir	Hámarkshæð 3 hæðir
Hámarksfjöldi íbúða 28	Hámarksfjöldi íbúða 28
Hámarks byggingarmagn ofan jarðar: 3.830m <sup>2</sup>	Hámarks byggingarmagn ofan jarðar: 3.160m <sup>2</sup>
Hámarks nýtingarhlutfall án kjallara: 0,7	Hámarks nýtingarhlutfall án kjallara: 0,7
Hámarks nýtingarhlutfall með kjallara: 0,8	Hámarks nýtingarhlutfall með kjallara: 0,8

Hér kemur fram að hæð húsa má mest vera 3 íbúðarhæðir auk þess sem á uppdrætti er þetta áréttáð með eftirfarandi:



Hér koma fram auk húshæða upplýsingar um gerð fjölbýlishúss sem er skilgreint sem F11. Í greinagerð deiliskipulags frá 01.12.2015 segir:

Hús á lóðinni Kirkjuvellir 8 verði ekki lengur skilgreind sem F9 í deiliskipulagi heldur Fjölbýlishús F11. Skilgreining á F11 í deiliskipulagi samþ. í bæjarstjórn 20.08.2014 gildir ekki lengur, nema sem viðbót við skilgreiningu í þessari tillögu.

Í ofangreindri gildandi greinagerð kemur ekkert fram um hæðir húsa, og því ber að líta til greinagerðar frá 20.08.2014 hvað það varðar. Þar segir um húsgerð F11:

Þakhalli skal vera 1 - 14". Mesta hæð 3. hæða húss má vera 10,5 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar og minnsta veggghæð á lægstu hlíð má vera 9,8 m. Mesta hæð 4. hæða húss má vera 13,5 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar og minnsta veggghæð á lægstu hlíð má vera 12,8 m.

Samkvæmt þessu er það ekki rétt eins og haldið hefur verið fram, að heimild sé til staðar fyrir fjögurra hæða húsi á lóðinni Kirkjuvellir 8- 8a, og að hækkinin muni rúmast innan gildandi skilmála frá des. 2015, nema hvað varðar orðalagið um þrjár hæðir. Samkvæmt samþykktum uppdrætti að Kirkjuvöllum 8a þá er gert ráð fyrir að húsið verði 9,15 m að hæð samanber snið c-c (sá hluti á að hækka um eina hæð). Samkvæmt gildandi skilmálum mætti þessi hluti húss hækka um 1,35 m.

Í bréfi Fjarðarmóta segir:

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 ákórðun 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.

Ljóst er af þessari fullyrðingu að umsækjandi gerir ekki greinar mun á byggingaheimild í deiliskipulagi sem m.a. nýtingarhlutfall kveður á um og hvað síðan aðaluppdrættir/skráningartafla viðkomandi mannvirkis segir til um. Því var þess getið hér að ofan að ekki þarf að fullnýta allar heimildir skilmála, og stundum er það einfaldlega ekki hægt. Því vísa ég til föðurhúsanna að ráðinu hafi verið gefnar „villandi upplýsingar um staðreyndir málsins“. Gildandi deiliskipulag er unnið af Fjarðarmótum ehf. og þeirra ráðgjafar voru ASK arkitekta. Sömu aðilar standa að hönnun og framkvæmd á þessum lóðum. Þeim á því að vera fullkunnugt um innhald og merkingu þess deiliskipulags og greinagerðar sem þeir eru höfundar að. Nýtingarhlutfall kann að heimila vist heildar byggingarmagn, en það er bara hluti af skilmálum. Eftir sem áður verður mannvirkið að vera innan byggingarreits hvað varðar lengd, breidd og hæð. Þar stendur hnífurinn í kúnni.

Þann 12.06.2017 lagði fjarðarmót inn fyrirspurn til byggingarfulltrúa (málsnr. 1706165) . Hún var tekin fyrir á afgreiðslufundi þann 21.06.2017 afgreiðsla var eftirfarandi:

**Inngangur :**

**Fjarðarmót ehf leggur inn fyrirspurn, dags. 12.6.2017, þar sem óskað er eftir að fjölga íbúðum úr 14 í 19 og hækka áður samþykkt hús um eina hæð.**

**Afgreiðsla:**

***Afgreiðslufundur skipulags- og byggingarfulltrúa samþykkir með vísan til 2. gr. Samþykktar um embættisafgreiðslur skipulags- og byggingarfulltrúa í Hafnarfirði að grenndarkynna fyrirspurnina fyrir húseigendum að Kirkjuvöllum 7.***

Umsóknin var grenndarkynnt frá 29.06.2017-27.07.2017 og framlengd til 11.08.2017 að beiðni eigenda/ íbúa nærliggjandi húsa. Mótmæli bárust frá 43 eigendum/íbúum að Kirkjuvöllum 7 og Kirkjuvöllum 9. Fjöldi eigna í framangreindum húsum er 43.

Í ljósi þess sem sagt er hér að framan er það mat undirritaðs, að ekki er hægt að heimila hækkun húss að Kirkjuvöllum 8-8a. Því til stuðnings má benda á gildandi skilmála og óneitanlega segir hugur íbúa við Kirkjuvelli 7 og Kirkjuvelli 9 sína sögu.

Hafnarfirði 14.10.2017.

Þormóður Sveinsson skipulagsfulltrúi.