



HAFNARFJÖRÐUR

Teikn Arkitektabjónusta ehf.
Skiopholti 25
105 Reykjavík.

Hafnarfjörður 05.02.2018.

Erindi: Breiðhella 18 fyrirspurn.

Á afgreiðslufundi skipulags- og byggingarfulltrúa þann 03.01.2018 var eftirfarandi erindi til umfjöllunar:
„Breiðhella ehf leggur 14.12.17 inn fyrirspurn um að reisa á lóðinni 3 samskonar byggingar, sem ætlað er að hýsa minni fyrirtæki í iðnaði og skyldum rekstri en að öðru leyti óskilgreindar á þessu stigi.“

Afgreiðsla fundarins var með eftirfarandi hætti:

„Afgreiðslufundur skipulags- og byggingarfulltrúa tekur neikvætt í erindið eins og það liggur fyrir.“

Með tölvupósti dags. 02.02.2018 óskar Steinar Sigurðsson f.h. Breiðhelli ehf. að erindið verði tekið fyrir á ný á afgreiðslufundi skipulags- og byggingarfulltrúa með vísan til þess að deiliskipulag og skilmálar heimili uppbyggingu með þeim hætti sem tillaga Teikn Arkitektabjónusta gerir ráð fyrir.

Ofangreind neikvæð afgreiðsla erindisins byggist m.a á eftirfarandi minnisblaði um fyrirspurnina:

Lögð er inn fyrirspurn til byggingarfulltrúa vegna Breiðhelli 18. Gert er ráð fyrir 3 húsum innan byggingarreits.

Sk. skilmálum skipulagsins er heimild fyrir slíku og skulu þá byggingar á sömu lóð hannaðar af sama hönnuði og lagðar fyrir sem ein heild.

Tillögunar sýna hús sem falla ágætlega að aðliggjandi lóð við Breiðhelli 16.

Hæð hússins fer yfir það sem skilmálar heimila eða 8,9m í stað 8,5m eins og heimild er

fyrir. Sækja má um frávík á hæð sé um sérstaka starfsemi að ræða en þá skal gera sérstaklega grein fyrir henni. Skal þá fara með breytinguna sem óverulega deiliskipulagsbreytingu og hún grenndarkynnt.

Í tillögunni er gert ráð fyrir millilofti. Verði útfærsla húsnæðisins með þeim hætti skal millipallur ávalt vera eignatendur neðri hæð og hvert bil vera einn eignarhluti. Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á athafnarsvæðum.

(28.12.´17)

Með tölvupósti þ.21.12.2017 gera arkitektar grein fyrir fjarlægð milli húsanna á afstöðumynd. 12.75m er milli húsa. Sk. teikningum er gert ráð fyrir bílskúrshurð á langhliðum. Fjarlægð milli húsa er ekki næg til að hægt sé að leggja upp að húsunum, fyrir framan bílskúrshurðar, sitt hvoru megin. Til þess þurfa að vera minnst 16.5m á milli - þá er m.v. almennan fólksbíl. Vörubíll eða stærri bílar þurfa því meira svigrúm. Koma þarf fram í greinargerð með erindinu hvernig þessu skuli háttað. Er gert ráð fyrir að lagt sé milli húsanna og með hvaða hætti skuli/megi nýta svæðið fyrir framan bílskúrsofnunina ?

Í byggingarreglugerð segir enn fremur:

„2.4.2. gr.

Samþykkt byggingaráforma. Leyfisveitandi fer yfir byggingarleyfisumsókn og gengur úr skugga um að fyrirhuguð mannvirkjagerð sé í samræmi við skipulagsáætlanir á viðkomandi svæði, aðaluppdrættir uppfylli öll viðeigandi ákvæði laga um mannvirki og þessarar reglugerðar og að viðeigandi gögn hafi verið lögð fram.“



HAFNARFJÖRÐUR

Síðar segir m.a. í gr. 4.3.1:

„Tilgreina skal fjölda bílastæða, stæða fyrir önnur farartæki og gera sérstaklega grein fyrir samræmi við kröfur í deiliskipulagi og í þessari reglugerð. Enn fremur skal sýna hvernig haga skuli fólks- og vöruaðkomu að húsi og lóð, gámastæðum og aðkomu sjúkra-, slökkvi- og sorphreinsunarbíla. Á öðrum lóðum en íbúðarhúsalóðum skal á aðaluppdrætti sýna sérstaklega bílastæði og aðkomu og er heimilt að það sé í mælikvarða 1:200.“

Það er mat okkar að bil milli húsa sé of lítið að teknu tilliti til rýmisþarfar er varðar þá tegund bifreiða er sinna iðnaðar og þjónustustarfsemi. Á það hefur verið bent í minnisblaði til Teikn Arkitektþjónustu. Það er jafnframt rétt, eins og fram kemur í tölvupósti Steinars Sigurðssonar arkitekts að ekki er að finna ákvæði í gildandi deiliskipulagi og skilmálum um bil eða breidd vegna athafnasvæða er varða bifreiðar.

Leiðbeinandi upplýsingar er að finna um slíkt í ýmsum handbókum. Á grundvelli ofangreindra atriða var tekið neikvætt í fyrirspurnina eins og hún var lögð fyrir.

Komi formleg umsókn um byggingaráform eins og fyrirspurnin tilgreinir, verður sérstaklega að gera grein fyrir umferðarflæði, og bílastæðum á uppdrætti og í byggingarlýsingu. Jafnframt verður gerð krafa um að bílastæði og umferðarflæði verði sérstaklega skýrð í samræmi við uppdrætti í eignaskiptalýsingu samanber heimild í fjöleignarhúslögum.


Hafnarfjarðarbær
Skipulagsfulltrúi

PS