


# Hjalti Steinþórsson lögmaður

Bæjarlind 4  
201 Kópavogi  
S. 5511082

	Hafnarfjarðarbær
Innk:	16.05.2018
Málsnr:	1305167
Bréfal:	

Umhverfis- og skipulagsþjónusta  
Hafnarfjarðarbæjar.  
B.t. Þormóðs Sveinssonar  
skipulagsfulltrúa.

Kópavogi 16. maí 2018

Efni: Athugasemdir við tillögu að deiliskipulagi fyrir Miðbæ, hraun vestur.

Þorbjörn Ingi Stefánsson Hverfisgötu 49, Hafnarfirði, f.h. lóðarhafa Hverfisgötu 49, sbr. heimild þeirra 10. febrúar 2017, hefur falið mér að gera eftirfarandi athugasemdir við tillögu að deiliskipulagi fyrir Miðbæ, hraun vestur, sem auglýst hefur verið til kynningar. Í tillögunni er í sérskilmálum fyrir einstakar götur gert ráð fyrir að byggja megi á lóðinni að Hverfisgötu 49 bílskúr allt að 6,2 x 4,8 m.

Þessum sérskilmálum fyrir lóðina óska lóðarhafar eftir að verði breytt með eftirfarandi hætti:

1) Heimilt verði að stækka lóðina til norðurs gegn endurgjaldi og fella undir hana vanhirtan skika í eigu Hafnarfjarðarbæjar sem liggur að lóðinni að norðanverðu. Um þetta svæði er gert ráð fyrir göngustíg og yrði kvöð um hann áfram meðfram norðurmörkum svæðisins. Fordæmi er fyrir því að skikar af þessi tagi séu lagðir undir aðliggjandi lóð og tryggir það umhirðu og eðlilega nýtingu.

2) Á norðurhluta lóðarninnar verði heimilt að reisa þriggja hæða hús fyrir smáíbúðir, samtals allt að 450 m<sup>2</sup>. Byggingarreitur nái að lóðarmörkum meðfram Mjósundi, sem er í samræmi við byggðamynstur svæðisins. Vegna landhalla hverfur 1. hæð í jörð í átt að Hverfisgötu 47 og er gert ráð fyrir að vesturhluti 1. hæðar nái að lóðarmörkum milli Hverfisgötu 47 og 49 og þjóni þar sem stoðveggur á lóðarmörkum enda að öllu leyti neðanjarðar. Að norðanverðu markast byggingarreitur af hraunkanti og landfræðilegum aðstæðum. Sá hluti byggingarinnar sem er ofanjarðar og veit að Hverfisgötu 47 verði 3 metra frá lóðarmörkum. Að öðru leyti vísast til uppdráttar er sýnir fyrirhugaðan byggingarreit.

Athugasemdir þessar miða að því að tryggja betur nýtingu lands og tækifæra til uppbyggingar á svæðinu. Er það í samræmi við stefnu aðalskipulags um þéttingu byggðar, sbr. m. a. það sem segir í greinargerð þess á bls. 30 í greinargerð þess þar sem segir: „Sú leið er valin í þessu aðalskipulagi að lögð er áhersla á að þetta núverandi byggð þar sem þess er enn kostur á vannýttum svæðum.“ Sambærileg hugsun kemur víðar fyrir í greinargerð aðalskipulags og í skýrslu um þéttingu byggðar frá 2016, þar sem fram kemur að brýnt sé að þetta og fjölga íbúðum og að mikilvægt sé að nýta byggingarmöguleika í miðbæ og þetta þar byggð.

Til viðbótar er bent á að fyrirhuguð bygging er á baklóð og truflar því ekki götumynd Hverfisgötu. Bílastæðakrafa verður leyst innan lóðar og með bílastæðum utan lóðar skv. nýsamþykktu gjaldskrá. Einungis 1 annað hús er í botnlangaum, og því næg bílastæði. Það er í raun vel rúmt um nokkuð stórt hús á umræddum stað og nýtingarhlutfall stækkaðrar lóðar yrði um 1,37 sem er í samræmi við önnur hlutföll á svæðinu.


Hjálagt: Umboð og afstöðumynd.


Virðingarfyllst,  
  
Hjalti Steinþórsson lögmaður

Við undirritaðir, eigendur íbúða í Hverfisgötu 49, Hafnarfirði, samþykkjum hér með fyrirhugaðar framkvæmdir á vegum Þorbjarnar Inga Stefánssonar, kt. 180277-4639, á lóð hússins. Þessar framkvæmdir fela í sér eitt af þrennu: a) viðbyggingu við gamla húsið, svo sem meðfylgjandi umsókn til Hafnarfjarðarbæjar (sjá teikningu frá Einari Ólafssyni arkitekt hjá Arkiteo dags. 17.1.2017); b) byggingu sjálfstæðs húss á lóðinni; eða c) aðrar teikningar sem kunna að koma í framhaldinu.


Hafnarfjörður, 10. febrúar 2017


  
Stefán Sigtryggsson  
Eigandi rishæðar

  
Þorbjörn Ingi Stefánsson  
Eigandi miðhæðar

  
Janusz Grzegorz Rogos  
Eigandi jarðhæðar

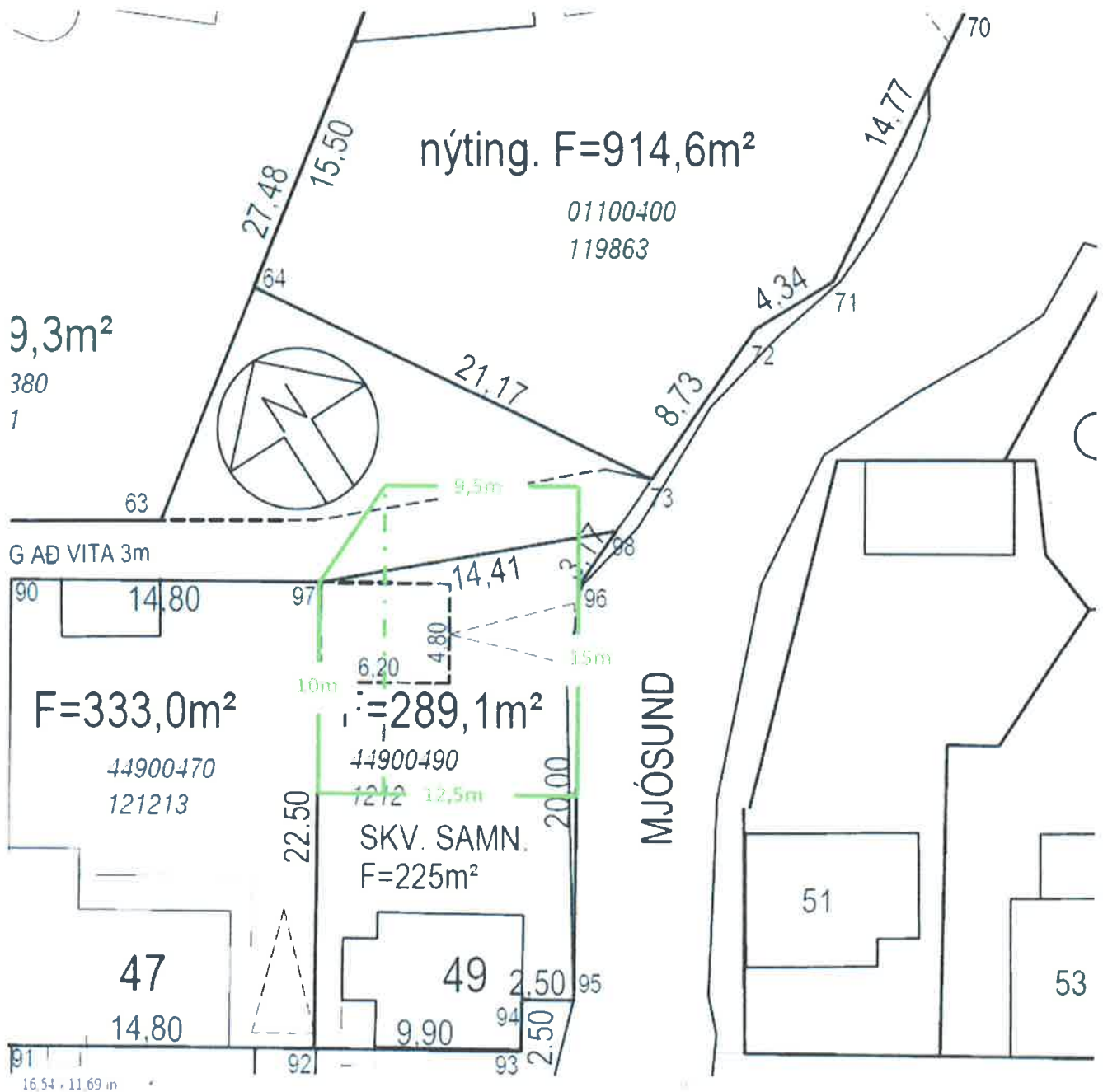
Vitundavottar að rétttri dagsetningu og undirritun:

  
Nafn

  
kt.

  
Nafn

  
kt.



Heilu grænu línurnar sýna útveggi neðstu hæðar sem er niðurgrafin vegna hæðarmismunar á lóðarmörkum við Hverfisgötu 47.

Strikalínan sýnir fjarlægð 2. Og 3. ja hæðar/ris (3m) frá lóðarmörkum Hverfisgötu 47. Þar verður verönd/garður og tenging við lóðina norðanverða.

Vinsamlegast hafið í huga að aðeins er 1 annað hús í botnlanganum og lang í næst hús.

Útlínur hússins ráðast algerlega af náttúrulegum aðstæðum.

Byggja verður 1. hæð/kjallara að lóðarmörkum Hverfisgötu 47 á vegna hæðarmismunar því annars mun jörðin/gamla girðingin skríða fram á húsið.

Lagt er til að húsið nái inn á bæjarlandið eins og myndin sýnir og að það verði gert að garði sem tilheyrir húsinu. Um hann er gert ráð fyrir aðgangi að gamla vitanum og hér er gert ráð fyrir að hann haldi sér, þ.e. að kvöð verði um umferð meðfram norðurmökum svæðisins.

Húsið er hannað eftir því hvernig landið liggur og augljóst að það fellur ekki að landslaginu öðruvísi.

Á þessu svæði eru miklar kröfur um útlit og að húsin semji sig að umhverfinu. Er þetta viðleitni í þá átt.