

HAFNARFJARÐARBÆR
SKIPULAGS- OG BYGGINGAFULLTRÚI
Strandgötu 8-10, 220 Hafnarfjörður
Sími 585 5600 Fax 585 5609

Hafnarfjarðarbær
Innk: 16.10.2013
Málsnr: 521.1
Bréf#: 1310282

UMGANGUR
Breytingu á Deiligkipulæti
Umsókn um byggingarleyfi

Afgreiðsla skipulags- og byggingarfulltrúa

1. Umsækjandi

Nafn umsækjanda/eiganda	Kennitala	Heimilisfang	Netfang
Órfeigur Ó. Órfeisson	2403673009	ÁLFHOLT 6	ofeigue@hvit.is
ANNE K. VIK	0910612289	- LI -	annev@simnet.is

2. Lóð

Heiti	Nr.	Staðgreinir	Matshluti	Landnúmer
ÁLFHOLT	6			2073225

3. Tegund byggingar / framkvæmdar

Einbýlishús
 Parhús
 Raðhús
 Fjölbýlishús
 Atvinnuhúsnæði
 Skílti
 Annað, hvað?

4. Framkvæmd sem sótt er um

Aðrar upplýsingar varðandi framkvæmd	Framkvæmd	Aðalbyggingarefni
	<input type="checkbox"/> Ny framkvæmd / nýbygging <input checked="" type="checkbox"/> Viðbygging <input type="checkbox"/> Breyting inni <input type="checkbox"/> Breyting úti	<input checked="" type="checkbox"/> Steinsteypa <input type="checkbox"/> Timbur <input checked="" type="checkbox"/> Stál <input type="checkbox"/> Gler

5. Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn

Uppdráttarblöð í þrítítti
 Samþykki nágranna
 Frávik frá skilmálum/breyting á landnotkun
 Mæliblað
 Ástandsskýrsla
 Umsögn Húsfriðunarnefndar ríkisins
 Hæðarblað
 Breytingar á eignaskiptum
 Vottunbyggingareininga
 Bréf umsækj./hönnuða
 Starfsleyfisskyld atvinnustarfsemi
 Skráningartafla
 Samþykki meðeig./-lóðarhafa
 Brunavarnauppdrættir
 Gátlisti

6. Undirritun

Við byggingarframkvæmdir sem sótt er um verður farið eftir ákvæðum byggingarlaga, byggingarreglugerðar og annarra laga og reglugerða sem við eiga.

Í fullu umboði lóðarhafa, staður dagsetning:
 HAFNARFJÖRÐUR 01.10.2013

Nafn	Kennitala	Heimilisfang	Netfang/Sími
Órfeigur Ó. Órfeisson	2403673009	ÁLFHOLT 6	ofeigue@hvit.is

Kvittun fyrir móttöku

Umsókn um breytingu á deiliskipulagi fyrir Álfholt 6

Við undirrituð,

Ófeigur Örn Ófeigsson, kt. 2403673009. S. 8640055. Netfang: ofeigur@hnit.is
Anne Karin Vik, kt. 0910612289. S. 8614448. Netfang: annev@simnet.is

sem kaupendur eignarinnar Álfholts 6 og núverandi íbúar hennar og

Lára Björk Magnúsdóttir, kt. 0107625109. S. 8605262
Reynir Jóhannsson, kt. 0204674019. S. 8605262

sem seljendur eignarinnar, óskum með þessu erindi eftir að sú breyting verði gerð á deiliskipulagi við Álfholt 6, að heimilað verði að byggja bílageymslu áfasta raðhúsinu. Við óskum eftir því að byggingarreitur og skilmálar heimili byggingu bílageymslu sem er 28 m² að grunnfleti (4,0 x 7,0 m). Bílageymslan verður með sama formi og húsið, áföst því og ekki líkleg til að breyta ásýnd götunnar eða svæðisins í heild. Til vara óskum við þess að heimilað verði að byggja 22,75 m² bílageymslu (3,5 x 6,5 m) líkt og áður hafði verið samþykkt og gefið byggingarleyfi fyrir af byggingarfulltrúanum í Hafnarfirði, en hafði ekki, einhverra hluta vegna, verið sett á deiliskipulag.

Við óskum þess jafnframt að umsókn þessi fái flýtimeðferð, enda höfðu kaupendur, samkvæmt réttmætum væntingum, hafði undirbúning að byggingu bílageymslu og talsverðir hagsmunir í húfi.

Forsaga máls

Ófeigur og Anne festu nýverið kaup á eigninni Álfholt 6. Eins og þeim var kynnt af fasteignasala fylgdi réttur til byggingar bílskúrs eigninni. Gögn sem fengin voru af vef Hafnarfjarðarbæjar, bæði fundargerðir og teikningar byggingarnefndar, renndu stoðum undir það, ásamt útprentun frá Þjóðskrá.

Þann 13. september síðastliðinn sendu þau fyrirspurn til Skipulags- og byggingarnefndar, um hvaða leyfum stækkun á grunnfleti bílageymslu úr 22,75 m² í 28 m² væri háð. Þegar þetta er ritað hefur enn ekki borist formlegt svar við fyrirspurninni, en á vef Hafnarfjarðarbæjar mátti finna fundargerð afgreiðslufundar skipulags- og byggingarfulltrúa nr. 478, dags. 18.9.2013. Í fundargerðinni stóð m.a.:

16. 1309330 - Álfholt 6

Ófeigur Örn Ófeigsson spyr hvort heimilt verði að stækka bílageymslu um 0.5 m á hvorn veg út fyrir byggingarreit.

Niðurstaða fundar:

Skipulags- og byggingarfulltrúi tekur neikvætt í erindið. Ekki er um neinn byggingarreit að ræða á deiliskipulagi. Byggingarleyfi fyrir bílskúr frá árinu 2000 er fallið úr gildi og samræmist að auki ekki deiliskipulagi svæðisins.

Þriðjudaginn 24. sept. átti Ófeigur símaviðtal við Bjarka Jóhannesson, sviðsstjóra Skipulags- og byggingasviðs Hafnarfjarðarbæjar og sagði hann að ekki væri um neinn byggingarreit að ræða, en staðfesti einnig að heimiluð hefði verið bygging bílageymslu. Rakti hann það til vinnubragða forvera sinna.

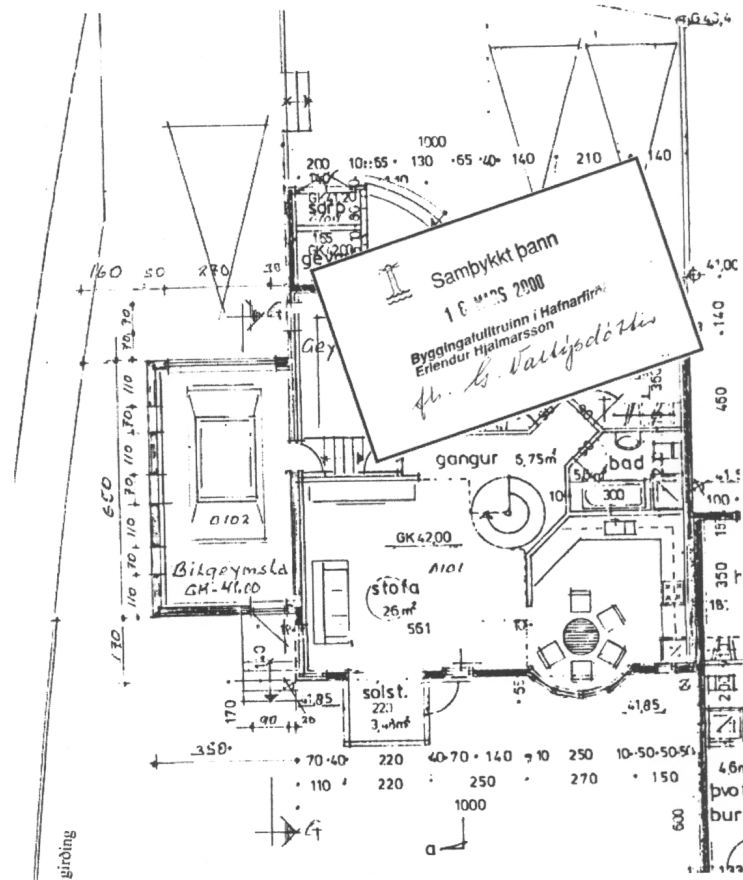
Fyrirliggjandi gögn

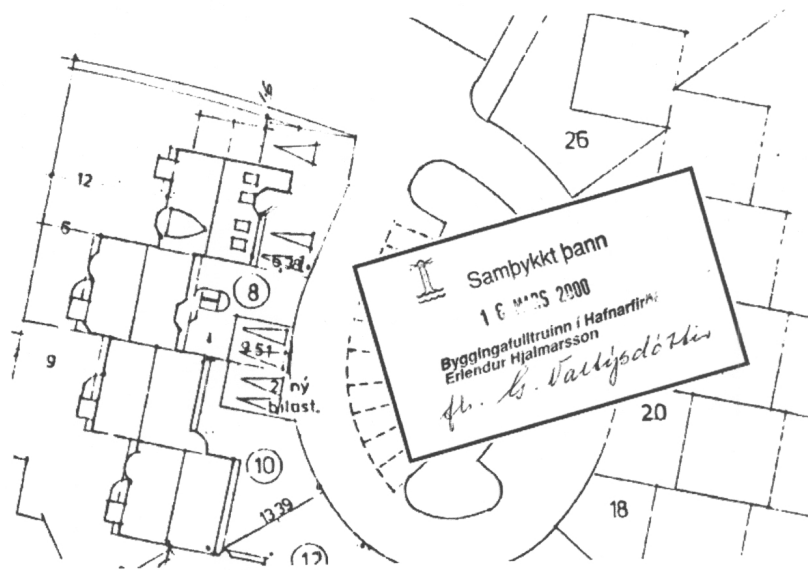
Það má vera ljóst að þessi afgreiðsla málsins kemur hlutaðeigandi á óvart. Þau gögn sem liggja nú fyrir og hafa verið höfð til hliðsjónar við eignaskipti (í tvígang) eru:

1. Stimplaðar teikningar byggingarnefndar Hafnarfjarðarbæjar
2. Fundargerðir byggingarnefndar
3. Skráning hjá Þjóðskrá

Hér verður farið stuttlega yfir þessi gögn.

1. Á vef Hafnarfjarðarbæjar má finna teikningar af Álfholti nr. 6. Þær eru undir flokknum „Byggingarnefndarteikning“. Þar er m. a. að finna eftirfarandi teikningar, allar stimplaðar fyrir hönd byggingarfulltrúa:





Á upprunalegum teikningum var gert ráð fyrir gluggum á SV-hlið hússins, þar sem bílgeymslan er nú teiknuð, en steypt var upp í þá, vegna þess að gert var ráð fyrir að þarna yrð byggt.

2. Einnig er á vef Hafnarfjarðarbæjar að finna fundargerðir, þar sem meðal annars má lesa afgreiðslu umsóknar um byggingu bílgeymslu frá í mars 2000.

Fundargerð byggingarnefndar nr. 1339, 22. mars 2000
 10.4. Álfholt 6 Raðhús, Bílgeymsla Mál nr. 51 (. 01)
 0507654749 Eggert Guðmundsson
 Álfholt 6 220 Hafnarfjörður
 Sótt er með erindi dags. 25.1. '00 um leyfi til að byggja bílgeymslu úr steinsteypu.
 16.03.2000. Samþykkt af byggingarfulltrúa.
 Umsóknin samræmist lögum nr. 73/1997 og nr. 82/1994.

Einnig er að finna fundargerð frá í apríl sama ár, en þá var sótt um stækkun á bílgeymslu.

Fundargerð byggingarnefndar nr. 1341, 4. apríl 2000
 8. Álfholt 6, Stækka bílgeymslu Mál nr. 195 (01.01300060)
 0804723079 Berglind Þórðardóttir
 0507654749 Eggert Guðmundsson
 Álfholt 6 220 Hafnarfjörður
 Gerð er fyrirspurn dags. 9.4.'00 um leyfi til að stækka bílgeymslu að Álfholti 6.
 Þar sem bílgeymslan fer útfyrir byggingarreit synjar byggingarnefnd erindinu eins og það liggur fyrir.

Þarna er talað skýrt um byggingarreit og því ekki að ætla annað, út frá fyrirbyggjandi gögnum, en að bílgeymslunni sé helgaður slíkur reitur, en að einungis rúmist bílskúr af stærðinni 3,5x6,5 m innan hans. Byggingarreitirinn virðist þó ekki hafa ratað inn á deiliskipulag, skv. nýlega afgreiðslu á ósk um stækkun.

3. Þá eru einnig fyrirbyggjandi upplýsingar frá skráningu fasteigna frá Þjóðskrá Íslands, sbr. meðfylgjandi skjámynd af vef Þjóðskrár.

FASTEIGNASKRÁ

Álfholt 6

© Fasteignaskrá Íslands / Lofmyndir ehf 2009 Kvæði 1 : 1000

FASTANúmer	MERKING	NOTKUN	BYGG.ÁR	BIRT STÆRD	FASTEIGNAMAT	PAR AF LÖBARMAT	BRUNABOTAMAT	FASTEIGNAMAT 2014
▲ 207-3225	01 0101	RAÐHÚS	1993	164,3 M²	31.550.000	5.410.000	43.150.000	31.350.000
207-3225		RAÐHÚS	1993	140,9 M²			43.150.000	
207-3225		BÍLSKÚR	1993	23,4 M²				

LAND	NOTKUN	STÆRD	STADGREINIR
119924	IBÚÐARHÚSALÖD	454,9 M²	1400-1-01300060

Niðurlag

Öll þau gögn sem hér eru talin upp gefa afdráttarlaust til kynna að réttur til byggingar bilgeymslu fylgi eigninni. Undirrituð Ófeigur og Anne keyptu eignina í góðri trú hvað það snertir.


Af framantöldu teljum við að öll rök standi til þess að samþykkja umbeðna breytingu á deiliskipulagi og ekki síst að teknu tilliti til sanngirnissjónarmiða, enda hafa eigendur verið í þeirri trú að réttur til byggingar bílskúrs fylgi eigninni, óháð því hvort sjálft byggingarleyfið er til staðar eður ei. Það hefur einnig umtalsverð áhrif á verð eignarinnar í nýafstöðnu sölufarli og einnig til framtíðar, hvort eigninni fylgi þessi réttur. Það er erfitt að sjá hvaða hagsmunir geta mælt gegn byggingu bílskúrs á lóðinni, skipulagslega eða á annan hátt.


Þessar breytingar munu staðfesta það sem áður hefur verið afgreitt af hálfu Hafnarfjarðar og allir aðilar haft réttmæta væntingar um: Að réttur til byggingar bílskúrs fylgdi eigninni Álfholt 6.

Við óskum því eftir að Skipulags- og byggingarráð samþykki og hlutist til um þá breytingu á deiliskipulagi sem er sett fram í upphafi þessa erindis.

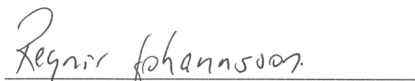
Hafnarfirði 01.10.2013

Virðingarfyllst


Ófeigur Örn Ófeigsson


Anne Karin Vik


Lára Björk Magnúsdóttir


Reynir Jóhannsson