

Hjalti Steinþórsson lögmaður

Bæjarlind 4
201 Kópavogi
S. 5511082

Skipulags- og byggingarráð,
Norðurhelli 2,
Hafnarfirði

Kópavogi 25. júlí 2018

Andmæli við umsögn um athugasemdir við tilögu að deiliskipulagi fyrir Hraun vestur:

Á fundi skipulags- og byggingarráðs hinn 10. þessa mánaðar var lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa um athugasemdir sem fram höfðu komið á auglýsingatíma. Jafnframt var lagður fram áskilnaður undirritaðs, f.h. lóðarhafa Hverfisgötu 49, um að fá að koma að andmælum við umsögninni að því er varðar svör við athugasemdum umbj. míns og var á fundinum fallist á það erindi mitt. Fara andmæli umbj. míns við umsögn skipulagsfulltrúa hér á eftir:

Í umsögn skipulagsfulltrúa er gerð grein fyrir innsendum athugasemdum umbj. míns með eftirfarandi hætti:

„Lóðarhafar Hverfisgötu 49 óska eftir því að sérskilmálum deiliskipulagsins fyrir lóðina verði breytt. Lagt er til að breytingarnar felist í eftirfarandi atriðum:

- a) Heimilt verði að stækka lóðina til norðurs og fella skika í eigu Hafnarfjarðar undir lóðina. Kvöð um göngustíg yrði eftir sem áður um landsskikann, en færðist að norðurmörkum hans.*
- b) Heimilt verði að reisa þriggja hæða íbúðarhús, 450 m² að stærð (sic.), byggingarreitur næði að lóðarmörkum við Mjósund og yrði 3 m frá lóðarmörkum Hverfisgötu 47. Á afstöðumynd sem fylgir kemur fram að byggingarreitur neðanjarðar nær þó að lóðarmörkum Hverfisgötu 47. Einnig kemur fram í athugasemdum að nýtingarhlutfall stækkaðrar lóðar yrði um $N_h = 1.37$.*

Að auki er tekið fram að bilastæðakrafa verði leyst innan og utan lóðar. Í greinargerð með athugasemdum er einnig vitnað í stefnu aðalskipulags Hafnarfjarðar um þéttingu byggðar og í skýrslu um þéttingu byggðar frá 2016.“

Umræddum athugasemdum og óskum umbj. míns var í umsögninni svarað efnislega með eftirfarandi hætti, sem skipta má upp í fjögur efnisatriði og verður hverju þeirra svarað hér á eftir í sömu röð og þau koma fyrir í umsögninni:

1. *Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013 – 2025 gerir ekki ráð fyrir þéttingu byggðar á þessum reit. Að mati skipulagsfulltrúa Hafnarfjarðar hentar lóðarskiki bæjarins norðan Hverfisgötu 49 ekki til uppbyggingar íbúðarbyggðar, enda er skikinn aðeins tæpir 130 m² að stærð.*

2. *Í skilmálum deiliskipulagsins er gert ráð fyrir að lagður verði almenningsgöngustígur á umræddu bæjarlandi, m.a. meðfram lóðarmörkum Hverfisgötu 49. Göngustígurinn tryggir aðgengi að gamla vitanum og opnu svæði við hann, sem liggur á milli Hverfisgötu og Vitastígs. Kannað hefur verið af hálfu bæjaryfirvalda að aðrar leiðir að vitanum og opna svæðinu eru ekki færar. Á afstöðumynd sem fylgir athugasemdum kemur fram að verulega yrði þrengt að fyrirhuguðum göngustíg og aðstæður ekki eins og best verður á kosið.*

3. Bent er á að áform um byggingu að lóðarmörkum næstu lóðar er háð samþykki lóðarhafa þeirrar lóðar.

4. Í almennum skilmálum deiliskipulagsins kemur fram að á þeim lóðum sem heimilt er að byggja er aðeins gert ráð fyrir minni byggingum á skipulagsreitnum. Í sérskilmálum deiliskipulagsins fyrir einstakar lóðir kemur fram að við Hverfisgötu 49 er heimild fyrir byggingu bílskúrs, 30 m² að hámarksstærð.

Í ljósi þessara atriða var ekki talið hægt að verða við óskum umbj. míns um breytingu á sérskilmálum deiliskipulagsins.

Umbj. minn telur að ekkert af þessum atriðum eigi að girða fyrir að komið verði til móts við erindi hans um aukið byggingarmagn á lóðinni að Hverfisgötu 49 og gerir eftirfarandi athugasemdir við þau rök sem birtast í svörum skipulagsfulltrúa, sem rakin eru hér að framan. Fyrst skal þó tekið fram að það er rangt og villandi þegar sagt er í umsögninni að umbj. minn óski eftir heimild til að reisa þriggja hæða íbúðarhús, 450 m² að stærð, heldur er í erindi hans óskað eftir heild til að reisa **allt að** 450 m² hús á lóðinni.

Um 1. Það er beinlínis rangt að aðalskipulag geri ekki ráð fyrir þéttingu byggðar á þessum reit þótt ekki sé um skilgreint þéttingarsvæði að ræða, enda gerir aðalskipulagið ráð fyrir þéttingu núverandi byggðar þar sem þess er kostur, óháð því hvort um skilgreind þéttingarsvæði er að ræða eða ekki. Vísa ég í það sem segir á bls. 30 í greinargerð aðskipulagsins þessu til stafestingar, en þar 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 árinu 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. Telur umbj minn að á lóð hans séu vannýttir byggingarmöguleikar og að það væri því í góðu samræmi við aðalskipulagið að verða við óskum hans.

Um það sem fram kemur í umsögninni að lóðarskiki bæjarins norðan Hverfisgötu 49 henti ekki til uppbyggingar íbúðarbyggðar, enda sé skikinn aðeins tæpir 130 m² að stærð, er það að segja að þarna hlýtur að vera um misskilning á erindi umbj. míns að ræða. Þar voru engar ráðgerðir um að umræddur skiki yrði gerður að sjálfstæðri byggingarlóð heldur fólst það í erindinu að umræddur skiki yrði lagður undir lóð umbj. míns, en slíkt er heimilt, eftir atvikum gegn endurgjaldi, og eru fordæmi fyrir slíkum ráðstöfunum.

Um 2. Þótt komið væri til móts við óskir umbj. m. hefði það engin áhrif á þau áform í deiliskipulaginu að leggja göngustíg um lóðarskika bæjarins eins og hér er haldið fram, enda kemur skýrt fram að umbj. minn fellst á að kvöð verði áfram á skikanum vegna fyrirhugaðs stígs. Ekki kemur fram hvað átt er við þar sem segir að á afstöðumynd sem fylgi athugasemdum komi fram að verulega yrði þrengt að fyrirhuguðum göngustíg og aðstæður ekki eins og best yrði á kosið. Telur umbj. minn að þetta fái ekki staðist og að höfundur umsagnarinnar hafi ekki kynnt sér aðstæður á vettvangi. Óþarfa smáatriði. Því má svo við bæta að áhöld geta verið um það hvort ákvæði skipulagsins um göngustíg að gamla vitanum á þessum stað fái staðist, enda liggur fyrirhugaður stígur um einkalóðir þegar skika bæjarins sleppir og hefur ekki verið aflað heimilda lóðarhafa fyrir lagningu stígsins. Slík skipulagskvöð öðlast ekki gildi, að minnsta kosti getur hún ekki komið til framkvæmda nema að undanegnum samningum eða eigarnámi, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 118/2009. Loks er það rangt að einungis sé ein leið að vitanum, önnur leið og sennilega betri er um göngustíg sem liggur frá Hverfisgötu að Vitastíg.

Um 3. Þær fortakslausu reglur sem voru í eldri byggingarreglugerð nr. 441/1998 um fjarlægð húsa frá lóðarmörkum og bil milli húsa eru ekki lengur í gildi. Þess í stað gilda eldvarnarkröfur og grenndarreglur í þessum efni. Fyrirhuguð bygging gæti aðeins náð að lóðarmörkum einkalóðar neðanjarðar þar sem hæðarmunur er á lóðum en stoðveggur þarfnast endurnýjunar. Er vandséð að samþykki lóðarhafa

aðliggjandi lóðar þyrfti í slíku tilviki þar sem bygging að lóðarmörkum undir yfirborði lóðar hans hefði engin áhrif á lögvarða hagsmuni hans, svo sem á grenndarhagsmuni. En jafnvel þótt áskilið væri samþykki hans þá ætti það ekki að stand í vegi fyrir því að gert sé ráð fyrir byggingunni í deiliskipulagi. Byggingarleyfi yrði hins vegar ekki veitt nema kröfum um samþykki væri fullnægt. Í þessu sambandi er einnig vert að benda á að svo virðist sem í deiliskipulaginu sé gert ráð fyrir bílskúrum á lóðarmörkum án þess að séð verði að samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar sé áskilið. Hefur bílskúr á lóðarmörkum þó auðvitað meiri grenndaráhrif en bygging neðanjarðar og samræmist það ekki meðalhófsreglu stjórnsluréttarins að áskilja samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar fyrir slíkri byggingu. Að því marki sem byggingarreitur nær að lóðarmörkum við götu þá er það í samræmi við byggðamynstur og kallar ekki á sérstakt samþykki.

Um 4. Það er ekki rétt að á þeim lóðum þar sem heimilt sé að byggja sé aðeins gert ráð fyrir minni byggingum á skipulagsreitnum. Bendir umbj. minn á eftirtaldar heimildir til að reisa stórar byggingar á reitnum því til sönnunar: Arnarhraun 50 560m², Álfaskeið 16 128m², Hverfisgata 22 324,5m², og Mjósund 8 279m². Þá eru það engin rök í málinu þótt í sérskilmálum fyrir Hverfisgötu 49 sé einungis heimild fyrir 30m² bílskúr, enda lýtur erindi umbj. míns að því að fá þeim sérskilmálum breytt.

Til viðbótar er bent á að fyrirhuguð bygging er á baklóð og truflar því ekki götumynd Hverfisgötu. Jarðhæð fyrirhugaðs húss fellur að hluta til inn í lóðina og dregur það úr áhrifum þess í umhverfinu. Um hornlóð er að ræða en slíkar lóðir bera að jafnaði meira byggingarmagn. Bent er á hornlóð á skipulagsreitnum að Hverfisgötu 61, í næsta nágrenni við lóð umbj. míns, þar sem nýtingarhlutfall er 1,45. Rúmt yrði um hús á þessum stað, en einungis eitt annað hús er í botnlangaum, og því næg bílastæði. Það er í raun vel rúmt um nokkuð stórt hús á umræddum stað. Nýtingarhlutfall stækkaðrar lóðar yrði í samræmi við byggðamynstur og önnur hlutföll á svæðinu.

Það er von mín að umsögn bæjaryfirvalda og afstað þeirra til erindis umbj míns verði endurskoðuð í ljósi framanritaðs.

Virðingarfyllst,


Hjalti Steinþórsson lögmaður