



Hverfisgata 49 lóðarstækkun málsnr. 1706152.

Hafnarfjörður 10.02.2020.

Skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar samþykkti á fundi sínum þann 17.12.2019 að grenndarkynna fyrirhugaða stækkun lóðar nr. 49 við Hverfisgötu í Hafnarfirði. Á fundi bæjarráðs þann 04.07. 2019 var tekið jákvætt í beiðni Þorbjörns Inga Stefánssonar um lóðarstækkun, sbr. bréf hans dags. 18.06. 2019. Erindinu var vísað til vinnslu hjá umhverfis- og skipulagssviði og mikilvægi þess að tryggja aðgengi bæjarbúa og gesta að vitanum var áréttað.

Í gildi er deiliskipulag, Deiliskipulag Miðbær Hraun vestur, frá 12.03.2019. Samkvæmt því er umrætt land sem lóðarstækkunin nær til í eigu Hafnarfjarðar.

Bókun skipulags- og byggingarráðs 17.12. 2019:

*“Skipulags- og byggingarráð samþykkir að grenndarkynna fyrirhugaða lóðarstækkun og hugsanlega breytingu á deiliskipulagi á kostnað umsækjanda í kjölfar þess með vísan til 2.mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010”.*

Tillagan var grenndarkynnt frá 20.12. 2019 til 17.01.2020.

Athugasemdir bárust frá 3 aðliggjandi lóðarhöfum, þ.e.a.s. lóðarhafar Hverfisgötu 47, Álfaskeiðs 38 og Álfaskeiðs 40. Lóðarhafi að Hverfisgötu 51 skilaði inn samþykki sínu vegna væntanlegrar stækkunar lóðarinnar.

Í athugasemdum frá eigendum að Hverfisgötu 47 segir m.a.:

Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013 – 2025 gerir ekki ráð fyrir þéttingu byggðar á þessum umrædda reit enda myndi hann ekki henta fyrir uppbyggingu íbúðabyggðar sbr. umsögn skipulagsþjónustu vegna áður nefnds máls. Þar sem aðalskipulag er rétt hærra deiliskipulagi skv. 7.mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 ætti hafnarfjarðarbær að taka til greina raunverulegar ástæður umsóknar um lóðastækkun og endanlegt markmið hennar og starfa skv. áður uppgefnum ákvörðunum og neita umsókninni.

Síðar segir:

Að vera með garð þar sem að við erum ekki ofan í neinum og enginn ofan í okkur heillaði okkur upp úr skónum. Sá veruleiki hverfur með endanlegu markmiði umsækjanda sem eins og áður segir er bersýnilega að byggja húsnaði á sameinaðri lóð. Þetta þýðir að þarna myndu hanga yfir okkur gott sem heil blokk með yfirsýn yfir garðinn, frekar en trjágróður með fuglalífi.

Framkvæmdir sem þessar myndu eyðileggja viðveru í garðinum, útiloka gróðurvöxt, stórskaða byggingareit lóðarinnar og hefði strax í för með sér gríðarlega rýrnun á virði eignar okkar.



## HAFNARFJÖRÐUR

Í athugasemdum frá eigendum Álfaskeiðs 38 koma fram 3 skilyrði:

Umbjóðendur mínir gera ekki athugasemdir við fyrrgreinda lóðarstækkun svo fremi sem eftirfarandi skilyrði verði uppfyllt:

1. Eigendum Álfaskeiðs 38 í Hafnarfirði verði ekki gert skylt að girða af þau lóðarmörk sem fyrrgreind lóðarstækkun hefur í för með sér, né taka þátt í kostnaði vegna girðingar.
2. Ekki verði kvöð um gönguleið að vitanum.
3. Lóðarhafa Hverfisgötu 49 í Hafnarfirði verði ekki heimilt að byggja mannvirki á nýju lóðinni, en bygging mannvirkis mun óhjákvæmilega hafa í för með sér mikið ónæði og rask fyrir nærliggjandi fasteignir.

Í athugasemdum frá eigenda Álfaskeiðs 40 segir:

*“Umrædd lóð er upp að lóðarmörkum Álfaskeiðs 40.*

*Að mínu mati yrði allur væntanlegur umgangur og fyrirhugaðar byggingaframkvæmdir mikil röskun á friðsæld hverfisins.*

*Ég hér með lýsi minni skoðun á að ég er mótfallinn því að leyfi séi veitt til lóðarstækkunar að Hverfisgötu 49.”*

Aðrar athugasemdir bárust ekki. Þær sem berast eru frá aðliggjandi lóðum, og jafnframt þeim sem mesta hagsmuni eiga.

Í umsókn koma ekki fram nein áform um bygginga framkvæmdir. Lóðin er í dag 289,1 m<sup>2</sup>, en yrði með þessari stækkun 512,9 m<sup>2</sup>. Stækkunin er 223,8 m<sup>2</sup>.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja allt að 30,0 m<sup>2</sup> hús/bílskúr á núverandi lóð. Komi til lóðarstækkunar er ljóst að í þeirri stækkun felst ekki heimild til aukins byggingarmags á lóðinni með vísan til þess nýtingarhlutfalls sem gefið er upp í gildandi skilmálum. Fyrir slíkri heimild þarf að vera til staðar breytt deiliskipulag.

Ljóst er að aðliggjandi lóðarhafar eru andvígir umbeðinni stækkun hvort sem um er að ræða rökrétt sjónarmið af þeirra hálfu eða sjónarmið sem byggja meira á huglægu mati.

Af framansögðu er ljóst að beiðni um stækkun lóðar er í andstöðu við vilja aðliggjandi lóðarhafa..

Þormóður Sveinsson