

MINNISBLAÐ VEGNA REITS 19 B

Samkvæmt úthlutun er gert ráð fyrir að nýtingarhlutfall lóðar/reits geti orðið allt að 1,4 og fjöldi íbúða 70.

Fyrirliggjandi deiliskipulag ásamt greinagerð T-Ark. gerir ráð fyrir 70 íbúðum og nýtingarhlutfalli allt að 1,45. Frávik frá nhl. í úthlutun og þess sem fyrirliggjandi tillaga gerir ráð fyrir telst óveruleg.

Í rammaskipulagi segir að fjölbýli skulu almennt vera á bilinu 4-5 hæðir, þó geti stakir byggingahlutar sem snúa í norður farið upp í 7 hæðir, enda skyggi þeir ekki á önnur hús á svæðinu.

Samkvæmt fyrirliggjandi tillögu er gert ráð fyrir að hluti norður húss á lóð geti orðið allt að 7 hæðir. Skilgreining á orðalaginu „stakir byggingarhlutar“ er ekki til staðar, en lagt til að þeir séu á norðurhluta lóðar og skyggi ekki aðliggjandi byggð. Í þessu tilviki er 7. hæðin 24 % af grunnfleti bygginga á lóðinni. Sem viðmið var lagt upp með að um 20% af grunnfleti húsa á lóð mætti vera allt að 7 hæðir og því verður fyrirliggjandi tillaga að teljast innan þess ramma bæði hvað staðsetningu og magn varðar.

Í greingerð um bílastæði segir: *Að lágmarki skal gera ráð fyrir 1 stæði innan lóðar fyrir hverja íbúð. Kröfu um fleiri en eitt stæði á íbúðir stærri en 80 m² skv. Byggingarreglugerð verður mætt með deilibílastæðum.*

Í rammaskipulagi Hamranes segir að heimilt sé að kynna annað fyrirkomulag á bílastæðum. Slíkt þarf þá að vera skýrt.

Orðalag greingerðar deiliskipulagsins þarf að vera skýrar, hver ber ábyrgð á deilibíla kerfinu, tekur húsfélagið yfir slíkt o.s.frv. Kemur þetta fram í eignaskiptalýsingu, lóðarleigusamning eða eru þetta orðin tóm?

Að þessu uppfylltu er ekki gerð athugasemd við að deiliskipulagið verði auglýst.

Þormóður Sveinsson, skipulagsfulltrúi
Umhverfis- og skipulagsþjónusta Hafnarfjarðar