

221 Hafnarfirði.

Greinagerð: Skógarás 6, áður gerðar framkvæmdir samanber málsnr.1711217.

Í skilmálum fyrir Ásvelli 3 (bls 12) segir um þá húsgerð sem átti að rísa á lóðinni Skógarás 6:

5.2 E1a - Einbýlishús.

Einbýlishús á tveimur hæðum, inngangur á efri hæð. Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á 2 hæðum ásamt innbyggðri bílgeymslu. Allar svalir og allar útbyggingar skulu vera innan byggingarreits. Bílgeymsla er ekki leyfð niðurgráfin í kjallara frá götu. Fjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílgeymslu skal vera 7 metrar.

Byggingar skulu aðlagðar að legu lands eins og frekast er kostur. Nýtingarhlutfall má mest vera 0,45. Þannig verði t.d. einbýlishús á 670 m² lóð því ekki stærra en 300 m² brúttó að grunnfleti, þ.m.t. bílgeymsla/bílgeymslur. Ákvæði eru um hámarks mænishæð og vegg hæð. Sjá skýringarmyndir.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötu hæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,45

Hámarks vegg hæð til norðurs og austurs er 3,6 m yfir uppgefnum kóta aðkomuhæðar

Hámarks mænishæð er 4,8 m yfir uppgefnum kóta aðkomuhæðar

Um mæliblöð, hæðarblöð og byggingarreiti segir í sömu skilmálum á bls. 9:

4.3 Mæliblöð og hæðarblöð.

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa og bílgeymslna, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

Allir hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarreitur er bundin að hluta og skal a.m.k. 50% húss fylgja bundinni byggingarlínu sem er heildregin á mæliblöðum. Brotin lína við götu er bindandi fyrir bílgeymslu. Aðrar hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Hæðablöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem er sama og lóðarhæð á þessum mörkum. Þau sýna líka lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L), ásamt og gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Mesta hæð á þaki, mænishæð (MH) er gefin á meðfylgjandi skýringarmyndum. Hæðablöð sýna ennfremur staðsetningu og hæð á frárennslis- og vatnslögnnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

Pakform er frjálst. Skilyrt er að vegg hæð sem snýr að suðurlóð nærliggjandi eigna verði aldrei hærri en 3.6 m.

4.4 Byggingarreitir

Byggingarreitur og bindandi byggingarlínur eru sýndar á mæliblaði og á skipulags-uppdrætti. Einnig er sýndur ytri byggingarreitur og skulu allar útbyggingar vera innan hans nema annars sé getið í sérskilmálum fyrir hverja húsagerð. Í sérskilmálum hér að aftan er kveðið á um hámarks byggingarmagn útbygginga.



Hlutamynd úr gildandi deiliskipulagi frá 2007

Húsið að Skógarási 6 var fyrst samþykkt 2007, breytingar voru svo samþykktar 2008.

2008 var samþykkt breyting á deiliskipulagi húsgerðar E1a sem veitir heimild fyrir allt að 0,57 í nýtingarhlutfall. Fyrirliggjandi umsókn um breytingar gerir ráð fyrir að nýtingarhlutfall verði 0,62, jafnframt er gert ráð fyrir að rými 0004 breytist úr opinni útigeymslu (B-rými) eins og samþykktur uppdráttur frá 2008 gerir grein fyrir, í geymslu (lokunarflokk A). Umrætt mannvirki yrði þar með utan byggingarreits og kallar slíkt á deiliskipulagsbreytingu.

Fyrirliggjandi tillaga samræmist ekki gildandi deiliskipulagi og skilmálum hvað eftirfarandi atriði varðar:

- Nýtingarhlutfall er of hátt, 0,62 í stað 0,57.
- Byggingareitur heimilar ekki að skráningu t.d. rýmis 0004 verði breytt úr B - rými í A - rými. Við það breytist B - rými í s.k. A - rými sem telst fullgilt rými til ýmisa nota og á að vera innan byggingareits samkvæmt skilmálum.

Sótt er um breytta legu í landi á útitröppum, frá því sem samþykkt var 2008. Nú er gert ráð fyrir legu þeirra í 25 cm. fjarlægð frá lóðarmörkum. Hafa þarf í huga eftirfarandi ákvæði í gildandi skilmálum en þar segir um lóð og lóðarfrágang:



HAFNARFJÖRÐUR

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og kafla 3 í byggingarreglugerð (441/1998).
Á aðaltekningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður.

Síðar segir í skilmálum:

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingafulltrúa í því máli.

Hvort tröppur í landi sem eru í 25 cm. fjarlægð frá lóðarmörkum teljist undanskildar því, hvað samþykki nágranna varðar, verður að meta á þeim grundvelli að trúlega verður að setja handlista á tröppurnar, sem þá má líta á sem einhverskonar girðingu eða mannvirki sem verður að færa sem nemur hæð sína frá lóðarmörkum nema að fyrir liggja samþykki aðliggjandi lóðarhafa.

Í ljósi m.a. forsögu málsins verður að gera þá kröfu að framlögð hönnunargögn uppfylli gildandi skilmála, því er með vísan til þess, sem sagt er hér að framan ekki hægt að fallast á erindið eins og það liggur fyrir.

Þormóður Sveinsson skipulagsfulltrúi.