

Hjalti Steinþórsson lögmaður

Brekkuvási 9
221 Hafnarfirði
S. 5511082

Varðar beiðni lóðarhafa á Nónhæð um endurupptöku og efnislega meðferð á tillögu að breytingu á deiliskipulagi.

Í inngangi að kynningu á tillögu þeirri að breytingum á deiliskipulagi sem hér er til umfjöllunar er gerð grein fyrir þeim ástæðum sem lóðarhafi færir fram erindi sínu til stuðnings. Þar segir m.a.

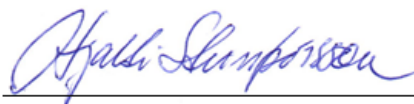
Markmið hönnuða frá upphafi er að hanna fjölbreyttar íbúðir fyrir alla þjóðfélagshópa en um leið vanda til verks og byggja íbúðir sem fá dagsbirtu frá tveimur áttum. Til að uppfylla byggingaheimildir deiliskipulagsins hefðu hönnuðir verið neyddir til þess að hafa einungis litlar íbúðir sem snúa í eina átt og sumar einungis til norðurs og/eða að fjölga íbúðum í kjallara sem verður illa komið við í tilfelli Nónhæðar.

Lögð er áhersla á að sú breyting sem felst í tillögunni hefur ekki nein neikvæð áhrif á nærliggjandi byggð og skeðir í engu hagsmuni íbúa á svæðinu. Þvert á móti er hún til þess fallin að bæta gæði byggðarinnar og er þannig í senn í þágu hagsmuna nágretta og bæjaryfirvalda.

Enn á eftir að byggja síðustu blokkina af þremur á svæðinu, hús C, og lýtur breytingin einungis að henni ef frá er talin hækkun á norðausturenda húss B úr 2 í 3 hæðir til samræmis við hús A. Reynt hefur verið að hanna hús C innan ramma núgildandi deiliskipulags en útkoman er ekki góð. Sjá um það m. a. meðfylgjandi skýringarmynd. M.a. liggur fyrir að 10 íbúðir eða tæp 20% íbúða í húsi C hafa einungis glugga í eina átt, þar af 3 til norðurs (eða norðvesturs) en 7 til suðausturs. Gæði slíkra íbúða eru rýr, sér í lagi þerra sem snúa til norðurs. Má í þessu sambandi minna á að í byggingarreglugerð 112/2012 var upphaflega kveðið svo á að íbúðir í fjölbýlishúsum skyldu hafa a.m.k. tvær gluggahlíðar, nema íbúðir 55 m² eða minni, enda sneru þær í suðlæga átt. Krafan um suðlæga átt var að vísu síðar numin úr gildi en ákvæðið segir þó sína sögu um álit sérfróðra aðila á litum íbúðum sem snúa einungis til norður og í seinni tíð hefur borið á umræðu um að ef til vill væri rétt að setja ákvæði um þetta að nýju inn í reglugerðina.

Ég minni á að ú ítarlegri umsögn bæjarlögmanns er það niðurstaðan að umb. minn eigi rétt á endurupptöku málsins. Af því leiðir að skylt er að fallast á erindið ætli bæjaryfirvöld að virða álitid sem séstaklega var óskað efir. Er það von mín að fallist verði á erindi enda vandséð að sú ákvörðun gæti orði íbúum eða bæjaryfirvöldum til tjóns.

Hafnarfirði 4. mars 2025



Hjalti Steinþórsson lögmaður