

Erindi: Norðurbakki 1, hótélíbúðir. Málsnr. 1602414

Umsögn.

Með bréfi dags. 09.03.2016, óskar Edvard Björgvinsson f.h. Skákar ehf, eftir endurupptöku á afgreiðslu skipulags- og byggingarráðs frá 08.03.2016 s.l. en þar var eftirfarandi bókað:

„Skipulag- og byggingarráð tekur neikvætt í framlagða fyrirspurn þar sem hún samræmist ekki gildandi deiliskipulagi. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir verslun og þjónustu á 1. hæð húsa (jarðhæð) við Norðubakka 1.“

Samkvæmt aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 er landnotkun þessa svæðis íbúðarbyggð. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja þarna „byggingu með þjónustu á jarðhæð“.

Samkvæmt samþykktum uppdráttum af 1. hæð (jarðhæð) Norðubakka 1 er gert ráð fyrir veitingahúsi í umræddu eignarbili (0101). Með vísan í gildandi deiliskipulag er því ekki heimilt að samþykkja íbúðir á 1. hæð Norðubakka 1 og Norðubakka 3. Í bréfi Skákar ehf. kemur fram að umsækjandi telur niðurstöðu ráðsins frá 08.03.2016 beinlínis ranga, og máli sínu til stuðnings eru tilvitnair í reglugerð 90/2013 m.a gr. 4.3.1 og 6.2, en þar segir:

„Gerð aðalskipulags.

4.3.1. gr.

Viðfangsefni og efnistöð aðalskipulags.

Meginviðfangsefni aðalskipulags er stefnumörkun sveitarstjórnar um landnotkun og byggðarþróun.

Í skipulagsgögnum skal gera grein fyrir og marka stefnu um neðangreind málefni og setja þau fram með ákvörðunum um landnotkun, eftir því sem við á:

p. Verslun og önnur þjónusta. Þróun miðbæjarstarfsemi, nærþjónustu og annarrar verslunar- og þjónustustarfsemi, þ.m.t. skóla, menningarstarfsemi og ferðamannaþjónustu og megináhrifaþætti á miðbæjarstarfsemi. Helstu einkenni einstakra þjónustukjarna, dreifingu þeirra og samspil. Stefna um hvar og hvernig þörfum fyrir verslun og aðra þjónustu verður mætt. Yfirbragð byggðar og aðrar skipulagsforsendur sem þörf er á fyrir gerð deiliskipulags.“

Eins og fram kemur í þessari tilvitnun, er hér um að ræða reglugerðar-ákvæði sem á við um gerð og vinnslu Aðalskipulags. Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 er landnotkun þessa svæðis íbúðarbyggð, og liggur það að jafri miðbæjar- miðsvæði. Í ofangreindri tilvitnun segir: „Stefna um hvar og hvernig þörfum fyrir verslun og aðra þjónustu verður mætt. Yfirbragð byggðar og aðrar skipulagsforsendur sem þörf er á fyrir gerð deiliskipulags.“. Í samræmi við þetta var sú stefna tekin á sínum tíma, að heimila verslun og þjónustu á 1. hæð (jarðhæð) húsa við Norðubakka 1.

Með umsókn Skákar á sínum tíma var uppdráttur Ark-þings dags. 09.02.2016. sem gerir ráð fyrir 4 „hótélíbúðum“ í eignabili 0101. Ekki fer á milli mála að gera má ráð fyrir þjónustustarfsemi af þessum toga á jarðhæð þessa húss. Hótel eða gistiheimili telst til slíkrar starfsemi, en þess ber að geta að herbergi eða íbúðir verða að falla inn í þá skilgreingu sem er að finna í reglugerð 585/2007 en þar segir:

6. gr.

Tegundir gististaða.

Gististaðir skiptast í eftirfarandi tegundir eftir búnaði og aðstöðu sem bjóða skal gestum:

- Hótel:** Gististaður þar sem gestamóttaka er opin allan sólarhringinn og morgunverður framreiddur. Fullbúin snyrting skal vera með hverju herbergi. Undanþágu má þó veita fyrir hluta herbergja. Þó skal alltaf vera handlaug í hverju herbergi og fullbúin snyrting nærliggjandi.
- Gistiheimili:** Gististaður með takmarkaða þjónustu. Handlaug skal vera í hverju herbergi og salerni nærliggjandi. Jafnframt skulu gestir eiga aðgang að fullbúinni baðaðstöðu.
- Gistiskáli:** Svefnpokagisting í herbergjum eða svefnskálum. Hér undir falla fjallaskálar.
- Heimagisting:** Gisting á heimili leigusala.
- Íbúðir:** Íbúðarhúsnæði sérstaklega ætlað til útleigu til gesta og fellur ekki undir húsaleigulög. Hér undir falla starfsmannabústaðir og starfsmannabúðir þegar slíkt húsnæði er ekki leigt út í tengslum við vinnusamning.
- Sumarhús:** Gististaður í orlofs- og fríundahúsum sem ætluð er til útleigu til gesta. Orlofshús félagasamtaka eru undanskilin.

7. gr.

Hótel.

Á hóteli skal vera gestamóttaka sem er opin allan sólarhringinn. Fullbúin snyrting, með baðkeri eða sturtu ásamt salerni og handlaug skal vera með hverju herbergi. Undanþágu má veita fyrir hluta herbergja, þó ekki fleiri en fjórðung. Handlaug skal þá vera í hverju herbergi og minnst ein snyrting fyrir hverja tíu gesti á gistihæð. Snyrting skal vera vel loftræst, með spegli og tengli fyrir rakvél, a.m.k. tveimur handklæðum fyrir hvern gest þar af einu baðhandklæði, vatnsglasi, sápu og ruslafötu með loki. Í hverju herbergi skal vera að minnsta kosti einn stóll fyrir hvern gest, aðstaða til bréfaskrifta, fataslá, hillur og herðatré, töskugrind og pappírskarfa.

8. gr.

Gistiheimili.

Á gistiheimili skal vera næturvarsla. Æskilegt er að gestamóttaka sé opin allan sólarhringinn og morgunverður framreiddur. Handlaug skal vera í hverju herbergi og a.m.k. eitt salerni fyrir hverja tíu gesti. Jafnframt skulu gestir eiga aðgang að fullkominni baðaðstöðu, sem samþykkt hefur verið af viðkomandi heilbrigðisnefnd. Hver gestur skal hafa a.m.k. tvö handklæði auk sápu og vatnsglass. Í hverju herbergi skal vera a.m.k. einn stóll fyrir hvern gest, aðstaða til bréfaskrifta, pappírskarfa, spegill og tengill fyrir rakvél. Ennfremur fataskápur með hillu og töskugrind.

Uppdráttur frá 09.02.2016 samræmist ekki þessum ákvæðum reglugerðar um hótél og gistiheimili. Ef síðan er horft til 6. gr. e- liðs en þar segir:

Íbúðir: Íbúðarhúsnæði sérstaklega ætlað til útleigu til gesta og fellur ekki undir húsaleigulög. Hér undir falla starfsmannabústaðir og starfsmannabúðir þegar slíkt húsnæði er ekki leigt út í tengslum við vinnusamning.

Eins og áður er getið, þá er samþykkt að notkun eignar 0101 verði veitingahús, og gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir „byggingu með þjónustu á jarðhæð“. Að þessu sögðu er ljóst að byggingarfulltrúa/skipulagsfulltrúa er ekki heimilt að samþykkja þarna íbúðir, sem síðan fá rekstrarleyfi samkvæmt e- lið 6. gr. reglugerðar um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Til að slíkt komi til þurfa viðkomandi íbúðir m.a. að uppfylla þær kröfur sem fram koma í byggingareglugerð hvað varðar notagildi og tæknilegan frágang auk ákvæða í t.d. fjöleignarhúslögum svo eitthvað sé nefnt. Deiliskipulags- og skilmálabreyting þarf einnig að liggja fyrir.

Jafnframt skal vakin athygli á eftirfarandi atriði úr skilmálum hverfisins. Um hljóðvist segir m.a.:

4.11 Hljóðvist

Hljóðvist nýrra bygginga við Vesturgötu skal vera tryggð þannig að lármarksákvæðin um viðmiðunargildi sé fullnægt. Hávaðaútreikningar sem gerðir voru sýna ánauð hávaða allt að 65db(A) á Vesturgötu.

Til að tryggja ásættanlega hljóðvist á reitnum gerir deiliskipulagið ráð fyrir að byggingarnar séu hannaðar á þann máta að viðmiðunargildi innanhúss, hvað varðar umferðarhávaða, verði ekki yfir 30db(A) og að viðmiðunargildi utan við húsvegg á jarðhæð 70/55db(A), sbr. frávík um nýbyggingar í eldri byggð í reglugerð um hávaða nr. 933/1999.

Sótt hefur verið um undanþágu, en leytast verður eftir að tryggja ásættanlegri hljóðvist, m.a. með notkuns þrefalds glers á norðurhlið húsanna. Frá suðurhöfninni berst hávaði að byggðinni sem erfitt er að mæla og fella undir útreikninga sem gerðir eru vegna umferðarhávaða. Til að tryggja góða hljóðvist íbúa og sátt við þá starfsemi sem áfram verður á suðurhöfninni þarf hönnun bygginga að miða við að gluggar sem snúa að suðurhöfninni taki mið af þessu með t.d. notkun þrefalds glers.

Gæta skal að því að hljóðvistarákvæði á lóð sé uppfyllt skv. reglugerð.

Við mat á fyrirliggjandi tillögu er stuðst við reglugerð um hótél og gistiheimili, skilmála hverfisins, byggingareglugerð og skipulagsreglugerð. Ljóst er fyrirliggjandi tillaga samræmist ekki kröfum, sem þar koma fram. Rétt að vekja athygli á því að komi til endurskoðunar á framlagðri tillögu, ber einnig að hafa í huga ákvæði laga og reglugerða sem krefjast samþykki meðeigenda verði um slíkar breytingar að ræða.

Af framsögðu er það mat undirritaðs að ekki sé ástæða til endurskoðunar á bókun skipulags- og byggingarráðs frá 08.03.2016.

Þormóður Sveinsson skipulagsfulltrúi/arkitekt.