

Skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar
Norðurhella 2.
Hafnarfirði.

Hafnarfirði 02.10.2020.

Erindi: Norðurhella 13 skipulagsbreyting.

Með bréfi dags. 17.09.2020 óskar Alexander G Alexandersson f.h. lóðarhafa að Norðurhella 13 eftir breytingu á skipulagi lóðarinnar. Í erindi hans segir m.a.

Með bréfi þessu langar okkur að beina þeirri ósk okkar til skipulags- og byggingarráðs að fá að skrá húsbyggingu á Norðurhella 13 sem íbúðarhús. Eftir að hafa aflað okkur tilskýldra leyfa hófum við framkvæmdir við byggingu á 22 íbúða fjölbýlishúsi á lóðinni snemma á þessu ári. Framkvæmdum miðar vel og húsið er nú uppsteypt. Við hönnun hússins tókum við þá ákvörðun að byggja svo kallaðar smáíbúðir, 45-50 fm að stærð. Kallað hefur verið eftir ódýrari og minna húsnæði af bæði stjórnvöldum og sveitarfélögum um land allt til að reyna leysa húsnæðisvandamál bæði fyrstu kaupenda og þeirra sem hafa minna milli handana. Þá hefur komið fram að sveitarfélög hafa þurft að stórauka íbúðarframboð til að sinna skyldum sínum vegna félagslegra úrræða. Það er okkar mat að einmitt húsnæði á borð við það sem við erum með í byggingu sé það sem sárlega vanti inná húsnæðismarkaðinn.

Samkvæmt aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 er landnotkun svæðisins athafnasvæði.



Í greinagerð ASH 2013-2025 segir almennt um AT2:

“2.2.5 Athafnasvæði

Atvinnusvæði í Hafnarfirðir eru flokkuð eftir því hvaða atvinnustarfsemi er ætluð innan þeirra. Þessi flokkun byggir meðal annars á því að flokka saman skylda starfsemi, þannig að hvert fyrirtæki geti valið sér það umhverfi sem því hentar best, og komið sé í veg fyrir neikvæð umhverfisáhrif á milli fyrirtækja. Atvinnustarfsemi í flokki B1 sem hefur minnst neikvæð áhrif á umhverfið samsvarar því sem hér er skilgreint sem athafnasvæði.

Almenn ákvæði:

Á athafnasvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun, s.s. léttum iðnaði, vörugeymslum, hreinlegum verkstæðum og umboðs- og heildverslunum. Ekki eru heimilar íbúðir á athafnasvæðum. Þó er unnt að gera ráð fyrir íbúðum tengdri starfsemi fyrirtækja, svo sem húsvarðaríbúðum og starfsmannaíbúðum

sbr. 3 mgr. 1. gr. laga um lögheimili nr. 21/1990 m.s.br. Ekki er gert ráð fyrir starfsemi sem þarfnast mikils rýmis eða hefur í för með sér þungaflutninga.”

Síðar segir nánar um AT2:

“Selhraun (AT2)

Svæðið er u.þ.b. 22 ha athafnasvæði í nánnum tengslum við íbúðabyggðina á Völlum. Því er mikilvægt að þar sé starfsemi sem samræmist þeirri nálægð og það er eitt af markmiðum deiliskipulags fyrir svæðið að það verði aðlaðandi fyrir fyrirtæki sem sækjast eftir góðu umhverfi sem ber vott um gæði og vandað þjónustuumhverfi.

Skipulagssvæðið er flatlent helluhraun frá nútíma, með hraunbollum og vaxið grámosa, lyngi og kjarri á stöku á stöku stað. Skipulagssvæðið er í lítilli hæð yfir sjó. Hraunið er nánast ósnert, en umhverfis svæðið eru ný hverfi í uppbyggingu, þar sem upprunaleg landgerð hverfur að miklu leyti.”

Með vísan í framangreint er ekki gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði á þessum stað.

Í gildi er endurskoðað deiliskipulag svæðisins frá seinni hluta árs 2018. Samkvæmt því eru íbúðir ekki heimilaðar á svæðinu.

Þann 26.02.2020. samþykkti byggingarfulltrúinn í Hafnarfirði nýbyggingu á lóðinni sem nú er byggingu. Í byggingarlýsingu er að finna eftirfarandi lýsingu á mannvirkinu :

Um er að ræða nýbyggingu að Norðurhelli 13. Aðkoma er frá Norðurhelli um innkeyrslu sem er sameiginleg með Norðurhelli 15. Ætlunin er að nota húsið sem gistiheimili með smábúðir ásamt aðstöðu fyrir starfsmenn. Byggingin er tveggja hæða. Það verður lyfta í henni. Aðkoma að íbúðum er um stigahús og lyftu. Inntaks- og tæknirými eru í skrið-kjallara, undir stiga. Sótt er um gististað í Flokki II: Gististaður án veitinga (5. gr.) og sem gistiheimili (b) undir tegundir gististaða (6. gr.) samkvæmt reglugerð nr. 585 / 2007 og lögum nr. 85 / 2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Móttaka er í stigahúsi á jarðhæð en engin morgunverðarþjónusta enda allar íbúðir með eldunaraðstöðu. Alls verða 22 íbúðir til útleigu, að jafnaði 43 m², stærsta er um 50 m². Þar af er ein sem miðuð er við aðgengi hreyfihamlaða á 1. hæð skv. grein 6.10.3 byggingarreglugerðar. Allar íbúðir eru með baðherbergi og eldunaraðstöðu. Gera má ráð fyrir að fjöldi gesta geti verið allt að 88. Língeymsla og ræsting er á 2.hæð. Þrif og þvottur verður á hendi rekstraraðila. Gistiheimili hefur aðgang að sameiginlegri sorpgeymslu á lóð.

Af framansögðu er ljóst að umrædd beiðni í bréfi umsækjanda samræmist ekki gildandi skipulags ákvæðum né landnotkun. Erindið kallar á breytingu á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag. Breyting aðalskipulags er á hendi sveitarstjórnar samanber 36. gr. skipulagslag en þar segir:

“Breytingar á aðalskipulagi.

Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingu á gildandi aðalskipulagi og fer þá um máls-meðferð eins og um gerð aðalskipulags sé að ræða.

Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á gildandi aðalskipulagi sem séu það óveru-legar að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 30.–32. gr. og skal þá sveitarstjórn senda rök-studda tillögu um breytinguna til Skipulagsstofnunar. Niðurstaða sveitarstjórnar skal auglýst. Við mat á því hvort breyting á aðalskipulagi geti talist óveruleg skal taka mið af því hvort hún hafi verulegar breytingar á landnotkun í för með sér eða sé líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila eða hafa áhrif á stór svæði. Fallist Skipulagsstofnun á tillögu sveitarstjórnar skal hún staðfesta tillöguna innan fjögurra vikna frá því að tillagan barst henni og auglýsa hana í B-deild Stjórnartíðinda. Fallist Skipulagsstofnun ekki á að um óverulega breytingu sé að ræða skal hún tilkynna sveitarstjórn um það og fer þá um málsmeðferð eins og um gerð aðalskipulags sé að ræða.”

Í greinagerð starfshóps á vegum Hafnarfjarðar 2016 eru Selhraun-suður og Selhraun-norður talin möguleg þéttingarsvæði með blandaðri byggð atvinnu- og íbúðarhúsnæðis.



Atvinnu- og hafnarsvæði

Um 30% landsvæðis innan þéttbýlismarka Hafnarfjarðar fara undir atvinnu- hafnar- og þjónustusvæði, eða um 610ha. Hluti af því svæði er í og við íbúðarbyggð. Horft er til þess að þau svæði geti þróast til framtíðar sem blönduð byggð íbúðar- og atvinnusvæðis í takt við áherslur um vistvæna byggð.

Áður en ráðist er í slíka þéttingu er mikilvægt að greina starfsemi á þeim svæðum nánar eins og hvað eru mörg störf og hverskonar, hvert er ástand húsnæðis.

Öflugt atvinnulíf stuðlar að sjálfbærni bæjarfélagsins.

16.600 íbúar í Hafnarfirði eru á aldrinum 20-66 ára.

Hvað eru mörg störf í Hafnarfirði?

Settar eru fram sviðsmyndir um uppbyggingu á 160ha atvinnu- og hafnarsvæðum, miðað er við um 50 íbúðir á hektara.

• 10% af svæði	800 íbúðir	2100 íbúar
• 20% af svæði	1600 íbúðir	4300 íbúar
• 30% af svæði	2400 íbúðir	6500 íbúar
• 40% af svæði	2400 íbúðir	8600 íbúar

Blönduð byggð með megináherslu á atvinnustarfsemi.

20

Úr greinagerð starfshóps um þéttingu byggðar 2016

Af framangreindu er ljóst að ákvörðun sveitarstjórnar um aðalskipulagsbreytingu þarf að liggja fyrir til áframhaldandi úrvinnslu erindis lóðarhafa Norðurhelli 13. Jafnframt er það mat undirritaðs að hér er ekki um óverulega breytingu á aðalskipulagi að ræða. Málsmeðferð yrði því í samræmi við 30-32 gr. skipulagslaga.

Þormóður Sveinsson skipfltr.