

Hafnarfjarðarbær  
Skipulags- og byggingarráð  
Ráðhús Hafnarfjarðar  
Strandgötu 6  
220 HAFNARFJÖRÐUR

Reykjavík, 26. júlí 2016

**Efni: Mótmæli við fyrirspurn lóðarleigutaka Flatahrauns 12 um breytingu aðal- og deiliskipulags**

Til ADVEL lögmannna hefur leitað Arnar Þór Gíslason, kt. 111078-5059, þinglýsur eigandi fasteignarinnar að Mávahrauni 13 í Hafnarfirði, og beiðst þess að undirritaður komi á framfæri mótmælum við framkominni fyrirspurn lóðarleigutaka lóðarinnar að Flatahrauni 12, sem var til umfjöllunar á fundi skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðarbæjar hinn 28. júní sl. Með fyrirspurninni óskar lóðarleigutaki eftir svari skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðar við því hvort ráðið telji einhverja annmarka vera á því að hafist sé handa við breytingar á deiliskipulagsáætlun og aðalskipulagi, svo reisa megi allt að fjögurra hæða fjölbýlishús á lóðinni með allt að 75 íbúðum. Lóðin að Flatahrauni 12 liggur m.a. að lóð umbj. míns við Mávahraun 13, en íbúðarhús umbjóðanda míns stendur einna næst lóðinni að Flatahrauni 12.

Umbjóðandi minn leggst eindregið gegn framkomnum hugmyndum lóðarleigutaka um svo umfangsmiklar breytingar á skipulagsáætlunum svæðisins og krefst þess þess að skipulags- og byggingarráð hafni þeim að öllu leyti.

Verður hér á eftir gerð nánari grein fyrir sjónarmiðum umbjóðanda míns í málinu.


**1. Gildandi skipulagsáætlanir – lögmætar væntingar**

Nýtt aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025 var endanlega samþykkt og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda hinn 24. júlí 2014.

Á þéttbýlisupprætti og greinargerð aðalskipulagsins er svæðið við Flatahraun merkt sérstaklega sem svæði undir samfélagsþjónustu, n.t.t. svæði S9 sem er 2 ha. svæði umhverfis lðnskóla Hafnarfjarðar og er í daglegu tali nefnt lðnskólareiturinn.

Í gr. 2.2.4 segir nánar um svæði undir samfélagsþjónustu: „Á slíkum svæðum skulu vera stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkisins, sveitarfélagsins eða annarra aðila. Ekki skal gera ráð fyrir annarri atvinnustarfsemi eða íbúðum á þessum svæðum nema húsvarðabúðum í einstökum tilvikum.“

Þá var nýlega samþykkt breyting á deiliskipulagi lðnskólareitsins, þar sem eldri lóð að Flatahrauni 12-14 var skipt upp í tvær lóðir, Flatahraun 12 (14.106 m<sup>2</sup>) og Flatahraun 14 (2.481 m<sup>2</sup>). Á lóðinni Flatahraun 12 er heimilt að reisa allt að 6.700 m<sup>2</sup> mannvirki á þremur hæðum og er fjöldi bílastæða þar tilgreindur að lágmarki 168.

	Hafnarfjarðarbær
Innk:	29.7.2016
Málsnr:	1603068
Bréfal:	521.1

Af framangreindu er ljóst að hugmyndir lóðarleigutaka um uppbyggingu íbúða á bílastæðum skólans fara í engu saman við gildandi skipulagsáætlanir svæðisins. Af því leiðir að hugmyndir lóðarleigutaka geta ekki orðið að veruleika nema að undangenginni breytingu á aðalskipulagi bæjarins og deiliskipulagi svæðisins, að gættum málsmeðferðarreglum skipulagslaga nr. 123/2010. Að mati umbjóðanda míns væri algjört glapræði að heimila lóðarleigutaka undirbúning að slíkum breytingum.

Í því sambandi bendir umbjóðandi minn á, að hann megi, eins og aðrir íbúar sveitarfélagsins, treysta því að það framfylgi yfirlýstri stefna þess um landnotkun og þróun byggðar sem fram kemur í gildandi skipulagsáætlunum hverju sinni. Þetta á ekki síst við um aðalskipulagsáætlanir, sem samþykktar eru til að lámarki 12 ára í senn, en núgildandi aðalskipulag Hafnarfjarðar gildir frá árinu 2013 til 2025. Með öðrum orðum þá telur umbjóðandi minn sig hafa lögmætar væntingar til þess að svæðið í næsta nágrenni við íbúðarhús hans að Mávahrauni 13 verði áfram nýtt til samfélagsþjónustu, en ekki til uppbyggingar háreistra fjölbýlishúsa til fjárhagslegs ávinnings lóðarleigutaka sem er með lóðina á leigu til byggingar og reksturs iðnskóla með nánari skilmálum samkvæmt lóðarleigusamningi.

Að gefnu tilefni bendir umbj. minn á þá staðreynd, að greinargerð starfshóps sem skipaður var af skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar, frá í febrúar 2016, er hvorki né verður grundvöllur að grundvallarbreytingum á núverandi nýtingu svæðisins, enda hefur hún ekkert lögformlegt gildi sem skipulagsáætlun. Virðist svæðið raunar hafa verið merkt inn á kort með greinargerðinni sem hugsanlegt nýbyggingarsvæði fyrir hálfgerða tilviljun, en engin raunveruleg rannsókn virðist hafa farið fram á því hvort svæðið geti raunverulega komið til greina í þeim tilgangi. Þá virðist höfundum greinargerðarinnar með öllu hafa yfirsétt sú nauðsyn að hafa samráð við íbúa hverfisins um frekari uppbyggingu þess, ekkert tillit virðist tekið til bílastæðaparfar vegna nemenda og starfsmanna skólans og þeirrar staðreyndar að nýlega hafa bæði verið samþykktar aðal- og deiliskipulagsáætlanir fyrir svæðið sem marka stefnu um notkun þess og uppbyggingu til langs tíma.

## **2. Hugmyndir lóðarleigutaka eru í andstöðu við skipulagsáætlanir, bílastæðapörf og grenndarhagsmuni**

Umbjóðandi minn telur framkomnar hugmyndir lóðarleigutaka að breyttri notkun bílastæða á lóðinni undir lóðir fyrir fjölbýlishús með nokkrum ólíkindum, enda stríði hún gegn núgildandi og nýsamþykktum skipulagsáætlunum sem gera ráð fyrir að svæðið sé nýtt til samfélagsþjónustu, þeim kröfum sem hlýtur að verða að gera til fjölda bílastæða við skóla á framhaldsskólastigi, augljósum grenndarhagsmunum íbúa í nágrenninu og svipmóti byggðar. Telur umbjóðandi minn að hugmyndir lóðarleigutaka einkennist öðru fremur af viðleitni hans til þess að skara eld að eigin köku, undir yfirsikni hugmynda um bíllausan lífsstíl væntanlegra íbúa fjölbýlishúsanna sem er afar ólíklegt að verði að veruleika.

Samkvæmt Fýsileikakönnun sem unnin var um sameiningu Iðnskólans í Hafnarfirði og Tækniskólans ehf. árið 2015, var nemendafjöldi Iðnskólans um 450 til 500 nemendur á skólaárinu 2015 og starfsmenn skólans um 60 talsins. Gera má ráð fyrir að svipaður fjöldi starfsmanna og nemenda sé við skólann í kjölfar sameiningar skólanna, en yfirstjórn Tækniskólans mun nú jafnframt hafa aðsetur í Hafnarfirði. Bílastæði við skólann eru því þegar fullnýtt og einsýnt að mikil vandræði skapist verði hugmyndir lóðarleigutaka um fækkun þeirra um tæplega helming, með þeim afleiðingum að nemendur og starfsfólk mun þurfa að leggja bílum sínum á bílastæði við nærliggjandi íþróttahús, leikskóla og/eða á verslunar- og þjónustulóðum handan Flatahrauns.

Í bréfi lóðarleigutaka til skipulags- og byggingarráðs, dags. 1. mars 2016, þar sem upphaflega voru reifaðar hugmyndir lóðarleigutaka að breyttu deiliskipulagi lóðarinnar, segir m.a. að leitast sé við: „[...] að vinna í smáum skala og að hæðir húsa lagi sig að nálægum byggingum.“ Umbjóðandi minn telur

augljóst að þær fyrirætlanir endurspeglast í engu í þeim tillögum sem fylgdu fyrirspurn hans til skipulags- og byggingarráðs.

Næst lðnskólareitnum standa íbúðarhús við Mávahraun, þ.m.t. íbúðarhús umbjóðanda míns, og leikskólinn Arnarberg, sem allt eru lágrest einnar hæðar hús. Nokkru fjær standa fjölbýlishúsin við Sléttahraun 28-30 og Sléttahraun 24-26, sem hvort tveggja eru þriggja hæða fjölbýlishús, skólahús Tækniskólans /lðnskóla Hafnarfjarðar við Flatahraun 12 og íþróttahús Fimleikafélagsins Bjarkar.

Hugmyndir lóðarleigutaka um að reisa hárest fjölbýlishús á bílastæði lðnskólans eða allt að fjögurra hæða hús, eru því í engu samræmi við nærliggjandi íbúðabyggð. Einkum eru þær í hróplegu ósamræmi við nærliggjandi íbúðabyggð við Mávahraun og munu beinlínis gnæfa yfir íbúðarhúsi og garði umbjóðanda míns og nærliggjandi húsa með tilheyrandi skuggavarp og ónæði. Þá telur umbjóðandi minn ástæðu til að vekja athygli skipulags- og byggingarráðs á að lóðarleigutaki hefur fram til þessa ekki fullnægt gildandi skipulagskvöðum um að koma upp gróðurbelti og göngustíg á þeim hluta lóðarinnar sem er næst Mávahrauni og virðist nú frekar leita leiða til þess að ganga gegn hagsmunum nágranna sinna en hitt.

### 3. Áskorun til skipulags- og byggingarráðs – önnur notkun lóðarinnar til samfélagsþjónustu?

Með vísan til alls framangreinds krefst umbjóðandi minn þess, að skipulags- og byggingarráð taki með afdráttarlausum hætti afstöðu gegn fyrirspurn lóðarleigutaka lóðarinnar að Flatahrauni 12 um breytingar á nýsamþykktu aðalskipulagi Hafnarfjarðar og deiliskipulagi svæðisins til uppbyggingar á 50-75 íbúðum á lóðinni.

Umbjóðandi minn bendir á, að framkomnar hugmyndir lóðarleigutaka um svo umfangsmikla fækkun bílastæða innan lóðarinnar ættu öðru fremur að gefa bæjaryfirvöldum ástæðu til að kanna hvort minnka megi leigulóðina og nýta hluta hennar til annarra samfélagslegra nota og styðja með því við íþrótt- og skólustarfsemi sem þegar er á svæðinu, s.s. með uppbyggingu sparkvallar og/eða aðstöðu fyrir hjólabrettaiðkendur svo dæmi séu tekin. Slíkar breytingar rúmast innan ramma núgildandi og nýsamþyktra aðal- og deiliskipulagsáætlana bæjarins, en fyrir hönd umbjóðanda míns er skorað á skipulags- og byggingarráð að allar ákvarðanir um nýtingu svæðisins verði teknar með hliðsjón af þeim.

Virðingarfyllt,

  
Guðmundur Siemsen hdl.  
ADVEL LÖGMENN

**Afrit:**

Skipulagsfulltrúi Hafnarfjarðar

Bæjarlögmaður Hafnarfjarðarbæjar