



HAFNARFJÖRÐUR

Úrskurðarnefnd
Umhverfis- og auðlindamála.
Skúlagötu 21, 101 Reykjavík.

Hafnarfirði 01.08.2017.

Erindi: Kæra vegna breytinga á deiliskipulagi fyrir Fornubúðir 5, Hafnarfirði.

Mál nr. 67/2017.

Greinagerð Skipulagsfulltrúa Hafnarfjarðar.

Með bréfi dags. 19.06.2017 kæra Sigurjón Ingvason og Rannveig Guðleifsdóttir ákvörðun bæjarstjórnar Hafnarfjarðar frá 27. apríl 2017 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi fyrir Fornubúðir 5.

Fyrir gildistöku hinnar kærðu deiliskipulagsbreytingu var í gildi fyrir lóðina Fornubúðir 5 heildaruppráttur deiliskipulags fyrir Suðurhöfnina frá 2006 með seinni tíma breytingum.

Lóðin er samkvæmt FMR 14858 m² að stærð. Núverandi byggingarmagn á henni er 6239 m². Nýtingarhlutfall lóðar er því um 0,41. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi var ónýttur byggingarréttur að austanverðu við núverandi hús.

Nýtingarhlutfall á svæðinu skal samkvæmt deiliskipulagi frá 2006 almennt vera á bilinu 02-06, allt eftir eðli starfseminar. Fordæmi eru um deiliskipulagsbreytingar á svæðinu eftir 2006 þar sem nýtingarhlutfall er um 1,0.

Samkvæmt nýsamþykktu deiliskipulagi 27.04.2017 felst breytingin í því fyrir lóðina Fornubúðir 5, að heimilt er að reisa 5 hæða skrifstofu- og þjónustubyggingu á lóðinni. Útlit byggingar skal vera brotið upp og er hámarkshæð húss á bilinu 18,5-22,0 m. Hámarksnýtingarhlutfall er 1,9 þar af 1,36 ofanjarðar.

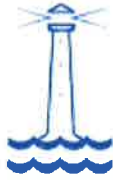
Með bréfi Jóns R. Halldórssonar dags. 16.08.2016 ásamt frumdrögum að byggingaráformum voru fyrstu hugmyndirnar kynntar fyrir skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar á fundi ráðsins þann 23.08.2016. Samantekt um málsmeðferð frá upphafi máls má finna í fylgiskjali 1.

Auk þess sem fram kemur um málsmeðferð í fylgiskjali 1, þá var haldin kynningarfundur í Hafnarborg þann 23.03.2017.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi lóðarinnar að Fornubúðum 5 var auglýst frá 28.02.2017- 11.04.2017. Eitt athugaemdabréf barst dags. 10.04.2017 frá Sigurjóni Ingvasyni og Rannveigu Guðleifsdóttir að Suðurgötu 70.

Með greinagerð dags. 18.04.2017 (sjá fylgiskjal 2) var athugasemdum þeirra svarað, og hún jafnframt lögð fram og samþykkt í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar 25.04.2017. Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkir síðan deiliskipulagsbreytinguna á fundi sínum þann 27.04.2017. Með bréfi dags. 23.05.2017 er Sigurjóni Ingvasyni og Rannveigu Guðleifsdóttir gerð grein fyrir þessari niðurstöðu og þau jafnframt upplýst um kæruheimild samkvæmt 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 (fylgiskjal 3).

Í kæru kemur fram það sjónarmið bréfritarar að auk þeirra athugasemda sem koma fram í bréfi þeirra frá 10.04.2017, þá er deiliskipulagsbreyting að Fornubúðum 5 af bundin af þeirri



HAFNARFJÖRÐUR

hugmyndavinnu og forsendum hennar sem Hafnarstjórn og skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar stóð að mestmegnis á árunum 2015-2016, fyrir svæði sem nefnt hefur verið Flensborgarhöfnin/Drafnarsvæði.

Í skipulagslögum segir:

40. gr. Gerð deiliskipulags, kynning og samráð.

Þegar vinna við gerð deiliskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefnum þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við deiliskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

Leita skal umsagnar um lýsinguna hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna fyrir almenningi. Í skipulagsreglugerð er kveðið nánar á um lýsingu deiliskipulagsverkefnis og kynningu hennar. Sveitarstjórn er heimilt að falla frá gerð slíkrar lýsingar ef allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi.

Vinnu samkvæmt þessari grein skipulagslaga var sett í bið m.a. vegna umræðu og hugmynda um opna skipulagssamkeppni á svæðinu. Á fundi Hafnarstjórnar þann 18.01.2017 var síðan bókað:

Inngangur:

Lögð fram drög að samningi Hafnarfjarðarhafnar og Arkitektafélags Íslands um samstarf um hugmyndasamkeppni varðandi framtíðarskipulag Flensborgarhafnar. Jafnframt lagt fram minnisblað hafnarstjóra frá undirbúningsfundi með fulltrúum Arkitektafélagsins.

Bókun fundar:

Hafnarstjórn samþykkir að fresta afgreiðslu málsins að sinni.

Hvorki verður séð né fundinn rökstuðningur fyrir því að sú hugmyndavinna sem fram fór á svæðinu sé bindandi fyrir þær hugmyndir sem síðar komu fram um uppbyggingu að Fornubúðum 5. Í gildi var áfram deiliskipulag frá 2006 með seinni tíma breytingum og þær forsendur sem þar er að finna varðandi uppbyggingu svæðisins.

Með bréfi dags. 16.08.2017 ásamt frumhugmyndum að uppbyggingu hófst sú vinna sem leiddi til þeirrar deiliskipulagsbreytingar sem hér hefur verið kærð.

Í greinagerð Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 segir á bls. 50:

Flensborgarhöfn

Í Flensborgarhöfn (H2) er markmiðið að skapa aðlaðandi fristundahöfn og aðstöðu fyrir siglingaiþróttir. Þar verður einnig smábátahöfn áfram og svæði fyrir hafntengda þjónustu. Í gildandi skipulagi er þetta svæði markað sem blanda af íbúðarsvæði og verslunar- og þjónustusvæði. Í þessari endurskoðun er notkun þess breytt, þannig að það verður nú skilgreint sem blanda af hafnarsvæði og verslunar- og þjónustusvæði. Hlutverk þessa svæðis fyrir útivist og fristundasiglingar verður eftt. m.a. með uppbyggingu tengdri miðbænum og höfninni.

Svæðið blasir við miðbænum og nágrenni hans, og nálægð við sjóinn gerir það eftirsóknarvert fyrir jafnt fólk og fyrirtæki. Ímynd fyrirtækja er orðinn mun snarari samkeppnisþáttur en áður fyrr, bæði gagnvart markaðnum og samkeppni um gott og sérhæft vinnuafli sem gerir kröfur til vinnuumhverfis. Mjög mikilvægt er því að hér sé vandað til mannvirkjagerðar og nýttir til fullnustu þeir möguleikar sem staðsetning þess býður upp á. Á svæðinu er ýmis eldri starfsemi sem þarf fá nýtt hlutverk eða vikja. Þar er einnig starfsemi sem æskilegt er að geti þrífist áfram á svæðinu, einkum smábátahöfn og siglingaklúbbur. Einnig ber að skoða hvort slippurinn, dráttarbrautin og gamla Íshúsið geti orðið tenging milli fyrri tíma og nútíma. Mikilvægt er að svæðið verði notað fyrir fjölbreytta starfsemi, og má hugsa sér blöndu af skrifstofum og þjónustustarfsemi sem tengist hafinu á einhvern hátt, söfnum, veitingastöðum, gístaðstöðu, og að sjálfsögðu smábátahöfn, siglingaklúbbnum og tengdri starfsemi.



HAFNARFJÖRÐUR

Af framasögðu má ljóst vera að deiliskipulag Fornubúða 5 sem samþykkt var 27.04.2017 er í fullu samræmi við Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025.

Í kæru segir:

Þess ber að geta sérstaklega að skipulagslýsing fyrir Flensborgarhöfn lá aldrei frammi við meðferð erindis varðandi Fornubúðir 5 hjá nefndum bæjarins. Í bókunum um Fornubúðir 5 í fundargerðum er hennar hvergi getið og fram kemur í umræðum á fundi bæjarstjórnar 27.4.2017 að hún var aldrei lögð fram í þessu máli og að fulltrúar í skipulagsnefnd sem tóku þátt í afgreiðslu málsins höfðu ekki fengið hana í hendur.

Skýring á þessari fullyrðingu hefur verið rakin hér að framan. Ljóst er að bréfitari tvinnar saman tveimur málum samanber ákvörðun Hafnarstjórnar þann 18.01.2017 að fresta að svo stöddu vinnu við skipulagssamkeppni á Flensborgarsvæðinu og umsókn lóðarhafa Fornubúða 5. Jafnframt er rétt að vekja athygli á því, að við afgreiðslu á deiliskipulagi Fornubúða 5, höfðu kjörnir fulltrúar fullan aðgang að gögnum um þá vinnu sem fram fór vegna Flensborgarhafnar/Drafnarsvæðis enda höfðu margir þeirra jafnframt komið að meðferð og afgreiðslu þess í nefndum og ráðum bæjarins og gögn þar að lútandi þeim aðgengileg í málaskrá kjörinna fulltrúa.

Í kæru segir:

Þann 7. júní 2017 birti Hafnarfjarðarbær tilkynningu um málið á heimasíðu sinni. Þar segir m.a.: „Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkti 27. 04. 2017 breytingu á deiliskipulagi Sudurhafnar vegna lóðarinnar Fornubúðir 5. Tillagan var auglýst skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Athugasemd barst og hefur þeim, sem gerðu athugasemd, verið send umsögn sveitarstjórnar. Sú breyting var gerð frá auglýstri tillögu að heimilt verður að reisa skrifstofu- og þjónustuhús með bílakjallara og veittar heimildir til herra nýtingarhlutfalls, aukinnar hámarkshæðar bygginga og stækkunar byggingarreits.“

Hér er um leiðinlegan misskilning ritstjóra heimasíðu Hafnarfjarðar að ræða og skal beðist velvirðingar á því. Orðalagið átti að vera svona: *Sú breyting er gerð í auglýstri tillögu o.s.frv.*

Í kæru segir:

III.3 Ekki var fjallað um öll atriði í framkomnum athugasemdum og lítið um önnur

Í athugasemdum sem kærendur sendu inn vegna auglýsingar deiliskipulagstillögunnar var fjallað um nokkur atriði sem kærendum þóttu gagnrýniverð. Í umsögn skipulagsfulltrúa sem lögð var til grundvallar sem svar við þessum athugasemdum við afgreiðslu málsins í skipulags- og byggingarráði og bæjarstjórn var aðeins fjallað um hluta þessara athugasemda.

Þau atriði sem kærendur gerðu athugasemdir við voru eftirfarandi:

1. Ósamræmi við aðalskipulag
2. Deiliskipulag svæðisins á að vinna sem eina heild
3. Byggingarmagn og hæð byggingar of mikil
4. Skerðingar á eignum í nágrenni vegna útsýnisskerðingar og umferðar



HAFNARFJÖRÐUR

Það er mat kæranda, að í greinagerð skipulagsfulltrúa frá 18.04.2017 hafi ekki á fullnægjandi hátt verið svarað þeim athugasemdum sem settar voru fram af hans hálfu samanber lið 1-4 hér að framan. Því skulu svör við þeim endurtekin í sömu röð.

Í greingerð skipulagsfulltrúa frá 18.04.2017segir:

1. Ósamræmi við aðalskipulag

Hér gætir misskilnings á landnotkunar skilgreiningu Aðalskipulags Hafnarfjarðar. Landnotkun svæðisins er samkvæmt A.H. 2013-2025, hafnarsvæði. Um þann landnotkunarflokk segir m.a. í greingerð A.H. á bls. 51 :

“Megin markmið í skipulagi hafnarsvæðisins eru að skapa skilyrði og bestu aðstæður til öflugrar þróunar fyrir hafnsækna starfsemi og að skapa aðstöðu fyrir uppbyggingu skipaviðhaldsiðnaðar.” Síðar segir: “*Sérstakir skilmálar:* Á þessu svæði er leyfilegt að staðsetja verlanir og þjónustustarfsemi tengda höfninni.”

Béfritari telur að hér sé á ferðinni breyting á landnotkun yfir “stofnanalóð”, slík landnotkunarskilgreining er ekki til samkv. A.H. 2013-2025. Sambærileg landnotkun í dag er s.k. samfélagsþjónusta og um hana segir á bls. 44 í dreingerð A.H. 2013-2025:

„ 2.2.4 Samfélagsþjónusta

Almenn ákvæði:

Á þessum 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 húsvarðaríbúðum í einstökum tilvikum.“

Af þessu má ljóst vera að samkvæmt auglýstri deiliskipulagsbreytingu er ekki verið að breyta landnotkun svæðisins í þá átt sem sett er fram í ofangreindu athugasemdabréfi. Hér er verið að breyta deiliskipulagi m.a. með auknar byggingarheimildir í huga og hvort þær síðan eru nýttar af einka- eða opinberum aðilum skal ósagt látið.

Ekki verður séð nú frekar en þá að deiliskipulagsbreyting lóðarinnar að Fornubúðum 5 kalli jafnframt á breytingu á aðalskipulagi. Þess ber einnig að geta að mörg fordæmi eru fyrir því að ríkisstofnanir eða fyrirtæki á vegum eða í eigu þess nýti mannvirki sem eru á lóðum sem samkvæmt landnotkunarflokki er annað en “samfélagsþjónusta”.

Um lið 2 segir í greingerð skipulagsfulltrúa frá 18.04.2017:

2. Deiliskipulag Flesnborgarhafnarinnar á að vinna sem eina heild.

Béfritari vísar til þess sem segir í 2. mgr. 37.gr. skipulagslaga um að deiliskipulag skal gera fyrir einstök svæði eða reiti o.s.fr. Hér er ekki um nýtt deiliskipulag að ræða og eins fram kemur m.a í auglýsingu þá er talað um deiliskipulagsbreytingu. Málsmeðferðin er samkv. 1.mgr. 43. gr. skipulagslaga en þar segir :

43. gr. Breytingar á deiliskipulagi.

Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á samþykktu deiliskipulagi og skal þá fara um breytinguna eins og um nýtt deiliskipulag sé að ræða. Þó er ekki skylt að taka saman lýsingu, skv. 1. mgr. 40. gr., vegna breytinga á deiliskipulagi.

Samkvæmt 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga getur landeignadi eða framkvæmdaraðili óskað eftir því við sveitarstjórn að gerð sé tillaga að deiliskipulagi eða breytingu á deiliskipulagi á hans kostnað. Lóðarhafi Fornubúðar 5 fór fram á það með umsókn sinni.

Skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar samþykkti áform um deiliskipulagsbreytingu á fundi sínum þann 24.01.2017 og Hafnarstjórn samþykkti þau á fundi sínum þann 25.01.2017 og Bæjarstjórn þann 01.02.2017.

Við skoðun á deiliskipulagsbreytingum sem gerðar hafa verið á einstaka lóðum eða reitum frá gildistöku deiliskipulags Suðurhafnarinnar 2006 má nefna. Hvaleyrarbraut 32(2008), Fornubúðir 1 (2013) og Óseyrarbraut 17 (2012) svo dæmi séu tekin.



Af framansögðu er ljóst að einstaka lóðarhafar eða landeigendur geta falast eftir heimild til að vinna á sinn kostnað deiliskipulag eða breytingu á deiliskipulagi einstakra lóða eða reita að fengnu samþykki viðkomandi sveitafélags. Lóðarhafi Fornubúða 5 fékk slíka heimild.

Um lið 3 segir í greingerð skipulagsfulltrúa frá 18.04.2017:

3. Byggingarmagn á lóðinni er allt of mikið sem og hæð bygginga.

Samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu er gert ráð fyrir uppbyggingu í áföngum á lóðinni. Núverandi byggingarmagn er 6239 m². og lóðin er 14858 m², sem gefur nhl. $6239/14858 = 0,42$. Fyrsti áfangi gerir ráð fyrir allt að 6000 m² nýbyggingarmagni og yrði nhl. þá 0,82. Annar og þriðji áfangi gera síðan hvor um sig ráð fyrir 4000 m² byggingarmagni og gæti því nhl. orðið allt að 1,36.

Varðandi hæð húsa, þá er því til að svara að gerð er krafa til fjölbreytileika/ uppbrots í útliti þeirra og því getur hæð þeirra orðið á bilinu 18,5m til 22,0 m.

Í greinargerð gildandi deiliskipulags segir um hæð húsa:

„Hæð bygginga er mismunandi eftir svæðum og reitum. Heimilt er að sækja um frávík á hæð byggingar sé um sérstaka starfsemi að ræða þar sem þörf er fyrir hærri lofthæð og er slík heimild háð samþykki skipulagsnefndar. Þá skal gera sérstaka grein fyrir þeirri starfsemi sem um ræðir og sýna fram á í greinargerð og á teikningum nauðsyn hærri byggingar. Einnig er heimilt að sækja um einstaka hærri mannvirki eins og krana, síló o.þ.h.“

Í 1. mgr. 37. gr. skipulagslaga segir:

„Deiliskipulag er skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reit innan sveitarfélags. Í deiliskipulagi eru teknar ákvarðanir um lóðir, lóðanotkun, byggingarreiti, byggðamynstur, þ.m.t. nýtingarlutfall, útlit mannvirkja og form eftir því sem við á og aðrar skipulagsforsendur sem þurfa að liggja fyrir vegna byggingar- og framkvæmdaleyfa.“

Með vísan í ofangreint þá má ljóst vera að ákvörðun um hæð mannvirkja og byggingarmagn á lóð er háð samþykki skipulags- og byggingarráðs viðkomandi sveitarfélags að uppfylltum skilyrðum um málsmeðferð samkvæmt skipulagslögum.

Skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar samþykkti að auglýsa tillögu að breyttu deiliskipulagi Fornubúða 5 á fundi sínum þann 24.01. s.l með tilheyrandi byggingarmagni og hæðum mannvirkja.

Í bréfi kæranda er það fullyrt að hæð mannvirkja og byggingarmagn verði of mikið, þó er hvergi að finna rök hans fyrir þeirri fullyrðingu. Í deiliskipulagi frá 2006 kemur fram það sjónarmið að, m.a. í ljósi þessarar landnotkunar sem er á svæðinu og þeirrar fjölbreyttu starfsemi þar kunni að rúmast, þá megi sækja um heimild fyrir einstaka hærri mannvirki. Slíkt ferli felst í meðferð sveitarstjórnar á deiliskipulagi lóðarinnar að Fornubúðum 5.

Um lið 4 segir í greingerð skipulagsfulltrúa frá 18.04.2017:

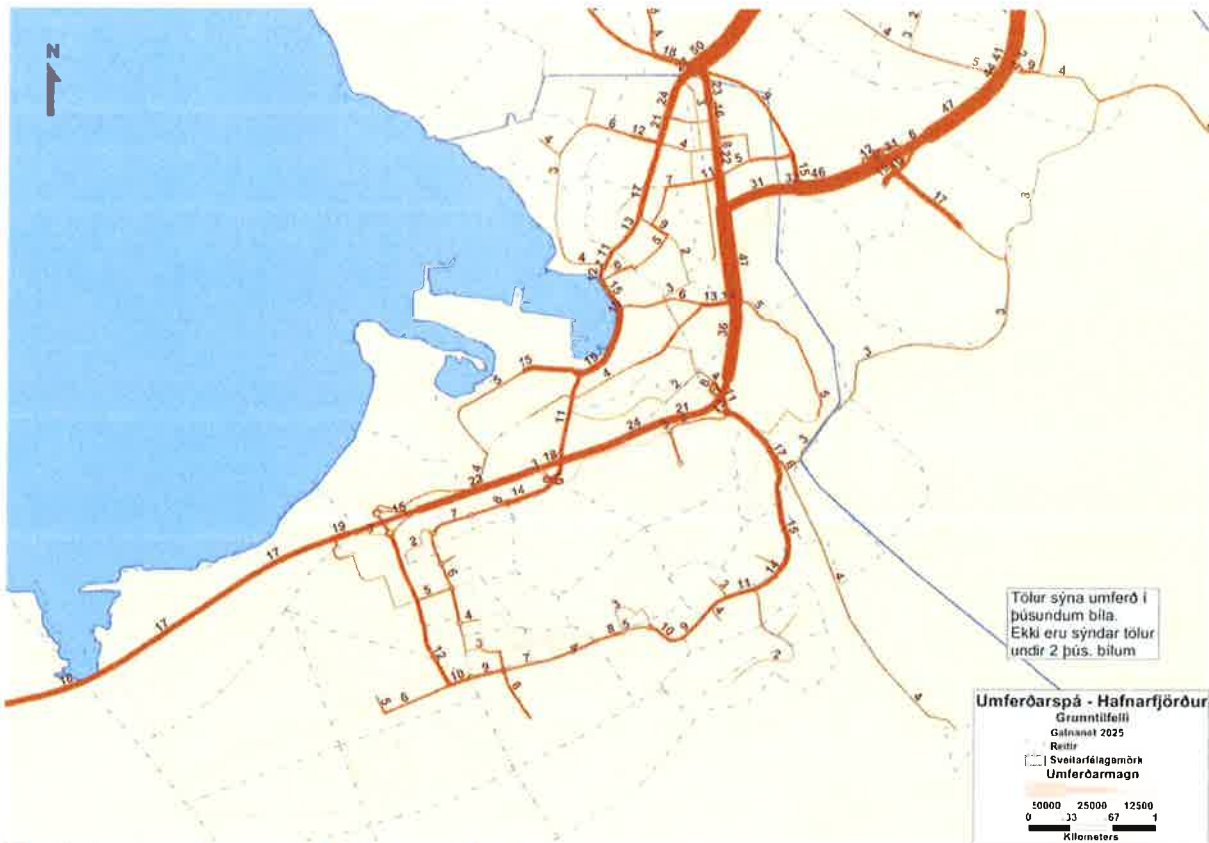
Ekki verður lagt mat á þau sjónarmið bréfitara að fyrirbyggjandi tillaga komi til með að valda ónáæði vegna aukinar umferðar um svæðið. Á það skal hinsvegar bent að samkvæmt deiliskipulagi frá 2006 er enn talsvert af óbyggðum lóðum á þessu svæði og því má vænta þess að almennt mun umferð á umræddu svæði aukast talsvert á næstu árum.

Hér er verið að vísa til þess að samkvæmt deiliskipulagi hafnarsvæðisins frá 2006 með seinni tíma breytingum, þá er enn óbyggt land á því svæði sem nemur 20 000- 25 000 m². Það er alveg ljóst að umferð mun aukast um þær umferðaræðar sem liggja að núverandi hafnarsvæði. Um magn umferðar er aftur á móti erfitt að fullyrða þar sem eðli þeirrar starfsemi og þjónustu sem rísa mun á hafnarsvæðinu er ekki þekkt þegar þessar línur eru skrifaðar. Til fróðleiks og til að varpa ljósi á málið er hér látin fylgja með umferðarspá úr AH 2013-2025 (án Ofanbyggðarvegar) þar sem fram kemur að áætlað er að umferð um Strandgötu sem tengir Reykjanesbraut við hafnarsvæðið gerir ráð fyrir um 11000 farartækjum á sólarhring að Flensborgartorgi og 19000 bifreiðum frá



HAFNARFJÖRÐUR

Flensborgartorgi að Fjarðartorgi. Af framansögðu er ljóst að erfitt er að meta aukið umferðarmagn vegna breytinga á deiliskipulagi einstakra lóða. Fjöldi starfsstöðva, breytingar á samgöngukerfum, stefna einstakra fyrirtækja í samgöngumálum svo dæmi séu tekin, eru atriði sem kunna að hafa veruleg áhrif á þessi mál í framtíðinni.



Umferðarspá fyrir árið 2025 án Ofanbyggðavegar

Um útsýnisskerðingu segir í greinagerð skipulagsfulltrúa frá 18.04.2017:

Ekki skal dregið úr fullyrðingu bréfitara um stórkostlegt útsýni yfir Hafnarfjarðarhöfn og Álftanes, en eitt einkenni byggðarþróunar og borgarmyndunar er meðal annars þétting byggðar og aukin nýting lands á grundvelli m.a. betri notkunar á samfélagslegum innviðum. Útsýni er kostur en ekki óbreytanlegt skilyrði í vaxandi þéttbýli. Ekki er sýnt fram á að hugsanleg útsýnisskerðing leiði til verðyrnunar í þessu tilviki.

Ef skoðaðar eru byggingarsamþykktir og síðan byggingareglugerðir eftir að þær tóku við, kemur fram það sjónarmið að dagsbirta er okkur mikilvæg á norðlægum slóðum. Við höfum ákvæði sem fjalla um stærðarhlutföll glugga að teknu tilliti til gólfplatarmáls viðkomandi rýmis, birtuflæði úr að minnsta kosti tveimur höfuðáttum, bann við vissum gerðum íbúða sem snúa eingöngu í norður svo að dæmi séu tekin, en ekkert ákvæði sem tryggir úrsýni. Bæir og borgir vaxa og breytast í aldanna rás. Við uppbyggingu og þéttingu þeirra eru á hverjum tímapunkti ýmis skipulagssjónarmið ríkjandi. Útsýni til fjalla, sjávar eða annarra náttúruyfyrirbæra er ekki sjálfgefin kostur í þéttbýli og útsýni er ekki tryggt með eignarrétti. Nauðsynlegar breytingar á aðliggjandi mannvirkjum, gróðurfar lóða eða nágrannasvæða getur á örskömmum tíma breytt slíku. Lóðin Suðurgata 70 er í um 425 m fjarlægð frá Fornubúðum 5 mælt í beinni línu. Hæðarmunur milli lóða (lauslega mælt) er um 8m. Fornubúðir 5 er í um 4,2 m hæð og Strandgata 70 (við Strandgötu) er í um 12,5 m hæð. Miðað við gildandi deiliskipulag heildarsvæðisins og heimildir sem þar er að finna um hæðir mannvirkja, þá má



HAFNARFJÖRÐUR

búast við að fjölmörg mannvirki sem tengjast hafsækinni starfsemi munu rísa á þessu svæði með þörf á hæð sem getur verið 15-25 m. Núverandi hæð skemmu að Fornubúðum 5 er 12,7 m. Sú spurning vaknar hjá undirritum hverjir eru hinir lögvörðu hagsmunir kæranda í þessu máli. Það er ekki hægt að fallast á útsýni sé lögvörðu. Það sjónarmið kæranda að uppbygging á hafnarsvæði Hafnarfjarðar leiði til verðyrnunar (skerðingar) í næsta nágrenni og aukins umferðarpunga skal ekki reifað hér. Á það skal hinsvegar bent að samkvæmt Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2005-2025 og núgildandi aðalskipulagi 2013-2025 er gert ráð fyrir umferðar aukningu samhliða þeirri byggðarþróun sem gert er ráð fyrir. Eitt að markmiðum skipulags hvers sveitarfélags er að búa þannig um hnútanna að atvinnu uppbygging geti átt sér stað og störfum fjölgað innan þess. Ein af afleiðum slíkrar uppbyggingar er aukin eftirspurn eftir t.d. íbúðarhúsnæði. Farsæl uppbygging á hafnarsvæði Hafnarfjarðar og þar með taldar framkvæmdir á lóðinni að Fornubúðum 5 leiðir frekar til aukinnar eftirspurnar á íbúðarhúsum í næsta nágrenni. Markaðslögmál á hverjum tíma ráða síðan endanlega verðgildi einstakra eigna.

Kærandi gerir að umtalsefni í bréfi sínu undir III.6 eftirfarandi:

III.6 Misræmi varðandi grundvöll málsins, auglýsingar og útgáfur deiliskipulagstillögu

Á fundi bæjarstjórnar 1. febrúar 2017 var samþykkt að auglýsa deiliskipulagsbreytinguna í samræmi við 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var tillagan auglýst með þeirri tilvísun.

Í fréttatilkynningu Hafnarfjarðarbæjar frá 7. júní 2017 segir hins vegar að tillagan hafi verið auglýst skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Það hefði að sjálfsögðu átt að auglýsa hana með vísan til 1. mgr. 43. gr. en það var ekki gert og hlítur því auglýsingin að vera ógild þar sem hún er ekki byggð á réttum lagalegum grunni.

Það skal bent á eftirfarandi að í 1. mgr. 41. gr. segir:

“Þegar sveitarstjórn hefur samþykkt að auglýsa tillögu að deiliskipulagi skal hún auglýst á sama hátt og kveðið er á um varðandi auglýsingu aðalskipulags. [Tillagan þarf þó ekki að liggja frammi hjá Skipulagsstofnun á auglýsingatíma hennar.]¹⁾ Ef deiliskipulagstillaga tekur til svæðis sem liggur að mörkum aðliggjandi sveitarfélags skal tillagan kynnt sveitarstjórn þess sveitarfélags.”

Hér er lýst kröfunni um hvernig skuli staðið að auglýsingu deiliskipulags. Hinsvegar fjallar 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga um breytingu á deiliskipulagi sem er annar handleggur.

Á ný verð ég að biðjast forláts á ritstjórn heimasíðu Hafnarfjarðarbæjar og þeim leiða misskilningi sem orðalag eins og það sem vitnað er til hér að ofan getur valdið.

Þessi fréttatilkynning birtist 07.06.2017. Deiliskipulagsbreytingin var auglýst frá 28.02.2017-11.04.2017 og auglýsing um gildistöku var birt í B- deild Stjórnartíðinda þann 26.05.2017. Þessi fréttatilkynning birtist tæpum tveimur mánuðum eftir að auglýsingatíma lauk og um 10 dögum eftir birtingu í B- deild.

Með bréfi Skipulags- og byggingarsviðs Hafnarfjarðar dags. 02.05.2017 til Skipulagsstofnunar þar sem málsmeðferðin er rakin m.t.t. skipulagslaga og svarbréfi þeirra dags. 22.05.2017 þá telur stofnunin að málsmeðferðin hafi verið í samræmi við skipulagslög.



Síðar í lið III.6 segir:

Eins og segir í málavaxtalýsingu er talað um breytingar frá auglýstri tillögu í fréttatilkynningu um málið á vefsíðu bæjarins. Ekki hafa fengist svör um það hvaða breytingar er um að ræða. Það er þó auðséð að tillaga sem samþykkt var að auglýsa á fundi bæjarstjórnar í febrúar 2017 er ekki sú sama og samþykkt var eftir auglýsingu, á fundi bæjarstjórnar 27. apríl 2017, enda er sú síðarnefnda auðkennd „lagfærð“ í fylgiskjalalista fundargerðar. Sú breyting sem blasir við þegar tillögurnar eru bornar saman er að á þeirri síðari er búið að bæta við 8.000 fermetra bílakjallara og færa nýtingarhlutfall lóðar úr 1,36 í 1,9. Þetta er auðvitað mjög stórvægileg breyting á deiliskipulagstillögunni og á að leiða til þess að tillagan sé auglýst að nýju, sbr. 4. mgr. 41. gr. skipulagslaga. Það var ekki gert og hlítur þessi stóri galli á málsmeðferð að leiða til ógildingar á hinni kærðu ákvörðun.

Deiliskipulagsuppdráttur sá sem samþykktur var til auglýsingar var fyrst lagður fram á fundi skipulags- og byggingarráðs þann 24.01.2017 samanber eftirfarandi.

Fundur skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðar

Dags: 24.01.2017. Afgreiðsla erindisins á fundinum var eftirfarandi:

Lagt fram erindi Eignarhaldsfélagsins Fornbúðar 5 og tillaga að deiliskipulagsbreytingu á "Deiliskipulagi Suðurhafnar í Hafnarfirði" samkvæmt meðfylgjandi teikningu Batterís dags. 18.01.2017

Niðurstaða: Skipulags- og byggingarráð fagnar því að starfsemi Hafrannsóknarstofnunar muni flytja starfsemi sína í Hafnarfjörð. Mikilvægt er að vel takist til við hönnun fyrirhugaðar byggingar sem er á mjög áberandi stað á hafnarsvæðinu og blasir við miðbænum. Skipulags- og byggingarráð leggur áherslu á að byggingin verði brotin upp með efni og formi og að útlitsteikningar verði lagðar fyrir ráðið.

Skipulags- og byggingarráð heimilar fyrir sitt leyti að deiliskipulagsbreytingin verði auglýst í samræmi við 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og leggur til við bæjarstjórn:

"Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkir að auglýsa deiliskipulagsbreytingu á "Deiliskipulagi Suðurhafnar í Hafnarfirði" í samræmi við 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010."

Á þeim uppdrætti sem vísað er til dags. 18.01.2017 segir eftirfarandi um byggingarreiti, nýtingarhlutfall og bílastæði.:

Byggingarreitur og nýtingarhlutfall. Í samráði við Skipulags- og byggingarráð getur nýtingarhlutfall á lóðinni orðið allt að 1,36. Miðað er við að uppbygging gerist í 3 áföngum sbr. töflu. Stærð hvers álanga í töflunni er ekki bindandi. Gerður er sérstakur byggingarreitur fyrir lausn á bílastæðum. Heimilt er að byggja bílastæði á tveimur hæðum, og er þá skylt að neðri hæð sé a.m.k. niðurgrafinn um hálfu hæð frá aðkomukötu. Einnig er heimilt að byggja bílakjallara á byggingarreit skrifstofu- og þjónustubyggingar, skal hann þá að fullu niðurgrafinn. Bílastarðakjallari er ekki reiknaður með í hámarksnýtingarhlutfalli lóðarinnar sbr. töflu. Ef notendur skrifstofu- og þjónustuhúsnæðis á lóðinni gera samgöngusamninga við starfsfólk sem stuðla af minni notkun einkabíla, má gera ráð fyrir einu bílastæði á hverja 50m² skrifstofuhúsnæðis sjá töflu. Að öðru leyti gilda eldri skimálar.

Í töflu um stærðir o.fl. segir á sama uppdrætti:



HAFNARFJÖRÐUR

Yfirlit stærða, nýtingar og bílastæðafjölda

| | 1. áfangi | 2. áfangi | 3. áfangi |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1. Stærð fyrir stækkun | 6.239 m ² | 12.239 m ² | 16.239 m ² |
| 2. Nýbygging - stækkun | 6.000 m ² | 4.000 m ² | 4.000 m ² |
| 3. Stærð samtals | 12.239 m ² | 16.239 m ² | 20.239 m ² |
| 4. Stærð lóðar | 14.858 m ² | 14.858 m ² | 14.858 m ² |
| 5. Nýting | 0,82 Nhl | 1,09 Nhl | 1,36 Nhl |
| 6. lðnaður og vörugemymslur | 3.850 m ² | 3.850 m ² | 3.850 m ² |
| 7. Skrifstofur og þjónusta | 8.553 m ² | 12.553 m ² | 16.553 m ² |
| 8. Bílastæði 1 stæði á hverja 100 m ² | 39 stæði | 39 stæði | 39 stæði |
| 9. Bílastæði 1 stæði á hverja 50 m ² | 171 stæði | 251 stæði | 331 stæði |
| 10. Bílastæði samtals | 210 stæði | 290 stæði | 370 stæði |

Hér er fjallað um byggingarmagn og væntanlegt nýtingarhlutfall. Jafnframt er gert ráð fyrir að mögulegt sé að byggja þarna bílastæðahús komi upp þörf eða vilji til þess. Ekki er þó getið um hvert nýtingarhlutfall yrði ef til þess kæmi.

Hér að neðan er svo endanlegur texti úr greingerð skipulagshöfundar, og sést þar að texti um nýtingarhlutfall er varðar bílakjallara er fallinn brott.

Byggingarreitur og nýtingarhlutfall. Í samráði við Skipulags- og byggingarráð getur nýtingarhlutfall á lóðinni orðið allt að 1,36 ofanjarðar. Miðað er við að uppbygging gerist í 3 áföngum sbr. töflu. Stærð hvers áfanga í töflunni er ekki bindandi. Gerður er sérstakur byggingarreitur fyrir lausn á bílastæðum. Heimilt er að byggja bílastæði á tveimur hæðum, og er þá skylt að neðri hæð sé a.m.k. niðurgráfin um hálfá hæð frá aðkomukóta. Einnig er heimilt að byggja bílakjallara á byggingarreit skrifstofu- og þjónustubyggingar, skal hann þá að fullu niðurgráinn. Ef notendur skrifstofu- og þjónustuhúsnæðis á lóðinni gera samgöngusamninga við starfsfólk sem stuðla að minni notkun einkabíla, er heimilt að gera ráð fyrir einu bílastæði á hverja 50m² skrifstofuhúsnæðis, sjá töflu. Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Í þess stað hefur tafla um stærðir , nýtingu o. fl. verið uppfærð

Yfirlit stærða, nýtingar og bílastæðafjölda

| | 1. áfangi | 2. áfangi | 3. áfangi |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1. Stærð fyrir stækkun | 6.239 m ² | 12.239 m ² | 16.239 m ² |
| 2. Nýbygging - stækkun | 6.000 m ² | 4.000 m ² | 4.000 m ² |
| 3. Hámarksstærð ofanjarðar samtals | 12.239 m ² | 16.239 m ² | 20.239 m ² |
| 4. Stærð lóðar | 14.858 m ² | 14.858 m ² | 14.858 m ² |
| 5. Nýtingarhlutfall ofanjarðar | 0,82 Nhl | 1,09 Nhl | 1,36 Nhl |
| 6. lðnaður og vörugemymslur | 3.850 m ² | 3.850 m ² | 3.850 m ² |
| 7. Skrifstofur og þjónusta | 8.553 m ² | 12.553 m ² | 16.553 m ² |
| 8. Bílastæði 1 stæði á hverja 100 m ² | 39 stæði | 39 stæði | 39 stæði |
| 9. Bílastæði 1 stæði á hverja 50 m ² | 171 stæði | 251 stæði | 331 stæði |
| 10. Bílastæði samtals | 210 stæði | 290 stæði | 370 stæði |
| 11. Hámarksstærð bílakjallara | | | 8.000 m ² |
| 12. Hámarksstærð með bílakjallara samtals | | | 28.239 m ² |
| 13. Nýtingarhlutfall með bílakjallara | | | 1,90 Nhl |



HAFNARFJÖRÐUR

Uppdráttur sem gerði grein fyrir deiliskipulagsbreytingunni var til sýnis frá 28.02.2017- 11.04.2017 í ráðhúsi Hafnarfjarðar og að Norðurhelli 2.

Með greinagerð þessari fylgja auk þeirra fylgiskjala sem getið er um hér að framan, deiliskipulag Fornubúða 5, Póstur Ráðneytisins til framkvæmdasýslunar um að gengið verði til samninga við Fornubúðir 5, bréf Fornubúða eignarhaldsfélags ehf. dags. 16.08.2016, bréf Skipulagsstofnunar dags. 22.05.2017 varðandi birtingu á auglýsingu í B-deild og kynningargögn arkitekta dags. 24.01.2017. Ef ÚUA óskar eftir viðbótargögnum vinsamlegast hafið samband við undirritaðann

Virðingarfyllst.

Þormóður Sveinsson skipulagsfulltrúi/arkitekt.