

Reykjavík, 4. apríl 2014.

Skipulags- og byggingarsvið Hafnarfjarðar,
b.t. Bjarka Jóhannesson, sviðsstjóri,
Strandgötu 6,
220 Hafnarfjörður
bjarkij@hafnarfjordur.is

Fax: 585-5509 SENT Á FAXI OG Í PÓSTI

Efni: Athugasemdir við aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025.

Eigendur Óttarsstaða í Hafnarfirði hafa falið mér að gera athugasemdir við tillögu að aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025, sbr. greinargerð 17. janúar 2014 og auglýsingu Skipulags- og byggingarsviðs Hafnarfjarðar dags. 24. febrúar 2014, þar sem veittur er frestur til 7. apríl 2014 til að gera athugasemdir.

Athugasemdir eigenda Óttarsstaða eru sem hér segir:

1. Þynningarsvæði og svæði takmarkaðrar ábyrgðar vegna starfsemi álversins í Straumsvík.

Í Greinargerð 17. janúar 2014, bls. 63 í kafla 2.2.19 sem ber heitið Varúðarsvæði, er m.a. fjallað um svokallað þynningarsvæði álversins í Straumsvík. Í kaflanum segir að ekki þygi ástæða til að merkja nema tvö svæði sem varúðarsvæði og er annað þeirra svonefnt „þynningarsvæði álvers.“ Þar segir að stærð þynningarsvæðisins sé 986 ha. að stærð. Heimild er sögð vera “Bráðabirgðaákvæði skv. Hollustuvernd 1997.”

Um álverið segir í kafla um loftgæði og mengun á bls. 114-115 eftirfarandi:

„Alcan á Íslandi rekur álver við Straumsvík þar sem framleidd eru um 190 þúsund tonn af áli á ári hverju. Frá því stafar loftmengun og eru það einkum flúorsambönd, brennisteinsdíoxíð, koldíoxíð og súrál og sót í formi ryks sem menguninni veldur. Í nóvember 2005 var auglýst nýtt starfsleyfi sem heimilar stækkun versins uppí allt að 460.000 tonn framleidd á ári. Hafnarfjörður setur þau skilyrði fyrir stækkun verksmiðjunnar að mengun frá því (sic) verð innan ásættanlegra marka og hafi ekki áhrif á núverandi eða fyrirhugaða íbúðabyggingu.“

Um það bil 582 hektarar þynningarsvæðis þessa eru í landi Óttarsstaða.

Á bls. 47-48 er fjallað um Kapelluhraun og álverið í Straumsvík. Þar segir að 1. áfangi iðnaðarsvæðis. Fyrsti áfangi í Kapelluhrauni henti fyrir iðnað í flokki B3 og geymslur.

Svæðið sé innan þynningarsvæðisins og þar megi ekki vera íbúðabyggð og matvælaframleiðsla. Stærð svæðisins er sögð 43 ha. þar af 12 í einkaeign. Annar áfangi Kapelluhraunssvæðisins er 24 ha. og að öllu leyti í einkaeign.

Samkvæmt kaflanum um Álverið í Straumsvík, bls. 48, er svæði takmarkaðrar ábyrgðar óbreytt og er vísað um það til aðalsamningsins við Alusuisse frá 1966. Sagt er að Hafnarfjarðarbær telji „rétt að á aðalskipulagi sé sýnt svæði takmarkaðrar ábyrgða eins og það var lögfest í 12. gr. aðalsamnings frá 1966“ eins og segir í greinargerðinni.

Þar segir m.a. að á þynningarsvæðinu sé ekki gert ráð fyrir búsetu eða landbúnaði. Á svæði takmarkaðrar ábyrgðar virðast skipulagsyfyrvöld gera ráð fyrir að heimilt sé að menga land og umhverfi án bótaskyldu. Í þessu skipulagi felst því að lagðar eru kvaðir á amk. 582 hektara land sem er hluti Óttarsstaðajarðarinnar. Eigendur Óttarsstaða hafa ekki heimilað þær kvaðir á jörðina sem felast í greindum skipulagstillögum um þynningarsvæði og svæði takmarkaðrar ábyrgðar.

Ekki er í skipulagslögum nr. 123/2010 eða öðrum lögum heimild fyrir sveitarstjórn til að leggja slíka kvöð á landið og gert er í skipulagstillögunni, bæði að því er varðar þynningarsvæðið og svæði takmarkaðrar ábyrgðar að því er Óttarsstaðalandið varðar. Eigendur landsins hafa ekki samþykkt kvaðir á land sitt vegna álbræðslunnar. Sveitarstjórn Hafnarfjarðar fer með skipulagsvaldið á svæðinu. Í því valdi felst ekki heimild til að leggja kvaðir á land eins og þær sem lagðar eru í aðalskipulagstillögunni, þ.e. kvöð vegna takmarkaðrar ábyrgðar álversins og vegna þynningarsvæðisins. Skilyrði þess að kvöðin verði lögð á landið með skipulagsaðgerðum er að sá sem það gerir afli sér eignarheimildar á landinu eða semji við eiganda lands um heimild til þeirra notkunar sem felst í kvöðunum, þ.e. menguninni og ábyrgðarleysinu. Stjórnvöldum er óheimilt að banna notkun eignarlands til búsetu og landbúnaðarnota í þágu einstakra einkafyrirtækja. Telji sveitarstjórn nauðsynlegt vegna almannahagsmuna að veita einkaaðila greindar heimildir til að nota nágrannalönd til að spara fjárfestingarkostnað þeirra verða þau að kaupa viðkomandi land eða taka það eignarnámi.

Sveitarstjórn er með öllu óheimilt að greiða niður kostnað eiganda álversins með því að heimila álverinu afnot af Óttarsstaðalandinu. Með kvöðunum í aðalskipulagstillögunni er Hafnarfjarðarbær að lækka kostnað álversins með því að skipuleggja annars vegar svæði takmarkaðrar ábyrgðar og hins vegar svonefnt þynningarsvæði. Tilgangur Hafnarfjarðarbæjar með því að skipuleggja þessi svæði utan lóðar álbræðslunnar en á Óttarsstaðalandinu, sem er í einkaeign, er að draga úr kostnaði álversins á kostnað landeigendanna, en ekki á kostnað Hafnarfjarðarbæjar.

Svæði takmarkaðrar ábyrgðar og þynningarsvæðið notar álverið í skjóli Hafnarfjarðarbæjar í því skyni að dreifa yfir það mengandi efnum og lofttegundum, sem hefur það í för með sér að umrætt svæði, tæplega sex hundruð hektara að stærð, verður ónothæft til flestra eða allra nota. Svæðið er frátekið fyrir álverið með skipulagstillögunni. Álverið hefur forgang að landi í einkaeign með heimild Hafnarfjarðarbæjar og verða eignarréttindi eigenda landsins að víkja.

Til skýringar, enda þótt það komi umbj.m. ekki beint við, þá er ekki brýn nauðsyn fyrir álverið að hafa aðstöðu til að menga landið umhverfis lóð þess, þ.e. land

Óttarsstaða ofl., vegna þess að þekktur er tæknibúnaður, sem kæmi í veg fyrir mengun utan lóðar álversins, ef hann væri settur upp. Kaup og uppsetning slíks tæknibúnaðar og rekstur hans hefur að sjálfsögðu í för með sér nokkurn kostnað. Lausnin myndi því hafa nokkur neikvæð áhrif á afkomu álversins. Stjórnendur álversins telja sig eiga tveggja kosta vöð: halda áfarm að menga landið umhverfis lóð álversins á kostnað landeigendanna eða fjárfesta í greindri tæknilausn. Augljóst er hvor lausnin er álverinu fjárhagslega hagstæðari og hana velja stjórnendur álversins. Þeir telja það ekki hlutverk sitt að gæta réttindi landeigendanna eða gæta almannahags. Ágangur á réttindi eigendanna með þeirri notkun álversins á landinu sem gerir landið ónothæft til allra nota blasir við og þarfnast ekki skýringar.

Río Tinto Alcan á Íslandi hefur gert þá athugasemd við skipulagstillöguna að þar er talað um „bráðabirgða þynningarsvæði“. Í athugasemdinni felst sú krafa RTA, að viðurkennt verði í skipulagi bæjarins, að um varanleg gjaldfrjáls réttindi sé að ræða sem ekki verði haggð við. Með orðinu gjaldfrjáls er hér átt við að RTA greiðir landeigendum ekkert fyrir afnot landsins, en greiðir hins vegar Hafnarfjarðarbæ þóknun fyrir þau afnot. Staðfesting Hafnarfjarðarbæjar á varanleika kvaðarinnar er á ábyrgð og áhættu Hafnarfjarðarbæjar gagnvart eigendum landsins.

Ekki blasir við að höfundar skipulagstillögunnar geri sér grein fyrir þeim almannahagsmunum, sem í húfi eru og gengið er á með skipulagstillögunni. Með almannahagsmunum er hér átt við hagsmuni þeirra sem í Hafnarfirði búa. Eðlileg og skynsamleg þróun byggðar í Hafnarfirði til vesturs er rofin við mörk þynningarsvæðisins. Í stað þess að gera tillögum um samfellda og röklega þróun íbúðabyggðarinnar til vestur frá núverandi byggð eru gerðar tillögur um að dreifa henni á óhagstæðari staði. Með tillögugerðinni er því ekki haft að leiðarljósi hvað er íbúunum fyrir bestu. Þess utan blasir við hversu mikið fé bærinn myndi spara með því að velja hinn hagstæðasta kostinn sem lýst hefur verið. Höfundar skipulagstillögunnar leggja til að hagsmunir álversins skuli ganga fyrir hagsmunum íbúanna.

Þar sem eigendur Óttarsstaða hafa hvorki heimilað greindar kvaðir á landi þeirra né hefur landið verið keypt eða tekið af þeim með eignarnámi hafa þeir á því fullt forræði. Þá hafa hvorki álverið eða Hafnarfjarðarbær fengið leyfi landeigendanna til þeirra afnot sem lýst hefur verið og gera landið ónothæft til annarra nota.

Þá er rétt að leggja á það áherslu, að kvaðirnar á landinu eru ekki lögbundnar eða lögfestar eins og höfundar skipulagstillögunnar virðast telja (bls. 48 í greinargerð). Ákvæði aðalsamningsins frá 1966 eru með öllu óbindandi fyrir eigendur Óttarsstaða.

Með hliðsjón af framangreindu er þess krafist að öll ákvæði í aðalskipulagstillögunni um greindar kvaðir á landi Óttarsstaða, sem varða greint þynningarsvæði og svæði takmarkaðrar ábyrgðar, verði numin á brott úr tillögunni, enda er með öllu óheimilt að lögum að flokka landið með þeim hætti sem gert er í tillögunni, þar á meðal að flokka það sem „varúðarsvæði“. Hafnarfjarðarbær hefur engar þær heimildir að lögum sem nægja bænum til að leggja umræddar kvaðir á land eigenda Óttarsstaða. Hafnarfjarðarbær verður að afla sér slíkra heimildar, annað hvort með samningum við eigendur landsins eða með eignarnámi.

Minnt er á, að í 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er kveðið á um skaðabótaskyldu sveitarfélags vegna skipulagsáætlana. Þar segir, að valdi gildistaka

skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast eða hún rýrnar, þá á sá sem getur sýnt fram á tjón af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði. Verði skipulagstillagna samþykkt óbreytt munu eigendur Óttarsstaða gera kröfur á hendur Hafnafjarðarbæ um skaðabætur vegna tjónsins, sem af því leiðir.

2. Skipulagi frestað vegna hafnaraðstöðu.

Í greinargerð á bls. 51 segir að fresta skuli skipulagi á 160 ha svæði vestan Straumsvíkur og vísað til 33. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 um heimild. Sagt er að þetta sé gert vegna þess að mikil þörf sé á aukinni hafnaraðstöðu á þessu slóðum þar sem hraunin sunnan Hafnafjarðar séu eitt helsta vaxtarsvæði atavinnustarfsemi á höfuðborgarsvæðinu. Land þetta er því tekið frá og skipulagi frestað til að gefa Hafnafjarðarbæ ótiltekinn tíma til að athuga hvort sveitarfélagið telji rétt að byggja höfn og hafnaraðstöðu á landinu og þá væntanlega kaupa umrætt land í því skyni. Land þetta er í Óttarsstaðalandi og því háð einkaeignarrétti eigenda jarðarinnar. Ekki hefur verið samið við eigendur jarðarinnar um þetta fyrirkomulag, þ.e. að fresta skipulagi lands þessa, um ótakmarkaðan tíma eða jafnlengi og tillagan gildir ef samþykkt verður, þ.e. til ársins 2025.

Þetta merkir að eigendum er óheimilt að nýta land sitt til mannvirkjagerðar og annarra nota á því tímabili. Í þessu felst slík skerðing eignarréttar að andstætt er eignarréttarákvæði stjórnarskrár og ekki rúmast skerðingin innan þeirra heimilda sem er að finna í 33. gr. skipulagslaga.

Rétt er að líta fyrst á formhlið ákvörðunar um frestun málsins. Skilyrði frestunar skipulags eru þessi:

- a) Aflað hafi verið umsagnar skipulagsstjóra um frestunina:
- b) Aflað hafi verið samþykkis ráðherra.

Að því er best verður séð hefur hvorki verið aflað umsagnar eða samþykkis. Fari svo að bærinn leiti umsagnar og samþykkis verður umbj.m. gefinn kostur á andmælum skv. stjórnarsýslulögum og geta þeir þannig haft áhrif á umsögnina og ákvörðunina. Formskilyrðin eru því ekki uppfyllt.

Efnisskilyrði eru þau, að

- c) að óvissa ríki um atriði sem geta haft veruleg áhrif á framkvæmd skipulags eða
- d) ágreiningur ríki um atriði sem geta haft veruleg áhrif á framkvæmd skipulags.

Rökstuðningurinn í tillögunni lýtur ekki að óvissu eða ágreiningi. Augljóst er að með tillögunni er Hafnafjarðarbær einungis að koma í veg fyrri að umbj.m. geti nýtt landið og er það gert í því skyni að tryggja bænum aðgang að landinu ef honum dytti í hug að ágirnast landið allt eða að hluta. Efnisskilyrði þessu eru því heldur ekki uppfyllt.

Þá er þess að geta að ekki er unnt að fresta gerð skipulagsins fyrir svæðið lengur en „í allt að fjögur ár hverju sinni“. Hafnafjarðarbær hefur hvað eftir anað frestað skipulagi á þessu svæði án þess að afla umsagnar og samþykkis lögum samkvæmt. Að liðnum fjögurra ár fresti að því tilskildu að uppfyllt hafi verið skilyrði um umsögn og samþykki fellur heimildin til frestunar niður sjálfkrafa og óheimilt er að fresta oftar.

Sé hins vegar leitað umsagnar og samþykkis fyrir lok fjögurra ára tímabilsins eiga umbj.m. þess kost að koma í veg fyrir samþykki með andmælum.

Ákvæðinu um frest er ekki ætlað að gefa sveitarfélagi kost á að fresta eins lengi og því hentar skipulagi á svæði. Aðalreglan heimilar frest í allt að 4 ár og aðeins í undantekningartilfellum er unnt að fara fram á heimild til frekari frestunar. Þar sem Hafnarfjarðarbær hefur á ólögsmætan hátt í alltof langan tíma frestað skipulagi á svæðinu er bænum með öllu óheimilt að framlengja enn frestinn þegar af þeirri ástæðu. Þess er því krafist, að frestunin verði tekin út af skipulagstillögunni.

Tillagan er andstæð 33. gr. skipulagslaga. Minnt er á ákvæði 51. gr. skipulagslaga þar sem fram kemur, að sveitarstjórn er óheimilt að leggja kvaðir á land í einkaeigna með skipulagi ef það lækkar verðmæti fasteignar, skerðir nýtingarmöguleika hennar eða rýrir not hennar. Þess skal getið að eigendur landsins hafa uppi áform um íbúðabyggð á landsvæði þessu.

3. Íbúðarsvæði í landi Óttarsstaða

Á fyrra skipulagsuppdrætti var gert ráð fyrir íbúðarsvæði í landi Óttarsstaða ofan vegar. Svo virðist sem nú sé gerð tillaga um að falla frá skipulaginu að því leyti Eigendur Óttarsstaða gera ágreining út af tillögu þessari um breytta landnotkun á greindum stað og krefjast þess að fyrri tillaga standi óbreytt.

Svo virðist sem skipulagstillagan hafi það að markmiði að koma í veg fyrir að eigendur Óttarsstaða geti nýtt land sitt. Er það gert með því að banna landnotkun á svæði takmarkaðrar ábygðar og á þynningarsvæðinu, svo og með því að gera ekki ráð fyrir neinni uppbyggingu á landinu utan þessara svæða og að lokum með því að fresta skipulagi á verulegum hluta landsins, sem er upplagt byggingarland.

Verði ekki orðið við athugasemdum og kröfum eigenda Óttarsstaða er áskilinn allur réttur er lög heimila gagnvart Hafnarfjarðarbæ.

Vinsamlega staðfestið móttöku bréfs þessa.

Virðingarfyllst,



Ragnar Aðalsteinsson hrl.