

Skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar
Norðurhella 2
Hafnarfirði.

Hafnarfirði 18.04.2018.

Erindi: Fornubúðir 5 deiliskipulagsbreyting.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi lóðarinnar að Fornubúðum 5 var auglýst í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga frá 28.02.2017-11.04.2017. Með bréfi dags. 10.04.2017 gera Sigurjón Ingvarsson og Rannveig Guðleifsdóttir að Suðurgötu 70 athugasemdir við auglýsta tillögu. Athugasemdir þeirra eru settar fram í fjórum liðum samanber meðfylgjandi afrit af bréfi þeirra.

Í gildi er heildaruppdráttur deiliskipulags fyrir Suðurhöfnina frá 2006, ennfremur hafa verið gerðar breytingar á einstaka lóðum og reitum fram á þennan dag.

Í athugasemdabréfi frá 10.04. s.l. eru mótmæli sett fram í fjórum liðum og skulu þau reifuð í sömu röð og þau eru sett fram í áðurnefndu bréfi.

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 verslanir 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.

2. Deiliskipulag Flesnborgarhafnarinnar á að vinna sem eina heild.

Bréfitari 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. skipilagslaga 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.

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

Samkvæmt fyrirliggjandi 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. nýtingarhlutfall, 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.

Ekki verður lagt mat á þau sjónarmið bréfitara að fyrirliggjandi tillaga komi til með að valda ónæði vegan 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.

4. Bótakröfur.

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 verðrýrnunar í þessu tilviki.

Á grundvelli þess sem fram kemur í greinagerð þessari er það lagt til við skipulags- og byggingarráð að ráðið samþykki fyrir sitt leyti fyrirbyggjandi tillögu að deiliskipulagi Fornubúða 5. og að málsmeðferð verði lokið í samræmi við 42. gr. skipulagslaga 123/2010. og gerir eftirfarandi tillögu til bæjarstjórnar Hafnarfjarðar:

"Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkir tillögu að deiliskipulagi Fornubúða 5 og að málsmeðferð verði lokið í samræmi við 42.gr. laga 123/2010."

Virðingarfyllst

Þormóður Sveinsson skipulagsfulltrúi/arkitekt.