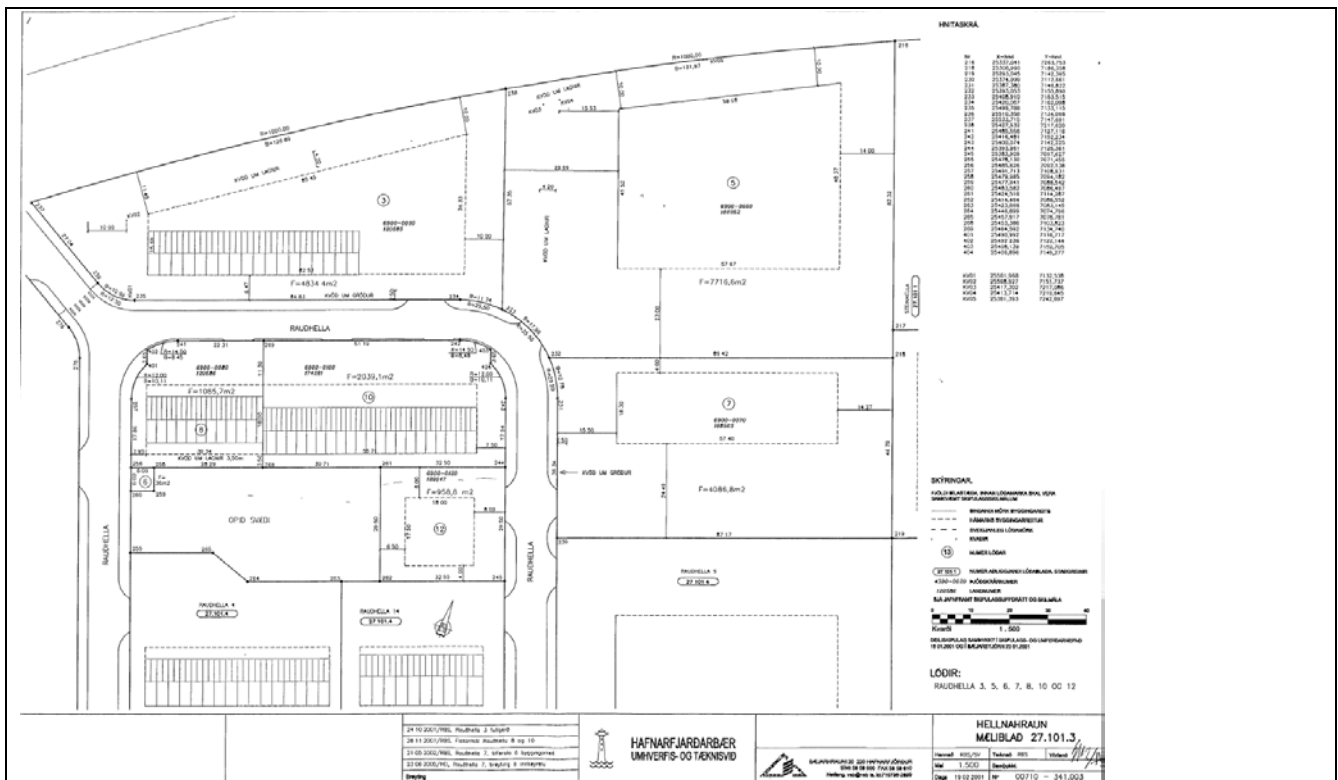


Minnisblað:
Rauðhella 3, landnr. 120585. Framkvæmdir án heimilda. Málsnr. 1705469 og 1801553.

Lóðin Rauðhella 3 er 4834,4 m², og lóðarleigusamningur er til 50 ára frá 1 sept. 1988 að telja. Lóðin taldist Gjahella 1 í eldri samning, en nafni hennar var breytt með deiliskipulagsbreytingu 16.05.2000 og hún jafnframt stækkuð úr 2649,3 m² í 4834,4 m² eða um 2185,1 m². Lóðarhafa hafa ekki undirritað og gengið frá nýjum lóðarleigusamning dags. 2003.


Mæliblað lóðar, gefið út í feb. 2001.

Samþykkt mannvirki á lóð er iðnaðarhúsnæði reist úr stálgrind 627,0 m² að grunnfleti. Ljóst er að umrætt hús var byggt á sínum tíma án tilskyldra leyfa, því fram kemur í skýringum á samþykktum aðaluppdráttum frá 05.04. 1995: “Húsið er stálgrindarhús, þegar risið.”

Samkvæmt samþykktum uppdráttum er gert ráð fyrir efrihæð í hluta stálgrindarhússins um 100 m² að stærð. Heildarstærð samþykktra mannvirkja á lóð er því um 727,0 m² og nýtingarhlutfall lóðar því 727,0/4834,4 = 0,15. Nýtingarhlutfall lóðar samkv. skilmálum er eftirfarandi:

„Nýtingarhlutfall á lóðum er almennt allt að 0.5, sjá þó sérskilmála fyrir þjónustulóð, lóðir fyrir veitustofnanir og lóðir merktar (1). Á lóðum sem úthlutað var miðað við skilmála frá október 1985 má nýtingarhlutfall fyrir einnar hæðar hús vera allt að 0.5 en 0.7 fyrir tveggja hæða hús, enda sé þá fullnægt ákvæði um 2 bílastæði fyrir hverja 100 m² húsnæðis og auk þess a.m.k. 25 m² athafnasvæði utan húss á hverja 100 m² húsnæðis.“

Miðaða við samþykkt gögn og skilmála, þá er eina samþykktá mannvirkið á lóð í fullu samræmi við skilmála hvað nýtingarhlutfall og byggingareit varðar.

Við skoðun og eftirlit kom í ljós að talsvert hafði verið byggt og að nýting lóðar var með öðrum hætti en samþykktir uppdrættir gerðu grein fyrir.

Með m.a. bréfum dags. 28.11.2016, og 28.08.2017 er af hálfu byggingarfulltrúans í Hafnarfirði óskað eftir skýringum lóðarhafa á þeim framkvæmdum á lóð og utan hennar sem hafa átt sér stað án heimilda.

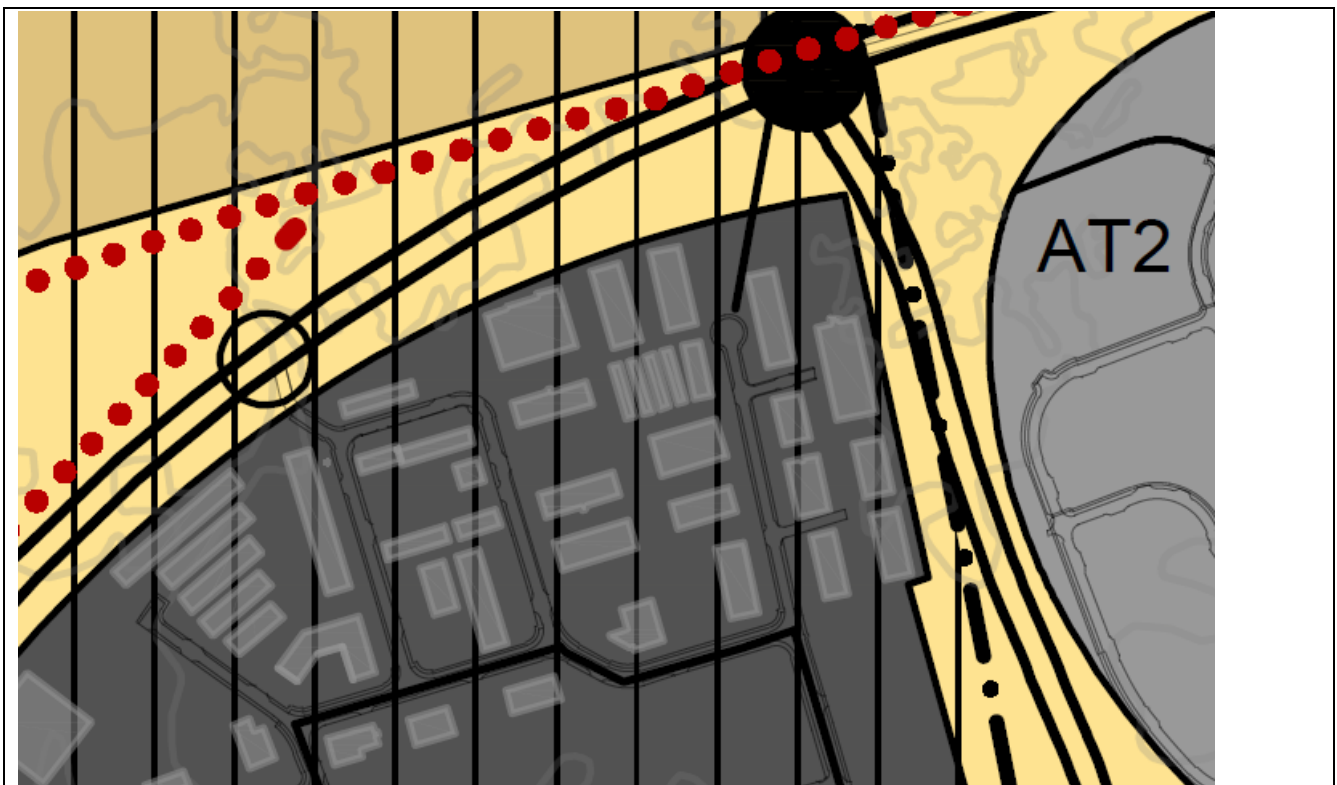
Með erindi dags. 10.01.2018 leggur Svava Björk Jónsdóttir arkitekt inn fyrirspurn þar sem m.a. er óskað eftir aðal- og deiliskipulagsbreytingu, lóðarstækkun og leitað er eftir samþykki fyrir áður gerðum óleyfisframkvæmdum.

Á afgreiðslufundi skipulags- og Byggingarfulltrúa þann 31.01.2018 var erindinu vísað til nefndar með eftirfarandi bókun:

“Afgreiðslufundur skipulags- og byggingarfulltrúa vísar erindinu til skipulags- og byggingarráðs.”

Þann 09.02.2018 var erindið tekið til umfjöllunar hjá Skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar og því frestað.

Samkvæmt Aðalskipulagi Hafnarfjarðar er landnotkunarflokkur lóðarinnar að Rauðhelli 3 iðnaðarsvæði. Mörk milli landnotkunarflokka í AH 2013-205 er við norður lóðarmörk Rauðhelli 3.



Hlutamynd úr AH2013-2025.

Breyting á aðalskipulagi og gildandi deiliskipulagi (dags. 16. 05 2000) þarf að liggja fyrir áður en mögulegt er að taka til umfjöllunar óleyfis framkvæmdir á lóð.

Um ábyrgð á gerð og afgreiðslu aðalskipulags segir í skipulagslögum nr. 123/2010, 29. gr.

Sveitarfélög skulu á hverjum tíma hafa í gildi aðalskipulag. Sveitarstjórn ber ábyrgð á að gert sé aðalskipulag fyrir sveitarfélagið. Skipulagsnefnd sveitarfélags annast í umboði sveitarstjórnar vinnslu, kynningu og afgreiðslu aðalskipulags. Sveitarstjórn samþykkir aðalskipulag og sendir það Skipulagsstofnun til staðfestingar. Aðalskipulag er háð samþykki sveitarstjórnar og staðfestingu Skipulagsstofnunar og umhverfisráðherra í þeim tilvikum sem hann skal staðfesta aðalskipulag.

Í skipulagslögum 123/2010 segir síðan í 36. gr. um breytingar á aðalskipulagi:

„36. gr.

Breytingar á aðalskipulagi.

Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingu á gildandi aðalskipulagi og fer þá um málsmeðferð eins og um gerð aðalskipulags sé að ræða. Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á gildandi aðalskipulagi sem séu það óverulegar

að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 30.–32. gr. og skal þá sveitarstjórn senda rökstudda 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.“

Rökrétt ályktun af skipulagslögum er að samþykki sveitarstjórnar þarf í öllum tilvikum til breytinga á aðalskipulagi. Í þessu tiltekna máli þarf m.a. að taka afstöðu til legu Rekjanesbrautar.

Í greinagerð AH 2013-2025 segir m.a um legu Reykjanesbrautar á bls. 93:

Í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2005 - 2025 var gert ráð fyrir að Reykjanesbraut yrði færð í nýja legu sunnan Straumsvíkur ef í framtíðinni verður farið í stækkun Álversins í Straumsvík. Við nánari rannsókn vegstæðisins kom í ljós að vegna fornleifa og náttúruminja í vegstæðinu þurfti að færa það sunnar og lengja til muna, og í endurskoðun aðalskipulagsins er brautin sett í nýtt vegstæði í samræmi við niðurstöður rannsóknarinnar, sem unnin var í samvinnu við Vegagerðina.

Ekki liggja fyrir hugmyndir um breytta legu Reykjanesbrautar frá því sem fram kemur í AH 2013-2025.

Um breytingu á deiliskipulagi segir síðan í 38. gr. skipulagslaga:

„Ábyrgð á gerð og afgreiðslu deiliskipulags.

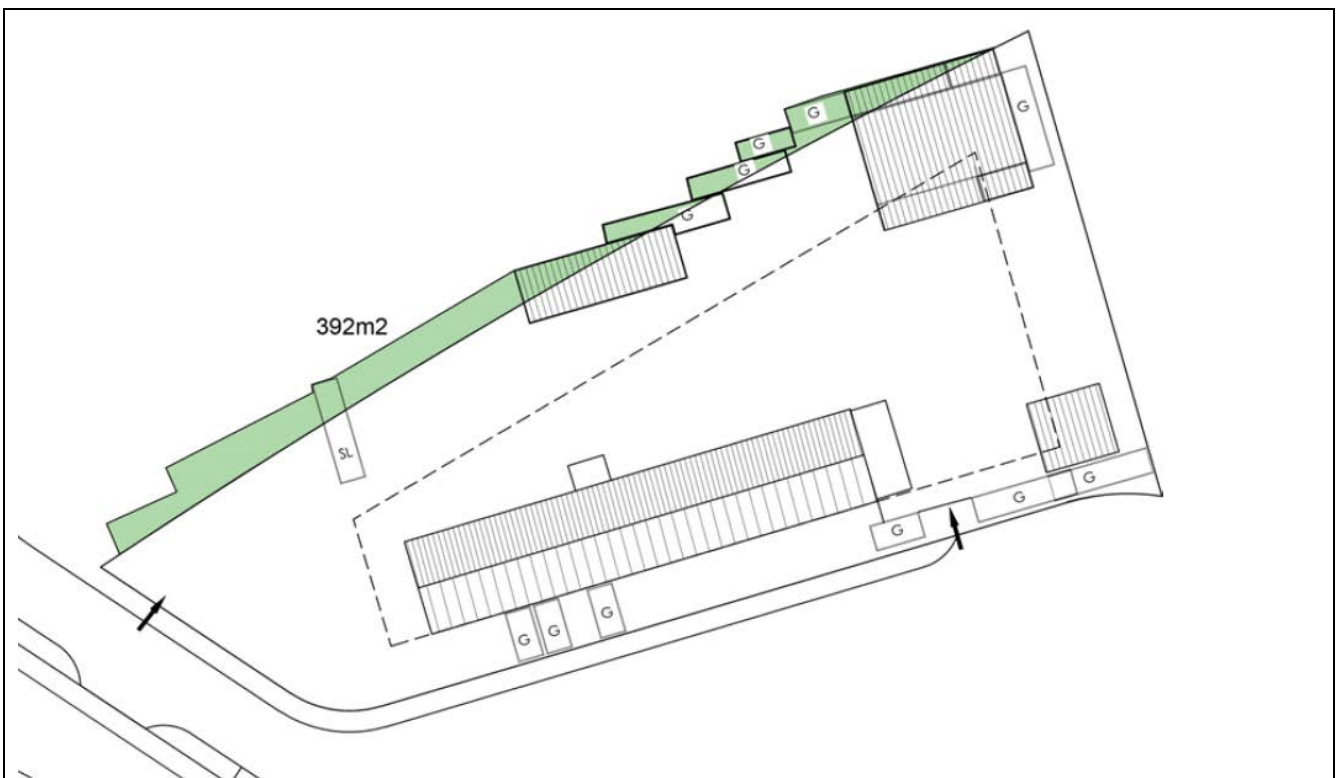
Sveitarstjórn ber ábyrgð á og annast gerð deiliskipulags.

Landeigandi eða framkvæmdaraðili getur óskað eftir því við sveitarstjórn að gerð sé tillaga að deiliskipulagi eða breytingu á deiliskipulagi á sinn kostnað. Um kynningu, samráð, auglýsingu og samþykkt slíks deiliskipulags fer skv. 40. og 41. gr.“

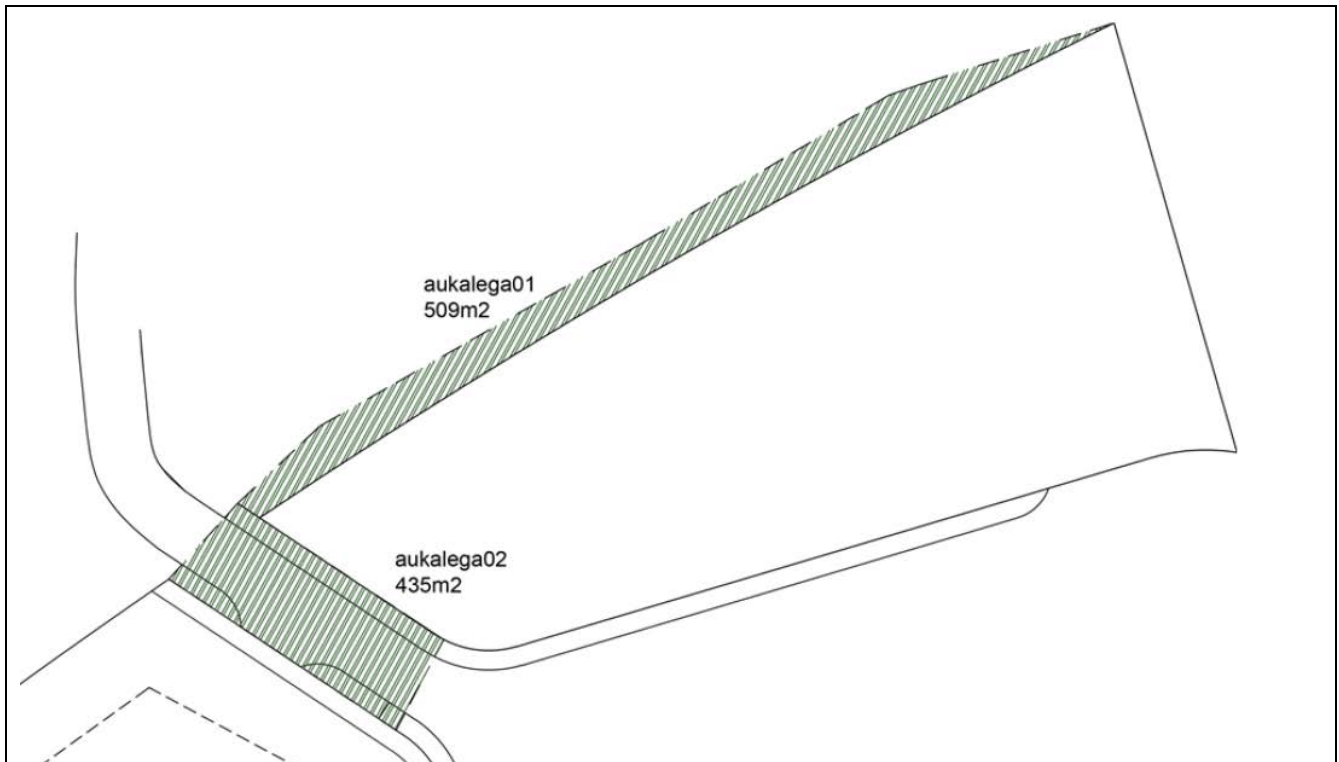
Af þessu tvennu þ.e.a.s. 36. gr og 38. gr skipulagslaga má vera ljóst að samþykki sveitarstjórnar þarf fyrir aðalskipulagsbreytingu en landeigendur eða framkvæmdaaðilar geta óskað eftir breytingu á deiliskipulagi.

Í ljósi fyrirhugaðrar færslu Reykjanesbrautar samkvæmt AH 2013-2025, helgunarsvæða stofnbrauta og umhverfisþátta er lúta m.a. að umferðarhávaða er ekki hægt að mæla með breytingu /stækkun landnotkunar svæðis sem lóðin Rauðhella 3 er á.

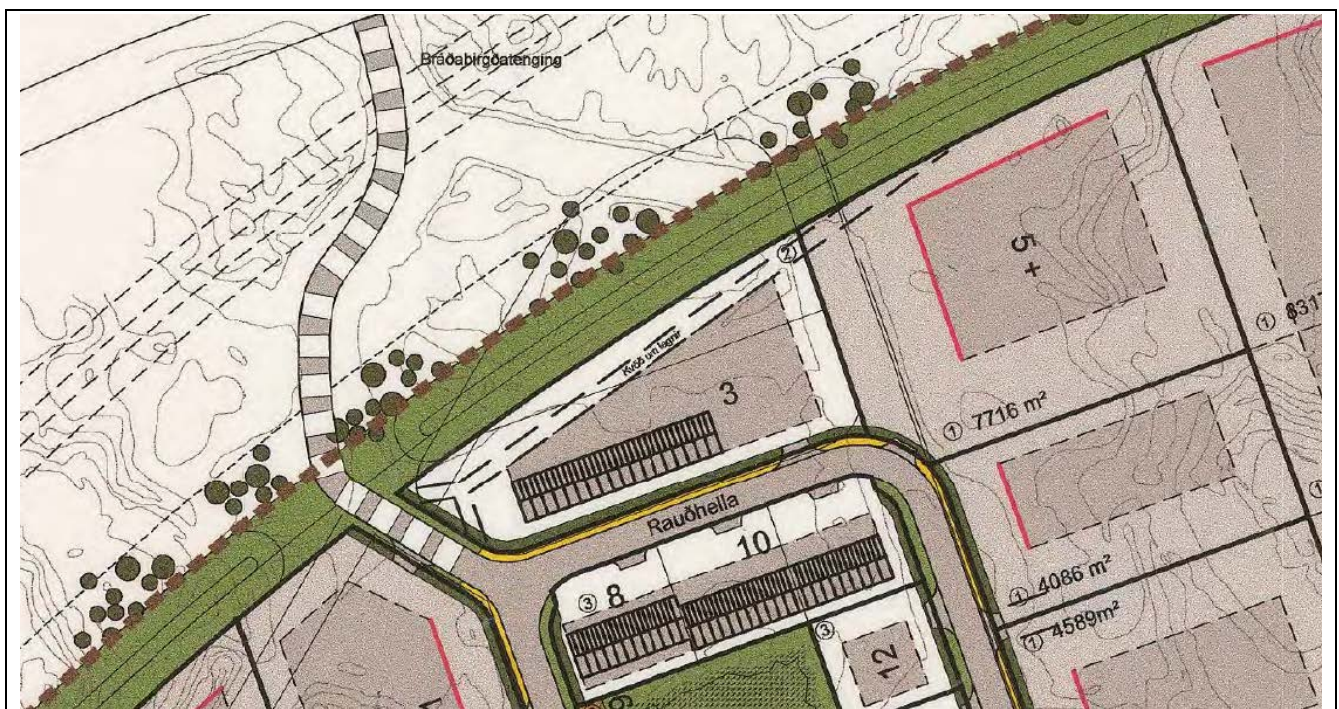
Eins og getið er um í inngnagi hafa lóðarhafar Rauðhella 3 ekki gengið frá nýjum lóðarsamning frá 2003. Skráningu mannvirkja á lóð er verulega ábótavant. Nokkurt magn mannvirkja hafa risið án tilskyldra leyfa. Í fyrirspurn Svövu Bjarkar Jónsdóttur arkitekts er gerð góð grein fyrir óleyfisframkvæmdum og landtöku án heimildar. Jafnframt er óskað eftir lóðarstækkun umfram þá sem felst í þegar framkvæmdri landtöku.



Lóð og mannvirki samkv. fyrirspurn.



Beiðni Lóðarhafa Rauðhella 3 um stækkun.



Hlutamynd úr deiliskipulagi samþ. 10.10.2001.

Ekki skulu tíunduð hér öll þau frávik frá skilmálum og reglugerðum sem átt hafa sér stað á lóðinni að Rauðhella 3. Uppdráttur fyrirsprjanda af lóð og mannvirkjum skýrir sig sjálfur. Hér hafa einnig verið rakin

Þau skipulagslegu sjónarmið sem valda því að ekki er unnt að verða við breytingum á Aðalaskiðulagi Hafnarjarðar og deiliskipulagi reitar.

Eðlilegt er að lóðarhafa Rauðhelli 3 verði gefin kostur á, að koma með tímasetta verkáætlun hvað varðar úrbætur, lagfæringar og fyrirkomulag innan lóðarmarka sem jafnframt skal samræmast skipulagi, byggingarreglugerð og mannvirkjalögum. Athygli er vakin á 56. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010, en þar segir:

“56. gr.

Aðgerðir til að knýja fram úrbætur.

Sé ásigkomulagi, frágangi, umhverfi eða viðhaldi húss, annars mannvirkis eða lóðar ábótavant, af því stafar hættu eða það telst skaðlegt heilsu að mati byggingarfulltrúa eða Mannvirkjastofnunar, eða ekki er gengið frá því samkvæmt samþykktum uppdráttum, lögum, reglugerðum og byggingarlýsingu, skal gera eiganda eða umráðamanni þess aðvart og leggja fyrir hann að bæta úr því sem áfátt er. Sama gildir ef vanrækt er að láta fara fram úttektir samkvæmt lögum þessum, ef notkun mannvirkis er breytt án samþykkis byggingarfulltrúa eða ef notkun mannvirkis brýtur í bága við skipulag.

Mannvirkjastofnun og byggingarfulltrúa er heimilt að beita dagsektum allt að 500.000 kr. til að knýja menn til þeirra verka sem þau skulu hlutast til um samkvæmt lögum þessum og reglugerðum, eða láta af ólögumætu atferli. Dagsektir sem byggingarfulltrúi leggur á renna í sveitarsjóð en í ríkissjóð ef Mannvirkjastofnun leggur þær á.

Byggingarfulltrúi og Mannvirkjastofnun geta látið vinna verk, sem þau hafa lagt fyrir að unnið skyldi, á kostnað þess sem vanrækt hefur að vinna verkið.

Dagsektir og kostnað skv. 2. og 3. mgr. má innheimta með fjárnámi og hefur sveitarfélag eða eftir atvikum ríkið lögveð fyrir kröfu sinni í hinu ófullgerða mannvirki, byggingarefni og lóð sem um ræðir.”

Lóðarhafa/eiganda Rauðhelli 3 er gefinn 4. vikna frestur til að skila inn tímasettri frakvæmdaáætlun er varðar úrbætur sem samræmast gildandi deiliskipulagi og mannvirkjalögum að öðrum kosti verður erindinu vísað til áframhaldandi lögfræðlegrar meðferðar í samræmi við 56. gr. mannvirkjalaga 160/2010.

Þormóður Sveinsson skipulagsfulltrúi.