

Minnisblað

Mál: 1706355 – Strandgata 30, byggingaleyfi

Til: Skipulags- og byggingarráðs

Inngangur: Minnisblað þetta er tekið saman í tengslum við meðferð skipulags- og byggingarráðs á umsókn 220 miðbær ehf., dags. 20. júní sl., þar sem sótt er um byggingarleyfi á 5 hæða húsi fyrir hótél á efri hæðum og þjónustu og verslun á 1. hæð. Sérstaklega er óskað eftir álit á því hvernig skýra beri texta í aðal- og deiliskipulagi svæðisins hvað varðar bílastæði og bílastæðakjallara. Við gerð minnisblaðs þessa var meðal annars byggt á samantekt og upplýsingum úr minnispunktum skipulagsfulltrúa sem teknir voru saman í tengslum við sama mál og dagsettir eru 14. maí sl. Skulu minnispunktarnir hafðir til hliðsjónar.

Um aðal- og deiliskipulag svæðisins: Í greinargerð með Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025, þar sem fjallað er um miðbæ og miðsvæði er tekið fram á bls. 40:

„Þar sem sýnt er að ekki sé hægt að uppfylla bílastæðakröfur innan lóðar, er heimilt að uppfylla þær á almennum bílastæðum á miðsvæðinu gegn greiðslu sérstaks gjalds.“

Sama er tekið fram á bls. 42 í greinargerðinni.

Í umfjöllun í aðalskipulagi um bifreiðastæði á bls. 96 kemur meðal annars fram:

„Bifreiðastæðabörf bygginga skal almennt vera leyst innan lóða.“

Á sama stað segir einnig:

„Sérstakar reglur gilda fyrir miðbæjarsvæði. Þar sem sýnt er að ekki sé hægt að uppfylla bílastæðakröfur innan lóðar, er heimilt að uppfylla þær á almennum bílastæðum í miðbænum gegn greiðslu sérstaks gjalds.“

Í gildandi deiliskipulagi miðbæjar Hafnarfjarðar frá 2001 segir meðal annars í greinargerð deiliskipulagsins um bílastæði á bls. 22:

„Á skipulagssvæðinu skal byggja bílageymslur neðanjarðar sbr. deiliskipulag og kafla 3.8 hér að framan.“

Í greinargerð og skipulagsskilmálum með deiliskipulagi miðbæjar sem samþykkt var árið 2001, kemur meðal annars fram:

„Á skipulagssvæðinu skal byggja bílageymslur neðanjarðar sbr. deiliskipulag og kafla 3.8 hér að framan.“

Í kafla 3.8, sem þarna er vísað til, er ekki tiltekið að bílakjallari skuli vera fyrirkomið á lóð Strandgötu 26-28.

Í deiliskipulagsbreytingu sem samþykkt var 2014 var eftirfarandi sagt um bílastæðamál lóðarinnar Strandgata 26-30:

„Bílakjallari er heimilaður undir öllu húsinu“

Í deiliskipulagi sem samþykkt var árið 2016 fyrir sömu lóð segir eftirfarandi:

„Bílakjallari, geymslur og sorpgeymslur eru heimilar undir húsinu og gegnumakstur að honum um kjallara á Fjarðargötu 13-15.“

Ályktun: Líkt og að ofan greinir er kveðið á um í aðal- og deiliskipulagi svæðisins, að bifreiðastæðapörf bygginga skuli almennt vera leyst innan lóða. Ekki verður séð að með því sé gerð sú krafa að slík þörf skuli leyst með bílakjallara, sé önnur lausn ekki fyrir hendi. Þvert á móti er í gildandi deiliskipulagi miðbæjar sérstaklega tekið fram hvar skuli byggja bílageymslur neðanjarðar, er Strandgata 26-30 ekki talin þar upp. Í gildandi deiliskipulagi fyrir lóðina, sem samþykkt var árið 2016, er jafnframt ekki gerð krafa um bílakjallara heldur aðeins tekið fram að heimilt sé að koma honum fyrir.

Ef það var ætlunin, að í skipulagi væri krafa um það að bílastæðapörf lóða yrði meðal annars leyst með bílakjallara, hefði það þurft að koma skýrt fram í texta skipulagsins. Vísa ég þá fyrst og fremst til þess að gerð bílakjallara er töluvert stærri framkvæmd en að koma bílastæðum fyrir á lóð. Einnig vísa ég til þess að gildandi deiliskipulag fyrir umrædda lóð er samþykkt árið 2016, án þess að fjallað sé um slíka skyldu, heldur aðeins tekið fram að gerð bílakjallara sé heimil. Þá skal einnig tekið fram að sveitarfélög eru bundin af þeirri stefnumörkun sem sett er í aðalskipulagi hverju sinni og verða að gæta þess að samræmi sé á milli aðalskipulags og deiliskipulags.

Að öðru leyti gildir sú heimild í aðal- og deiliskipulagi svæðisins, að þar sem sýnt er að ekki sé hægt að uppfylla bílastæðakröfur innan lóðar, sé heimilt að uppfylla þær á almennum bílastæðum í miðbænum gegn greiðslu sérstaks gjalds.