

Minnisblað

Mál: 1803103 – Óseyrarbraut 3, breyting
Til: Bæjarstjóra
Frá: Ívari Bragasyni lögmanni á stjórnslusviði
Dags: 18. apríl 2018 – lítillega uppfært þann 24. apríl 2018

Inngangur

Á afgreiðslufundi skipulags- og byggingarfulltrúa þann 14. mars sl. var tekið fyrir erindi Óseyrarbrautar ehf. þar sem sótt var um leyfi til að breyta vélsmiðju sem er í húsi við Óseyrarbraut 3 í gistiheimili og geymsluhúsnæði. Var erindinu synjað með þeim rökum að samkvæmt Aðalskipulagi Hafnarfjarðar sé ekki heimilt að vera með gistiheimili á Suðurhöfn. Fulltrúar Óseyrarbrautar 3 mættu á fund bæjarstjóra þann 17. apríl sl. vegna málsins og lýstu því yfir að þeir myndu væntanlega óska eftir endurupptöku á málinu. Á fundinum óskaði bæjarstjóri eftir því að undirritaður tæki saman minnisblað um málið og í samræmi við umræður á fundinum.

Um gildandi skipulagsáætlanir á hafnarsvæðinu og breytingar á deiliskipulagi

Í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 -2025 segir meðal annars í almennum skilmálum um hafnarsvæðið, bls. 51:

„Á hafnarsvæðum tengist landnotkun fyrst og fremst hafnsækinni starfsemi, s.s. mannvirkjum og tækjum til móttöku skipa og báta, lestunar og losunar þeirra, geymslu vöru, móttöku og afgreiðslu þessarar vöru, móttöku og brottfarar farþega, fiskvinnslu og starfsemi tengdri sjóflutningum og skipasmíði eða viðgerðum. Íbúðir eru ekki heimilar á hafnarsvæðum.“

Samkvæmt framangreindu er fyrst og fremst gert ráð fyrir hafnsækinni á umræddu svæði og er því ekki útilokað að þar megi gera ráð fyrir annarri starfsemi.

Deiliskipulag svæðisins er frá árinu 2000. Í skilmálum deiliskipulags Suðurhafnar er gert ráð fyrir að á umræddu svæði verði hafnsækin starfsemi, en í skilmálunum segir um umrætt svæði:

„Tillagan gerir ráð fyrir hafnsækinni starfsemi á svæðinu, skipaviðhalds- og þjónustuiðnaði, almennri hafnarstarfsemi, þ.e. vöruflutningum og starfsemi þeim tengdri, fiskihöfn og frístundahöfn.“

Deiliskipulag svæðisins virðist samkvæmt þessu aðeins gera ráð fyrir hafnsækinni starfsemi á svæðinu.

Þrátt fyrir framangreint eru nokkur fordæmi fyrir því að innan sama reits og Óseyrarbraut 3 er staðsett í, þ.e. reit 2.1, sé að finna starfsemi sem ekki verður séð að geti talist til hafnsækkinnar starfsemi. Jafnvel er þar um að ræða starfsleyfisskyldan rekstur, s.s. bifreiða- og trésmíðaverkstæði.

Fjölmargar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi svæðisins frá árinu 2000. Hér má taka sem dæmi nýlega breytingu á deiliskipulagi fyrir Fornubúðir 5 þar sem lóðinni var breytt og þar heimilað að reisa skrifstofu- og þjónustuhús í stað þess að þar yrði „hafnarstarfsemi tengd

vöruflutningum og fisklosun“, eins og stóð í áðurgildandi deiliskipulagi. Í nýju deiliskipulagi lóðarinnar er ekki gerð krafa um að þar skuli vera hafnsækin starfsemi.

Hér má einnig bæta við að í gildandi Aðalskipulagi Hafnarfjarðar er meðal annars gert ráð fyrir að svæði við Flensborgarhöfn verði notað fyrir fjölbreytta starfsemi s.s. „gistiáðstöðu“, sbr. bls. 51. Það svæði er innan sama deiliskipulags en sem reitur 1.

Á fundi hjá bæjarstjóra vísuðu fulltrúar Óseyrarbrautar ehf. í mál vegna Norðurhella 17 sem fordæmi til stuðnings beiðni þeirra. Í því máli samþykkti skipulags- og byggingarráð að heimilt væri að breyta húsi á þeirri lóð í gistiíbúðir. Samkvæmt aðalskipulagi telst Norðurhella vera á athafnasvæði og skv. almennu ákvæði, bls. 46, er þar fyrst og fremst gert ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun, s.s. léttum iðnaði, vörugeymslum, hreinlegum verkstæðum og umboðs- og heildverslunum. Er sérstaklega tekið fram í ákvæðinu að þar séu ekki heimilar íbúðir. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er lóðin Norðurhella 17 aðallega ætluð fyrir þjónustustarfsemi, skrifstofur og þess háttar. Ekki verður séð að starfsemi gistiheimilis falli undir skilgreinda landnotkun á þeim reit sem lóðin Norðurhella 17 tilheyrir, sbr. framangreind ákvæði í aðal- og deiliskipulagi.

Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. Hafnarreglugerðar fyrir Hafnarfjarðarhöfn nr. 423/2012 veitir hafnarstjórn leyfi til starfsemi á hafnarsvæðinu og hefur vald til að banna eða takmarka afnot hafnarsvæðis fyrir starfsemi sem hún telur torvela eðlilegri hafnarstarfsemi. Samkvæmt 4. mgr. sömu greinar gerir hafnarstjórn tillögur til bæjarstjórnar varðandi skipulagsmál á hafnarsvæðinu, enda hafi tillögurnar fengið umfjöllun skipulagsnefndar.

Ályktun

Samkvæmt ofangreindu útilokar gildandi aðalskipulag ekki að á hafnarsvæðinu sé að finna annað en hafnsækna starfsemi. Gildandi deiliskipulag fyrir umrætt svæði, þ.e. reit 2.1, gerir hins vegar ráð fyrir þar skuli vera hafnsækin starfsemi. Þrátt fyrir ákvæði í deiliskipulaginu er hins vegar í dag á svæðinu á nokkrum stöðum rekin starfsemi sem ekki verður talin til hafnsækinnar starfsemi. Er jafnvel þar um að ræða starfsleyfisskyldan rekstur. Ekki verður séð að sú starfsemi falli undir skilgreinda landnotkun á umræddu svæði, sbr. gildandi skipulagsáætlanir á svæðinu. Hér er einnig hægt að benda á mál vegna Norðurhella 17 sem vísað hefur verið til hér að framan. Í þessu sambandi skal áréttað að við töku ákvarðana ber stjórnvaldi skylda að gæta samræmis og jafnræðis milli aðila og leysa skal úr sambærilegum málum með sambærilegum hætti.

Til viðbótar framangreindu liggur fyrir að deiliskipulagi hafnarinnar hefur nýlega verið breytt þar sem ekki er lengur gerð krafa um það í deiliskipulagi lóðar að þar verði einungis hafnsækin starfsemi. Verður ekki séð að nokkuð standi í vegi fyrir því að slíkar breytingar yrðu gerðar á öðrum reitum í deiliskipulaginu enda væri slík breyting í samræmi við gildandi aðalskipulag.

Gæta skal að aðkoma hafnarstjórnar að slíkum málum sé fullnægt sbr. áðurnefnd ákvæði í hafnarreglugerð.