

Skipulags- og byggingarráð
Norðurhelli 2
221 Hafnarfirði.

Hafnarfirði 10.12.2018.

Erindi:

Aðalskipulagsbreyting er varðar greinagerð ASH 2013-2025, um landnotkunarflokk H og deiliskipulagsbreytingu vegna Fornubúða 5. Umsögn vegna athugasemda sem bárust 04.12.2018.

Skipulags- og byggingaráð fól umhverfis- og skipulagsþjónustu að vinna umsögn um athugasemdirnar sem borist hafa á fundi sínum þann 06.12.2018. Forsaga málsins er eftirfarandi:

Á fundi skipulags- og byggingaráð þann 17.09.2018 var eftirfarandi bókað:

„Lagt fram bréf Skipulagsstofnunar mótt. 11.09.2018 vegna tillögu að breytingu á aðalskipulagi. Með vísan í athugasemdir skipulagsstofnunar eru lagðar fram lagfærðar tillögur að breyttu aðskipulagi og deiliskipulagi lóðarinnar að Fornubúðum 5 dags. 13.09.2018.“

„Skipulags- og byggingarráð samþykkir fyrir sitt leyti framlagða lagfærða tillögu að breytingu á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 dags. 13.09.2018 og deiliskipulagi Fornubúða 5 dags. 13.09.2018. Jafnframt er samþykkt að málsmeðferð verði í samræmi við 31.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar breytingu á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 og í samræmi við 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar deiliskipulag Fornubúða 5.“

„Skipulags- og byggingarráð leggur til við bæjarstjórn Hafnarfjarðar: Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkir framlagða tillögu að breytingu á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 dags. 13.09.2018 og deiliskipulagi Fornubúða 5 dags. 13.09.2018. Jafnframt er samþykkt að málsmeðferð verði í samræmi við 31.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar breytingu á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 og í samræmi við 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar deiliskipulag Fornubúða 5.“

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkti ofangreinda tillögu á fundi sínum þann 19.09.2018.

Eftirfarandi skipulagsauglýsing var birt í Fréttablaðinu og Lögbirtingarblaðinu þann 23.10.2018 með athugasemdafresti til 04.12.2018:

Breyting á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkti á fundi sínum þann 19.9.2018 framlagða tillögu, dags. 08.08.2018/lagf. 14.9.2018, að breytingu á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 og að málsmeðferð verði í samræmi við 31. gr. skipulagslaga 123/2010. Breytingin felst í að ákvæði um Suðurhöfn, hafnarsvæði (landnotkunarflokk H), verði ítarlegri.

Breyting á deiliskipulagi Suðrhafnar, Hafnarfirði – Fornubúðir 5

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkti á fundi sínum þann 19.9.2018 framlagða tillögu, dags. 10.08.2018/lagfr. 13.09.2018, að breytingu á deiliskipulagi Suðrhafnar í Hafnarfirði vegna lóðarinnar við Fornubúðir 5. Jafnframt var samþykkt að málsmeðferð verði í samræmi við 41. gr. skipulagslaga 123/2010. Í deiliskipulagsbreytingunni felst orðalagsbreyting í greinargerð til samræmis við breytingu á greinargerð aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 og eru aðalskipulagsbreytingin og deiliskipulagsbreytingin auglýstar samhliða, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga 123/2010.

Athugasemdir bárust frá rúmlega 60 aðilum, þar af voru tæp 40 erindi samhljóma. Athugasemdir bárust frá byrjun okt. 2018 til 4.des. 2018. Þar sem skipulagstillögurnar voru endurauglýstar voru þær athugasemdir sem höfðu borist á fyrri stigum málsins hluti af heildar fjölda athugasemda.

Í athugasemdabréfum kom fram ein athugasemd við breytingu á landnotkunaflokki H í aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 og er hún eftirfarandi:

1. Breyting á aðalskipulagi er vanhugsuð og samhengislaus

Fyrir liggur að allt svæðið í kringum Flensborgarhöfn verður skipulagt upp á nýtt. Búið er að gera skipulagslýsingu fyrir allt svæðið og haldin hefur verið samkeppni um nýtt deiliskipulag á svæðinu. Ljóst er að vinningstillögur í samkeppninni geta kallað á aðalskipulagsbreytingar að einhverju leyti, enda er í þeim að finna hugmyndir um fjölbreytta landnotkun. Það blasir því við að móta hefði átt heildstæða stefnu um landnotkun á svæðinu og leggja fram aðalskipulagstillögu sem gildi fyrir allt svæðið en ekki taka eina lóð sérstaklega fyrir án þess að skoða hana í samhengi við svæðið allt. Það eru í raun ótrúleg vinnubrögð að vinna aðalskipulag fyrir eina lóð í senn, enda er eðli aðalskipulags að ná til stórra svæða.

Í athugasemdinni kemur fram að vænta megi breytinga á landnotkun hafnarsvæðisins í heild með vísan til undangengingar hugmyndasamkeppni. Sú samkeppni náði til hluta svæðisins og er hafin vinna við úrvinnslu á þeim tveimur tillögum sem valdar voru til áframhaldandi útfærslu. Bréfitara er það greinilega ljóst, en í athugasemd hans gætir misskilnings, þar sem auglýst aðalskipulagsbreyting nær ekki einstakrar lóðar eins og bréfitari heldur fram heldur til alls hafnarsvæðisins (H). Að þessu sögðu og með vísan til úrskurðar ÚUA frá 12 júlí s.l. í máli 67/2017 en þar segir:

Með vísan til þess sem að framan er rakið liggur fyrir að hin kærða deiliskipulagsbreyting er hvorki í samræmi við landnotkunarflokk svæðisins samkvæmt skipulagsreglugerð né skilmála Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025. Verður því ekki hjá því komist að ógilda deiliskipulagsbreytinguna með hliðsjón af kröfu 7. mgr. 12. gr. skipulagslaga um innbyrðis samræmi skipulagsáætlana.

er landnotkunarflokkur hafnarsvæðisins endurskilgreindur og aðalskipulagsbreytingin auglýst samanber samþykkt bæjarstjórnar frá 19 sept. s.l.

Í auglýstri aðalskipulagsbreytingu segir almennt:

Fyrir breytingu er kaflinn þannig í heild sinni:

Almenn ákvæði:

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 skipasmiði eða viðgerðum. Íbúðir eru ekki heimilar á hafnarsvæðum. Þó er í undantekningartilvikum unnt að gera ráð fyrir húsvarðaríbúðum. Hafnarsvæðin heyrta undir stjórn hafnarstjórnar.

Eftir breytingu verður kaflinn þannig í heild sinni:

Almenn ákvæði:

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 skipasmiði eða viðgerðum. Á hafnarsvæðum (H) er einnig gert ráð fyrir öðrum fyrirtækjum og stofnunum, sem tengjast höfn, útgerð, hafransóknum og öryggismálum sjófarenda. Fjölbreyttari landnotkun er þó heimil samkvæmt ákvörðun þar um í deiliskipulagi, s.s. þjónustu- og menningarstarfsemi.

Nánari ákvæði um starfsemi verða sett í deiliskipulag viðkomandi svæða og reita/lóða. Íbúðir eru ekki heimilar á hafnarsvæðum. Þó er í undantekningartilvikum unnt að gera ráð fyrir húsvarðaríbúðum. Hafnarsvæðin heyrta undir stjórn hafnarstjórnar.

Í greinagerð með aðalskipulagsbreytingunni segir:

Helstu forsendur fyrir breytingum þessum felast í því að ákvæði um Suðurhöfn, hafnarsvæði (H), eru gerð ítarlegri þannig að þar megi gera ráð fyrir stofnunum og fyrirtækjum sem tengjast sjávarútvegi, sjávariðnaði og rannsóknnum tengdri slíkrí starfsemi.

Hluti hafnarsvæða (H) er óbyggður og þróun iðnaðar, rannsókna og afleiddrar starfsemi tengd sjávarútvegi og hafnarstarfsemi breytist ört og sveitarfélög þurfa að geta mætt slíkum óskum með framtíðar uppbyggingu í huga. Með það að leiðarljósi nær breytingin til alls hafnarsvæðisins (H). Þá skal sveitarstjórn einnig heimilt að veita leyfi fyrir þjónustu- og menningarstarfsemi á hafnarsvæðinu.

Nánari útfærslur slíkrar uppbyggingar skulu unnar á deiliskipulagsstigi.

Helstu forsendur og skipulagskostir þess að aðalskipulagsbreytingin er látin ná til alls hafnarsvæðisins (H) eru eftirfarandi:

Í ljósi þróunar byggðar og nánasta umhverfis hafnarsvæðisins sem jafnframt tengist núverandi miðbæ Hafnarfjarðar, er eðlilegt að gera ráð fyrir að uppbygging við höfnina verði frekar þjónustustarfsemi, framleiðsla og úrvinnsla, sem á rætur/ tengingu í hafnsækna starfsemi og fái jafnframt eðlilega tengingu við miðbæjarstarfsemi og aðliggjandi byggð. Slík uppbygging styrkir frekar þá byggð sem fyrir er og skapar aukinn grundvöll fyrir fjölbreytta atvinnustarfsemi, afleidda þjónustu og byggð.

Með því að opna/endurskilgreina landnotkunarflokk H með þessum hætti, bæði með vísan til úrskurðar ÚUA frá 12.júlí s.l. og að teknu tilliti þeirrar starfsemi á sviði þjónustu, framleiðslu, menningu og lista sem fyrirfinnst á svæðinu nú þegar er komið til móts við þróunar möguleika svæðisins og áframhaldandi uppbyggingu.

Önnur andmæli og athugasemdir sem borist hafa snúa að auglýstri deiliskipulagsbreytingu vegna lóðarinnar að Fornubúðum 5, sem auglýst var samhliða samanber heimild í skipulagslögum 123/2010. Samantekt á helstu athugasemdum er eftirfarandi:

- A) Skipulag svæðisins á að vinna sem heild/deiliskipulag Flensborgarhafnar á einnig að vinna sem eina heild og sambærilegar athugasemdir.
- B) Fordæmisgildi/fordæmisgildi fyrir framtíðar skipulag svæðisins og sambærilegar athugasemdir.
- C) Samráð við íbúa svikið/horfa hjá skipulaglýsingu frá 2016
- D) Allt of hátt og allt of mikið/lágreistar byggingar/byggingarmagn á lóðinni er allt of mikið sem og hæð bygginga/útlit og umhverfisáhrif
- E) Ásýnd bæjarins skaðast/hrópandi ósamræmi
- F) Umferðarþungi/umferðaraukning
- G) Útsýni og skuggi/umhverfisáhrif

Svör við þeim athugasemdum eru:

- A) Skipulag svæðisins á að vinna sem heild/deiliskipulag Flensborgarhafnar á einnig að vinna sem eina heild og sambærilegar athugasemdir

Andmælendur vísa trúlega til þess sem segir í 2. mgr. 37.gr. skipulagslaga um að deiliskipulag skal vinna fyrir einstök svæði eða reiti o.s.fr. Hér er ekki um nýtt deiliskipulag að ræða og eins og 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. skipulagslaga getur landeigandi 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 fyrst 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 og núna síðast 19 sept. s.l.

Sambærilegar deiliskipulagsbreytingar hafa verið gerðar á einstaka lóðum eða reitum frá gildistöku deiliskipulags Suðurlafnarinnar og má í því sambandi nefna nefna Hvaleyrarbraut 32(2008), Fornubúðir 1 (2013) og Óseyrarbraut 17 (2012) svo dæmi séu tekin.

B) Fordæmisgildi/fordæmisgildi fyrir framtíðar skipulag svæðisins og sambærilegar athugasemdir

Það má fullyrða að allar deiliskipulags breytingar sem samþykktar hafa verið á deiliskipulagi Suðurfhafnar frá gildistöku þess árið 2000 feli í sér fordæmisgildi. Í þeirri breytingu á greinagerð ASH 2013-2025 sem nú er til umfjöllunar er að finna eftirfarandi:

„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. Á hafnar- svæðum (H) er einnig gert ráð fyrir öðrum fyrirtækjum og stofnunum, sem tengjast höfn, útgerð, hafrannsóknnum og öryggismálum sjófarenda. Fjölbreyttari landnotkun er þó heimil samkvæmt ákvörðun þar um í deiliskipulagi, s.s. þjónustu- og menningarstarfsemi.“

Í ljósi þróunar byggðar og nánasta umhverfis hafnarsvæðisins sem jafnframt tengist núverandi miðbæ Hafnarfjarðar, er eðlilegt að gera ráð fyrir að uppbygging við höfnina verði frekar þjónustustarfsemi, framleiðsla og úrvinnsla, sem á rætur/tengingu í hafnsækna starfsemi og fái jafnframt eðlilega tengingu við miðbæjarstarfsemi og aðliggjandi byggð. Slík uppbygging styrkir frekar þá byggð sem fyrir er og skapar aukinn grundvöll fyrir fjölbreytta atvinnustarfsemi, afleidda þjónustu og byggð.

C) Samráð við íbúa svikið/horfa hjá skipulagslýsingu frá 2016

Mikið er fjallað um að samráð við íbúa sé svikið og að horfið sé frá skipulagslýsingu sem gerð var á árunum 2014-2015. Því er rétt að rekja og skilgreina stöðu umræddrar skipulagslýsingar sem svo margoft er vitnað til.

Á fundi hafnarstjórnar þann 18.02.2016 var eftirfarandi erindi á dagskrá:

Inngangur:

Magnea Guðmundsdóttir kynnti lokadrög verkefnishóps Hafnarfjarðarbæjar og Hafnarfjarðarhafnar um framtíðarskipan Flensborgarhafnarsvæðisins.

Niðurstaða:

Hafnarstjórn samþykkir fyrirliggjandi lýsingu.

Skipulags- og byggingarráð hafði samþykkt ofangreinda skipulagslýsingu á fundi sínum þann 09.02.2016 með eftirfarandi bókun:

Skipulags- og byggingarráð samþykkir fyrirliggjandi lýsingu fyrir sitt leyti með þeim breytingum sem fram komu á fundinum um stækkun svæðisins að Stapagötu og leggur til við bæjarstjórn:

„Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkir lýsingu að breyttri notkun og skipulagi hafnarsvæðisins í samræmi við fyrirliggjandi gögn.“

Skipulagslýsing þessi var síðan til umfjöllunar á fundi bæjarstjórnar þann 17.02.2016 og eftir umræður um málið var niðurstaðan eftirfarandi:

„Forseti bæjarstjórnar Guðlaug Kristjánsdóttir leggur til að afgreiðslu málsins verði frestað. Samþykkt með 11 samhljóða atkvæðum.“

Bæjarstjórn samþykkti síðan þessa skipulagslýsingu á fundi sínum þann 13.04.2016. Ekki var leitað umsagnar Skipulagsstofnunar um lýsinguna.

Í skipulagslögum 123/2010 segir m.a. í 40 gr. um skipulagslýsingu.

Þegar vinna við gerð deiliskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við deiliskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

Síðar segir í sömu grein:

Leita skal umsagnar um lýsinguna hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna fyrir almenningi. Í skipulagsreglugerð er kveðið nánar á um lýsingu deiliskipulagsverkefnis og kynningu hennar. Sveitarstjórn er heimilt að falla frá gerð slíkrar lýsingar ef allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi.

Umsagnir um hana frá þar til bærum stofnunum liggja ekki fyrir.

Af þeim sökum verður vægi hennar gagnvart áfámhaldandi vinnu við skipulag á hafnarsvæðinu nokkuð takmarkað. Á fundi bæjarstjórnar þann 31.10.2018 var samþykkt á skipulagslýsingu frá 13.04.2016 afturkölluð. Á fundi hafnarstjórnar þann 30.09.2016 var síðan eftirfarandi samþykkt:

„Hafnarstjórn samþykkir að skipaður verði 5 manna sameiginlegur starfshópur með skipulags- og byggingaráði til að vinna að nánari undirbúningi og útfærslu á samkeppnislýsingu með hliðsjón af nýlega samþykktri skipulagslýsingu af svæðinu. Í starfshópnum eigi sæti 2 fulltrúar Hafnarstjórnar og 3 frá skipulags- og byggingaráði. Með hópnum starfi hafnarstjóri og skipulagsfulltrúi. Samþykkt að fulltrúar hafnarstjórnar verði Unnur Lára Bryde og Gylfi Ingvarsson.“

Hafnarstjórn ákvað í janúar 2017 að fresta framkvæmd samkeppninnar meðan unnið væri að skipulagsvinnu vegna fyrirhugaðra höfuðstöðva Hafrannsóknarstofnunar að Fornubúðum 5, sem er lóð innan þess svæðis sem samkeppnin nær til. Í nóvember 2017 samþykkti hafnarstjórn að samkeppnin yrði formlega auglýst íársbyrjun 2018 og niðurstöður kynntar í maí sama ár.

Í samkeppn lýsingu fyrir svæðið kemur fram:

„1.3

Meginmarkmið

Að móta blandaða og þétta byggð við Flensborgarhöfn og Óseyrarsvæði í góðri sátt við aðliggjandi hverfi og hafnarstarfsemi, í takti við ríka sögu og gæði staðarins. Áhersla er lögð á umferð gangandi og hjólandi á svæðinu en tryggja skal áfram atvinnustarfsemi og aðkomu að Suðurhöfn. Byggðin þarf að hafa sterka tengingu við sjávarsíðuna, bjóða upp á skjólrík svæði fyrir mannlíf og áhersla er lögð á góðar tengingar við aðliggjandi byggð og miðbæinn. Stækkun smábátahafnarinnar er aðkallandi ásamt góðri aðstöðu fyrir fiskibáta, siglingaklúbb og móttöku skemmtiferðaskipa.

1.4

Sjónarmið dómnefndar

Eftirfarandi atriði hafa sérstakt vægi við mat dómnefndar á innsendum tillögum:

- **Að tillagan taki tillit til sérkenna svæðisins og sérstöðu í bæjarmynd Hafnarfjarðar.**
- **Að tillagan byggji á skýrri meginhugmynd og að einstök efnistöð samræmist henni í sterkri heildarlausn fyrir svæðið.**
- **Að tillagan sýni aðlaðandi og lifandi umhverfi með góðri aðlögun og tengingu að aðliggjandi svæðum, gott aðgengi að smábátahöfn, svæði með skjólgóðum almenningsrymum og góðri stígatengingu gangandi og hjólandi við miðbæjarsvæðið.**
- **Að umferðarflæði að Suðurhöfn verði áfram tryggt í sátt við nýja uppbyggingu.**
- **Að tillagan geri ráð fyrir "Borgarlínu" við Strandgötu.**
- **Að tillagan komi fram með vistvænar lausnir við uppbyggingu á svæðinu.**

Byggðarmynstur

Byggingarmagn verði aukið en hæð og umfang nýrrar byggðar skal vera í góðri sátt við aðliggjandi byggð m.t.t. ásýndar og skuggavarps.

Samgöngur

Aðkoma fyrir akandi, gangandi og hjólandi vegfarendur inn á svæðið verði bætt.

Strandstígurinn haldi áfram meðfram ströndinni og styrki tengingu svæðisins við miðbæinn. Bættar tengingar innan svæðisins með áherslu á gangandi og hjólandi umferð.

Tryggja atvinnustarfsemi á Suðurbakka og aðkomu þar að.

Uppsátur fyrir smábáta geti verið innan svæðisins, en geymslur fyrir bátakerrur má leysa fyrir utan skipulagssvæði. Ekki skal útfæra hugmyndir utan marka skipulagssvæðisins, en telji keppendur það styrkja tillögu sína er þeim frjálst að setja fram hugmyndir um tengingar við nálæg svæði.

Starfsemi og landnotkun

Á svæðinu verði aukin blöndun starfsemi og nýting á landi verði bætt.

Þróun svæðisins ætti að styrkja þjónustu við íbúahverfi í nágrenni.

Gert verði ráð fyrir almenningsrymum með góða tengingu við sjávarsíðuna og lifandi starfsemi á jarðhæðum. Almennungur verði velkominn á svæðið allt árið og á ólíkum tímum dags. Gera þarf ráð fyrir almenningsalerni. Stækkun smábátahafnar og aðstaða fyrir siglingaklúbb verði bætt.

Þjónusta við skemmtiferðaskip verði á svæðinu.

Starfsemi á svæðinu má ekki hafa hamlandi áhrif á hafnarstarfsemi við Suðurhöfn.

Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á skipulagssvæðinu í gildandi aðalskipulagi. Ef hugmyndir um sértæka íbúðarkosti sem henta svæðinu koma fram, verður ekki tekið neikvætt í slíkar tillögur. Hugmyndir um íbúðabyggingu í bland við verslun og þjónustu á stökum svæðum má skoða, m.a. með tilliti til markmiðs Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um þéttingu byggðar og eflingu almenningsamgangna.“

Meðal ítarefnis samkeppnislýsingar var umrædd skipulagslýsing dags. 3.3.2016. Með vísan til þess sem fram kemur hér að ofan er vandséð að fullyrðingar í athugasemdum um „**Samráð við íbúa svikið/horfa hjá skipulagslýsingu frá 2016**“ standist.

D) Allt of hátt og allt of mikið/lágreistar byggingar/byggingarmagn á lóðinni er allt of mikið sem og hæð bygginga/útlit og umhverfisáhrif

Um Húsagerðir segir í skilmálum/greinargerð gildandi deiliskipulags frá 2000 með seinni tíma breytingum segir á bls. 6:

2.4 Húsagerðir

Húsagerðir eru mismunandi eftir svæðum og reitum. Sammerkt er frjálst þakform, nema á reit 5.3, þar sem skilmálar hvað útlit, þakform og efnisval eru mjög strangir. Mænisstefna er skv. skipulagsuppdrætti. Hæð bygginga er mismunandi eftir svæðum og reitum. Heimilt er að sækja um frávik 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.

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar að undangenginni samþykkt Skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðar samþykkti að auglýsa tillögu að breyttu deiliskipulagi Fornubúða 5 á fundi sínum þann 19. sept. s.l með tilheyrandi byggingarmagni og hæðum mannvirkja sem er í fullu samræmi við 1. mgr. 37. gr. skipulagslaga. Fram kemur í athugasemdum það sjónarmið að væntanleg byggð við Flensborgarhöfn og þá væntanlega líka á lóðinni Fornubúðir5 skuli vera lágreist. Hér að framan hafa verið raktar þær heimildir sem nú þegar eru til staðar í gildandi deiliskipulagi og nokkur þeirra fordæma sem eru til staðar.

Í samkeppnislýsingu segir um Byggðarmynstur:

„Byggingarmagn verði aukið en hæð og umfang nýrrar byggðar skal vera í góðri sátt við aðliggjandi byggð m.t.t. ásýndar og skuggavarps.“

Viðauki í samkeppnislýsingu er deiliskipulag Fornubúða 5 sem tók gildi í maí 2017. Þess utan er að finna í samkeppnislýsingu eftirfarandi:



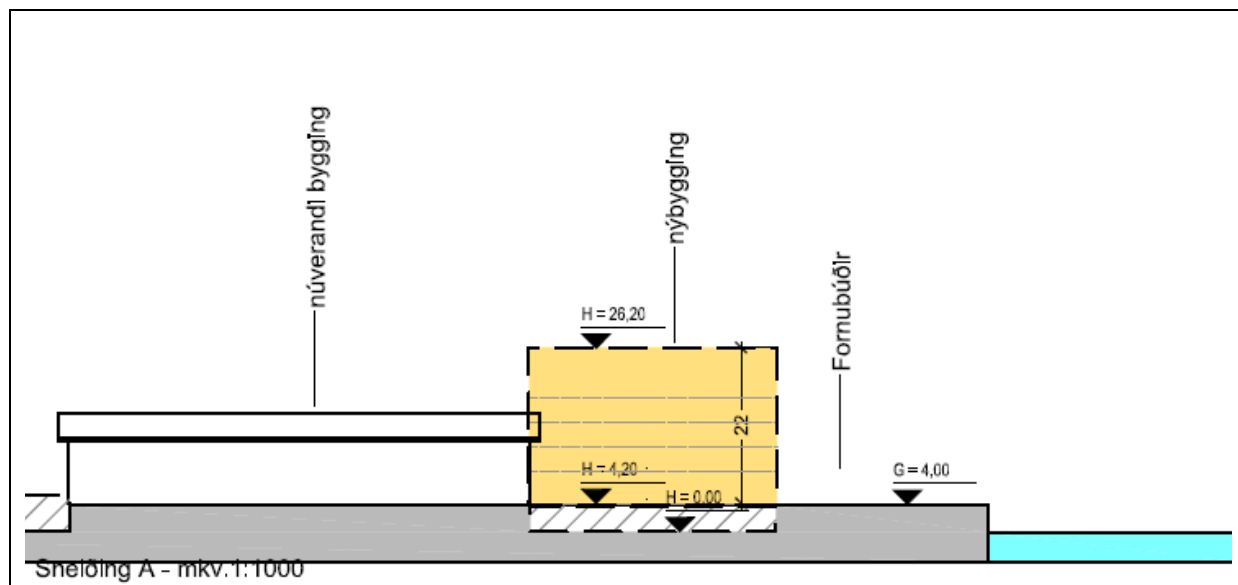
Mynd 12 – Tillaga í vinnslu að útliti höfuðstöðva Hafrannsóknarstofnunar við Fornubúðir 5.

Fornubúðir 5

Þann 26. maí 2017 tók breytt deiliskipulag lóðarinnar að Fornubúðum 5 gildi (sjá viðauka). Gildandi deiliskipulag heimilar að reist verði skrifstofu- og þjónustuhús, það felur m.a. í sér breytta hámarkshæð bygginga og húsagerð, stækkun byggingareits, hækkun nýtingarhlutfalls og heimild til byggingar bílakjallara. Á lóðinni er fyrirhugað að reisa höfuðstöðvar Hafrannsóknarstofnunar.

Úr samkeppnislýsingu Flensborgarhafnar.

Þó svo það sé ekki beint þessu viðkomandi er rétt að vekja athygli á því að í þeim fjölmörgu tillögum sem bárust var að finna margar tillögur að 4-6 hæða húsum. Fyrirliggjandi deiliskipulagbreyting að fornubúðum 5 gerir ráð fyrir 5 hæða húsi. Mænishæð yfirstígur ekki 22,0m.



Skýringarmynd úr auglýstri deiliskipulagsbreytingu.

Fimm hæða byggingar eru til staðar á hafnarsvæðinu. Athygli er jafnframt vakinn á eftirfarandi:

Háhýsi: Háhýsi telst vera hvert það mannvirki sem er hærra en 8 hæðir eða hærra en 23 m mælt frá meðalhæð jarðvegs umhverfis húsið.

Skilgreining Byggingarreglugerðar nr. 112/2012 á hugtakinu háhýsi (bls. 15).

Fullyrðingar eins og „**Allt of hátt og allt of mikið o.s.frv.**“ eru matskenndar og lýsa sjónamiðum þeirra sem slíkar athugasemdirnar skrifa á hverjum tímapunkti. Skipulag og skipulagsbreytingar eiga að hafa að leiðarljósi framtíðarsýn, m.a. á þróun byggðar og atvinnulífs að teknu tilliti til sögunar og þeirra fordæma sem þar er að finna. Að þessu sögðu verður ekki betur séð en að fyrirhugandi deiliskipulagsbreyting að Fornubúðum 5 falli vel að slíkri framtíðarsýn.

E) Ásýnd bæjarins skaðast/hrópandi ósamræmi

Fullyrðingar af þessum toga eru gildishlaðnar og sýna að sjónarmið geta verið jafn fjölbreytt og fjöldi þeirra sem setur þau fram. Það er erfitt að svara svona fullyrðingum. Það er þó ekki úr vegi að vísa til sjónarmiða sem fram koma í samkeppnislýsingu Flensborgarsvæðisins og þess að þá gildandi deiliskipulag Fornubúðar 5 var hluti af keppnissögnum. Í lýsingu segir m.a. um sjónarmið dómnefndar:

Sjónarmið dómnefndar

Eftirfarandi atriði hafa sérstakt vægi við mat dómnefndar á innsendum tillögum:

- Að tillagan taki tillit til sérkenna svæðisins og sérstöðu í bæjarmynd Hafnarfjarðar.
- Að tillagan byggi á skýrri meginhugmynd og að einstök efnistöð samræmist henni í sterkri heildarlausn fyrir svæðið.
- Að tillagan sýni aðlaðandi og lifandi umhverfi með góðri aðlögun og tengingu að aðliggjandi svæðum, gott aðgengi að smábátahöfn, svæði með skjólgóðum almenningssrymum og góðri stígatengingu gangandi og hjólandi við miðbæjarsvæðið.
- Að umferðarflæði að Suðurhöfn verði áfram tryggt í sátt við nýja uppbyggingu.
- Að tillagan geri ráð fyrir "Borgarlínu" við Strandgötu.
- Að tillagan komi fram með vistvænar lausnir við uppbyggingu á svæðinu.

Eftirfarandi er úr dómnefndar áliti í opinni hugmyndasamkeppni um framtíðarskipulag frá maí 2018 en þar segir m.a. um 1-2 verðlaun tillaga 06688.:

„Lagt er kapp á að skapa blandaða og gróskumikla byggð til að styrkja samlíf hafnar og bæjarsamfélagsins, jafnframt því að efla sérstöðu Hafnarfjarðar á höfuðborgarsvæðinu. Höfundar tillögunnar eru vel meðvitaðir um að svo líf og fjör geti dafnað á höfn- inni þurfi að byggja blandaða byggð, svæði þar sem atvinnustarfsemi er í bland við íbúðabyggð. Hugmyndir um þéttingu byggðar eru því nokkuð áberandi í tillögunni en það styður vel við markmið Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um þéttingu byggðar á þróunarás Borgarlínu, en stoppistöð hennar er staðsett á ákjósanlegum stað, suðlægt á svæðinu. Það er í þessum þéttingarhugmyndum vestanvert á svæðinu sem helsti styrkur tillögunnar er falinn.

Fjölbreytilegt og lifandi búðasvæði milli Óseyrarbrautar og Hvaleyrarbrautar gefur fyrirheit um uppbyggingu vistvæns íbúðahverfis. Hverfið virkar afar sannfærandi og heildstætt, með áhugaverðum húsagerðum sem falla mjög vel að anda staðarins. Íbúðahverfið er rýmislega vel aðgreint frá öðrum svæðum við höfnina og er það mikill kostur að hverfið sé ekki staðsett norðan við Óseyrarbraut en á þessum jaðri þarf þó að huga vel að hvernig byggðin mætir hafnsækinni starfssemi til norðurs. Til að mæta hafnarsvæðinu og skapa ákjósanlegri aðstæður fyrir íbúðabyggðina er mælt með léttari atvinnustarfsemi meðfram Óseyrarbraut. Norðan íbúðabyggðarinnar er „Hafnarbyggðin“ sem í mælikvarða brúar bil stærri bygginga á höfninni og minni bygginga sunnanvert á svæðinu.“



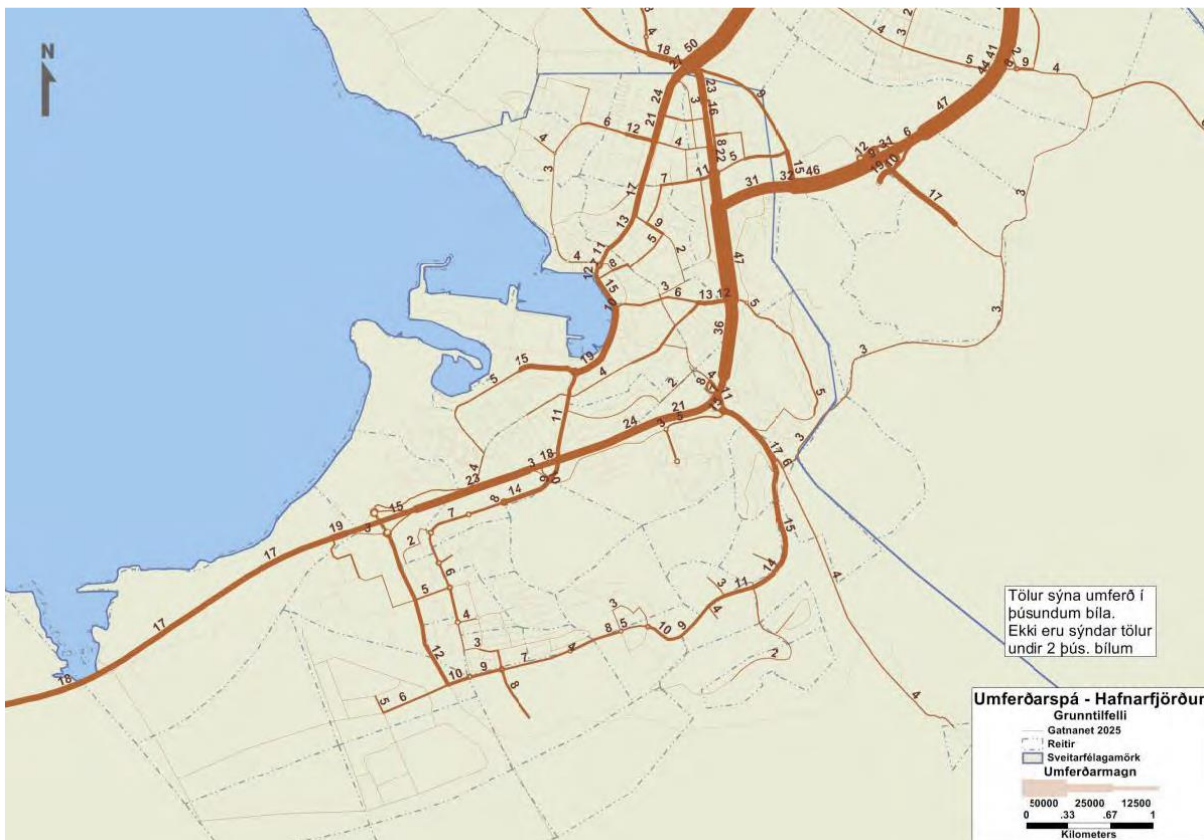
Teikning úr tillögu 06688

Þessi samkeppnistillaga tekur mið af þeim tillögum sem þá lágu fyrir um uppbyggingu að Fornubúðum 5. Jafnframt lýsir þetta dómnefndar álit annari skoðun á hvað „Ásýnd bæjarins skaðast/hrópandi ósamræmi“ varðar.

F) Umferðarþungi/umferðaraukning

Ekki verður lagt mat á þau sjónarmið bréfitara að fyrirligjandi tillaga komi til með að valda ónæði vegna aukinnar umferðar um svæðið. Á það skal hinsvegar benti að samkvæmt deiliskipulagi frá 2000 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.

Hér er verið að vísa til þess að samkvæmt deiliskipulagi hafnarsvæðisins frá 2000 með seinni tíma breytingum, þá er enn óbyggt land á því svæði sem nemur 20 000- 25 000 m². Það er alveg ljóst að umferð mun aukast um þær umferðaræðar sem liggja að núverandi hafnarsvæði. Um magn umferðar er aftur á móti erfitt að fullyrða þar sem eðli þeirrar starfsemi og þjónustu sem rísa mun á hafnarsvæðinu er ekki þekkt þegar þessar línur eru skrifaðar. Til fróðleiks og til að varpa ljósi á málið er hér látin fylgja með umferðarspá úr AH 2013-2025 (án Ofanbyggðarvegar) þar sem fram kemur að áætlað er að umferð um Strandgötu sem tengir Reykjanesbraut við hafnarsvæðið gerir ráð fyrir um 11000 farartækjum á sólarhring að Flensborgartorgi og 19000 bifreiðum frá Flensborgartorgi að Fjarðartorgi. Af framansögðu er ljóst að erfitt er að meta aukið umferðarmagn vegna breytinga á deiliskipulagi einstakra lóða. Fjöldi starfsstöðva, breytingar á samgöngukerfum, stefna einstakra fyrirtækja í samgöngumálum svo dæmi séu tekin, eru atriði sem kunna að hafa veruleg áhrif á þessi mál í framtíðinni.



Umferðarspá fyrir árið 2025 án Ofanbyggðavegar

Þess ber að geta að samhliða þeirri skipulagsvinnu sem hafin er vegna niðurstöðu í samkeppni um skipulag Flensborgarhafnar mun verða gerð heildar úttekt á umferðarmálum og þróun umfræðar á þessu svæði, þar með taldar bættar almenningsamgöngur.

G) Útsýni og skuggi/umhverfisáhrif

Ef skoðaðar eru byggingasamþykktir og byggingareglugerðir eftir að þær tóku við, þá kemur fram það sjónarmið að dagsbirta er mikilvæg á norðlægum slóðum. Til eru ákvæði í reglugerðum sem fjalla um stærðarhlutföll glugga að teknu tilliti til gólfplatarmáls viðkomandi rýmis, birtuflæði úr að minnsta kosti tveimur höfuðáttum, bann við vissum gerðum íbúða sem snúa eingöngu í norður svo dæmi séu tekin, en ekkert ákvæði sem tryggir úrsýni. Bærir og borgir vaxa og breytast í aldanna rás. Við uppbyggingu og þéttingu þeirra eru á hverjum tímapunkti ýmis skipulagssjónarmið ríkjandi. Útsýni til fjalla, sjávar eða annarra náttúrufyrirbæra er ekki sjálfgefin kostur í þéttbýli og útsýni er t.d. ekki tryggt með eignarrétti. Nauðsynlegar breytingar á aðliggjandi mannvirkjum, gróðurfar lóða eða nágrennasvæða getur á örskömmum tíma breytt slíku. Íbúðalóðir næst Fornubúðum 5 mælt í beinni línu eru sem í minnst 300- 350 m. fjarlægð. Hæðarmunur er talsverður. Miðað við gildandi deiliskipulag heildarsvæðisins og heimildir sem þar er að finna um hæðir mannvirkja, þá má búast við að mörg mannvirki sem tengjast hafsækinni starfsemi munu rísa á þessu svæði með þörf á hæð sem getur verið 15-25 m.

Í ljósi m.a. umhverfissjónarmiða og að teknu tilliti til m.a. byggðar í nánasta umhverfi hafnarinnar skapar slík möguleg þróun byggðar jafnframt grundvöll fyrir breyttu umferðamynstri, auknum almenningssamgöngum og lífnaðarháttum í kjölfar og nánd fjölbreyttra atvinnutækifæra. Slík sjónarmið eru því í fullu samræmi við sjálfbæra þróun eins og hún er sett fram í greinagerð aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 bls. 113.

Útfærslur og skipulagskostir taki mið af þeim stærðarhlutföllum og mælikvarða byggðar sem umlykur upprunalega höfn Hafnarfjarðar að teknu tilliti til þarfa og eðli starfseminnar. Framangreind sjónarmið eru í fullu samræmi við þann málaflokk um - Atvinnulíf og sjálfbær þróun, sem er hluti af stefnumótun Staðardagsskrár 21, sem samþykkt var í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 16. maí 2006.

Á grundvelli þess sem fram kemur í greinagerð þessari er það lagt til við skipulags- og byggingarráð að_ráðið samþykki fyrir sitt leyti fyrirbyggjandi aðalskipulagsbreytingu er varðar greinagerð ASH 2013-2025, um landnotkunarflokks H og deiliskipulags breytingu vegna Fornubúða 5. Jafnframt að málsmeðferð verði lokið í samræmi við 32. og 42.gr. skipulagslaga 123/2010 og gerir eftirfarandi tillögu til bæjarstjórnar Hafnarfjarðar:

„Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkir aðalskipulagsbreytingu er varðar greinagerð ASH 2013-2025, um landnotkunarflokk H og deiliskipulags breytingu vegna Fornubúða 5 og að málsmeðferð verði lokið í samræmi við 32. og 42.gr. laga 123/2010.“

Virðingarfyllst

Þormóður Sveinsson skipulagsfulltrúi/arkitekt.