



HAFNARFJÖRÐUR

Umsögn - 10. janúar 2017

Efni: Gjáhella 13, lóðarumsókn, 1612416

Þann 29.12.2016 barst Umhverfis- og skipulagsþjónustu lóðarumsókn. Í umsókninni, bréf dags. 19. des. 2016, sækir Norðurport ehf um iðnaðar- og atvinnulóðina við Gjáhelli 13 og óskar eftir heimild til meira byggingarmagns á lóðinni en skilmálar deiliskipulagsins kveða á um. Byggingaráform umsækjanda gera ráð fyrir að heildarbyggingarmagn á lóð verði 1907 m² og að þrjú hús muni standa á henni.

Sk. gildandi deiliskipulagsskilmálum skulu byggingar sem eru á sömu lóð hannaðar af sama hönnuði. Einnig skal samræma útlit og efnisval þeirra. Nýtingarhlutfall á lóðum er almennt allt að 0,5. Byggingar skulu vera innan byggingareits.

Gerðar hafa verið deiliskipulagsbreytingar á mörgum lóðanna er tilheyra 2. áfanga Hellnahrauns. Nýtingarhlutfall lóða er í 0,5 eða minna, nema í stöku tilvikum. Á nærliggjandi lóðum við Gjáhelli 13 hefur *nhl* haldist í samræmi við skilmála þrátt fyrir breytingar á lóðum. M.v. *nhl* 0,5 er heimild til 1854,5 m² byggingarmagns á lóðinni við Gjáhelli 13. Með umsókninni er skissa teiknuð af STH teiknistofu er sýnir fyrirhugaða staðsetningu bygginga. Á uppdrætti er ekki sýndur byggingarreitur en ljóst er að þær eru ekki staðsettar innan hans. Gerð er tillaga að aðkomu bíla frá Gullhelli inn á bílastæði á lóð. Í skilmálum 2. áfanga Hellnahrauns kafli 3.3. eru sérákvæði um lóðafrágang og umhverfisákvæði. Þar segir: *Gróður og trjábleti skal vera minnst 3 m breytt og liggja að lóðarmörkum við götu.* Eitt af markmiðum deiliskipulagsins er að skapa snyrtilegt og skjólgott umhverfi, heilsteypt atvinnusvæði í snyrtilegu umhverfi. Áhersla er lögð á að gatnakerfi skipulagssvæðisins verði einfalt og öruggt. Með staðsetningu nýrrar aðkomu/innkeyrslu frá Gullhelli inn á bílastæði við Gjáhelli 13 er verið að brjóta upp þá heildargötumynd sem horft er til auk þess sem umferðaröryggi minnkar.

Að ofangreindu er ljóst að frávik frá gildandi deiliskipulagsskilmálum eru töluverð. Ekki er hægt að fallast á erindið í óbreyttri mynd.

Gunnþóra Guðmundsdóttir, arkitekt
Umhverfis- og skipulagsþjónusta.