

Umhverfis- og skipulagsþjónusta Hafnarfjarðarbæjar  
Norðurhella 2  
221 Hafnarfjörður

Hafnarfirði 10. apríl 2017

### **Athugasemdir vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi Suðurhafnar - Fornubúðir 5**

Vísað er til tillögu að breytingu á deiliskipulagi sem auglýst var 28.2.2017. Deiliskipulagsbreytingin heimilar að reist verði skrifstofu- og þjónustuhús á lóð nr. 5 við Fornubúðir og felur m.a. í sér breytta hámarkshæð bygginga og húsagerð, stækkun byggingarreits, hækkun nýtingarhlutfalls og heimild til byggingar bílakjallara. Áform eru um að Hafrannsóknarstofnun flytji í þetta nýja húsnæði.

Undirritaðir eigendur fasteignarinnar Suðurgötu 70, Hafnarfirði mótmæla ofangreindri tillögu með eftirfarandi rökstuðningi.

#### 1. Ósamræmi við aðalskipulag

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi fyrir Hafnarfjarðarbæ er svæðið skilgreint sem blanda af hafnar svæði og verslunar- og þjónustusvæði. Ekki er gert ráð fyrir stofnanalóðum á svæðinu og því er óheimilt að samþykkja deiliskipulag sem innfelur heimild fyrir stofnanabyggingu.

#### 2. Deiliskipulag Flensborgarhafnar á vinna sem eina heild.

Það er óeðlilegt og ekki í samræmi við skipulagslög að taka eina lóð á svæðinu og gera deiliskipulag fyrir hana á meðan deiliskipulagsvinna fyrir allt svæðið í kringum Flensborgarhöfn er að fara í gang. Bent er á 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, þar sem segir: *Deiliskipulag skal gera fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar og skal jafnan miða við að það taki til svæða sem mynda heildstæða einingu.*

Ennfremur er vísað til úrskurðar úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála í máli 25/2000 (Skógarhlíð) Sjá: <http://www.uua.is/?c=verdic&id=104>

#### 3. Byggingarmagn á lóðinni er allt of mikið sem og hæð bygginga.

Fram kemur í tillögunni að aðeins hluti af fyrirhugaðri byggingu sé ætlaður Hafrannsóknarstofnun. Það er því engin forsenda fyrir komu stofnunarinnar í bæinn að byggingarmagn verði svo mikið sem áformað er. Ekki verður heldur séð að þörf sé fyrir tugþúsundir fermetra af skrifstofu- og verslunarhúsnæði á þessum stað, enda er ekki skortur á slíku húsnæði í bænum.

Það mun leiða til aukinnar umferðar á svæðinu og næsta nágrenni svo að til vandræða horfir, ef slíkt byggingarmagn verður tekið í notkun á þessum stað. Hvergi kemur fram að spár hafi verið gerðar um umferðaraukningu eða getu samgönguleiða til að anna slíkri aukningu.

Í skipulagslýsingu fyrir Flensborgarhöfn frá febrúar 2016 kemur m.a. fram að skipulagssvæðið skuli afmarkast af Cuxhavengötu til vesturs. Fornubúðir 5 eru því innan þessa deiliskipulagssvæðis. Þar segir ennfremur að meginmarkmið skipulagsvinnunar skuli m.a. vera:

- að skapa aðlaðandi stað fyrir íbúa og gesti með sterka tengingu við höfnina og sjávarsíðuna sem og aðliggjandi byggð.
- Lágreistar byggingar sem falla vel að aðliggjandi byggð

Í niðurstöðum lýsingarinnar segir:

- Byggingamagn á svæðinu verði aukið í góðri sátt við aðliggjandi byggð.
- Hæð nýrrar byggðar verði einnig í góðri sátt við nærliggjandi byggð.

Það er alveg ljóst að fyrirbyggjandi deiliskipulagstillaga er ekki í neinu samræmi við þær forsendur sem settar voru fram í skipulagslýsingu fyrir Flensborgarhöfn. Sá tónn sem hér er sleginn varðandi byggingarmagn og hæð er heldur ekki í neinni sátt við nærliggjandi byggð, enda kæmi þessi bygging til með að skaða hagsmuni íbúa í nágrenninu bæði með útsýnisskerðingu og ónæði af umferð.

Hæð skemmu á lóðinni er í dag um 12,7 m, en skv. tillögunni á að heimila byggingu sem að lágmarki verður 22 metrar að hæð, með möguleika á enn meiri hækkun á köflum auk þess sem byggingarreitir er stækkaður verulega. Þetta er auðvitað út fyrir allt meðalhóf og kemur til með að valda stórkostlegri útsýnisskerðingu hjá nágrönnum.

Hér virðist vera í uppsiglingu nýtt Norðurbakkaslys. Það er í hæsta máta óeðlilegt að bæjaryfirvöld gangi erinda fjárfesta og verktaka á kostnað almennra íbúa. Það er mjög mannfjandsamleg þróun að fjárfestar fái endalaust heimildir til þess að hrúga óeðlilegu byggingarmagni við sjávarmálið og ræni þannig aðra íbúa bæjarfélaga þeim möguleika að geta horft til hafs.

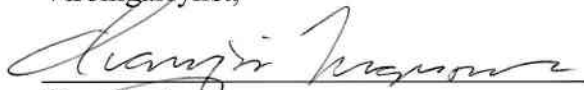
#### 4. Bótakröfur.

Skerðingar á útsýni og óþægindi vegna umferðar leiða óhjákvæmilega til verðyrnunar á fasteignum í nágrenninu og leiða þannig til bótaréttar. Í því sambandi er t.d. bent á dóma Hæstaréttar í málum gegn Mosfellsbæ vegna byggingar Krikaskóla þ.á.m. dóm 12. maí 2016 í máli 544/2015.

Í tilfalli undirritaðra erum við með stórkostlegt útsýni yfir höfnina og yfir á Álftanes þar sem sjá má Garðakirkju og nágrenni. Stór hluti af þessu útsýni mun hverfa ef fyrirbyggjandi deiliskipulagstillaga nær fram að ganga. Sama á eflaust við um marga nágretta okkar. Það er alveg ljóst að við munum setja fram bótakröfu ef af þessari skipulagsbreytingu verður.

Áskilinn er allur réttur til að koma síðar á framfæri frekari röksemdum, gögnum og bótakröfu. Allar líkur eru á því að við munum kæra deiliskipulagið til úrskurðarnefndar og/eða leita réttar okkar fyrir dómstólum verði tillagan samþykkt.

Virðingarfyllst,

  
Sigurjón Ingvason

  
Rannveig Guðleifsdóttir