

Svör við athugasemd vegna breytingar á skilmálum fyrir deiliskipulag Suðurhafnar – bátaskýlin við Hvaleyarlón.

Á fundi skipulags- og byggingarráðs þann 20. febrúar 2018 var samþykkt tillaga að skilmálabreytingu deiliskipulags svæðisins og hún auglýst í samræmi við 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Auglýsingatíma er lokið og barst ein athugasemd og fylgir hún með umsögn þessari.

Svar Umverfis- og skipulagsþjónustu:

Ekki er séð í fljótu bragði hvers vegna þessi breyting á skilmálum þurfi að vera veruleg. Grenndarkynning á einmitt vel við í þessu tilfelli þar sem umrædd breyting er send til allra þinglýstra eiganda bátaskýlanna í stað þess að auglýsa í landsmálablaði og lögbirtingablaðinu. Innihald þessara skilmálabreytinga má túlkast sem óveruleg þar einungis er verið að skerpa á umgengnisreglum svæðisins.

Talað er um hefð fyrir starfsemi í húsunum. Öll starfsemi á þessum stað þarf að vera í samræmi við gildandi aðal- og deiliskipulag svæðisins. Ekki er hægt að byggja landnotkun á hefð.

Nefnt er að á veðbandayfirlitum koma ekki fram kvaðir fyrir eigendur en hins vegar koma þær fram í lóðarleigusamningi er varðar forkaupsrétt og fl.

Það þarf að hafa í huga að í gildandi deiliskipulagi fyrir svæðið koma fram ýmis atriði sem ekki eru skilgreind í lóðarleigusamningi. Deiliskipulag byggir á aðalskipulagi og í því eru teknar ákvarðanir og settir skilmálar um landnotkun og landnýtingu, byggðamynstur, hönnun mannvirkja, vernd náttúru- og menningarminja o.fl. Skilmálar deiliskipulags eru bindandi, þeir eru grundvöllur fyrir veitingu byggingarleyfa og framkvæmdaleyfa og tryggja réttarstöðu hagsmunaaðila.

Hvað varðar endurbyggingu skýlanna skal á það bent að það skal gert í samræmi við gildandi deiliskipulag með þeim kvöðum sem byggingarfulltrúi setur við útgáfu byggingarleyfis.

Hvað varðar þá athugasemd að Golfklúbburinn Keilir hafi þrengt að starfsemi bátaskýlanna án grenndarkynningar er það ekki staðreyndin því engar breytingar hafa verið gerðar á mörkum þessara tveggja svæða og þar af leiðandi hefur, eðli máls samkvæmt, enginn grenndarkynning átt sér stað.

Hvað varðar samstarf við Hafnarfjarðarbæ varðandi hreinsun er það sjálfsagt mál en það er hins vegar er það á kosnað eiganda að hreinsa upp á svæðinu.



HAFNARFJÖRÐUR

Það hefur ekkert með eðli þessarar breytingar á deiliskipulagi að gera hvort að búseta sé heimiluð í húsunum eða ekki. Þarna hefur aldrei verið heimilt að búa, enda er svæðið skilgreint sem „*opin svæði til sérstakra nota*“ á aðalskipulagi og undir þann flokk falla svæði með útivistargildi. Hvaleyrarlón er til að mynda friðlýst. Búseta í skýlunum er bönnuð og skulu þau einungis nýttast í tengslum við uppsátur og geymslu báta og starfsemi tengda því. Það kemur einnig skýrt fram í lóðarleigusamningum að um sé að ræða svæði fyrir hafnsækna starfsemi og þar kemur fram í 2. gr. að búseta sé ekki heimil.

Ekki er séð að það sé þrengt að eignarétti fólks ef eigendum sé skylt að halda eignum sínum vel við. Það fylgir því óneitanlega allavega rask en þessi breyting snýst fyrst og síðast um það að eigendur gangi vel um og haldi svæðinu hreinu og snyrtilegu.

Hvað varðar þá athugasemd að hámarkstími fyrir bát sé allt að 3 mánuðir sé of stuttur tími að það á einungis við þegar bátar eru geymdir á opnu svæði og á sameiginlegu bílastæði. Bátaskýlin eiga jú að hýsa báta sem þarf að lagfæra.

Þar sem búseta í skýlunum er bönnuð er ekkert óeðlilegt að takmarka notkun á almennum bílastæðum, eigendum er heimilt að nota stæði fyrir framan hvert hús og ekki skal geyma bíla eða aðra lausafjarmuni langdvölum á almennum stæðum. Skilmálar í deiliskipulagi geta kveðið svo um. Allt þetta snýst um góða umgengni svæðisins enda eins og fram hefur komið er Hvaleyrarlón friðlýst og hefur Golfklúbburinn Keilir fengið viðurkenningu fyrir góða og snyrtilega umgengni á svæði sínu.

Ef vilji er til að tengja fráfrenslislagnir skal það gert í samræmi við **Samþykkt um fráveitu í Hafnarfirði** frá 2008 eins og kemur fram í lóðarleigusamningum fyrir bátaskýlin. Sækja þarf um slíkar tengingar til umhverfis- og skipulagsþjónustu.

Þverröndótt svæði á gildandi skipulagi er skilgreint sem bíla- og bátastæði er utan lóðar og stendur á bæjarlandi og er engin breyting þar á.

Það er skýrt í núgildandi skilmálum að leyfilegt er að setja einfalda hurð á suðurhlíð hússins en norðanmeginn megi hún vera tvöföld. Það hefur engin undanþága verið gefin við því.

Það stendur ekki til að svo stöddu að malbika að húsunum né leggja fráfrenslislagnir.

Virðingarfyllst,

Umhverfis- og skipulagsþjónusta Hafnarfjarðar

Norðurhellu 2

221 Hafnarfjörður