


Hafnarfjarðarbær
Umhverfis- og skipulagsþjónusta
Norðurhelli 2
221 Hafnarfjörður

| | |
|---|-------------------------|
|  | Hafnarfjarðarbær |
| Innk: | 10.6.2016 |
| Málsnr: | 160214 |
| Bréfal: | 521.1 |

Hafnarfirði 9. mars 2016.

Norðurbakki 1, eignarhluti 0101, breyting í 4 hótélíbúðir

Vísað er til afgreiðslu skipulags- og byggingarráðs frá 8. mars sl. þar sem til umfjöllunar var erindi Skákar ehf. um að breyta eignarhlut Norðurbakka 1, eignarhluta 0101, í fjórar hótélíbúðir. Á fundinum var bókað að ráðið tæki neikvætt í fyrirspurnina þar sem hún samræmdist ekki gildandi skipulagi. Er síðan tekið fram að í skipulaginu komi fram að gert sé ráð fyrir verslun og þjónustu á 1. hæð húsa við Norðurbakka 1.

Skák ehf. telur afgreiðsluna ólögmeata og ranga. Hótélíbúðir falli einmitt undir landnotkunina verslun- og þjónusta sem tilgreind er í greinargerð deiliskipulags að sé heimil á 1. hæð hússins sbr. ákvæði greinar 6.2 í skilmálum.

Um verslun og þjónustu er fjallað á nokkrum stöðum í skipulagsreglugerð nr. 90 frá 2013. Í p-lið greinar 4.3.1 segir m.a. um verslun og þjónustu:

p. Verslun og önnur þjónusta.

Þróun miðbæjarstarfsemi, nærþjónustu og annarrar verslunar- og þjónustustarfsemi, þ.m.t. skóla, menningarstarfsemi og ferðamannþjónustu og megináhrifaþætti á miðbæjarstarfsemi.

Helstu einkenni einstakra þjónustukjama, dreifingu þeirra og samspil. Stefna um hvar og hvernig þörfum fyrir verslun og aðra þjónustu verður mætt. Yfirbragð byggðar og aðrar skipulagsforsendur sem þörf er á fyrir gerð deiliskipulags.

Í c-lið greinar 6.2. í skipulagsreglugerð er landnotkunin verslun og þjónusta skilgreind svo:

c. Verslun og þjónusta (Vb).

Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótelum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum.

Niðurstaða ráðsins er því beinlíni röng. Er þess krafist að erindið verði tekið fyrir að nýju og afgreitt í samræmi við ákvæði laga. Ljóst er að Hafnarfjarðarbær getur ekki synjað um rekstur hótélíbúða í rýminu enda er það leyft skv. landnotkun skipulagsins. Telji ráðið enn að fyrir spurnin samræmist ekki landnotkun óskast það rökstutt sérstaklega.

Verði málið ekki afgreitt á lögmætan hátt mun Skák ehf. leita réttar síns gagnvart sveitarfélaginu vegna þess tjóns sem það hefur orðið fyrir vegna málsins m.a. vegna tafa sem þessi afgreiðsla hefur leitt til. Rétt er að taka fram að forsvarsmenn félagsins hafa heyrt að ráðið hafi mögulega talið að hljóðvist í slíkum íbúðum gæti orðið erfitt. Það er hins vegar ekki svo að mati Skákar. Í því sambandi er og minnt á að sérákvæði eru um hljóðmál í skipulaginu.

Þá er vakin athygli á því að sveitarfélagið er að leyfa hótél og hótélíbúðir víða í sveitarfélaginu þar sem það samræmist ekki landnotkun s.s. á iðnaðar- og athafnasvæðum. Jafnvel þó ráðið telji að fyrirspurnin samræmist ekki skipulagi þá er m.t.t. sjónarmiða um jafnræði eðlilegt að nefndin lýsi afstöðu sinni til að breyta umræddu skipulagi.

F.h. Skákar ehf.

Edvard Björgvinsson.

