

Ingvar og Kkristján ehf.
Trönuhrauni 7c
220 Hafnarfirði.

Hafnarfirði 28.11.2016.

Erindi: Trönuhraun 9, umsókn um byggingu gistiheimilis sbr. uppdrætti dags. 29.09.2016.

Á fundi skipulags- og byggingarráðs þann 01.11.2016 var erindi Ingvars og Kristjáns ehf. um að byggja 45 eininga gistiheimili synjað. Með bréfi Ingvars og Kristjáns ehf dags.11. nóv. 2016 er óskað er eftir rökstuðningi fyrir synjuinni.

Ekki er til heildar deiliskipulag fyrir svæðið sem afmarkast af Reykjavíkurvegi, Fjarðarhrauni og Flatahrauni. Til er heildaruppdráttur frá 1985 sem sýnir fyrst og fremst fyrirkomulag bílasstæða og og húshæðir, þar með talið á lóðinni Trönuhraun 9. Deiliskipulag hefur verið unnið fyrir einstaka lóðir og svæði á þessum reit í tímans rás eins og fram kemur í ofangreindu bréfi.

Á fundi Skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðar þann 30.04.2013 var eftirfarandi erindi tekið fyrir:

“Ingvar Geirsson f.h. Penslaverksmiðjunnar leggur inn fyrirspurn dags 18.11.12 varðandi byggingaráform fyrirtækisins á lóð fyrirtækisins og leitar eftir samþykki skipulagsyfirvalda á þeim. Skipulags- og byggingarráð fól skipulags- og byggingarsviði að ræða við Ingvar Geirsson f.h. Penslaverksmiðjunnar um erindið og framhald málsins. Áður lagðar fram nýjar hugmyndir 28.01.13.”

Niðurstaða.

“Skipulags- og byggingarráð tekur jákvætt í erindið og heimilar umsækjanda að vinna tillögu að deiliskipulagi í samræmi við fyrirspurninina, sbr. 28. grein skiulagslaga nr. 123/2010.”

Hér er trúlega um misritun í fundagerð að ræða, þar sem 28 gr. skipulagslaga fjallar um gerð aðalskipulags og á ekki við hvað þetta erindi varðar. Líklega átti að vísa til 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem ráðið heimilar umsækjanda að vinna tillögu að deiliskipulagi.

Með teikngum dags. 29.09.2016 ásamt byggingarleyfisumsókna er óskað eftir að reisa gistiheimili á umræddri lóð og vísað til þess að erindið skuli meðhöndlað í samræmi við 44. gr. skipulagslaga. En þar segir í 1. mgr.

„Þegar sótt er um byggingar- eða framkvæmdaleyfi fyrir framkvæmd sem er í samræmi við aðalskipulag en deiliskipulag liggur ekki fyrir getur sveitarstjórn eða sá aðili sem heimild hefur til fullnaðarafgreiðslu mála, sbr. 6. gr., ákveðið að veita megi leyfi án deiliskipulagsgerðar ef framkvæmdin er í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar. Skal skipulagsnefnd þá láta fara fram grenndarkynningu. Þegar um er að ræða óverulega breytingu á deiliskipulagi skal skipulagsnefnd láta fara fram grenndarkynningu, sbr. 2. og 3. mgr. 43. gr.”

Í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar segir á bls. 46 :

„ Svæði milli Flatahrauns, Fjarðarhrauns og Reykjavíkurvegar (AT1)



Í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 - 2025 er svæðið milli Reykjavíkurvegar, Flatahrauns og Fjarðarhrauns skilgreint sem athafnasvæði, annars vegar iðnað og hins vegar verslun og þjónusta. Unnið var óformlegt rammaskipulag fyrir svæðið, sem samþykkt var að skyldi liggja til grundvallar fyrir aðalskipulag og deiliskipulag, en hlaut ekki lögbundna meðferð að öðru leyti. Þar er lagt til að hluta þess veri breytt í íbúðarsvæði. Í samræmi við það er hér gert ráð fyrir að mestur hluti þess svæðis verði áfram skilgreindur sem athafnasvæði, en að hluti þess verði skilgreindur sem íbúðarsvæði (ÍB2) með blöndu af þessu tvennu, sbr. kafla 2.2.1 íbúðarsvæði - þéttingarsvæði. Svæðið er fullbyggt, en reikna má með endurnýjun þess, m.a. fyrir gistiheimili og hótél og snyrtilegri iðnað, sem sækist eftir staðsetningu þar og betri umhverfisgæðum en nú eru í hverfinu. Nokkrar sérverslanir verða áfram á svæðinu.“

Eins og áður er getið, þá er ekki til deiliskipulag af þessu svæði, en Aðalskipulaga Hafnarfjarðar 2013-2025 gerir ráð fyrir starfsemi af þessu tagi. Tillaga umsækjanda dags. 29.09.2016 eru s.k. aðaluppdrættir og ef meðhöndlun þeirra á að vera í samræmi við heimild 1. mgr. 44 gr. skipulagslaga þá skulu slíkir uppdrættir uppfylla kafla 4.3 í byggingarreglugerð 112/2012.

Uppdrættir dags. 29.09.2016 eru ekki deiliskipulagsuppdrættir og því ekki hægt að taka þá til meðferðar í samræmi við bókun þáverandi skipulags- og byggingarráðs frá 2013. Athygli er vakin á því, að um er að ræða rúmlega þriggja ára bókun og til samanburðar má geta þess að byggingarleyfi hefur einungis eins árs gildistíma.

Enga heimild er að finna í bókunum ráðsins til málsmeðferðar samkvæmt 44. gr. Skipulagslaga.

Virðingarfyllt

Þormóður Sveinsson Skipulagsfulltrúi/arkitekt.