

Hafnarfjarðarkaupstaður
Þormóður Sveinsson, skipulagsfulltrúi
Strandgata 6
220 Hafnarfjörður

Reykjavík, 6. desember 2019
Tilvísun: 201911008 / 3.5

Efni: Deiliskipulag fyrir Gjótur, reitir 1.1 og 1.4, Hafnarfjörður

Hafnarfjarðarkaupstaður hefur, með erindi dags. 30. október 2019, sent Skipulagsstofnun ofangreint deiliskipulag til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga. Athugasemdafrestir lauk 15. ágúst 2019. Deiliskipulagið var samþykkt með breytingum í bæjarstjórn, þann 2. október 2019 ásamt umsögn skipulagsfulltrúa um framkomnar athugasemdir, dags. þann 27. september 2019.

Í deiliskipulaginu felst að gert er ráð fyrir 490 íbúðum á reit sem afmarkast af Reykjavíkurvegi, Hjallahrauni, Helluhrauni og aðliggjandi athafnasvæði. Innan svæðisins er jafnframt gert ráð fyrir verslun, þjónustu, breytilegri notkun húsnæðis og leikskóla.

Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð dags. 16. maí 2019 og breytt 17. október 2019 og á uppdrætti í mkv. 1:1.000, dags. 16. maí 2019 og breytt 17. október 2019. Jafnframt fylgdi skýringaruppdráttur í mkv. 1:1.000 ásamt skýringar- og afstöðumynd í mkv. 1:500 og breyting á deiliskipulagi iðnaðarhverfis austan Reykjavíkurvegar fyrir lóð nr. 60-64 við Reykjavíkurveg.

Haldinn var fundur með aðilum skipulagssviðs Hafnarfjarðarbæjar í húsakynnum Skipulagsstofnunar 3. desember sl. og þeim kynntar athugasemdir og ábendingar stofnunarinnar við ofangreint deiliskipulag. Hjálagt er uppfærður listi yfir ábendingar sem voru til umræðu á fundinum.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og gerir athugasemd við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda þar sem deiliskipulagið er ekki í samræmi við ákvæði aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 fyrir umrætt svæði.

Stofnunin bendir á að ef fyrirhugað er að hefja uppbyggingu á svæðinu í samræmi við áform sem sett voru fram í lýsingu um fyrirhugaða aðalskipulagsbreytingu, Vesturhluti Hrauna, milli Reykjavíkurvegar, Fjarðarhrauns og Flatahrauns, dags. 25. apríl 2018 og drögum að rammaskipulagi, Hraun vestur, sem vísað er til í skipulagsögnum, þarf að mörka stefnu um þróun svæðisins með breytingu á aðalskipulagi og málsmeðferð skv. 30. gr. skipulagslaga.


Unnsteinn Gíslason

Minnisblað

Viðtakandi:

Höfundur: Unnsteinn Gíslason

21. nóvember 2019

Tilvísun: 201911008 / 3.5

Efni: Iðnaðarsvæði austan Reykjavíkurvegjar, Gjótur

Ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag, ekki fullnægjandi umfjöllun í greinargerð, gert ráð fyrir 60 íbúðum.

Ekki samræmi milli rammaskipulags og deiliskipulags varðandi fjölda íbúða, hæðir húsa o.fl. rammaskipulag ekki í gildi, en talsvert um tilvitnanir í það í greinargerð deiliskipulags sem taka á út.

Uppbygging í anda borgarlínu/ rammaskipulags, skipting milli áætlaðs magns íbúðahúsnæðis, verslunarhúsnæðis, atvinnuhúsnæðis og annarrar starfsemi, gjörbreytt.

Fyrirkomulag bílastæða og fjöldi í rammaskipulagi, ofan- og neðanjarðar, bílastæðahús, gjörbreytt.

Kynning fyrir auglýsingu deiliskipulagsins takmörkuð, ekki kynningarfundur.

Deiliskipulagið nær ekki til reits eða svæða sem mynda heilstæða einingu sbr. skipulagsreglugerð, þarf að rökstyðja.

Ekki er fjallað um hæðir húsa í greinargerð.

Kafla um hljóðvist í greinargerð er ófullnægjandi, ekki liggur fyrir hljóðvistarkönnun.

Umfjöllun um nýtingarhlutfall á bls. 7, koma þarf fram að um A og B rými sé að ræða.

Ekki er fjallað um jarðveg, þá mengin vegna fyrri starfsemi.

Gera grein fyrir byggingarmagni ofan- og neðanjarðar.

Gera á grein fyrir sérafnotarétti íbúða á jarðhæð.

Umfjöllun um umhverfismat er ófullnægjandi.

Ekki sýnt skuggavarp, eðlilegt að sýna..

Lyftur / þaksvalir handrið, hluti af hámarkshæð sem sýnd er á uppdrætti.

Sýna á innkeyrslu í bílakjallara á deiliskipulagsuppdrætti.

Skýra aðkomu slökkvi- og neyðarbíla.

Ekki gerð grein fyrir hjólastæðum.

Ekki eru skilmálar fyrir skilti.

Ofanvatnslausnir, gera grein fyrir fyrirkomulagi.

Gera grein fyrir fyrirkomulagi vegna dagvistunar og skóla, möguleiki á staðsetningu leikskóla á austurhluta svæðisins.

Gera grein fyrir frágangi leiksvæðum.

Gönguleiðir liggja yfir á verndarsvæði ath.

Djúpgámar utan deiliskipulagssvæðis.

Samræmi milli uppdráttar og skýringa þarf að lagfæra.

Fjalla um gæði byggðar.

Gildi fyrirbyggjandi athugasemda við endurauglýsingu.

Benda á deiliskipulag Vogabyggðar, Bryggjuhverfis, svæði 4 og Gufuness í Reykjavík hvað varðar innihald deiliskipulagsáætlana og framsetningu.

Listinn er ekki tæmandi, eflaust má bæta fleiru á listann en nokkrum atriðum hefur verið bætt við frá því fundur var haldinn með skipulagssviði Hafnarfjarðarbæjar.