

Hafnarfjarðarkaupstaður
Anna Margrét Tómasdóttir
Norðurhella 2
221 Hafnarfjörður

Reykjavík, 30. september 2022
Tilvísun: 202209026 / 3.4

Efni: Deiliskipulag Hamranes þróunarreitir 20B, Hringhamar 10, Hafnarfjarðarkaupstaður

Hafnarfjarðarbær hefur, með erindi dags. 5. september 2022, sent Skipulagsstofnun ofangreint deiliskipulag til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 41. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 23. ágúst 2022. Engar athugasemdir bárust frá almenningi á kynningartímanum en umsögn barst frá Veitum. Deiliskipulagið var samþykkt í bæjarráði, þann 28. júní 2022.

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir allt að 70 íbúðum auk verslunar- og þjónustu á jarðhæð, í þremur fjölbýlishúsum á 4-6 hæðum. Gert er ráð fyrir allt að 3500 m² bílakjallara. Heildarbyggingarmagn er allt að 10.137,4 m² og nýtingarhlutfall er 2,5. Auk þess er gert ráð fyrir metnaðarfullu leiksvæði á lóð.

Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð dags. 1. apríl 2022 og á uppdrætti í mkv. 1:500, ódagsett.

Skipulagsstofnun getur ekki tekið afstöðu til deiliskipulagsins þar sem ekki er ljóst hvort fyrirhuguð uppbygging 70 íbúða til viðbótar við það sem áður hefur verið samþykkt samræmist ákvæðum aðalskipulags fyrir miðsvæði M3 varðandi fjölda íbúða (1350-1500 íbúðir).

Stofnunin hefur til yfirferðar fleiri deiliskipulagsáætlanir á svæðinu. Samanlagður fjöldi íbúða í þeim deiliskipulagsáætlunum sem borist hafa stofnuninni og/eða hafa öðlast gildi með birtingu í B-deild stjórnartíðinda, virðist fara fram úr heimildum aðalskipulags fyrir svæðið í heild sinni. Bent er á að samkvæmt þeim gögnum sem fyrir liggja, virðist sem þegar hafa verið veittar heimildir í deiliskipulagsáætlun í Hamranesi til uppbyggingar um 1500 íbúða.

Í ákvæðum aðalskipulags fyrir svæðið kemur einnig fram að hæðir húsa verði almennt á bilinu 3-5 hæðir. Einstaka hærri byggingar skal skoða m.t.t. birtu, veðurfars, umferðar og fl. Á deiliskipulagsuppdrætti eru settar fram skuggavarpsmyndir en að öðru leyti kemur ekki fram á deiliskipulagsgögnum né í bókunum sveitarfélagsins frekari rökstuðningur fyrir þeirri ákvörðun að heimila byggingu umfram ákvæði aðalskipulags hvað varðar hæðir húsa.

Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir
Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir