

Hafnarfjarðarbær
Strandgötu 6
220 Hafnarfirði
Bt. Umhverfis- og skipulagssvið

	HS VEITUR Hafnarfjarðarbær
Innk:	27.7.2022
Málsnr:	211310
Bréfal:	512

Hafnarfjörður 26.07. 2022

Varðar: Óseyrarhverfi, nýtt hverfi

Þann 6.júlí 2020 var sent bréf til yður varðandi breytingar á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025, þar sem fyrirhugaðar breytingar voru á reitum H1 og H2 á Hafnarsvæði í miðsvæði M5.

Í bréfinu var upplýst að breytingin myndi hafa veruleg áhrif á veitukerfi HS Veitna. Einnig var upplýst að HS Veitur eru með spennistöðvar í rekstri innan skipulagssvæðisins, jafnframt var óskað eftir góðri samvinnu á deiliskipulagsstigunum.


Ekkert svarbréf hefur borist HS Veitum frá umhverfis- og skipulagssviðs vegna þessa. Nú er búið að hanna deiliskipulag fyrir Óseyrarhverfi, teikningin er viðheftað þessu bréfi.

Eftirfarandi athugasemdir sem og ábendingar eru frá HS Veitum vegna deiliskipulagsuppráttisins.

1. HS Veitur eiga og reka spennistöð á Óseyrarbraut 5A, landnúmer L122082, fasteignanúmer F2078504.
Lóðarleigusamningur við Hafnarfjarðabæ er til staðar og er hann í gildi til ársins 2087. Sjá viðheftaðan samning.
Þó svo að það sé skýrt að verulegum hagsmunum er að gæta vegna breytingana á aðalskipulaginu sem og deiliskipulaginu hefur ekki verið haft samband við hagsmuna aðila.
2. Á deiliskipulagsuppráttinum er gert er ráð fyrir 740 íbúðum.
Áætlað er að það þurfi a.m.k. 3-4 spennistöðvar til að anna raforkuþörf hverfisins.
Ekki er gert ráð fyrir neinum spennistöðvum í byggingunum og eða ekki er að sjá á deiliskipulagsuppráttinum að gert er ráð fyrir spennistöðva lóðarreitum.
Núverandi dreifikerfi sem í kringum deiliskipulagssvæðið getur ekki annað raforkuþörfinni, því þarf að gera ráð fyrir spennistöðvum.

3. Í deiliskipulagsuppráttnum er húsnæðið sem hýsir spennistöðina á Óseyrarbraut 5A merkt sem “byggingu sem mega víkja”.
Hvaðan koma þær heimildir ?
4. Í deiliskipulagsuppráttnum eru byggingarreitir fremur nálægt göngustígum, þar með mun, graftarareitir fara yfir göngustíga og mögulega götur (Óseyrarbraut, Fornubúðir, Hvaleyrrabraut, Stapagata). Því er líklegt að veitulagnir umhverfis deiliskipulagssvæðið muni fara í uppnám og þörf verður á færslum á lögnum umhverfis deiliskipulagssvæðið.
HS Veitur eru með háspennustreng í göngustígnum niður Hvaleyrrabraut og upp Fornubúðir. Færslukostnaður færi á lóðarhafa vegna færslna á lögnum.
5. Í deiliskipulagsuppráttnum er ekki tekið tillit til veitulagna, búið er að staðsetja djúpgáma fyrir sorp á göngustígum Fornubúðum, Óseyrarbraut og við Stapagötu.
Hvar er gert ráð fyrir veitu lögnum ?
Mikill fjöldi veitulagna lendir í uppnámi við Fornubúðir og Óseyrarbraut. Æskilegt er að færslukostnaður vegna færslu á lögnum fari á lóðarhafa.

Virðingarfyllst,
f.h. HS Veitna


Kristján Örn Kristjánsson



HS Veitur hf
431208-0590
Brekkustíg 36
260 Reykjanesbær

Hafnarfjarðarbær,
b.t. umhverfis- og skipulagssviðs
Strandgötu 6,
220 Hafnarfirði
Netfang: skipulag@hafnarfjordur.is

Reykjavík, 22. júlí 2022

EFNI: ATHUGASEMDIR VIÐ TILLÖGU UM NÝTT DEILISKIPULAG ÓSEYRARHVERFIS

Til Landslaga hefur leitað Guðjón Guðnason, kt. 030854-5279, stjórnarformaður Sýningaljósa ehf., kt. 640902-3450, og falið stofunni að gæta hagsmuna félagsins vegna tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir Óseyrarhverfi í Hafnarfirði.

Félagið Sýningaljós er eigandi fasteignarinnar að Hvaleyrarbraut 12. Um er að ræða 1500 m² atvinnu- og iðnarhúsnæði en umbjóðandi minn fékk lóðinni úthlutað árið 2016. Lóðarleigusamningur var gefinn út þann 3. mars 2016 og lauk smíðum á húsnæðinu á árinu 2020. Í dag er fasteignin nýtt þannig að efri hæðin er í útleigu en á þeirri neðri er Sýningaljós með lager og verkstæði.

Rétt er að taka fram að Hafnarfjarðarbæ hefur áður verið sent erindi vegna sömu fasteignar umbjóðanda míns í kjölfar rammaskipulags fyrir Flensborgarhöfn og Óseyrarsvæði sem samþykkt var af bæjarstjórn þann 5. febrúar 2020, sbr. bréf dags. 21. apríl 2020. Í því bréfi var athygli bæjarins vakin á því að skipulagsáform þess um Óseyrarhverfi leiði til mikillar óvissu fyrir umbjóðanda minn og hafi áhrif á sölumöguleika fasteignarinnar og jafnframt var tekið fram að umbjóðandi minn áskilur sér allan rétt vegna mögulegs tjóns sem hann hefur orðið fyrir og kann að verða fyrir vegna óvissu og breytingar á skipulagi svæðisins.

Athugasemd umbjóðanda míns snýr fyrst og fremst nýtingarhlutfalli lóðarinnar að Hvaleyrarbraut 12 en samkvæmt hinu nýja deiluskipulagi er gert ráð fyrir að

nýtingarhlutfall lóðarinnar sé $N = 1,44$, sem er það lægsta á reitnum. Til samanburðar er bent á að meðal nýtingarhlutfallið er $N = 2,08$.

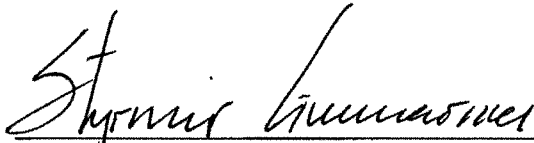
Ástæða þess að nýtingarhlutfall á lóð umbjóðanda míns er mun lægra en meðaltalið er sú að um helmingur af lóðinni er tekinn undir torg í stað byggingar. Þetta getur umbjóðandi minn ekki sætt sig við enda er þá ekki gætt jafnræðis milli núverandi lóðarhafa á reitnum.

Umbjóðandi minn getur ekki sætt sig við tillöguna í núverandi mynd og fer því fram á það tillögunni verði breytt á þann veg að nýtingarhlutfall lóðar hans verði aukið í sem nemur að minnsta kosti meðalnýtingarhlutfalli á reitnum.

Umbjóðandi minn lýsir því strax yfir að verði tillagan samþykkt óbreytt og án þess náðst hafi sátt við hann er áskilinn réttur til þess að leitast við að fá tillögunni hnekk og/eða gera kröfur á hendur Hafnarfjarðarbæ um skaðabætur eða innlausn eigna. Í því sambandi er rétt að minna á að skv. 51. gr. skipulagslaga nr. 123 frá 2010 ber sveitarstjórn ábyrgð á öllu tjóni sem umbjóðandi minn kann að verða fyrir vegna breytinganna.

Virðingarfyllst,

LANDSLÖG - LÖGFRÆÐISTOFA



Styrmir Gunnarsson lögmaður

Meðfylgjandi:

Umboð lögmanns.

Hafnarfirði, 28. júní 2022
málsnr. 2111310

Umhverfis- og tæknisvið
Skipulagsdeild

Óseyrarhverfi - deiliskipulag andmæli

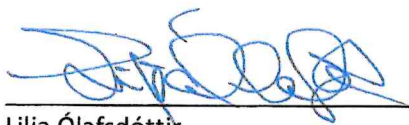
Í nafni embættis míns, geri ég athugasemd við ofangreint deiliskipulag.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir 10 lóðum í hverfinu, en bílastæðakjallari og jafnvel tveggja hæða kjallarar eiga að flæða milli lóða eða eins og kemur fram í greinargerðinni 4.11:
„Krafa er um að hönnuðir allra lóða vinni saman að lausn bílakjallara og skal það gert þannig að hægt sé að aka á milli allra bílakjallara reitsins vegna samnýtingar, þ.e. kvöð verður um almennan gegnumakstur bílakjallara allra lóða. Þannig skal lóðarhafi við innlögn aðaluppdráttu láta fylgja með skriflegt samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða, á staðsetningum tenginga milli kjallara, hlutdeild í stiga og lyftu fyrir almenna umferð upp á yfirborð sem og mögulegri hlutdeild í innkeyrslum. Ekki er reiknað með að hægt verði að koma fyrir innkeyrslum á lóðirnar Hvaleyrarbraut 4-6, 8-10 og 12. Því þurfa lóðarhavar þessara lóða sem og aðrir lóðarhafa sem velja að byggja ekki innkeyrslu, að semja skriflega um hlutdeild í innkeyrslu við einhvern þeirra lóðarhafa sem byggja innkeyrslur. Innkeyrslur í bílakjallara á reitnum skulu vera a.m.k. tvær og að hámarki 7. Ekki er gerð krafa um að bílastæði tilheyrandi ákveðinni lóð séu staðsett á lóðinni, þannig að semja má við annan lóðarhafa að byggja hluta eða öll stæði samkvæmt kröfunni.“

Að láta lóðirnar standa eins og þær eru og með bílakjallara þar sem hægt er að aka á milli lóða/eigna, þýðir að kostnaðarmatið verður aldrei rétt og eignarhald bílastæðakjallara yrði mjög flókið. Það eru dæmi um að bílakjallara flæða milli matshluta/eigna en þó innan sömu lóðar. T.d. í Skuggahverfinu í Reykjavík þ.e. Lindargata, Vatnsstígur, Skúlagata og Frakkastígur, mörg staðföng og matshlutar við allar þessar fjórar götur en bara ein lóð og sameiginlegur bílakjallari undir stórum hluta lóðarinnar.

Eitt frægasta dæmið er Harpan í Reykjavík, með stórum sameiginlegum bílakjallara með eignum við Austurbakka 2, Bryggjugata 2, 4, 6 og 8, Geirsgötu 2, 4 og 17, Kalkofnsvegi 2 og 4, Kolagötu 1, 2 og 3, Reykjastræti 2, 4, 5, 6, 7 og 8 og Tryggvagötu 21 og 23. Allt ein lóð með sameiginlegum bílakjallara.

Ef bílakjallari á að flæða milli lóða, þá þarf að sameina allar lóðirnar í eina lóð og gera eignaskiptayfirlýsingu þar sem kemur fram hvað hver og einn eigandi á í byggingarrétti á lóð þ.e. % og/eða fermetra. Staðföngin geta haldið sér og væntanlega koma fleiri staðföng á lóðina.



Lilja Ólafsdóttir
Fasteignaskráning

Efni: Nýtt deiliskipulag í Óseyrarhverfi

Við undirrituð íbúar að Lynghvammi 2B í Hafnarfirði lýsum yfir eindreginni ánægju með nýtt deiliskipulag Óseyrarhverfi.

Það er löngu tímabært að hanna hverfið upp á nýtt til þýði fyrir bæinn okkar. Vonandi verður hafist handa sem allra fyrst.

Kær kveðja

Gunnlaugur Sveinsson
Elín Ástráðsdóttir

Steingrímur Þórðarson

Til : Skipulag <skipulag@hafnarfjordur.is>
Frá : Steingrímur Þórðarson
Heiti : Óseyrarhverfi, umsögn
Málsnúmer : 2111310
Málsaðili : Hafnarfjarðarkaupstaður
Skráð dags : 20.7.2022
Höfundur : Steingrímur Þórðarson

20/7 2022

Efni: Nýtt deiliskipulag í Óseyrarhverfi

Við undirrituð íbúar að Lynghvammi 2A í Hafnarfirði lýsum yfir ánægju með nýtt deiliskipulag fyrir Óseyrarhverfi.

Það er löngu tímabært að hanna hverfið að nýju til prýði fyrir bæinn.

Vonandi verður hafist handa sem allra fyrst.

Kær kveðja

Þorgerður Jónsdóttir

Steingrímur Þórðarson