

Hafnarfjarðarkaupstaður
Berglind Guðmundsdóttir, landlagsarkitekt
Umhverfis- og skipulagssvið
Norðurhella 2
220 Hafnarfjörður

Reykjavík, 6. apríl mars 2021

Tilvísun: 202103108 / 3.3

Efni: Breyting á aðalskipulagi Hafnarfjarðar vegna gistipjónustu í frístundabyggðinni (F-1) í Sléttuhlíð

Hafnarfjarðarkaupstaður hefur, með erindi dags. 3. mars 2020 (mótttekið 23. mars), sent Skipulagsstofnun til staðfestingar óverulega breytingu á aðalskipulagi skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga. Aðalskipulagsbreytingin var samþykkt í bæjarstjórn 17. febrúar 2021 en niðurstaða hennar hefur ekki verið auglýst.

Skipulagsstofnun bendir á að við mat á því hvort breyting á aðalskipulagi geti fallið undir 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga þarf að taka mið af „hvort hún hafi verulegar breytingar á landnotkun í för með sér eða sé líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila eða hafa áhrif á stór svæði“.

Um er að ræða breytingu á aðalskipulagi sem felur í sér að heimilt verður að leigja út frístundahús í atvinnuskyni á rúmlega 30 lóðum á um 230 ha svæði, þ.e. í frístundabyggðinni *Sléttuhlíð og Klifsholt (F-1)*. Breytingin tekur því til stórs svæðis og varðar hagsmuni allra lóðarhafa í frístundabyggðinni, samanber einnig athugasemdir þar að lútandi sem bárust fyrr í skipulagsferlinu. Skipulagsstofnun getur því ekki fallist á að málsmeðferð 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga geti átt við og að fara þurfi með skipulagstillöguna skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga.

Í ódagsettri greinargerð breytingartillögunnar segir m.a.: „*Heimilt er að leyfa gistingu í flokki II á svæðinu sem er gististaður án veitinga að skilyrðum uppfylltum sem fram koma í reglugerð og lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald*“.

Stofnunin bendir á að flokkun gististaða skv. 3. gr. reglugerðar nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, tekur aðeins mið af því hvort samhliða gistingu sé boðið upp á veitingar. Hins vegar er í 4. gr. sömu reglugerðar kveðið á um tegund gististaðar og hún segir nokkuð til umfang og eðli þeirrar gistipjónustu sem heimila á og skiptir því máli í skipulagslegu samhengi. Í skipulagsákvæðum frístundabyggðarinnar þarf að koma fram að um er að ræða heimild til útleigu frístundahúsa, sbr. h-lið 4. gr. reglugerðar 1277/2016.

Í skipulagsákvæðum breytingartillögunnar þarf að koma skýrar fram að um er að ræða breytingu á skipulagsákvæðum í kafla 2.2.9 *Frístundabyggð* og tekur til frístundabyggðarinnar *F-1 Sléttuhlíð og Klifsholt*. Stofnunin mælir með að í breytingartillögunni verði settur fram útdráttur úr landnotkunaruppdrætti aðalskipulagsins til upplýsingar um landnotkun og staðsetningu á umræddu svæði.

Bent er á að í gildandi aðalskipulagi er ósamræmi er á milli upplýsinga í töflu-10 og umfjöllunar í kafla 2.2.9 um stærð svæðisins þar sem annars vegar segir „25 ha“ og hins vegar „um 230 ha“ og

þarf því að taka til athugunar og lagfæra, eftir því sem við á, með breytingartillögunni. Dagsetja þarf þau skipulagsgögn sem lögð verða fram til samþykktar í skipulagsnefnd og bæjarstjórn.

Stofnunin bendir á að í breytingartillögu deiliskipulagsins þarf að koma fram að heimildin taki til útleigu frístundahúsa, sbr. 4. gr. reglugerðar nr. 1277/2016 m.s.br. Gæta þarf þess að fullt samræmi sé á milli deiliskipulagstillögunnar og aðalskipulagstillögunnar.

Minnt er á að samþykkja þarf deiliskipulagsbreytinguna að nýju í skipulagsnefnd og bæjarstjórn, þar sem fyrri samþykktin var í ósamræmi við gildandi aðalskipulag, sbr. bréf Skipulagsstofnunar frá 13. ágúst 2020. Heimilt er að samþykkja og auglýsa tillögu að deiliskipulagsbreytingunni samhliða aðalskipulagstillögunni.

Stofnunin minnir á að leita umsagna fagstofnana, eftir því sem við á, svo sem heilbrigðiseftirlits og vatnsveitu Hafnarfjarðar. Þá við

Skipulagsstofnun gerir ekki athugasemd við að tillaga að aðalskipulagsbreytingunni verði auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga, þegar brugðist hefur verið við framangreindu. Stofnunin hvetur til að athygli þeirra sem hagsmuna að eiga að gæta á svæðinu verði sérstaklega vakin á auglýsingu tillögunnar, þ.m.t. félagi um frístundabyggðina, sbr. lög nr. 75/2008 um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús.


Hafdis Hafliðadóttir