


| | |
|---|------------------|
|  | Hafnarfjarðarbær |
| Innk: | 30.9.2019 |
| Málsnr: | 1706125 |
| Bréfal: | 512 |

Umhverfis og skipulagssvið Hafnarfjarðar
b.t. Skipulags- og byggingarráðs
Norðurhelli 2
221 Hafnarfirði

27. september 2019

Efni: Grenndarkynning vegna lóðar Skútahrauns 6.

Við, félagsmenn í húsfélagi fasteignarinnar að Skútahrauni 4, Hafnarfirði, og eigendur allra eignarhluta fasteignarinnar, mótmælum hér með framkominni tillögu Hafnarfjarðarbæjar sem fram kemur í bréfi dagsett 2. september 2019, mál 1906125/GG.

Í bréfinu kemur fram sú tillaga skipulags- og byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar að breyta skuli deiliskipulagi fyrir lóðina að Skútahrauni 6 og þar skuli verða byggingareitir fyrir a.m.k. 3 byggingar.

Þessum áformum er harðlega mótmælt. Með þessum hugleiðingum skipulags- og byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar eru hugmyndir um að auka við nýtingarhlutfall á lóð Skútahrauns 6 úr 18%, sem er núverandi hlutfall skv. gildandi deiliskipulagi sem öðlaðist gildi 19. desember 2008, í allt að 46% nýtingarhlutfall.

Með þessum áformum um aukið nýtingarhlutfall er verið að gera tillögu um meira en tvöfalda aukningu nýtingarhlutfalls lóðarinnar. Þá munu byggðir fermetrar jafnframt meira en tvöfaldast þegar byggingaráformum hefur verið hrint í framkvæmd. Við mótmælum þessum hugmyndum alfarið og byggjum á því að þær standist ekki ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 og afleiddra reglna.

Grenndarkynning á deiliskipulagsbreytingu sem telst óveruleg er undantekning frá meginreglu 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga sem ber að túlka þröngt. Samkvæmt athugasemdum í greinargerð frumvarps laganna segir til að mynda: „sem dæmi um óverulegar breytingar af þessu tagi er þegar iðnaðarhúsnæði er breytt í íbúðarhúsnæði, glerjun útisvala, skyggni yfir útidyr, dúkkuhús sem sett eru í garð o. s. frv.“

Í leiðbeiningarblaði 8a um meðferð breytinga á skipulagi sem Skipulagsstofnun gefur út er nánar útskýrt hvenær breyting telst óveruleg svo heimilt sé að grenndarkynna hana. Segir þar eftirfarandi:

„HVENÆR Á GRENNDARKYNNING VIÐ?

Breyting á deiliskipulagi er annaðhvort gerð að frumkvæði skipulagsnefndar eða ósk lóðarhafa eða landeiganda. Skipulagsnefnd tekur faglega afstöðu til breytingarinnar og metur hvort breytingin sé veruleg eða óveruleg. Sé breytingin ekki í ósamræmi við þá byggð sem fyrir er t.d. hvað varðar notkun, nýtingarhlutfall og yfirbragð og hafi hún ekki áhrif á aðra en nágranna, þá má grenndarkynna hana. Leiki vafi á hvort breyting teljist óveruleg skal hún auglýst. Dæmi um hvenær grenndarkynning getur átt við:

- Byggingarmagni á afmörkuðu svæði breytt lítilsháttar
- Byggingarreit breytt
- Lóðum er fækkað eða lóðamörkum breytt
- Notkun húshluta breytt
- Aðkomu er breytt
- Fjölgun bílastæða

HAB
JAS

Athuga þarf að þótt breyting á skilmálum einnar lóðar teljist óveruleg, getur verið um stefnumarkandi ákvörðun að ræða sem eðlilegt er að fleiri en næstu nágrannar séu upplýstir um. Því eigi betur við að auglýsa slíka breytingu.“

Það verður á engan hátt fallist á þá skilgreiningu skipulags- og byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar að hér sé um minniháttar eða óverulega breytingu að ræða. Hér er þvert á móti um stórfellda breytingu að ræða, hvort sem litið er til nýtingarhlutfalls eða annarra þátta, sem ber því að fara með í samræmi við fyrirmæli 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Í textanum að ofan eru tekin dæmi um hvenær er um óverulega breytingu að ræða sem megi grenndarkynna, þ.e. þegar breytingin er ekki í ósamræmi þá byggð sem fyrir er hvað varðar *notkun, nýtingarhlutfall og yfirbragð*. Í ljós þess að breytingin er í verulegu ósamræmi við alla þessa þætti teljum við það í raun með miklum ólíkindum að Hafnarfjarðarbær telji sér fært að einungis grenndarkynna tillöguna.

Áður hefur verið bent á hve veruleg aukning er á nýtingarhlutfalli. Í því sambandi skal tekið fram að þótt hámarksnýtingarhlutfall skv. gildandi deiliskipulagi sé tiltekið 35% liggur fyrir að raunaukningin er ekki frá þeirri tölu heldur frá 18%, þ.e. núverandi nýtingarhlutfalli. Ljóst er að gildandi skilmálar gera að verkum að útilokað er að nær tvöfalda byggingarmagn á lóðinni enda eru hvorki markaðir byggingareitir fyrir slíkt byggingarmagn skv. gildandi skipulagi né er hægt að stækka núverandi byggingar nándar nærri svo mikið á grundvelli gildandi skilmála. Með breytingunni er því ekki verið að auka nýtingarhlutfall úr 35% í 45%, heldur úr 18% í 45%. Jafnvel þótt litið væri svo á að stækkunin væri úr 35% í 45% er engum blöðum um það að fletta að aukning nýtingarhlutfalls um tæplega 30% telst veruleg breyting í öllum skilningi.

Jafnframt mótmælum við að gerð sé tillaga um byggingarreit svo nálægt lóðamörkum á Skútahrauni 4 og hugmyndir um að leyfilegt verði að byggja hús með allt að 9,5 metra mænishæð. Húsið myndi standa fast að lóðamörkunum, en hæðarmismunur lóðanna nemur 6-7 metrum. Mun húsið þannig gnæfa allt að 17 metra yfir húsið að Skútahrauni 4 með tilheyrandi skuggavarpi og áhrifum á vindafar. Slíkt er til þess fallið að hafa neikvæð áhrif á nýtingarmöguleika lóðar Skútahrauns 4 og söluvænleika fasteigna á lóðinni, líkt og hin hættulega starfsemi sem þar er fyrirhugað eins og rakið er að neðan. Sé horft til þess hve veruleg aukning er á nýtingarhlutfalli og stærðar byggingar sem heimilt er að reisa á nýjum byggingarreit má ljóst vera að fara þarf fram mat á líklegum áhrifum á t.d. ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, veðurfar og svipmót byggðar í kring og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti, sbr. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga og gr. 5.4.1. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Við teljum einsýnt að breytingin mun koma til með að hafa neikvæð áhrif á alla framangreinda umhverfisþætti og verulega breyta yfirbragði svæðisins, og mótmælum henni jafnframt á þeim grundvelli. Í öllu falli verður ekki hjá því komist að breyting af þessum toga hljóti hefðbundna meðferð skv. meginreglu 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga, og fylgt sé fyrrgreindum ákvæðum um mat breytinganna á næsta umhverfi, hagsmuni eigenda nærliggjandi eigna og áhrifum á verðmæti þeirra eigna.

Enn fremur er því mótmælt að fyrirhugað sé að breyta gildandi deiliskipulagi þegar tillagan felst í því að heimila stærðarinnar byggingu rétt við lóðamörk að Skútahrauni 4 þar sem fyrirhugað er að stunda hættulega starfsemi s.s. reykjöfun og meðhöndlun á gasi, eins fram kemur í tillögunni. Er þar um breytingu á notkun að ræða sem óheimilt er að láta nægja að grenndarkynna. Aukinheldur er með þessu verið að freista þess að fara á svig við ákvæði skipulagslaga og skipulagsreglugerðar um umhverfismat skipulagsáætlana, en meðal þess sem skylda er að leggja mat á er „*hvort hætta geti verið á stórslysi, svo sem vegna geymslu hættulegra efna eða notkunar á hættulegum efnum*“, eins og fram kemur í gr. 5.4.1 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Óumdeilt er að veruleg slyshætta fylgir húsnæði þar sem geyma á og

nota gas, kveikja elda og stunda reykköfun, auk þess sem lofgæði verða verulega skert þegar reykur og gufur berast þessa fáu metra sem eru að húseign okkar. Það er nógu slæmt freista þess að sniðganga ákvæði um umhverfismat deiliskipulags hvað varðar þau atriði sem að ofan eru rakin, en það er með öllu óforsvaranlegt þegar við blasir að breytingin felst í að leyfa stórhættulega starfsemi steinsnar frá næstu nágrönnum án þess að framkvæma eigi nokkurt mat þar að lútandi.

Með þessum áformum er farið á svig við skipulagsslög og afleiddar reglur, þ.m.t. öryggisreglur. Þá er með þeim gengið freklega nálægt lóðamörkum og engu skeytt um áhrif breytinganna á nærliggjandi starfsemi og hagsmuni nágranna.

Með vísan til alls framangreinds mótmælum við þessum hugmyndum skipulagsyfirvalda í Hafnarfirði alfarið og krefjumst því að fallið sé frá þeim eða farið með þær skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga.

Við áskiljum okkur allan rétt vegna málsins, þar á meðal að koma að frekari athugasemdir á síðari stigum og færa frekari rök fyrir máli okkar hyggist Hafnarfjarðarbær ekki draga áformin til baka.

Fyrir hönd húsfélagsins að Skútahrauni 4, Hafnarfirði, og allra félagsmanna þess,

Hannes Þór Baldursson, stjórnarmaður K16 ehf,

Jóhann B Skúlason, stjórnarmaður Laufléttir sf.

