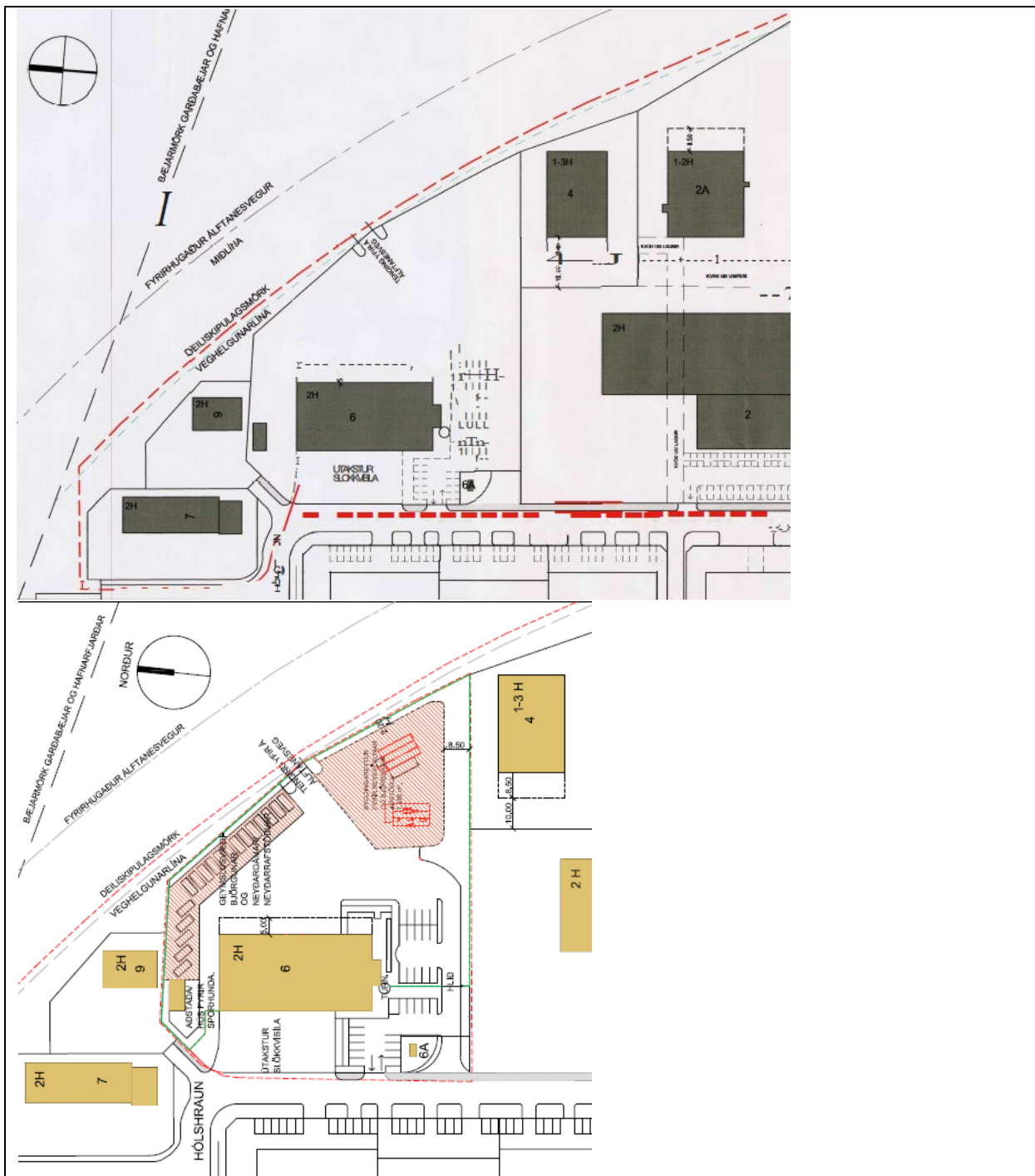


Norðrhellu 2

221 Hafnarfirði.

Erindi: Skútahraun 6, málsnúmer 1906125.

Hlutamynd úr deiliskipulagi 2008 og grenndarkynt tillaga 2019.



Með umsókn Slökkviliðs Höfuðborgarsvæðisins dags. 4.6.2019 er óskað eftir því að fá að byggja æfingaraðstöðu (reykköfunaraðstöðu) skv. teikningum Sigurðar Þorvarðarsonar dags. í maí 2019. Skipulagsfulltrúi vísaði erindinu til grenndarkynningar þann 12.6.2019. Erindið var grenndarkynnt tímabilið 2.9.-30.9.2019 í samræmi við 2. gr. a-liðar í Samþykkt um embættisafgreiðslur skipulags- og byggingarfulltrúans í Hafnarfirði. Breytingin felur í sér að markaður er byggingarreitur fyrir reykköfunar- og björgunaraðstöðu annar vegar og hins vegar reitur fyrir neyðar- og björgunarbúnað. Eftir breytingu verður leyfilegt nýtingarhlutfall 0,35. Erindið var grenndarkynnt fyrir 9 aðilum. Athugasemdir bárust K16 ehf, Laufléttir sf.

Athugasemdir sem bárust voru m.a. eftirfarandi:

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 útsvala, skyggni yfir útídyr, dúkkuhús sem sett eru í garð o. s. frv.*“.

Síðar segir m.a.

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 fyrirhuguð 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, hagsmunum eigenda nærliggjandi eigna og áhrifum á verðmæti þeirra eigna.

Í gildi er deiliskipulag á þessu svæði sem tekur til þessarar lóðar hvað byggingarmagn varðar. Þar er gert ráð fyrir að byggingarmagn á lóð geti orðið allt að 0,35.

Lóð nr.	Stærð lóðar	Bygðir m ²	Byggingarár	Núverandi nhl.	Hámarks m ²	Hámarks nhl.	Hámarks vegg.	Hámarks mænis h.
Drangahraun 1	1493.9	528.0	1999	0.35	820	0.55	10.2	12.0
Drangahraun 1b	2700.0	1377.0	1989-91	0.51	1500	0.55	7.0	9.5
Drangahraun 3	3999.8	2425.0	1981 2008?	0.6	3270	0.82	10.2	12.0
Drangahraun 5	3000.2	670.2	1983	0.22	2450	0.82	10.2	12.0
Drangahraun 7	2100.0	441.0	1988	0.21	1150	0.55	10.2	12.0
Skútahraun 2	10254.0	4738.1	1982	0.46	5650	0.55	7.0	9.5
Skútahraun 2a	6083.0	1030.7	1985	0.24	1500	0.25	7.0	10.0
Skútahraun 4	2472.5	727.4	1990	0.29	1350	0.55	10.2	12.0
Skútahraun 6	8400.7	1684.6	2008	0.18	3500	0.25	7.0	9.5
Skútahraun 6a	113.0							
Hólskraun 7	2025.1	700.4	1995	0.35	2500	0.35	7.0	9.5
Hólskraun 9	31272.3	216.0	1993	0.17	440	0.35	7.0	9.5

Samkvæmt þessari töflu frá 2008 er gert ráð fyrir að lóðin Skútahraun sé 8400,7 m² að stærð og að heildarbyggingarmagn á henni geti orðið 2940 m².

Samkvæmt gildandi lóðarleigusamning frá 2016 er lóðin 9612,5 m². Núverandi byggingar á lóðinni samkv. FMR eru 1684,6 m². Nýtingarhlutfall lóðar er því $1684,5/9612,5 = 0,18$. Ónýttur byggingarréttur SSH á lóðinni Skútahraun 6 er því 0,17 eða 1634 m².

Fyrirliggjandi umsókn gerir ráð fyrir tvöskonar framkvæmdum á lóðinni:

Afmarkað er svæði í suðaustur hluta lóðar þar sem heimilt verður að reisa, breyta og aðlaga æfingarbúnað er lýtur að eldvörnum, reykjöfun og öðru neyðarástandi sem getur skapast við eldsvoða. Umræddur æfingarbúnaður er einskona stálgrindarbúnaður ásamt gámum sem raðað er saman til að líkja sem mest eftir hugsanlegum raunverulegum aðstæðum. Við meðferð á umsókn til framkvæmda hjá byggingarfulltrúa, yrði ekki litið til stærðar þessa æfingarbúnaðar í m² talið, heldur fjarlægðar til annarra mannvirkja og rýmingarmöguleika. Umrætt æfingarsvæði hefur því ekki áhrif á nýtingarhlutfall lóðar. Með umsókn um formlegt byggingarleyfi mun umsækjandi þurfa að skila inn, eða leita eftir jákvæðri umsögn heilbrigðiseftirlits og vinnueftirlits hvað varðar umhverfis- og heilbrigðismál. Undirritaður ber fullt traust til SSH hvað þá þætti varðar.

Við skoðun á stærð þessa æfingarbúnaðar og hugsanleg áhrif hans á nýtingarhlutfall lóðar ber að geta þess að hér er um óupphitað veitulaust rými að ræða, sem þar að auki getur breytt. Við umfjöllun verður það skráð sem s.k. C rými og hefur því engin áhrif á nýtingarhlutfall lóðar.

Afmarkað er svæði meðfram norðaustur lóðarmörkum sem heitir geymslusvæði fyrir björgunar- og neyðargáma auk neyðarrafstöðva. Slík nýting á lóð er skráð sem afmarkaður reitur, og hefur því ekki heldur nein áhrif á nýtingarhlutfall lóðar. Lóðinni er úthlutað á landsvæði sem er í landnotkunarflokki sem heitir iðnaðar og athafnasvæði. Öll starfsemi SSH á þessari lóð utandyra sem innan telst því í fullu samræmi við ASH 2013-2025.

Í lóðarleigusamning segir í 3. gr.

3. Kvaðir af hálfu Hafnarfjarðarbæjar

- Bílastæði skulu vera í samræmi við ákvæði deiliskipulags. Fjöldi bílastæða og staðarval skal vera í samræmi við skipulagslög, skilmála deiliskipulags og samþykkt aðaluppdrætti.
- Veitustofnunum er áskilinn grafrarréttur á lóðinni vegna jarðstrengja og tengikassa og er áskilinn réttur til að leggja vatns-, frárennslis- og hitaveitulagnir um lóð hússins eftir því sem nauðsyn krefur. Heimilt er að leggja slíkar lagnir án þess að greiða bætur fyrir jarðrask eða annað, enda séð um að koma lóðinni í samt lag aftur. Allt eftirlit og viðhald með lögnum innan lóðar er heimilt án sérstaks samþykkis lóðarhafa.
- Hafnarfjarðarbær leggur fráveitulagnir að lóðarmörkum og er heimæðin eign bæjarins. Heimæð frá lóðarmörkum að mannvirki er eign lóðarhafa.
- Innan lóðar skulu fráveitulagnir, nauðsynlegur mengunarvarnarbúnaður og annar búnaður þeim tengdum vera í samræmi við ákvæði í „Samþykkt um fráveitu í Hafnarfirði“ frá 2008.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á og kostar dælingu fráveituvatns, ef fráveitulagnir hans standa lægra en tenging við fráveitukerfi Hafnarfjarðarbæjar.
- Með öllu er óheimilt er að staðsetja gáma/skúra á lóðinni, nema með samþykki byggingarfulltrúa, sbr. kafla 2.6, gr. 2.6.1 í byggingarreglugerð nr. 112/20112.
- Óheimilt er að nota annað svæði en hina úthlutuðu lóð undir uppgröft úr húsgrunni, byggingarefni og annað, sem að byggingarstarfsemi lýtur. Þá er óheimilt að gera jarðrask utan eigin lóðarmarkna án skriflegs leyfis byggingarfulltrúa.
- Óheimilt er að nota lóðina til annars en deiliskipulag gerir ráð fyrir.
- Ef fornleifar finnast við framkvæmdir skal fylgja fyrirmælum 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Lóðarhafa er að öðru leyti skylt að hlíta ákvæðum deiliskipulags fyrir iðnaðarsvæði Drangahraun-Skútahraun sem óðlaðist gildi þann 19.12.2008 með síðari breytingum um mannvirki á og um frágang lóðar

Með vísan í ofangreint er ljóst að fyrirliggjandi ósk um nýtingu lóðar er í samræmi við ákvæði lóðarleigusamnings hvað staðsetningu á gámum og æfingarbúnaði.

Í lóðarleigusamning segir í 4. gr.

4. Tímamörk byggingar og frágangs lóðar

Lóðarhafa er skylt að hlýta ákvæðum byggingarfulltrúa um tímafresti, ef viðbygging eða aðrar byggingarframkvæmdir verða samþykktar á lóðinni. Þegar mannvirki eða viðbygging er tekin í notkun skal gerð úttekt á öryggi þess og hollustuháttum. Óheimilt er að flytja inn í mannvirki eða taka það í notkun nema gefið hafi verið út vottorð um öryggisúttekt.

Í þessu ákvæði eru ítrekuð ákvæði er varða öryggis- og mengunarvarnir.

Í lóðarleigusamning segir í 6. gr.

6. Nýting lóðar og skyldur lóðarhafa

Lóðin er á svæði, sem ekki er búið að deiliskipuleggja þegar þessi samningur er gefinn út og undirritaður, einungis er til deiliskipulag fyrir nokkrar lóðir við Drangahraun og Skútahraun. Lóðarhafa ber að uppfylla ákvæði laga og reglugerða, er snerta þá starfsemi sem fram fer á lóðinni. Þar undir fellur m.a. öflun starfsleyfis og sú upplýsingaskylda sem því fylgir. Starfsleyfi heilbrigðiseftirlits Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis leysir lóðarhafa ekki undan neinum almennum reglum er nú gilda, eða settar kunna að verða af heilbrigðiseftirlitinu um mengunarvarnir og umgengni á lóð og umhverfi.

Sjötta grein lóðarleigusamningsins skerpir enn frekar á þeim þáttum er lúta að mengunarvörnum og starfsleyfi SSH á lóðinni.

Í athugasemdum lóðarhafa Skútahrauns 4 koma fram athugasemdir við að nýtingarhlutfall verði hækkað í 0,45. Það skal tekið fram að hér er um að ræða misritun á uppdrætti sem hefur verið leiðrétt. Nýtingarhlutfall lóðar verðu áfram 0,35.

Í 2. gr. a-liðar í Samþykkt um embættisafgreiðslur skipulags- og byggingarfulltrúans í Hafnarfirði segir:

2. gr.

- a. Skipulags- og byggingarfulltrúa er heimilt að grenndarkynna tillögur að óverulegum breytingum á deiliskipulagi skv. 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga og nánari skilgreiningu Skipulagsstofnunar. Einnig er honum heimilt að grenndarkynna byggingarleyfisumsóknir í ódeiliskipulögðum hverfum skv. 2. mgr. 23. gr. sömu laga sbr. og 7. mgr. 43. gr. laganna nema þegar vinna við deiliskipulag er hafin. Skipulags- og byggingarfulltrúi sendir slíkar breytingar á deiliskipulagi til yfirferðar Skipulagsstofnunar eða vísar þeim til skipulags- og byggingarráðs ef veigamiklar athugasemdir eru gerðar við þær eftir grenndarkynningu.

Að fram eru reifuð þau sjónarmið sem fram koma í athugasemdum aðliggjandi lóðarhafa. Það er mat undirritaðs að þau hafi ekki við rök að styðjast, og því er lagt til við skipulags- og byggingarráð að erindi SSH varðandi nýtingu lóðar verði samþykkt.

Þormóður Sveinsson skipulagsfulltrúi.