

Skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar
Norðurhelli 2
221 Hafnarfirði.

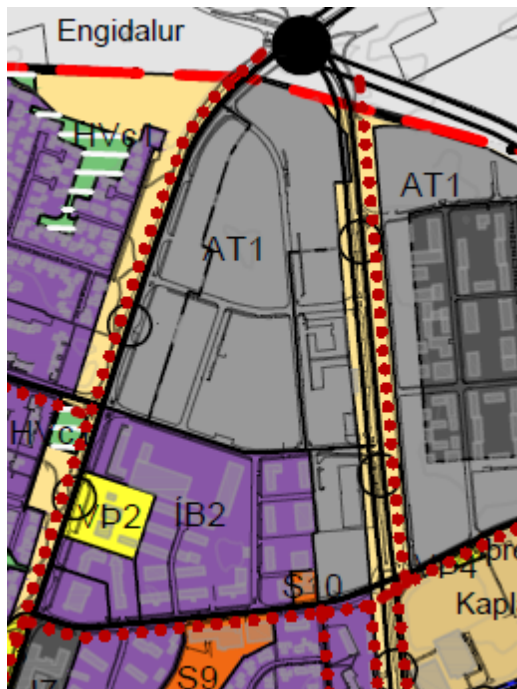
Hafnarfirði 27.09.2019
Málsnr. 1903199

Umsögn: Hraun vestur, gjótur, deiliskipulag

Á fundi skipulags- og byggingarráðs þann 24 sept. s.l. fól ráðið skipulagsfulltrúa að gera umsögn vegna framkominna athugasemda við tillögur að uppbyggingu á reit sem liggur að Reykjavíkurvegi, Hjallahrauni og Helluhrauni. Á fundi skipulags- og byggingarráðs þann 21.5.2019 var samþykkt að málsmeðferð yrði í samræmi við 1.mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Erindinu var jafnframt vísað til staðfestingar í bæjarstjórn. Þann 29.5.2019 staðfesti bæjarstjórn samhljóða afgreiðslu skipulags- og byggingarráðs. Tillagan var auglýst frá 4. júlí með framlengdum athugasemdafresti til 1. sept. Athugasemdir bárust frá 6 aðilum. Athugasemdafrestur var framlengdur til 23.9.2019 og bréf þess efnis sent hagsmunaaðilum. Ein athugasemd barst.

Forsendur Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025

Landnotkun reitsins sem umrætt deiliskipulag nær til er íbúðarsvæði og merkt **ÍB2** samanber aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025.



Hlutamynd úr aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025



HAFNARFJÖRÐUR

Um **ÍB2** segir í töflu í greinagerð aðalskipulagsins á bls. 38:

ÍB2	Reykjavíkurvegur-Flatahraun	10	Á svæðinu verður íbúðabyggð í samræmi við markmið um þéttingu byggðar. Einkum reiknað með fjölbýlishúsum í sambýli við léttan iðnað, verslanir o.fl. sem er fyrir á svæðinu.
-----	-----------------------------	----	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Rétt er líka að skoða hvert markið um þéttingu byggðar er samanber ofangreinda tilvitnun. Í ASH 2013-2025 segir m.a. á bls. 17 um þéttingu byggðar:

Núverandi byggð skal þétt þar sem það á við, m.a. með endurskipulagningu vannýttra svæða. Lögð skal áhersla á þau verðmæti sem felast í því að stór hluti íbúðarbyggðarinnar er í gönguþjálægð frá miðbænum. Leitast skal við að fullnýta byggingarmöguleika með þá eiginleika áður en uppbygging hefst á svæðum sem lengra eru í burtu. Við endurskipulagningu byggðar skal leita að kostum til þéttingar byggðar og stuðlað að endurnýtingu vannýttra lóða og svæða með starfsemi sem lokið hefur sínu hlutverki.

Síðan segir á bls. 37 í áðurnefndri greinagerð:

Þéttingarsvæði

Þétting íbúðarbyggðar er möguleg innan eldri hluta Hafnarfjarðar við endurskipulagningu svæða með úrelta starfsemi, eða starfsemi sem ekki er lengur þörf fyrir eða betur er staðsett annars staðar. Helstu þéttingarsvæði síðustu ára eru Rafhareitur, Norðurbakki og Lónshverfi. Vegna nálægðar þessara svæða við miðbæ Hafnarfjarðar er þar fremur þétt fjölbýlishúsabyggð.

Svæði við Reykjavíkurveg og Flatahraun

Á skipulagstímabilinu er fyrirhuguð breytt starfsemi á hluta svæðisins milli Reykjavíkurvegar og Fjarðarhrauns (ÍB2), þannig að þar komi íbúðabyggð með u.þ.b. 60 íbúðir. Umíð var óformlegt rammaskipulag fyrir svæðið, sem samþykkt var að skyldi liggja til grundvallar fyrir aðalskipulag og deiliskipulag, en hlaut ekki lögbundna meðferð að öðru leyti.

Að þessu sögðu má ljóst vera að allar ytri forsendur eru til staðar hvað varðar gerð deiliskipulags fyrir þann reit sem hér er til umfjöllunar.

Í skipulagslögum 123/2010 segir í 12.gr. um skipulagsskyldu:

“Gildandi skipulagsáætlanir skulu vera í innbyrðis samræmi. Svæðisskipulag er rétt hærra en aðalskipulag og aðalskipulag rétt hærra en deiliskipulag.”

Höfuðborgarsvæðið 2040

Í svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins “Höfuðborgarsvæðið 2040” bls. 20, segir um áframhaldandi vöxt:

“Landrými til uppbyggingar á höfuðborgarsvæðinu er takmörkuð auðlind og erfitt er að halda áfram að dreifa uppbyggingu út frá núverandi byggð. Árið 1985 voru íbúar á höfuðborgarsvæðinu um 133.000 eða ríflega 70 þúsund færri en árið 2012. Þá bjuggu að meðaltali 54 íbúar á hektara en árið 2012 var það hlutfall komið niður í 35 íbúa á hektara. Frá 1985 hafa 37,5 km² verið teknir undir íbúðabyggð sem er álíka stórt landsvæði og Reykjavík vestan Suðurlandsvegar ásamt Seltjarnarnesi. Nær ómögulegt verður að finna svo mikið byggingarland fyrir næstu 70 þúsund íbúa þegar tekið er tillit til allra takmarkana sem eru á landnotkun (Fylgirit 1B). Fólksfjölgun fylgir aukið álag á innviði höfuðborgarsvæðisins. Bílaumferð hefur vaxið hlutfallslega meira en íbúafjöldi síðustu áratugi með breytingum á ferðavenjum. Lengd ferða hefur aukist eftir því sem mörk byggðarinnar hafa þanist út.

Hlutfall ferða sem farnar eru á bíl á höfuðborgarsvæðinu er með því hæsta sem finnst í borgum af sambærilegri stærð á norðlægum slóðum eða um 75%.”

Um breyttar húsnæðisþarfir segir á bls. 21:

“Aldursskipting íbúa á höfuðborgarsvæðinu hefur breyst verulega á síðustu 20 árum og hefur miðaldur hækkað úr 31,3 árum í 34,2 ár. Gert er ráð fyrir að þessi þróun muni halda áfram á næstu áratugum. Til ársins 2040 verður langmest fjölgun í elsta aldurshópnum, 67 ára og eldri, eða um 38%. Samhliða þeirri þróun verður hægari fjölgun í aldurshópnum 20–39 ára eða um 13% aukning”.

Rammaskipulag

Skipulags- og byggingarráð samþykkti á fundi sínum þann 15. maí 2018 rammaskipulag Hraun - vesturs og vísaði því til áframhaldandi úrvinnslu. Rammaskipulag þetta hefur ekki fengið frekari lögformlega meðferð.

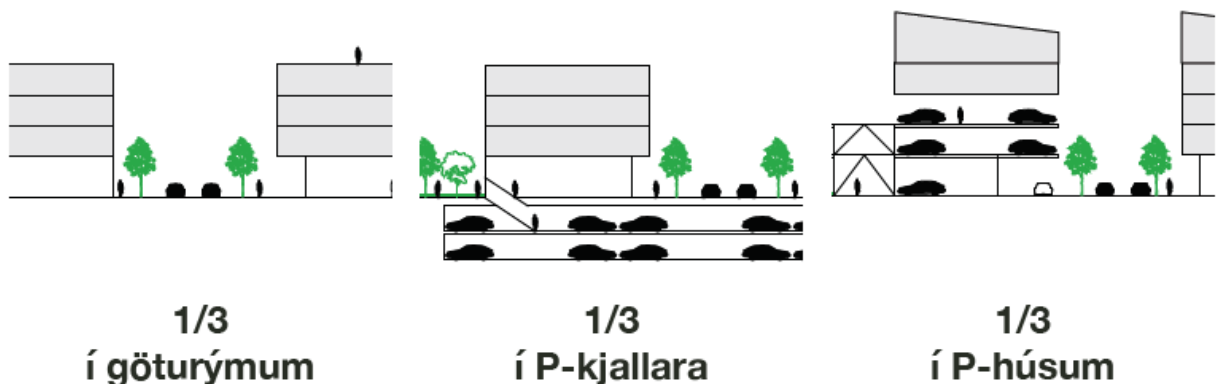
Í gögnum rammaskipulags frá 2018 kemur fram að núverandi nýting þeirra lóða sem fyrirliggjandi deiliskipulag nær til er á bilinu 0,3- 0,5. Rammaskipulagið leggur til að nýtingarhlutfall reitsins verði á bilinu 1,8-2,4. Heildarbyggingarmagn verði um 36700 m². Jafnframt leggur rammaskipulagið til að skipting milli íbúðarhúsnæðis og annarrar gerðar húsnæðis verði með eftirfarandi hætti:

Íbúðir 35%, þjónusta/verslun 30%, atvinna 20%, breytileg nýting 15%.

Í dag er heildasvæðið sem rammaskipulagið nær til um 34 ha. af þeim eru um 57% lands nýtt sem bílastæði.

Rammaskipulag frá því í maí 2018 gerir ráð fyrir kröfu um 0,65 bílastæði á hverja 100 m² húsnæðis. Jafnframt er gefið sem viðmið, að: Þriðjungur bílastæða verði í bílastæðakjöllurum, Þriðjungur í bílastæðahúsum og Þriðjungur í göturýmum.

Allar bílastæðalausnir eru sameiginlegar fyrir þá sem búa í hverfinu, þá sem sækja atvinnu þar og gesti eða þá sem sækja þjónustu og verslun á svæðinu.



Hér að framan hafa verið settar fram nokkrar af helstu forsendum er varða fyrirliggjandi deiliskipulag.

Í greinagerð deiliskipulags Hraunbyggðar ehf. sem er umsækjandi umræddrar deiliskipulagsbreytingar kemur m.a. eftirfarandi fram.

Bílastæði á bls. 10 greinagerð deiliskipulagsins:

“4.1.7 Bílastæði og bílakjallarar

Að jafnaði er gert er ráð fyrir 1,0 - 1,2 stæðum innan skipulagssvæðis fyrir hverja íbúð og 1 stæði fyrir hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis. Gert er ráð fyrir 190 bílastæðum ofanjarðar sem að hluta eru afturkræf með bættum almenningssamgöngum, t.d. með tilkomu Borgarlínu, sem styðja við fækkun bílastæða. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu vera í samræmi við gr. 6.2.6 í byggingarreglugerð og fjöldi skv. töflu 6.01.”

Jafnframt kemur fram á bls. 7 í sömu greinagerð að heildarfjöldi bílastæða í bílakjallara og á lóð verði 604.

Þar af er gert ráð fyrir að 189 þeirra verði á lóð.

Rammaskipulag frá maí 2018 gerir ráð fyrir bílastæðakröfu um 0,65 bílastæði á hverja byggða 100 m². Með það í huga og að umræddur reitur getur borið skv. rammaskipulagstillögu um 36.700 m² væri bílastæðapörf reitsins sem hér er til umfjöllunar um 240 bílastæði sem þá ættu að dreifast með þeim hætti sem áður er getið.

Ef forskrift rammaskipulagsins frá 2018 er beint að fyrirliggjandi deiliskipulagi, þá er krafan um bílastæði um 385. Í þessu tvennu felst verulegur munur og erfitt er að draga upp raunhæfa mynd af kostnaði, kostum og göllum þess m.a. í ljósi þess að ekki liggur fyrir endanleg ákvörðum um útfærslu á göturýmum og öðrum umhverfisþáttum er lúta að svæðinu í heild sinni. Fyrirliggjandi tillaga gerir ráð fyrir 31% bílastæða á lóð og 69% bílastæða í bílakjallara sem er í samræmi við hugmyndir rammaskipulagsins um bílastæði í bílakjöllurum og bílastæðahúsum.

Byggingarmagn samkvæmt fyrirliggjandi tillögu er um 58.800 m², og rammaskipulagið gerir ráð fyrir 36.700 m² byggingarmagni. Þetta er um 22.100 m² aukning eða 38% . Í ljósi jafnræðis, fordæmis og að teknu tilliti til innviðabreytinga og endurnýjunar innviða heildarsvæðisins Hraun – Vestur er lagt til að slík vinna verði hafin sem fyrst.

Deiliskipulag það sem nú er til umfjöllunar gerir ráð fyrir eftirfarandi dreifingu/gerð húsnæðis: íbúðir 48.500 m², þjónusta/verslun 1.750 m², atvinna 0 m², breytileg nýting 8.550 m² .

Samanborið við tillögur rammaskipulags frá 2018 sem gerir ráð fyrir eftirfarandi hámarki á sama reit: íbúðir 12.845 m², þjónusta/verslun 11.010 m², atvinna 7.340 m², breytileg nýting 5.505 m² .

Af þessu er ljóst að þjónusta/verslun, atvinna og breytileg nýting fer úr 23.855 m² í 10.300 m². Íbúðarhúsnæði eykst aftur á móti um 35.655 m². Reyndar skal það áréttað að rammaskipulagið setur fram viðmið, einskona leiðarljós sem skal endurskoðast í deiliskipulagi einstakra reita þegar fram í sækir. Jafnframt ber að hafa það hugfast að samfélagsbreytingar og lífsvenjur breytast stöðugt. Sem dæmi um slíkar breytingar má nefna að smásöluverslun/þjónusta á hefðbundnum verslunargötum og í þjónustukjörnum hefur dregist saman um allt að 30% á Norðurlöndum og í Bretlandi svo dæmi séu tekin. Slíkt hefur óneitanlega áhrif á þróun byggðar.

Í SSH 2040 kemur m.a. fram á bls. 32 og víðar að “Meginþunga vaxtar verður beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði. Hlutfall íbúðabyggðar á þeim svæðum vaxi úr 30% í 66% af allri borgarbyggðinni.”

Síðan segir: “Meginþunga uppbyggingar verður beint á svæði meðfram samgöngu- og þróunarsí sbr. viðmið í töflu 1. Þar verða miðkjarnar og vel tengd samgöngumiðuð þróunarsvæði með þéttri byggð



HAFNARFJÖRÐUR

fyrir íbúðir, störf og nærþjónustu. Þessar áherslur styðja við notkun almenningssamgangna og að dregið sé úr losun gróðurhúsalofttegunda.”

Fyrirliggjandi deiliskipulag tekur því mið af þeim forsendum sem er að finna SSH 2040 og ASH 2013-2025.

Eins og áður er getið, bárust 7 athugasemdir frá alls 10 aðilum.

Hér að framan hafa verið reifuð svör við þeim athugasemdum sem fram koma. Í meginatriðum eru gerðar eftirfarandi athugasemdir samanber bréf Péturs Óskarssonar o.fl. :

Varðandi SSH2040:

Við teljum að deiliskipulagsbreytingin sé ekki í samræmi við svæðisskipulagið. Við teljum að það sé lítið sem ekkert í deiliskipulagsbreytingunni sem ber vott um samræmi við „samgöngumiðuð þróunarsvæði“. Þétting byggðar fjallar ekki um að tryggja jafnmarga fermetra og jafn mörg bílastæði, þétting byggðar fjallar um að nýta þá innviði sem fyrir eru, byggja frekar fyrir fólk en bíla og horfa til almenningssamgangna frekar en einkabílsins. Ef þetta er ekki til staðar – þá er ekki hægt að segja að verið sé að byggja eftir markmiðum svæðisskipulagsins um samgöngumiðuð þróunarsvæði.

Svör við þessu eru reifuð hér að ofan.

Varðandi rammaskipulag:

Ósamræmið á íbúðarfjöldi:

Hverfi 1. er skipt upp reitum innan hans í samkeppnistillögunni/ rammaskipulagi, þar kemur fram að á reit 1.1 og 1.4 að fjöldi íbúða yrði á þessum tveim reitum 151 samtals, (reit 1.1. 78 íbúðir, og reit 1.4 yrði það 73 íbúðir), í nýja auglýstu tillögunni kemur fram að íbúðarfjöldi er 490 talsins, sem er fjölgun um 339 íbúðir.

Þetta kallar á kúvendingu í skólamálum:

Telja verður að þessi aukning er gífurleg, þetta þýðir meira fólk á minni reit, meiri umferð, meira álag á fráveitu, fleiri börn í skóla og leikskóla, og er fordæmisgefandi fyrir hina reitina.

Svör við þessum athugasemdum eru reifuð hér að ofan. Jafnframt er á það bent að rammaskipulag er yfirlýsing um stefnu sem síðan skal hljóta nánari útfærslu í deiliskipulagi.

Varðandi deiliskipulagsbreytinguna:

Almennt um deiliskipulagsbreytinguna:

Samráðsferlið við deiliskipulagsbreytinguna er ekkert - og kafli 1.2 í greinagerð kemur einfaldlega fram að (Upplýsingar um auglýsingaferlið – síðar), kynningarferlinu er slegið á frest.

Að halla sér síðan upp að því fundir hafi verið haldnir með rammaskipulaginu, er í besta falli blekking þegar að deiliskipulagsbreytingin er ekki í neinu samræmi við rammaskipulagið. Við höfum lesið svæðisskipulagið, aðalskipulagið og rammaskipulagið og getum ekki með nokkru móti séð hvar þessi samhljómur á sér stað.

Deiliskipulagið hefur hlotið meðferð í samræmi við 1.mgr. 43 gr. skipulagлага. Við meðferð málsins hefur því ekki verið haldið fram að kynningarfundir vegna rammaskipulagsins tengist auglýsingu á fyrirliggjandi deiliskipulagi. Aftur á móti kemur skýrt fram í rammaskipulaginu að vinna skuli



HAFNARFJÖRÐUR

deiliskipulag fyrir einstaka reiti eða svæði þar sem hugmyndir rammaskipulagsins komi til nánari úrvinnslu.

Í bréfi Sigurbergs Árnasonar eru settar fram athugasemdir er varða frágang á gögnum. Þakkað er fyrir þær athugasemdir og þær teknar til nánari skoðunar og úrvinnslu. Hann gerir jafnframt athugasemdir við samærileg atriði eins og sett eru fram í bréfi Péturs Óskarssonar og svör við þeim hafa verið reifuð hér að framan. Jafnframt óskar hann eftir að athugasemdir hans verði sendar með deiliskipulagsgögnunum til Skipulagsstofnunar. Skal það gert.

Þormóður Sveinsson
skipulagsfulltrúi



HAFNARFJÖRÐUR