

Hafnarfirði, 6. október 2020

Efni: Umsögn vegna erindis stjórnar félags sumarhúsaeyenda í Sléttuhlíð, þar sem óskað er eftir breytingu á deiliskipulagsskilmálum.

Innihald athugasemdarinnar:

Í bréfi dags. 4. júní sl. óskaði félag sumarhúsaeyenda í Sléttuhlíð eftir að gerðar yrðu breytingar á gildandi deiliskipulagi fyrir svæðið og á fundi skipulags- og byggingarráðs þann 22. september sl. var erindið tekið fyrir og óskað eftir umsögn umhverfis- og skipulagssviðs vegna málsins.

Í erindi sumarhúsaeyenda er óskað eftir að skilmálum verið breytt á þann veg að lóðarhöfum verið heimilað að reisa aðalhús og gestahús en stærðir þeirra verði óbundnar þannig að heildarflatarmálið fari þó ekki yfir 100 fm.

Í erindinu kemur fram að verið er að mismuna þeim sem eiga hús að stærðinni 30-50 fm því gestahúsið má aldrei vera stærra en 20 fm. Talið er að núv. skilmálar hvetji til niðurrifs núverandi húsa svo að eigendur geti nýtt sér markmið skipulagsins. Einnig er talið að 20 fm gestahús sé of lítið. Um sé að ræða réttlætismál að jafnræðis sé gætt hjá lóðarhöfum hvað varðar heildarflatarmál bygginga á lóðum.

Jafnframt er óskað eftir að skilyrðum um þakhalla og vegg hæð langveggs verið felldar á brott úr skipulaginu, þar sem sá þakhalli sem tilgreindur er í skipulaginu, sé ekki í samræmi við almennan þakhalla á svæðinu.

Umsögn:

Í gildandi deiliskipulagsskilmálum er m.a. gert ráð fyrir að innan byggingarreits er heimilt að reisa hús samtals allt að 100 fm að heildargrunnfleti.

Heimilt er að reisa geymslu, vinnustofu eða gestahús allt að 20 fm og vegg hæð langhliða má ekki fara yfir 2.8 m. Þakhalli skal vera á bilinu 14-60°.

Í aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 kemur fram að gert er ráð fyrir að núverandi frístundabyggð sé viðhaldið og fest í sessi. Takmörkuð uppbygging verði innan svæðisins, en ekki er gert ráð fyrir frekari stækkun þess.

Með því að rýmka heilmildir til byggingu gestahúsa koma upp ýmsar spurningar varðandi uppbyggingu svæðisins í heild sinni og má búast við að markmiðum aðalskipulagsins sé ekki framfylgt.

Með rýmkun er verið að opna á þann möguleika að byggja tvo bústaði innan hvers byggingarreits í stað eins, t.d. 2 x 50 fm bústaði.

Ef lóðarhafi óskar eftir að skipta upp lóð sinni, er þá leyfilegt að reisa 4 x 50 fm bústaði og svo koll af kolli. Þetta þýðir að byggingarmagn verður langt umfram þau markmið sem fram koma í umræddu aðalskipulagi og deiliskipulagi Sléttuhlíðar.

Á þeim 13 árum sem þetta skipulag hefur verið í gildi hafa 3 aðilar óskað eftir að rífa niður hús sín, en flest húsín eru byggð frá 1920 – 1980 og er byggingarstíll fjölbreyttur og þakform af ýmsu tagi.

Í kjölfarið hafa verið gefið út nokkur byggingarleyfi þar sem lóðarhafar hafa annað hvort óskað eftir að byggja nýtt hús eða stækka eldri sumarhús.

Ekki er hægt að sjá í fljótu bragði í hverju umrædd mismunun er fólgin og tel ég hæpið að núverandi skipulag hvetji til niðurrifs nema þá að því leiti að verið sé að endurbyggja eða stækka núverandi húsakost.

Við eftirgrennslan í byggingarnefndarteikningum, varðandi almennan þakhalla á svæðinu, kemur í ljós að það vantar mikið af byggingarnefndarteikningum af þegar byggðum húsum. Af þeim 29 húsum sem flett var upp, vantaði teikningar fyrir 15 hús. Eins voru mörg þessara húsa skráð í fasteignamatinu 0 fm. Í kjölfarið vakna upp spurningar varðandi skölp og frárennsli á svæðinu sem stendur mjög nærri vatnsbóli í Kaldárbotnum.

Í kafla 2.7 um vatnsvernd og fráveitu í deiliskipulagsskilmálum kemur fram að til þess að fullnægja reglum um vatnsvernd og mengun grunnvatns verður skilyrt að fullkomnar rotþrær verði við öll frístundahús til að tryggja að engin skólpmengun verði á svæðinu. Rotþrær skuli allar vera samkvæmt nýjustu reglum og samkvæmt leiðbeingum sem hollustuvernd (nú umhverfisstofnun) gefur út í samræmi við fyrirmæli Heilbrigðiseftirlits og samþykktar af byggingarfulltrúa við úttekt. Ekki liggja fyrir upplýsingar um losun þróa né hvernig almennt ástand fráveitu er.

Það er ljóst að ef engar byggingarnefndarteikningar eru til né gerðar hafa viðeigandi úttektir á mannvirkjum má búast við að þessum málum sé ábótavant.

Það er mat undirritaðrar að það sé ekki tímabært að fara í deiliskipulagsbreytingar á þessu stigi máls, það þarf hins vegar að gera áttak í að koma þessu svæði í það horf sem lög og reglur kveða á um.