

Hafnarfjarðarkaupstaður
Þormóður Sveinsson, skipulagsfulltrúi
Strandgata 6
220 Hafnarfjörður

Reykjavík, 16. mars 2022
Tilvísun: 202202034 / 3.5

Efni: Breyting á deiliskipulagi Hellnahraun 3. áfangi, Hafnarfjarðarkaupstaður

Hafnarfjarðarbær hefur, með erindi dags. 3. febrúar 2022 sent Skipulagsstofnun breytingu á ofangreindu deiliskipulagi til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 1. mgr. 43. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 25. janúar 2022. Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt í skipulags- og byggingarráði þann 1. febrúar 2022. Engar athugasemdir bárust á kynningartímanum og ekki fylgdu gögnum umsagnir frá opinberum umsagnaraðilum.

Deiliskipulagsbreytingin felst í endurskoðun á skilmálum deiliskipulagsins sem nær yfir 61, 5 ha svæði, þar sem m.a. er gert ráð fyrir sameiningu lóða, auknu nýtingahlutfalli, stækkun lóða, hækkun bygginga og breyttum aðkomum þ.m.t. tveimur nýjum tengingum inni í hverfið. Einnig eru gerðar breytingar á mörkum deiliskipulags og það stækkað um 1 ha.

Deiliskipulagsbreytingin er sett fram í greinargerð dags. 26. nóvember 2021 (útgáfa 0.4) og á uppdrætti í mkv. 1: 2000, dags. 26. nóvember 2021

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og gerir athugasemd við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda vegna eftirfarandi:

Deiliskipulagsbreytingin byggir á breytingu á aðalskipulagi sem ekki hefur tekið gildi en þar er landnotkun á svæðinu breytt vegna niðurfellingu þynningarsvæðis. Á þeim hluta svæðis sem deiliskipulag fyrir 3. áfanga Hellnahrauns nær til er landnotkun breytt svo að hluti svæðis sem áður var iðnaðarsvæði (I3), er breytt í athafnasvæði (AT3) sbr. einnig bréf stofnunarinnar dags. 3. mars 2022. Í 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga er kveðið á um að sé tilлага að deiliskipulagi ekki í samræmi við aðalskipulag skal samsvarandi aðalskipulagsbreyting auglýst áður eða samhliða. Að loknum auglýsingartíma getur sveitarstjórn samþykkt breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi samhliða.

Auglýsa þarf deiliskipulagsbreytinguna að nýju samhliða auglýsingu á breytingu á aðalskipulagi fyrir umrætt svæði.

Þá bendir stofnunin á eftirfarandi atriði:

- Vísa þarf í réttan uppdrátt aðalskipulags m.s.br.
- Afla þarf umsagnar Umhverfisstofnunar, en með breytingunni eru byggingarreitir stækkaðir út í lóðamörk í nær öllum tilvikum og þá er nútímahrauni raskað með afmörkun nýrrar lóðar við Straumhelli 15 og Tunguhelli 17.
- Stofnunin bendir á að æskilegt getur verið að setja e.k. takmörkun á sameiningu lóða eða fjölda sem heimilaðar er að sameina til að tryggja uppbrót byggingamassa á svæðinu.

- Fram kemur í kafla 2.3 að sýnd sé óbundin byggingalína. Ekki er að sjá að hún sé til staðar á uppdrætti eða í skýringum.
- Bent er að síðan í júlí 2020 hafa verið gerðar breytingar á deiliskipulaginu, við Dofrahellu 9 og 11, auk sex óverulegra breytinga. Sýna þarf gildandi deiliskipulag með síðari breytingum.

Í upphaflegu deiliskipulagi fyrir svæðið var lagt upp með að halda í umhverfisgæði og settir skýrir skilmálar um mótun byggðar á svæðinu. Stofnunin telur að með þeirri breytingu sem nú er gerð, sem felur í sér breytingar á almennumskilmálum deiliskipulagsins, afmörkun byggingareita og lóða, hækkun mannvirkja og aukningu á byggingarmagni, sé dregið úr metnaðarfullum áformum um skipulag iðnaðar- og athafnasvæðis. Í breytingunni eru m.a. felld út skipulagsákvæði um bundnar byggingalínur og markvissa afmörkun byggingareita innan einstakra lóða. Stofnunin hvetur sveitarfélagið til þess að endurskoða ofangreind atriði fyrir endurauglýsingu tillögunnar.

Skipulagsstofnun minnir á að sveitarstjórn skal taka athugasemdir Skipulagsstofnunar til umræðu skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga.

Beðist er velvirðingar á þeirri töf sem orðið hefur á afgreiðslu erindisins.


Sigríður Björk Jónsdóttir