

Reykjavík, 4. júlí 2024.

Til bæjarstjórnar Norðurbings.

Efni: Athugasemdir og endurgjöf fulltrúa fasteignafélagsins Gb5 ehf., sem á og rekur Kaupfélagshúsið og Garðar í miðbæ Húsavíkur, við auglýst áform Norðurbings um stefnubreytingu hvað varðar þróun verslunar og þjónustu á Húsavík og við meðfylgjandi tillögur að breyttri landnotkun og skipulagsskilmálum sunnan Þorvaldsstaðaár

Meginathugasemdir og -endurgjöf fulltrúa Gb5 ehf. vegna auglýstra áforma Norðurbings um stefnubreytingu hvað varðar þróun verslunar og þjónustu á Húsavík (sbr. mál nr. 658/2024 í Skipulagsgáttinni og greinargerð Silju Traustadóttur á Eflu fyrir Norðurbing) eru eftirfarandi:

- Við hvetjum bæjarstjórn til að falla frá áformum um stefnubreytingu hvað varðar þróun verslunar og þjónustu á Húsavík.
- Verði ekki fallið frá áformunum á þessu stigi þá tekur við mat á samfélagslegum áhrifum þeirra samhliða frekri vinnslu tillagnanna, líkt og fram kemur í áformalýsingunni. Þetta mat er mikilvægt svo bæjarfulltrúar hafi sem bestar forsendur til að veða saman hagsmuni í málinu. Við hvetjum því bæjarstjórn til að vanda þetta mat, en fulltrúum Gb5 ehf. er ljúft og skylt að leggja af mörkum í þá vinnu verði þess óskað. Tækifæri munu gefast á seinni stigum skipulagsferlisins til að falla frá áformunum, líkt og fram kemur í lokakafli áformalýsingarinnar.
- Draga mætti þá ályktun af áformalýsingunni að til standi að leggja stefnubreytinguna fram sem afmarkaða breytingu á aðalskipulagi. Við teljum stefnubreytinguna vera umfangsmikla og hvetjum bæjarstjórn til að skoða ítarlega hvort það uppfylli formkröfur til aðalskipulagsbreytinga að hún komi fram í afmarkaðri breytingu skipulagsins frekar en við heildarendurskoðun þess. Eins hvetjum við bæjarstjórn til að leiða hugann að því hvaða áhrif það kann að hafa á fjárfestingu í bænum ef megináttir í stefnu sveitarfélagsins eru ekki fastari í hendi en svo að þeim verði breytt með þeim hætti sem ætla mætti af áformalýsingunni að standi til að gera.

Við gerum ekki athugasemdir við tillögur að aðal- og deiliskipulagsbreytingum uppi á Hól sem fjallað er um í sömu áformalýsingu. Eins sjáum við ekki ástæðu til að gera sérstakar athugasemdir við áform um deiliskipulag nýs verslunarsvæðis, enda væri þeim sjálfhætt ef tekið væri undir sjónarmið okkar varðandi fyrirliggjandi tillögur að aðalskipulagsbreytingu.

Við þökkum bæjarstjórn fyrir að auglýsa áformin á frumstigum, svo okkur og fleirum gefist kostur að koma á framfæri athugasemdum og endurgjöf.

Nánari rökstuðningur og skýringar eru í viðhengi við bréfið.

Virðingarfyllst,

fyrir hönd eigendahóps Gb5. ehf. og framkvæmdarstjóra,

Hlöðver Stefán Þorgeirsson,

hluthafi í Gb5 ehf. og ævarandi Húsvíkingur þrátt fyrir að vera brottfluttur.

Megindrættir röksemdarfærslu

Við erum sannfærðir um að sú stefnubreyting sem lögð er til í auglýstum áformum (Silja Traustadóttir, 2024) sé veigamikil og geti reynst afdrifarík. Enginn vafi er að hún geti reynst afdrifarík fyrir Gb5 ehf., en við trúum því einnig að sama gildi um fleiri aðila á Húsavík og víðar.

Grunnur að vexti hvers samfélags er sú fjárfesting sem á sér stað atvinnulífi og annarri umgjörð þess. Öllum fjárfestingum fylgir áhætta, en skýr og trúverðug stefnumörkun sveitarfélagsins er mikilvægur liður í að milda hana og skapa þannig samfélaginu betri forsendur til að þrífast og dafna á jafnræðisgrunni. Aðalskipulag sveitarfélaga, og ekki síður breytingaferli þess með aðkomu almennings og hagsmunaaðila, spilar þar meginhlutverk og ábyrgð sveitarstjórn er því rík hvað þetta varðar.

Gb5 ehf. hefur fjárfest meira en hálfum milljarði á núvirði í miðbæ Húsavíkur á þeim árum sem félagið hefur verið stafrækt. Leitast hefur verið við að sinna eignunum að metnaði, svo sómi sé að fyrir Húsavík, um leið og þær þjóni vel hlutverki sínu sem umgjörð um öflugt atvinnu- og verslunarlíf í miðbænum. Sömu sögu má segja um fleiri eigendur fasteigna og fyrirtækja í grenndinni.

Eftir sem áður er virði Gb5 ehf. og annarra fyrirtækja í miðbænum ekki neitt umfram núvirtar væntar framtíðartekjur af eignunum. Í tilfelli Gb5 ehf. eru það leigutekjur af fyrirtækjum og atvinnurekendum sem veðja á miðbæ Húsavíkur sem sinn heimavöll. Leigutekjur sem aftur endurspegla þrótt þeirra fyrirtækja sem skipa sér í þann flokk. Þetta sama tekjustreymi afmarkar um leið slagkraft fyrirtækisins, hvort sem er í höndum núverandi eða framtíðar eigenda, til frekari sóknar. Sóknar sem við viljum trúa að sé ekki eingöngu eigendum félagsins til hagsbóta heldur leigutökum og samfélaginu öllu.

Bæjarstjórn skilgreinir með skipulagi og stefnumótun leikvöllinn sem Gb5 ehf. og önnur félög og einstaklingar í bænum starfa á. Á forsendum fyrirbyggjandi stefnumótunar hefur Gb5 ehf. leitað leiða til að hrinda í framkvæmd skýrum áherslum sveitarfélagsins í fyrirbyggjandi stefnumörkun, um eflingu verslunar og þjónustu í miðbæ Húsavíkur. Meiningamunur um útfærslu vissra atriða í stefnunni hafa vissulega spilað þátt í að áformin hafa ekki náð fram að ganga, en meginrættir um þróun og eflingu verslunar og þjónustu í miðbænum hafa aldrei verið undir í þeim efnum, enda eru þeir beinlínis hluti af tilverugrundvelli og meginstefnumiði félagsins.

Við vonum að bæjarstjórn hafi til hliðsjónar áratuga reynslu okkar af rekstri fasteignafélags og þjónustu við almenna leigutaka í miðbæjarstarfsemi þegar við höldum því á lofti hversu miklu máli staðsetning megin stórmarkaðar Húsavíkur getur haft fyrir þróun byggðar og atvinnulífs í bænum. Nóg er að gefa sér forsendur um dæmigert fermetraverð atvinnuhúsnæðis, flatarmál matvöruverslana og hóflega arðsemiskröfu til að komast að þeirri niðurstöðu að starfsemi slíkrar verslunar réttlætir tuga eða hundruða milljóna króna fjárfestingu í húsnæði og aðstöðu. Fjárfestingu sem annað hvort nýtist til að styrkja þá verslun og þjónustu sem fyrir er í sögulegu umhverfi miðbæjarins, með tilheyrandi samlegðaráhrifum og tækifærum til eflingar atvinnulífs og verslunar á því svæði, eða þá til þess að búa versluninni stað utan við bæinn.

Með því að falla frá stefnu fyrirbyggjandi aðalskipulags um að vettvangur uppbyggingar verslunar og þjónustu á Húsavík skuli vera á fyrirbyggjandi svæðum innan bæjarins, stefnu sem öllum áhugasömum um slíka uppbyggingu er aðgengileg og hefur verið svo árum skipti, þá væri bæjarstjórn að veikja verulega samkeppnisstöðu þeirra sem lagt hafa undir í von og trú um farsæla framfylgd stefnunnar.

Við hvetjum bæjarstjórn til að gefast ekki upp á fyrirbyggjandi stefnu með þessum hætti. Um leið og við hvetjum hana og aðra sem koma að málinu að kanna til hlítar hvort það uppfylli hreinlega formkröfur til svo umfangsmikillar breytingar á stefnu sveitarfélagsins að gera það með þeim hætti sem ætla má að af áformalýsingunni að standi til að gera. Það er að segja í afmarkaðri aðalskipulagsbreytingu.

Ítarlegri forsendur og skýringar

Gb5 ehf. hefur átt, þróað og rekið fasteignina við Garðarsbraut 5, þ.e.a.s. Kaupfélagshúsið og Garðar í á þriðja áratug. Allstóran hluta þess tíma hýsti fasteignin annasama matvöruverslun sem þjónaði Húsavík, nærsveitungum og ferðafólki. Matvöruverslun þar sem undirritaður öðlaðist raunar verðmæta starfsreynslu sem unglíngur. Aðrir leigutakar hafa í gegnum tíðina verið fjölbreyttur hópur verslana, þjónustufyrirtækja, einyrkja o.s.frv.

Gb5 ehf. hefur frá stofnun fjárfest umtalsverðum fjárhæðum í fasteignum og aðbúnaði verslana og fyrirtækja í miðbæ Húsavíkur. Samantektið, núvirt miðað við byggingarvísitölu (grunnur 1987), eru þessar fjárfestingar vel umfram hálfan milljarð króna að umfangi. Við minnum í þessu sambandi á að ársreikningar Gb5 ehf. eru aðgengilegir öllum hjá Fyrirtækjaskrá, og þar af má hala niður án endurgjalds af vef stofnunarinnar gögnum til að draga upp fjárfestingarsögu félagsins allt aftur til ársins 2006.

Hverjum þeim sem kynnir sér málið má vera ljóst að háþörfun arðsemi til skamms tíma, til að mynda með því að skera kostnað við nögl, hefur ekki verið meginmarkmið félagsins. Þvert á móti viljum við trúna að nýjustu framkvæmdirnar við gagngera endurnýjun Garðars, með hliðsjón af sögulegum stíl hússins en um leið af þörfum nútíma og framtíðar þjónusturekstrar, séu til marks um það að við viljum leggja metnað okkar í að leggja af mörkum til samfélagsins á Húsavík.

Meðal afurða úr starfi félagsins eru einnig tillögur að útfærslu stefnuáherslna aðalskipulags Norðurþings um uppbyggingu og þróun verslunar og þjónustu í miðbæ Húsavíkur. Nánari upplýsingar um þær tillögur má meðal annars nálgast á [upplýsingavef félagsins, gb5.is](http://upplýsingavef.felagsins.gb5.is), og í samhljóða grein sem fékkst birt í Skarpi um það leyti sem vefurinn var settur í loftið. Segja má að draga megi saman meginstef okkar við útfærslu tillagnanna í tvennu lagi. Annars vegar hafi vilji okkar staðið til að

- freista þess að hámarka virðissköpunina sem efnahagsleg og samfélagsleg umsvif matvörumarkaðar skapa í sögulegu umhverfi miðbæjar Húsavíkur.

Við leyfum okkur að trúna því að með þessum hætti værum við ekki eingöngu að vinna að framgangi félagsins, heldur einnig að magna upp jákvæð samfélagsleg og efnahagsleg áhrif á önnur fyrirtæki og einstaklinga í bænum, með vísan í hitt meginstefið, þ.e.a.s.

- að „þetta raðirnar“, bókstaflega, í verslunar og þjónusturekstri í bænum og hámarka þannig samlegðaráhrif á milli rekstraraðila, og tækifæri til „staðarmótunar“, þ.e.a.s. mótunar umjarðar fyrir mannlíf sem annars fengi ef til vill ekki dafnað.

Við trúum því að öflugt miðbæjarsamfélag sé vistkerfi þar sem hvað styrkir annað. Þess vegna viljum við ekki að þessi málflutningur okkar sé túlkaður með þeim hætti að Gb5 ehf. eigi einhverja heimtingu umfram önnur fyrirtæki og einstaklinga á því að nýta þau tækifæri sem til staðar eru í miðbæ Húsavíkur ef hagstæð umgjörð er mótuð um frekari fjárfestingu á því svæði. Við fögnum þvert á móti hugmyndum og framtaki annarra á svæðinu, að því marki sem slíkt hefur miðað að farsælli þróun og samkeppni á svæðinu á jafnræðisgrunni. Þar má til að mynda nefna hugmyndir Baldurs Kristjánss arkitekts, sem hann hefur deilt á samfélagsmiðlum, hugmyndir um þróun Öskureits o.s.frv.

Við teljum hér eftir sem hingað til vera tækifæri til frekari fjárfestinga og þróunar í miðbæ Húsavíkur. Hvort sem er í höndum núverandi eða framtíðar eigenda fasteigna Gb5 ehf. Við hvetjum því bæjarstjórn til að gefast ekki upp fyrir því viðfangsefni að leiða saman aðila til þróunar í miðbænum, til að mynda í nágrenni Kaupfélagshússins þar sem tækifæri eru til uppbyggingar í samstarfi lóðarhafa á svæðinu og sveitarfélags. Þar eru tækifæri til þróunar hvort sem er til norðurs, austurs eða suður og nægir að líta á uppdrætti Árna Árnasonar arkitekts fyrir Gb5 ehf. eða Baldurs Kristjánss í því sambandi.

Allt væru það útfærslur á meginlínunum gildandi stefnu sveitarfélagsins um þróun verslunar og þjónustu í miðbæ Húsavíkur, sem nú er útlit fyrir að bregða skuli út frá með ófyrirséðum afleiðingum.

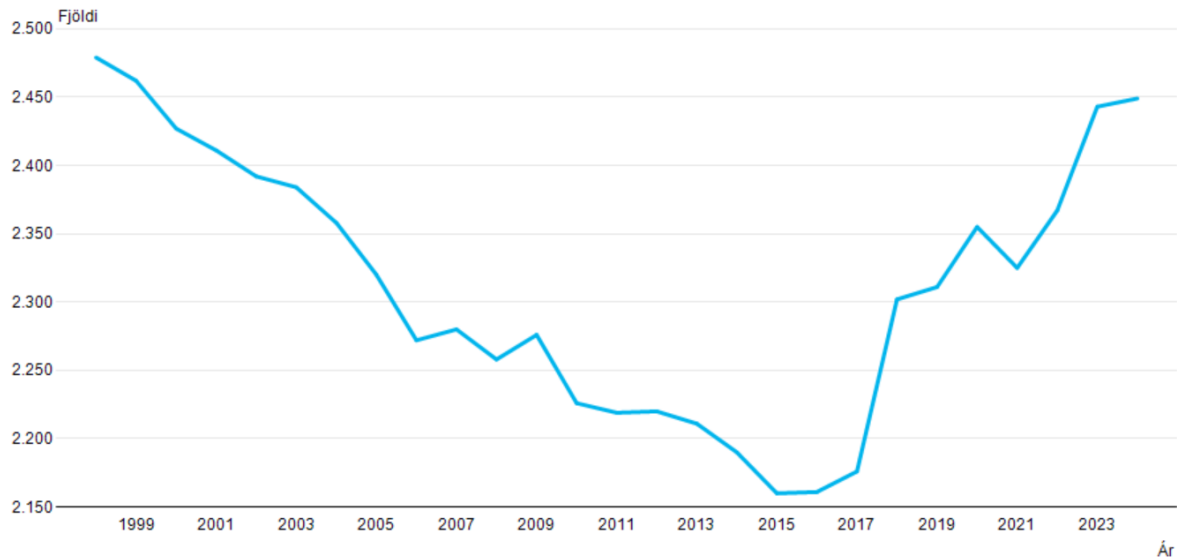
Ábyrgð bæjarstjórnar er rík og kjörnir fulltrúar hafa viðtækt frelsi til stefnumótunar. Áhrif okkar takmarkast við að vekja athygli á okkar sjónarmiðum sem innlegg í hagsmunamat bæjarstjórnar. Við vonum að innsýn okkar í rekstur fasteignafélaga og þjónustu við atvinnulíf í miðbænum geti gagnast bæjarstjórn við að meta samfélagsleg áhrif hugmynda um þá stefnubreytingu sem lögð er til. Til að mynda með því að varpa ljósi á sambandið á milli efnahagslegra umsvifa matvöruverslunar, grundvöllinn sem þau skapa til fjárfestingar, mögnunaráhrif fjárfestinga í atvinnuhúsnæði og staðarmótun fyrir aðra starfsemi, leigutekna annarra fyrirtækja og einstaklinga og hvernig þær leigutekjur eru spegilmynd þróttis atvinnulífs á viðkomandi svæði og afkomu viðkomandi fyrirtækja og einstaklinga. Ráðstöfun bæjarstjórnar á takmörkuðum gæðum á borð við skipulagsheimildir, ákvarðanir hennar við stefnumótun, og ekki síst og stefnufesta hennar skipta miklu máli. Með ákvörðunum sínum um stefnu í þróun verslunar og þjónustu á Húsavík getur bæjarstjórn haft raunveruleg áhrif til áratuga á þróun samfélagsins á Húsavík.

Mat á samfélagslegum áhrifum áformanna er að einhverju leyti hafið með umfjölluninni í áformalýsingunni (Silja Traustadóttur, 2024). Við teljum þá greiningu sem þar hefur farið fram gefa skakka mynd af þeim hagsmunum sem eru undir. Við hvetjum að minnsta kosti bæjarstjórn til að íhuga alvarlega, til að mynda, vægi áhyggna af bílastæðum og umferðar akandi vegfarenda, vægi raka um meint orsakasamband milli fjölgunar íbúa (eftir fækkun næstu áratuga á undan) og ferðafólks á allra síðustu árum og þarfar fyrir að falla frá stefnu um áherslu á þróun verslunar og þjónustu í miðbænum o.s.frv. annars vegar og hins vegar vægi þeirra sjónarmiða sem við höfum leitast við að varpa ljósi á í þessari samantekt. Hér á eftir verða einstök atriði úr áformalýsingunni (Silja, 2024) tekin nánar fyrir.

Í kafla 1.1 um aðdraganda og viðfangsefni eru tillögurnar settar í samhengi við það hvernig íbúafjöldi Húsavíkur hefur að einhverju leyti rétt úr kútnum á umliðnum áratug frá langvarandi fækkun áratuganna á undan (sjá t.d. mynd 1), mikla fjölgun ferðamanna, umferð í miðbæ Húsavíkur, samhengi umferðar og staðsetningar verslana og fleira. Við hvetjum bæjarstjórn til að vanda á næstu stigum nánari greiningu á samfélaginu og samfélagslegum áhrifum stefnubreytingarinnar sem lögð er til.

Lítið mál er að sýna fram á með gögnum af vef Hagstofunnar að ekki er um íbúafjölgun að ræða til lengri tíma líkt og ætla mætti af því sem fram kemur í áformalýsingunni. Sjá með nánari athugun á talnaefni Hagstofunnar að íbúafjöldi í bænum hafði við síðustu áramót náð sama marki og hann náði á vaxtaskeiði í kringum 1980, áður en hann náði hámarki og viðhélst nokkru hærrí árin þar á eftir. Fyrirliggjandi innviðir verslunar í bænum hafa því þjónað stærrí hópi heimafélks en í dag, svo varast ætti að festast í viðjum naumhyggju og telja uppbyggingu verslunar og þjónustu sunnan við núverandi byggð vera einhverskonar nauðsynleg viðbrögð við fjölgun heimafélks (samanber orðalag á borð við „...af þeim sökum vill sveitarstjórn ráðast í...“, „...kalla á breytingar...“, „...vill frelsa íbúa undan...“ o.s.frv.). Ég vísa annars í ágæta samantekt Sigurjóns Pálssonar í athugasemdum sínum við sama mál, þar sem hann lýsir sínu mati á áhrifum mismunandi skipulagsforms á heimafélk og ferðafólk, og fleiri athugasemdir sem borist hafa.

Varðandi framtíðarþróun fjölda íbúa og ferðafólks viljum við minna á að framreikningar og spár stofnana gefa eingöngu vísbendingu um framtíðina. Fyrst og fremst veldur hver sem á heldur í þeim efnunum, og það er undir bæjarstjórn, heimafélki og aðrir sem annt er um staðinn að sjá til þess að hann vaxi og dafni.



Mynd 1 – Mannfjöldi á Húsavík 1. janúar hvers árs frá 1998 til og með 2024

Varðandi áhyggjur af umferð og bílastæðum þá viljum við draga það fram að hér er um huglæg atriði að ræða. Mikilvægt má telja að bæjarstjórnarfolk og aðrir sem taka slík atriði til greina við ákvarðanatöku beiti þeim aðferðum sem til eru til að forðast að eigin tilfinningar eða takmarkað sjónarhorn og reynsluheimur bjagi hagsmunamat. Í því sambandi mætti til að mynda beita svokölluðum skerpihópasamtölum (þýðing úr hagfræðiorðasafni Árnastofnunar á focus group discussions), sem er í raun er ekki annað en sérfræðiorð yfir kerfisbundin samtöl við afmarkaða hópa úr samfélögum til að draga fram skoðanir einstaklinga sem þeim tilheyra, hugsunina sem býr að baki þeim og viðbrögð þeirra við ólíkum sjónarmiðum og hugmyndum. Ég efast ekki um að á Húsavík finnist fólk sem telur þessar áhyggjur vega minna en hugsanleg áhrif mismunandi stefna um þróun verslunar og þjónustu í miðbæ Húsavíkur, þó endanlegt hagsmunamat verði ávallt í höndum bæjarstjórnar.

Varðandi vísanir í landskipulagsstefnu í kafla 1.5.1 þá má halda því fram að þær ályktanir sem dregnar eru af samhengi áherslna hennar og áformanna sem eru til kynningar orki að minnsta kosti tvímælis. Við hvetjum bæjarstjórn til að spyrja sig hver væri líkleg niðurstaða utanaðkomandi óvilhalls aðila sem kynnti sér málið og legði mat á þessi atriði.

Varðandi fullyrðingu í kafla 1.5.4.2 um að áfram verði ein matvöruverslun í góðu göngufæri við miðbæinn þá er rétt að minna á að svo lengi sem sveitarfélagið stendur ekki sjálft að verslunarrekstri þá hefur það ekkert um það að segja hvar verslunarrekendur kjósa að viðhalda eða hefja starfsemi. Sveitarfélagið ræður fyrst og fremst hvaða heimildir eru til staðar, ekki hvernig þær eru nýttar.

Í umfjöllun í sama kafla um aðgengi að verslunar- og þjónustuvæði sunnan við bæinn þá teljum við draga upp verulega villandi mynd að fjalla fyrst og fremst um meintar góðar tengingar akandi og hjólandi. Ekki er komið inn á í sama mæli hversu ömurleg þjónusta það væri við gangandi vegfarendur í samanburði við aðra valkosti að þurfa að ganga hundruð metra út fyrir byggðina, opin fyrir veðri og vindum, til að komast í megin matvöruverslun bæjarins. Undirritaður þekkir það vel af eigin reynslu af verslunarstörfum í Kaskó á sínum tíma að mikilvægur hluti fastakúnna var til að mynda fólk af öldrunarstofnunum sem rölti í verslunina til að kaupa lítið magn í einu. Raunar bendir sama reynsla til þess að heimafólk og nærsveitungar hafi ekki sett fyrir sig að gera stórinna kaup í miðbænum, þar með talið rekstraraðilar ferðaþjónustu í sveitum sem keyptu aðföng í kassavís, sem er að einhverju leyti á skjön við áhyggjur sem fram koma í áformalýsingunni (Silja, 2024) af aðgengismálum í miðbænum. Í

Það minnst finnst okkur blasa við að varasamt sé að hrapa að ályktunum um að staðsetning við þjóðveginn utan við bæinn mæti best þörfum viðskiptavina, líkt og gert er í fyrirbyggjandi áformalýsingu.

Í umfjöllun um matsvinnu, þ.m.t. um mat á samfélagslegum áhrifum, kemur fram að „matið [muni] byggja á fyrirbyggjandi gögnum um grunnástand umhverfisins“. Við veltum því upp hvort með þessu sé átt við að ekki verði lagst í sértækar greiningar á áhrifum stefnubreytingarinnar um þróun verslunar og þjónustu í bænum. Ef svo er þá veltum við því upp hvort slíkt hæfi svo veigamikilli stefnubreytingu.

Almennt má draga þá ályktun af áformalýsingunni að til standi að gera afmarkaða breytingu á aðalskipulaginu. Jafnvel með því að breyta staðbundið uppdrætti og skilmálum um landnotkun sunnan Þorvaldsstaðaár. Við hvetjum bæjarstjórn til að leiða hugann að því hvort slíkt myndi ekki í besta falli skapa innra ósamræmi í aðalskipulaginu, en í versta falli fara á svig við útgefna stefnu. Við teljum nokkuð ljóst að fara þyrfti yfir allar þær fjölmörgu greinar í greinargerðum aðalskipulagsins sem lýsa stefnu um þróun verslunar og þjónustu í bænum og breyta þeim, hverri og einni, samfara viðbótum sunnan við bæinn.

Að síðustu vil ég ítreka hvatningu til bæjarstjórnar Norðurþings um að falla frá þessum áformum, eða í það minnsta vanda mat á samfélagslegum áformum þeirra í samanburði við aðra valkosti sem eru fyrir hendi við þróun öflugs samfélags heimafólks og gesta á Húsavík.

Fyrir hönd eigendahóps Gb5. ehf. og framkvæmdarstjóra,

Hlökkver Stefán Þorgeirsson,

hluthafi í Gb5 ehf. og ævarandi Húsvíkingur þrátt fyrir að vera brottfluttur.

Heimildir

Silja Traustadóttir. 2024. *Skipulags- og matslýsing – Breyting á aðalskipulagi Norðurþings 2010-2030 – Endurskoðun á deiliskipulagi Stórhóls og Hjarðarholts – Nýtt deiliskipulag verslunar- og þjónustuvæðis við Aksturslág*. Verkfræðistofan Efla fyrir Norðurþing.