

Breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025
Hamranes
Skipulagslýsing

24. janúar 2019



Efnisyfirlit

1	Viðfangsefni.....	2
1.1	Tilfni og meginatriði verkefnisins	2
1.2	Markmið bæjarstjórnar	2
2	Helstu forsendur	3
2.1	Staðhættir.....	3
2.2	Tengsl við aðrar áætlanir.....	4
2.2.1	Landsskipulagsstefna	4
2.2.2	Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040	4
2.2.3	Eignarhald á landi.....	4
2.2.4	Samgönguáætlun	4
2.2.5	Aðrar áætlanir	Error! Bookmark not defined.
3	Fyrirhuguð breyting	5
3.1	Gildandi ákvæði.....	5
3.2	Drög að breyttum ákvæðum aðalskipulags.....	6
4	Áhrifamat, umhverfismat áætlunar	7
4.1	Ákvæði laga	7
4.2	Áhrifaþættir.....	7
5	Skipulagsferli, kynning og samráð.....	8
5.1	Verkafangar	8
5.2	Umsagnaraðilar	9
5.3	Ábendingar og athugasemdir vegna lýsingar	9

1 VIÐFANGSEFNI

1.1 TILEFNI OG MEGINATRÍÐI VERKEFNISINS

Í lýsingu þessari er gerð grein fyrir fyrirhugaðri breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Breytingin felst í því að ákvæði um Hamranes, íbúðarbyggð ÍB13, eru gerð víðtækari þannig að þar megi gera ráð fyrir verslun og þjónustu, atvinnustarfssemi og samfélagsþjónustu. Í kjölfarið falla landnotkunarflokkarnir VP11 (verslunar- og þjónustusvæði) ásamt S34 (samfélagsþjónusta) undir íbúðarbyggð ÍB13.

Tilefni fyrirhugaðrar aðalskipulagsbreytingar eru breyttar áherslur á svæðinu þar sem leitast er eftir öflugri blöndu mismunandi starfssemi þó þétt íbúðarbyggð verði í forgrunni. Verslun og þjónusta, ásamt atvinnustarfssemi er þannig blandað við íbúðabyggingu, t.d. á jarðhæðum bygginga og/eða einstökum byggingum. Að sama skapi er gert ráð fyrir að samfélagsþjónusta, eins og skólar og hjúkrunarheimili, verði flett saman við íbúðarbyggð við nánari þróun svæðisins.

Fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi verður sett fram á breytingarblaði þar sem gerð verður grein fyrir tilefni, helstu forsendum og umhverfisáhrifum breytingarinnar. Gerð verður breyting á aðalskipulagsuppdrætti í samræmi við þá landnotkunarbreytingu sem lýst er hér að framan. Breytingin mun felast í breyttum ákvæðum um Hamranes í kafla 2.2.1 í núgildandi greinargerð aðalskipulagsins.

Lýsing fyrirhugaðrar aðalskipulagsbreytingar er sett fram og kynnt í upphafi verks í samræmi við 30. og 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 til þess að almenningur, umsagnaraðilar og hagsmunaaðilar fái upplýsingar um fyrirhugaða skipulagsvinnu og geti sett fram sjónarmið, athugasemdir og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins.

1.2 MARKMIÐ BÆJARSTJÓRNAR

Í húsnæðisáætlun Hafnarfjarðar 2018-2026 segir m.a. á bls. 15 :

„Eitt af meginmarkmiðum Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 er að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða í nýjum hverfum. Ný hverfi eru skipulögð við suðausturjaðar þéttbýlissvæðis Hafnarfjarðar og tengjast hverfum á Völlum og Áslandi. Uppbygging þessara hverfa kallar á mikla innviðaupbyggingu eins og grunn- og leikskóla, gatnakerfi og ofanbyggðarveg ásamt færslu og tvöföldun Reykjanesbrautar.“

Síðar segir á bls. 16: „Nýbyggingarsvæði skv. aðalskipulagi“

„Nýbyggingarhverfi á skipulagstímabilinu eru Skarðshlíð, Ásland 4, 5 og miðsvæði, Vatnshlíð og Hamranes 1. Þessi nýbyggingarsvæði mynda ásamt Völlum nýjan bæjarhluta í Hafnarfirði sunnan Reykjanesbrautar. Óvíst er um hraða þeirrar uppbyggingar. Gert er ráð fyrir að þéttleiki byggðarinnar verði: sérbýli og blönduð byggð (einbýli, parhús raðhús) 20 íbúðir á hvern ha lands, fjölbýli 45 íbúðir á hvern ha lands. Á svæðinu öllu eru nú um 2.500 íbúðir, og þar gefst kostur á að byggja um 1.700 íbúðir til viðbótar við þær íbúðir sem þegar eru byggðar. Fullbyggt mun því svæðið rúma allt að 4.200 íbúðir eða um 11-12 þúsund íbúa, með heilstætt yfirbragð í nálægð við ósnortið hraun og útivistarsvæði með góðum umferðartengslum við eldri hluta Hafnarfjarðar.“

2 HELSTU FORSENDUR



Mynd 1: Loftmynd af skipulagssvæðinu

2.1 STAÐHÆTTIR

Hamranes hverfið er á um 25 hektara svæði staðsett í dalverpi umlukið Skarðshlíð til norðurs, Vatnshlíð til austurs og Hamraness til suðurs. Til vesturs er opin sjónlína yfir á Vellina og Reykjanesið fjær. Svæðið afmarkast af Ásvallabraut sem aðgreinir Hamranes frá Völlunum og Skarðshlíð til norðurs. Landið hækkar í jaðri deiliskipulagssvæðisins til suður og austurs og gefur svæðinu náttúruleg mörk.

Helsta einkenni svæðisins er nálægðin við opið náttúrusvæði, landslag sem einkennist af aflíðandi gróinni hlíð til suðurs og austurs, hraunbreiðu í svæðinu miðju og sviðsterkum klettavegg til suðvesturs. Til norðurs er núverandi íbúðabyggð með skóla, leikskóla og annarri grunnþjónustu sem tengist með undirgöngum fyrir gangandi undir Ásvallabraut.

Vindmælingar sem birtar eru á Vindatlas Veðurstofu Íslands benda til þess að ríkjandi vindátt sé úr suðri og suðaustri. Þannig má áætla að Hamranesið sé í góðu skjóli þar sem hlíðar umlykja það í allar áttir nema í vestur og norðvestur.

2.2 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Skipulagsbreyting þessi liggur upp að eftirfarandi deiliskipulagaáætlunum:

- Deiliskipulagi Valla 5. áfanga.
- Deiliskipulagi Valla 6. áfanga.
- Deiliskipulagi Skarðshlíðar 1. 2. og 3. áfanga.
- Deiliskipulagi tengivirkis við Hamranes.
- Deiliskipulagi efnistöku, Hamranesnáma.
- Deiliskipulagi við Hamranes og Vatnshlíðarhnúk.
- Deiliskipulagi Ásvallabrautar milli Valla og Áslands.

2.2.1 LANDSSKIPULAGSSTEFNA

Í landsskipulagsstefnu segir m.a. í greinagerð á bls. 10:

„Auk þess að skipulagi sé ætlað að stuðla að sjálfbærri þróun, er jafnframt í auknum mæli horft til þess að skipulagsákvæðanir stuðli að því að byggt umhverfi hafi sveigjanleika og seiglu (e. resilience) gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum. Á næstu áratugum má gera ráð fyrir samfélagsbreytingum sem tengjast breyttri aldurssamsetningu, þar sem þeim fer fjölgandi sem tilheyra elstu aldursflokkunum. Það getur haft í för með sér breytingar á þörf og eftirspurn eftir húsnæði og aðrar breytingar tengdar daglegu umhverfi fólks.“

2.2.2 SVÆÐISSKIPULAG HÖFUÐBORGARSVÆÐISINS 2040

Fyrirhugð breyting er ekki háð stefnu eða ákvæðum Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2040.

2.2.3 EIGNARHALD Á LANDI

Allt land skipulagssvæðisins er í eigu Hafnarfjarðar.

2.2.4 SAMGÖNGUÁÆTLUN

Fyrirhuguð breyting hefur ekki áhrif á stefnu samgönguáætlunar 2011-2022.

3 FYRIRHUGUÐ BREYTING

3.1 GILDANDI ÁKVÆÐI

Í kafla 2.2.1 í greinargerð aðalskipulags Hafnarfjarðar eru eftirfarandi ákvæði, sem eiga við það svæði sem fyrirhuguð breyting nær til:

Almenn ákvæði

Á öllum íbúðarsvæðum gilda þau ákvæði að þar skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Þar má þó einnig gera ráð fyrir starfsemi sem eðlilegt er að þar sé til þjónustu við íbúa viðkomandi hverfis, svo sem verslunum, hreinlegum iðnaði, handiðnaðarfyrirtækjum, þjónustustarfsemi og leiksvæðum, eða annarri starfsemi sem hvorki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna lykta, hávaða eða óþrífnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð. Gæta skal sérstaklega að búsetuhagsmunum íbúa varðandi staðsetningu starfsemi sem ætla má að valdi nágrönnum óþægindum t.d. vegna lykta, hávaða eða óþrífnaðar.

Hamranes

Áætlað er að úthlutun lóða í Hamraneshverfi hefjist í lok skipulagstímabilsins þegar uppbyggingu Áslands og Vatnshlíðar er lokið. Reiknað er með að á þessu svæði verði blanda allra íbúðagerða. Þarna rúmast um 225 íbúðareiningar, þar af 130 í einbýlishúsum, 50 í par- og raðhúsum og 45 í fjölbýlishúsum. Vestan íbúðarsvæðisins eru merkt svæði fyrir skóla og leikskóla (S33) og svæði fyrir verslanir og þjónustu (VP11) sem ætlað er að þjóna Hamraneshverfinu, Skarðshlíð og syðstu hverfum Valla.

Úr töflu 2. Yfirlit yfir íbúðarsvæði í Hafnarfirði:

Nr	Heiti	Stærð ha	Lýsing
ÍB13	Hamranes	14 ha	Fyrirhuguð blönduð byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. Í jaðri svæðisins eru fyrirhugaðir skóli og leikskóli auk verlunar- og þjónustumiðstöðvar. Svæðið er óbyggt, en tillaga liggur fyrir að deiliskipulagi. Það er í nábýli við stór útivistarsvæði.

Úr töflu 4. Yfirlit yfir verslunar- og þjónustusvæði:

Nr	Heiti	Stærð ha	Lýsing
VP11	Hamranes 2	2 ha	Afmarkað svæði, sjá kafla 2.1.1

Úr töflu 5. Yfirlit yfir svæði fyrir samfélagsþjónustu:

Nr	Heiti	Stærð ha	Lýsing
S34	Hamranes	6 ha	Grunnskóli og leikskóli

3.2 DRÖG AÐ BREYTTUM ÁKVÆÐUM AÐALSKIPULAGS

Aðalskipulagsbreytingin mun felast í því að breytt verður ákvæðum um Hamranes í kafla 2.2.1 í núgildandi greinargerð aðalskipulagsins.

Drög að breyttu ákvæði:

Hamranes

Byggðin við Hamranes verður blönduð byggð og stefnt er að fjölbreyttri gerð búsetuforma til að koma til móts við sem flesta og fá fjölbreytta íbúablöndu. Fjöldi íbúða verður um 1200 – 1500.

Á svæðinu eru fyrirhugaðir skóli og leikskóli auk verslunar- og þjónustu. Einnig er gert ráð fyrir möguleika á hjúkrunarheimili og atvinnustarfssemi.

Miðsvæðis í byggðinni verður tjörn sem mun nýtast fyrir blágrænar ofanvatnslausnir hverfisins.

Einnig er fyrirhugað að hafa afmörkuð svæði og /eða lóðir þar sem smáhýsi verða leyfð sem sérbýli eða viðbót við aðrar íbúðir.

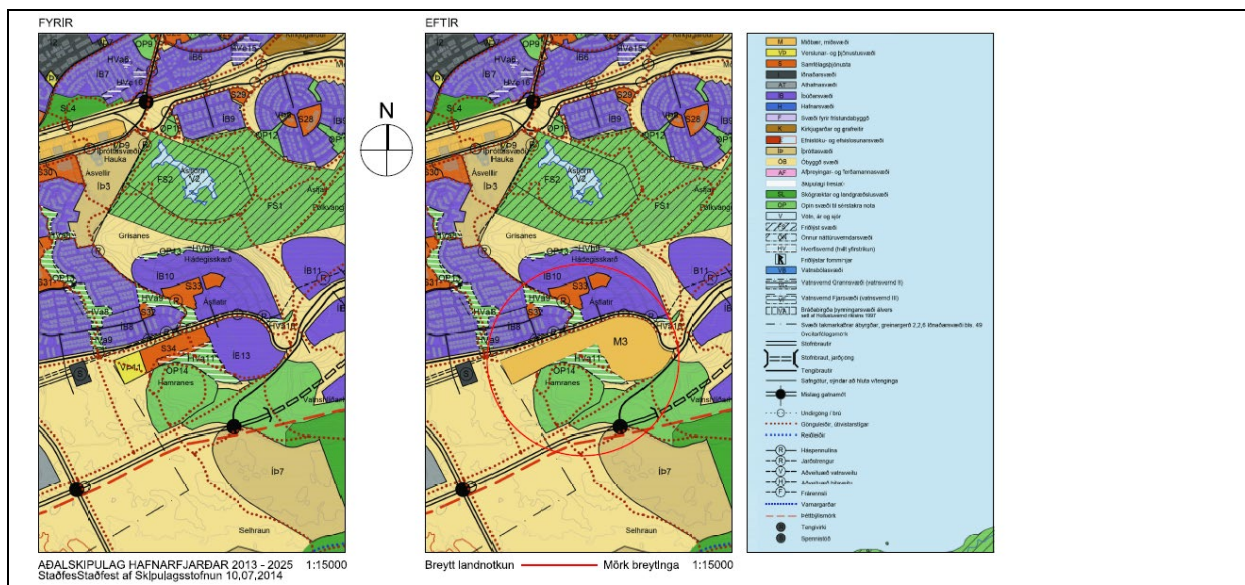
Breyttar upplýsingar úr töflu 2. Yfirlit yfir íbúðarsvæði í Hafnarfirði:

Nr	Heiti	Stærð ha	Lýsing
ÍB13	Hamranes	23 ha	Þétt íbúðabyggð með fjölbreyttri gerð búsetuforma í bland við verslun- og þjónustu, atvinnustarfssemi og samfélagsþjónustu.

Upplýsingar um Hamranes í töflu 4 og 5 eru felldar út.

Upplýsingum um landnotkun verður breytt á aðalskipulagsupprætti þar sem flötur sem afmarkar ÍB13 nær nú einnig yfir svæði sem á núgildandi upprætti er merkt sem VP11 (verslunar- og þjónustusvæði) og S34 (samfélagsþjónusta).

3.3 DRÖG AÐ BREYTTU AÐALSKIPULAGI.



4 ÁHRIFAMAT, UMHVERFISMAT ÁÆTLUNAR

4.1 ÁKVÆÐI LAGA

Fyrirhugð breyting á aðalskipulagi mun ekki fela í sér heimildir til framkvæmda, sem falla undir ákvæði laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum og er því ekki háð slíku mati. Breytingin fellur ekki undir ákvæði laga nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

Við gerð skipulagsáætlana skal gera grein fyrir áhrifum áætlunar og einstakra stefnumiða hennar á umhverfið, m.a. með samanburði þeirra kosta sem til greina koma, og umhverfismati áætlunarinnar, ef við á (5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010). Við vinnslu breytingartillögunnar verða metin möguleg áhrif skipulagskosta á umhverfi og samfélag eftir því sem við á.

4.2 ÁHRIFABÆTTIR

Áhrif fyfirhugaðra framkvæmda á umhverfi og samfélag verða metin á deiliskipulagsstigi.

5 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

5.1 VERKÁFANGAR

- Lýsing aðalskipulagsbreytingar
 - Auglýsing og kynning
 - Lýsing send umsagnaraðilum
 - Kynningarfundur
- Drög að breyttu aðalskipulagi kynnt sbr. 30. gr. skipulagslaga
- Gengið frá breytingartillögu
- Breytingartillaga afgreidd af skipulagsnefnd og bæjarstjórn til auglýsingar
- Tillagan send Skipulagsstofnun til yfirferðar
- Auglýsing, 6 vikna athugasemdafrestur
- Yfirferð athugasemda
- Skipulagsnefnd gerir tillögu um afgreiðslu athugasemda
- Samþykkt bæjarstjórnar
- Staðfesting Skipulagsstofnunar



Stefnt er að því að tillaga að breyttu aðalskipulagi verði auglýst apríl 2018 og að verklok verði í sept. 2018.

5.2 UMSAGNARAÐILAR

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis
- Aðliggjandi sveitarfélög
 - Garðabær
 - Kópavogur
- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins

5.3 ÁBENDINGAR OG ATHUGASEMDIR VEGNA LÝSINGAR

Skipulagslýsing verður send umsagnaraðilum, kynnt með auglýsingum í blöðum og dreifiritum, á vef sveitarfélagsins <http://www.hafnarfjordur.is/> og verður hún aðgengileg á bæjarskrifstofum Hafnarfjarðar. Á kynningartíma lýsingarinnar er óskað eftir ábendingum, sjónarmiðum og athugasemdum um fyrirhugaðar breytingar og umhverfismat áætlunarinnar frá almenningi og umsagnaraðilum.

Ábendingar skulu vera skriflegar og merktar **Aðalskipulag – Hamranes** og skal nafn sendanda, kennitala og heimilisfang koma fram. Þær skal senda á:

Umhverfis- og skipulagsþjónusta Hafnarfjarðar
Norðurhelli 2
221 Hafnarfirði
eða á netfangið [hafnarfjörður@hafnarfjordur.is](mailto:hafnarfjorður@hafnarfjordur.is)

Kynningartími skipulagslýsingar og skilafrestur ábendinga kemur fram í auglýsingu og á vefsíðu sveitarfélagsins.