

**Breytingar á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025**  
**Þétting byggðar**  
**Skipulagslýsing**

**Janúar 2019**



**HAFNARFJÖRÐUR**

**TEIKNISTOFA**  
**ARKITEKTA**  
GYLFI GUDJÓNSSON  
OG FÉLAGAR ehf.  
arkitektar faí

# Efnisyfirlit

<b>1</b>	<b>Yfirlit.....</b>	<b>2</b>
1.1	Stefna bæjarstjórnar .....	2
1.2	Viðfangsefni .....	2
1.3	Skipulagslýsing .....	3
<b>2</b>	<b>Helstu forsendur.....</b>	<b>4</b>
2.1	Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025 .....	4
2.2	Hafnarfjörður – þétting byggðar 2016 .....	4
2.3	Landsskipulagsstefna 2015-2026 .....	4
2.4	Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040 .....	5
2.5	Aðliggjandi sveitarfélög .....	5
<b>3</b>	<b>Viðfangsefni .....</b>	<b>6</b>
3.1	Óla Run tún .....	7
3.1.1	Skipulagskostir .....	9
3.1.2	Áformuð aðalskipulagsbreyting.....	9
3.2	Hringbraut/Flensborg.....	10
3.2.1	Skipulagskostir .....	12
3.2.2	Áformuð aðalskipulagsbreyting.....	12
3.3	Hraunbrún/Reykjavíkurvegur/Flatahraun .....	13
3.3.1	Skipulagskostir .....	15
3.3.2	Áformuð aðalskipulagsbreyting.....	16
3.4	Flatahraun, Iðnskólinn.....	17
3.4.1	Skipulagskostir .....	19
3.4.2	Áformuð aðalskipulagsbreyting.....	19
3.5	Hlíðarbraut 10.....	20
3.5.1	Skipulagskostir .....	22
3.5.2	Áformuð aðalskipulagsbreyting.....	22
<b>4</b>	<b>Áhrifamat, umhverfismat áætlunar.....</b>	<b>23</b>
<b>5</b>	<b>Skipulagsferli, kynning og samráð .....</b>	<b>24</b>
5.1	Verkáfangar .....	24
5.2	Umsagnaraðilar.....	25
5.3	Ábendingar og athugasemdir vegna lýsingar .....	25

# 1 YFIRLIT

---

Í skipulagslýsingu þessari er gerð grein fyrir fyrirhuguðum breytingum á aðalskipulaginu áður en gengið verður frá breytingartillögum til kynningar og auglýsingar. Lýsingin 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 skipulagstillagna.

## 1.1 STEFNA BÆJARSTJÓRNAR

Í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 er stefna um að núverandi byggð skuli þétt þar sem það á við með endurskipulagningu vannýtttra svæða. „Lögð skal áhersla á þau verðmæti sem felast í því að stór hluti íbúðarbyggðarinnar er í göngufjarlægð 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 vannýtttra lóða og svæða með starfsemi sem lokið hefur sínu hlutverki.“<sup>1</sup>

Í aðalskipulaginu er einnig markmið um samhengi þéttingarsvæða við umhverfið. „Við þéttingu byggðar skal gætt að ekki verði gengið á nauðsynleg eða ómetanleg útivistarsvæði og óspillta náttúru.“<sup>2</sup>

Skýrsla um þéttingu byggðar í Hafnarfirði hefur verið unnin og er í henni greining á byggð, íbúatölum, samgöngum og umhverfi, sem miðað er við að geti verið grunnur að forsögn fyrir endurskoðun aðalskipulagsins.<sup>3</sup> Í framhaldi af gerð skýrslunnar hafa nokkrir þéttingarkostir verið kannaðir og ræddir í skipulags- og byggingarráði. 9. október 2018 gerði ráðið eftirfarandi bókun:

### **1602144 - Þéttingarsvæði, deiliskipulag**

*Tekin til umræðu á ný skipulagsvinna á þéttingarsvæðum. Undirbúningsvinna skipulagsfulltrúa kynnt.*

*Skipulagsfulltrúa falið að hefja vinnu við lýsingar er taka til breytinga á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 og þeirra svæða sem koma til greina eins og þau eru kynnt í minnisblaði 3 dags. 20.09.2018.*

## 1.2 VIÐFANGSEFNI

Til skoðunar eru fimm svæði þar sem talið er að til greina komi að þétta núverandi byggð með nýjum byggingum. Þau eru:

1. Óla Run tún.
2. Hringbraut/Flensborg
3. Hraunbrún/Reykjavíkurvegur/Flatahraun
4. Flatahraun, Iðnskólinn
5. Hlíðarbraut 10

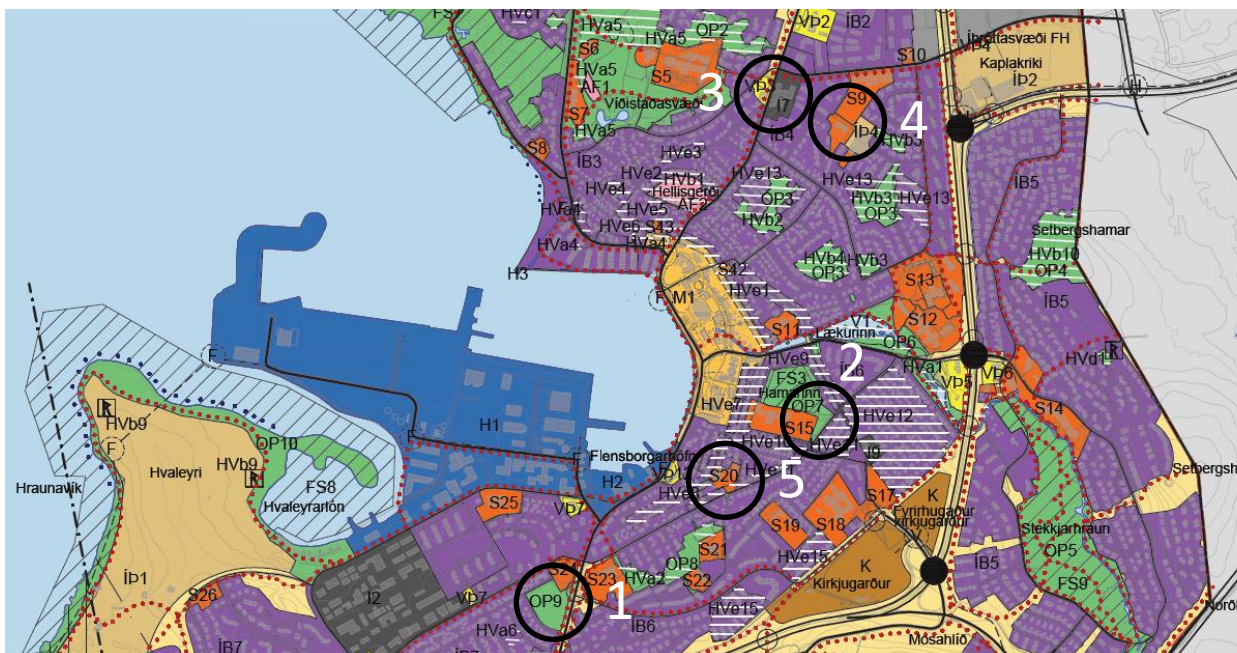
Nánar er gerð grein fyrir þessum svæðum í 3. kafla.

---

<sup>1</sup> Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025, kafla 1.3.1. Markmið – byggð.

<sup>2</sup> ASHF, 1.3.4. Markmið umhverfi.

<sup>3</sup> Kári Eiríksson o.fl. Hafnarfjörður, þétting byggðar. Greinargerð starfshóps. Janúar 2016.



Athugunarsvæði, sem fjallað er um í skipulagslýsingunni.

### 1.3 SKIPULAGSLÝSING

Í lýsingu er gerð grein fyrir helstu forsendum, fyrirliggjandi stefnu, áformuðum breytingum og fyrirhuguðu skipulagsferli. Leitað verður umsagnar um lýsinguna hjá Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum.

Fyrirhugaðar breytingar á aðalskipulagi verða síðan settar fram á breytingarblöðum þar sem gerð verður nánari grein fyrir breytingum á skipulagsupprætti og skipulagsákvæðum, helstu forsendum og umhverfisáhrifum breytinganna. Breytingatillögur verða auglýstar í samræmi við ákvæði skipulagslaga með a.m.k. 6 vikna athugasemdafresti. Í deiliskipulagi verða síðan sett ákvæði um nýja byggð svo sem um lóðir og lóðamörk, byggingarmagn, íbúðafjölda, aðra starfsemi, stígakerfi og útvistar- og leiksvæði.

## 2 HELSTU FORSENDUR

---

### 2.1 AÐALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 2013-2025

Í kafla 1.3.1 í greinargerð aðalskipulagsins eru markmið um byggð:

*Íbúðar- og atvinnusvæði skulu mynda samfellda þéttbýlisheild í samspli við umhverfi og náttúru, með hagkvæmni og búsetugæði að leiðarljósi.*

*Núverandi byggð skal þétt þar sem það á við, m.a. með endurskipulagningu vannýtttra svæða.*

Lögð skal áhersla á þau verðmæti sem felast í því að stór hluti íbúðarbyggðarinnar er í göngufjarlægð 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 vannýtttra lóða og svæða með starfsemi sem lokið hefur sínu hlutverki.

### 2.2 HAFNARFJÖRÐUR – ÞÉTTING BYGGÐAR 2016

Fyrir liggur greinargerð starfshóps sem skipaður var af skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar, **Hafnarfjörður – þétting byggðar**, 26. janúar 2016. Í henni er ákveðin greining á umhverfi og samfélagi. Settar eru fram sviðsmyndir sem sýna ólíkar áherslur og hvernig haga meggi uppbyggingu í Hafnarfirði næsta aldarfjórðunginn. Starfshópurinn hafði eftirtalin atriði að leiðarljósi í úrvinnslu verkefnisins:

- Stefna í átt að sjálfbæru samfélagi m.t.t. til atvinnu, þjónustu og almenningsgangna.
- Skjóta stoðum undir áform um borgarlínu höfuðborgarsvæðisins í Hafnarfirði
- Auka nýtingu innviða bæjarfélagsins og stuðla að jafnvægi í eftirspurn og framboði.
- Fjölgun íbúða- og atvinnuhúsnæðis verði innan byggðarmarka.
- Útivistarsvæði verði ekki tekin undir byggð
- Styrkja miðbæinn og bæjarbrag Hafnarfjarðar

Í greiningu á umhverfi og útivistarsvæðum er Hamarinn tilgreindur sem mikilvægt opið svæði. Í skýrslunni er ekki fjallað sérstaklega um einstök þéttingarsvæði annað en Óla Run tún. Þar er tekið dæmi um 1,2 ha uppbyggingu með 36-72 nýjum íbúðum. Svæðið hefur verið skilgreint í skipulagi sem almenningsgarður um árabil en skipulagsáformum hefur aldrei verið hrundið í framkvæmd.

### 2.3 LANDSSKIPULAGSSTEFNA 2015-2026

Eftirtalin markmið landsskipulagsstefnu eiga beint eða óbeint við áform um þéttingu byggðar í Hafnarfirði. Kaflanúmer vísa til landsskipulagsstefnu.<sup>4</sup>

#### 3.2 Sjálfbært skipulag þéttbýlis.

Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýtttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar.

---

<sup>4</sup> <http://www.skipulag.is/landsskipulag/stefnan/busetumynstur-og-dreifing-byggdar/#markmid3.1>

### 3.2.1 Vöxtur þéttbýlisstaða.

..... Almennit verði haft að leiðarljósi að þétta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.

### 3.3 Gæði hins byggða umhverfis.

Skipulag byggðar og bæjahönnun stuðli að gæðum í hinu byggða umhverfi og að yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd viðkomandi staðar og sögulegri byggð. Jafnframt verði stuðlað að heilnæmu umhverfi sem veiti góð skilyrði til búsetu og möguleika til fjölbreyttrar útiveru.

## 2.4 SVÆÐISSKIPULAG HÖFUÐBORGARSVÆÐISINS 2040

Eftirtalin atriði í stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2040 eiga beint eða óbeint við áform um þéttingu byggðar í Hafnarfirði.<sup>5</sup>

#### Leiðarljós 1: Hagkvæmur vöxtur

Skýr mörk eru dregin milli þéttbýlis og dreifbýlis. Vaxtarmörk beina vexti í auknum mæli að kjörnum og þróunarsvæðum með háu þjónustustigi almenningssamgangna. Með samgöngumiðaðri, blandaðri uppbyggingu mun íbúum og störfum fjölga án þess að álag á stofnvegakerfi höfuðborgarsvæðisins aukist í sama hlutfalli.

**Með uppbyggingu innan núverandi þéttbýlis er stutt við betri nýtingu á núverandi grunnkerfum samgangna, veitna og almannþjónustu og dregið úr þrýstingi um uppbyggingu á óbyggðum svæðum.**

#### Leiðarljós 5: Gott nærumhverfi

Höfuðborgarsvæðið samanstendur af ólíkum hverfum sem bjóða upp á mismunandi umhverfi fyrir einstaklinga, fjölskyldur og atvinnulíf.

Íbúar höfuðborgarsvæðisins hafa aðgang að viðeigandi húsnæðiskosti á viðráðanlegu verði á öllum stigum lífsins. Íbúðarbyggð þarf að mynda sólrík og skjólgóð nærsvæði, sem stuðla að samveru fólks nærri heimilum. **Íbúar búa að góðu og vel hönnuðu borgarumhverfi**, sem er í sátt við veðurfar, sólfar, fyrirliggjandi umhverfi og sérstöðu hvers sveitarfélags.

Sjálfbærar hverfiseiningar byggjast á **fjölbreyttum húsakosti og blandaðri landnotkun með nærþjónustu í göngufæri og aðgengi að öflugum almenningssamgöngukerfi.**

## 2.5 AÐLIGGJANDI SVEITARFÉLÖG

Viðfangsefni áformaðra breytinga á aðalskipulagi Hafnarfjarðar varða ekki hagsmuni aðliggjandi sveitarfélaga, Garðabæjar, Vatnsleysustrandarhrepps og Grindavíkurkaupstaðar.

<sup>5</sup> [http://www.ssh.is/images/stories/Hofudborgarsvaedid\\_2040/HB2040-2015-07-01-WEB\\_Undirritad.pdf](http://www.ssh.is/images/stories/Hofudborgarsvaedid_2040/HB2040-2015-07-01-WEB_Undirritad.pdf)

### 3 VIÐFANGSEFNI

Eftirtalin svæði koma til álita sem þéttingarsvæði á þessu stigi:

1. Óla Run tún.
2. Hringbraut/Flensborg
3. Hraunbrún/Reykjavíkurvegur/Flatahraun
4. Flatahraun, Iðnskólinn
5. Hlíðarbraut 10

Við umfjöllum um hvert þéttingarsvæði er birtur hluti Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 og loftmynd af sama svæði.

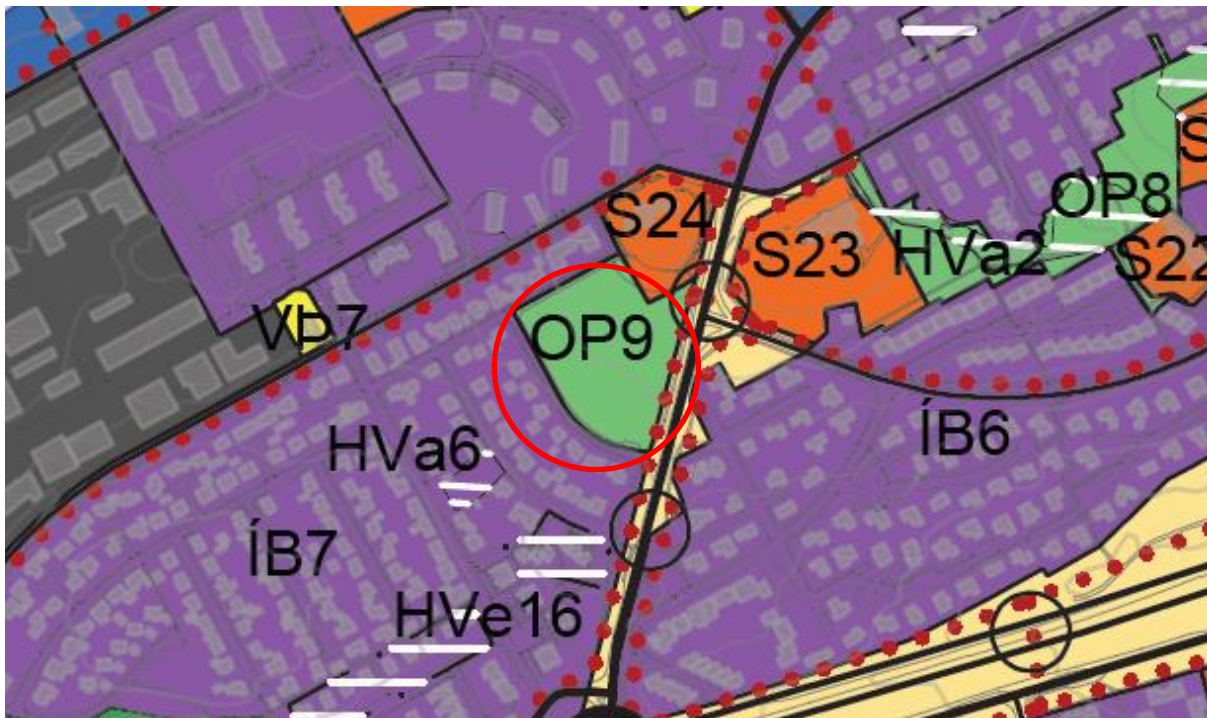
<b>M</b>	Miðbær, miðsvæði		Stofnbrautir
<b>VP</b>	Verslunar- og þjónustusvæði		Stofnbraut, jarðgöng
<b>S</b>	Samfélagsþjónusta		Tengibrautir
<b>I</b>	Iðnaðarsvæði		Safngötur, sýndar að hluta v/tenginga
<b>AT</b>	Athafnasvæði		Mislæg gatnamót
<b>IB</b>	Íbúðarsvæði		Undirgöng / brú
<b>H</b>	Hafnarsvæði		Göngu- og hjólaleiðir
<b>F</b>	Svæði fyrir frístundabyggð		Reiðleiðir
<b>K</b>	Kirkjugarðar og grafreitir		Útivistarstígar
<b>E</b>	Efnistöku- og efnislosunarsvæði		
<b>ÍP</b>	Íþróttasvæði		
<b>ÓB</b>	Óbyggð svæði		
<b>AF</b>	Afþreyingar- og ferðamannasvæði		
	Skipulagi frestað		
<b>SL</b>	Skógræktar og landgræðslusvæði		
<b>OP</b>	Opin svæði		
<b>V</b>	Vötn, ár og sjór		
<b>FS</b>	Friðlýst svæði		
<b>ÖN</b>	Önnur náttúruverndarsvæði		
<b>HV</b>	Hverfisvernd (hvít yfirstrikun)		

Skýringar við aðalskipulagsuppdrátt (hluti)

### 3.1 ÓLA RUN TÚN

Óla Run tún er um 1,6 hektara (ha) útivistarsvæði við Lindarhvammi og Smárabarð. Svæðið liggur að Strandgötu í austri. Norðan þess er leikskólinn Smáralundur. Í aðalskipulagi Hafnarfjarðar er túnið skilgreint sem opið svæði, útivistarsvæði OP9.

Landið hallar til norðurs frá Lindarhvammi og er um 10 m hæðarmunur innan svæðisins. Á túninu eru fótboltamörk. Enginn trjágróður er á svæðinu.





Í gildi er deiliskipulag svæðisins frá 2003. Þar er gert ráð fyrir Óla Run túni sem útivistarsvæði með sparkvelli og göngustígum. Engin sérákvæði eru um svæðið í deiliskipulaginu.



Hvaleyrarholt suð-austur (hluti). Deiliskipulag samþykkt 30. júní 2003

	Skipulagsmörk		Stígar með bundnu sláttlagi		Þjónustustofnanir
	Lóðarmörk		Gangbraut		Byggingarreitur
	Lóðir		Heiltulagt yfirborð		Íbúðerhús
	Útivistar og leiksvæði		Fyrir hugaði stígar með bundnu sláttlagi		
	Almenn græn svæði		Vegur, bundið sláttlag		
	Lóðir fyrir þjónustustofnanir		30 km þrenging		
	Skólagarðar		Hverfisvernd		

### Skýringar



Frá Lindarhvammi

### 3.1.1 SKIPULAGSKOSTIR

- Óbreytt landnotkun. Frágangur útivistarsvæðis.
- Einföld röð sérbýlishúsa neðan Lindarhvamms. 1-2 hæðir.
- Þétt byggð, 2 hæðir, með útivistarsvæði í miðju og á norðurhluta svæðisins.
- Hugmyndasamkeppni um nýtingu svæðisins.



*Frá Brekkuhvammi*

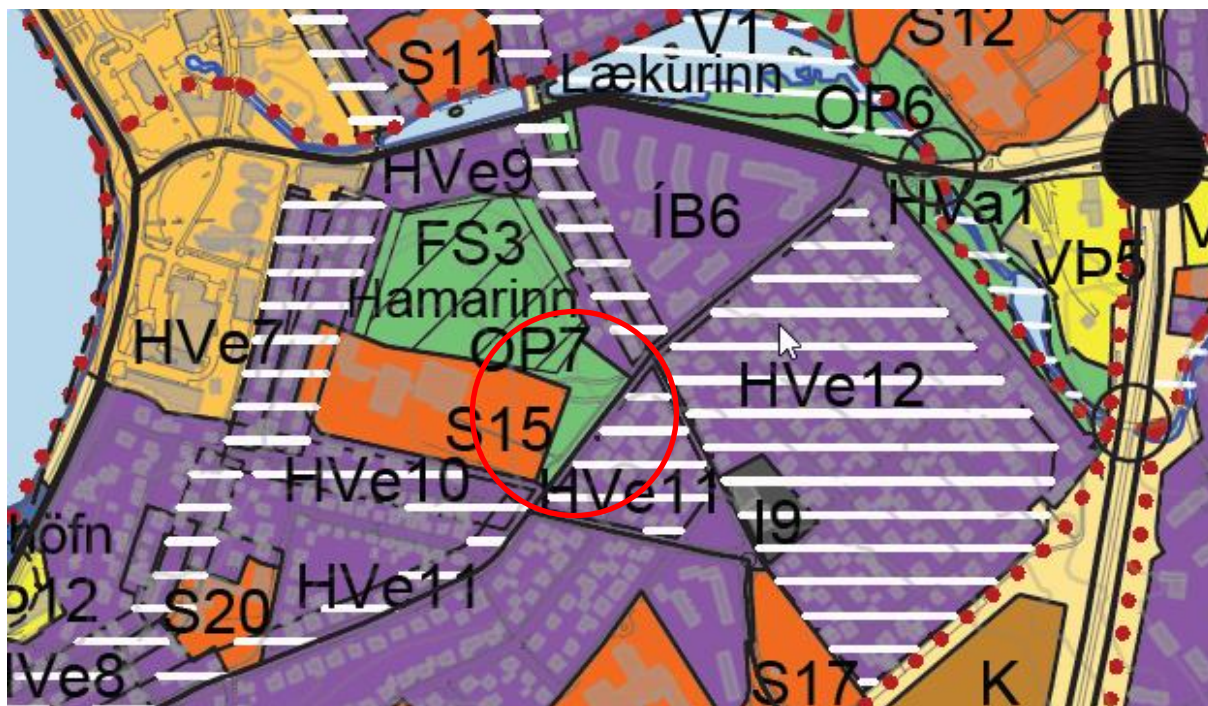
### 3.1.2 ÁFORMUÐ AÐALSKIPULAGSBREYTING

Hluti Óla Run túns verði skilgreindur sem íbúðarsvæði.

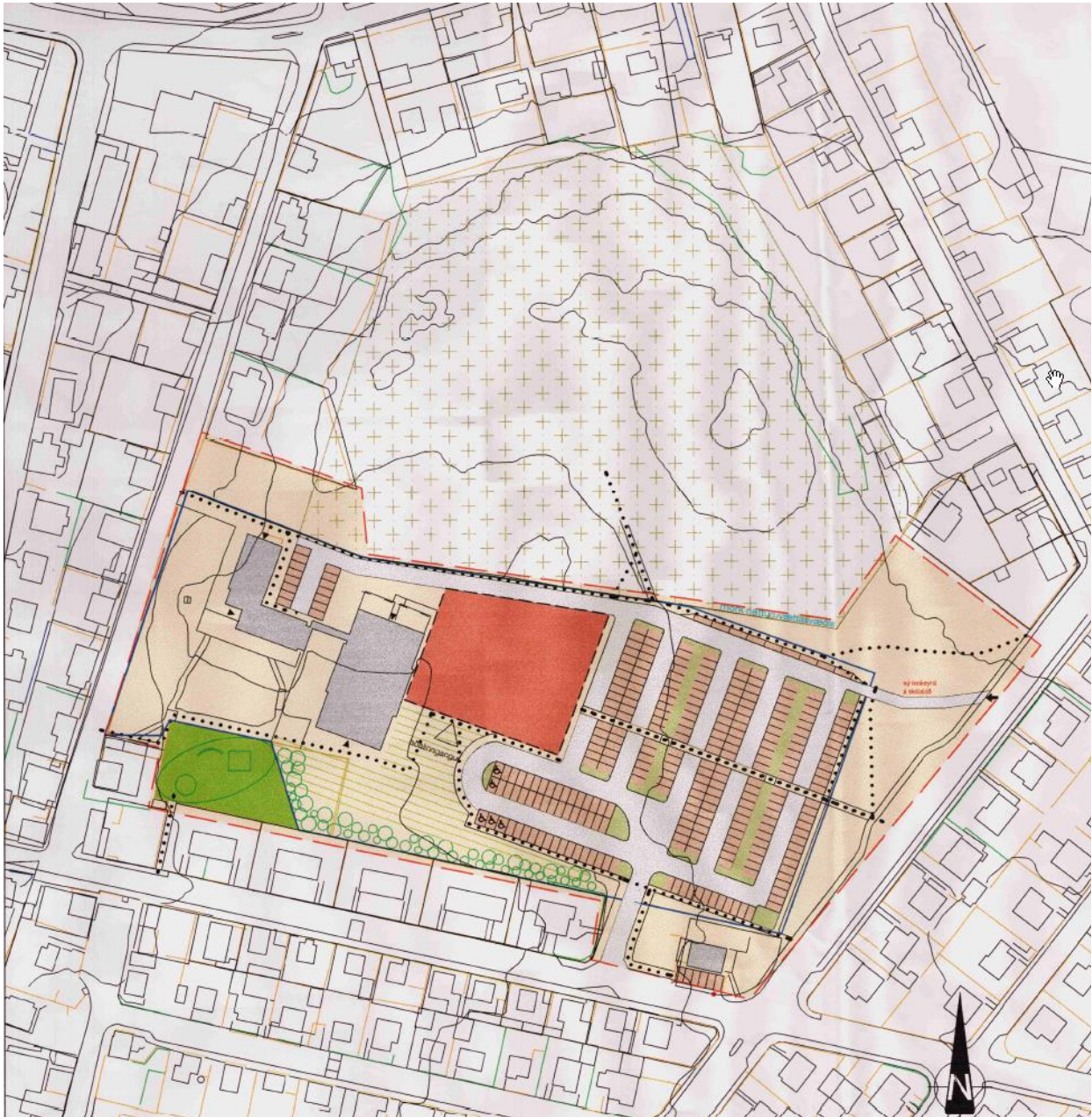
### 3.2 HRINGBRAUT/FLENSBORG

Athugunarsvæði við Flensborgarskóla er meðfram Hringbraut á mótis við skólann og Hamarinn. Svæði OP7 er útivistarsvæði, að hluta friðlýst. Athugunarsvæðið er utan marka friðlýsingar. Svæði S15 er svæði fyrir samfélagsþjónustu, Flensborg, fjölbrautarskóli.

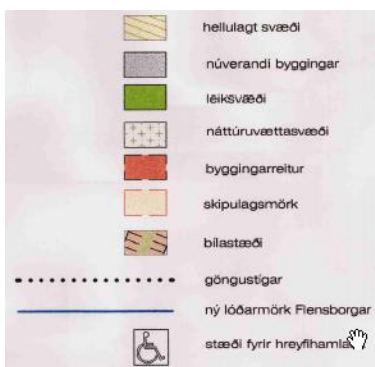
Svæðið er gróið og frágengið svæði milli bílastæða Flensborgarskóla og Hringbrautar. Um 0,2 ha er milli bílastæða Flensborgarskóla og Hringbrautar en þéttingarsvæði gæti orðið um 0,4. Aðkoma að bílastæðunum er nyrst á svæðinu. Norðan þess rís Hamarinn og liggja gönguleiðir um svæðið að honum. Nokkuð samstæð húsaröð, sem nýtur hverfisverndar, er austan Hringbrautar.



Í gildi er deiliskipulag svæðisins frá 2005. Í skipulaginu eru engin ákvæði um svæði utan lóðamarka Flensborgarskóla.



Reitur 4.1, Lækjargata – Hamar. Deiliskipulag vegna stækkunar Flensborgarskóla. Samþykkt 11.1.2005þ



### Skýringar



*Frá Hamrinum*

### **3.2.1 SKIPULAGSKOSTIR**

- Óbreytt landnotkun
- Íbúðarlóð með nhl. um 0,4
- 4-5 íbúðir



*Frá Selvogsgötu /Hringbraut*

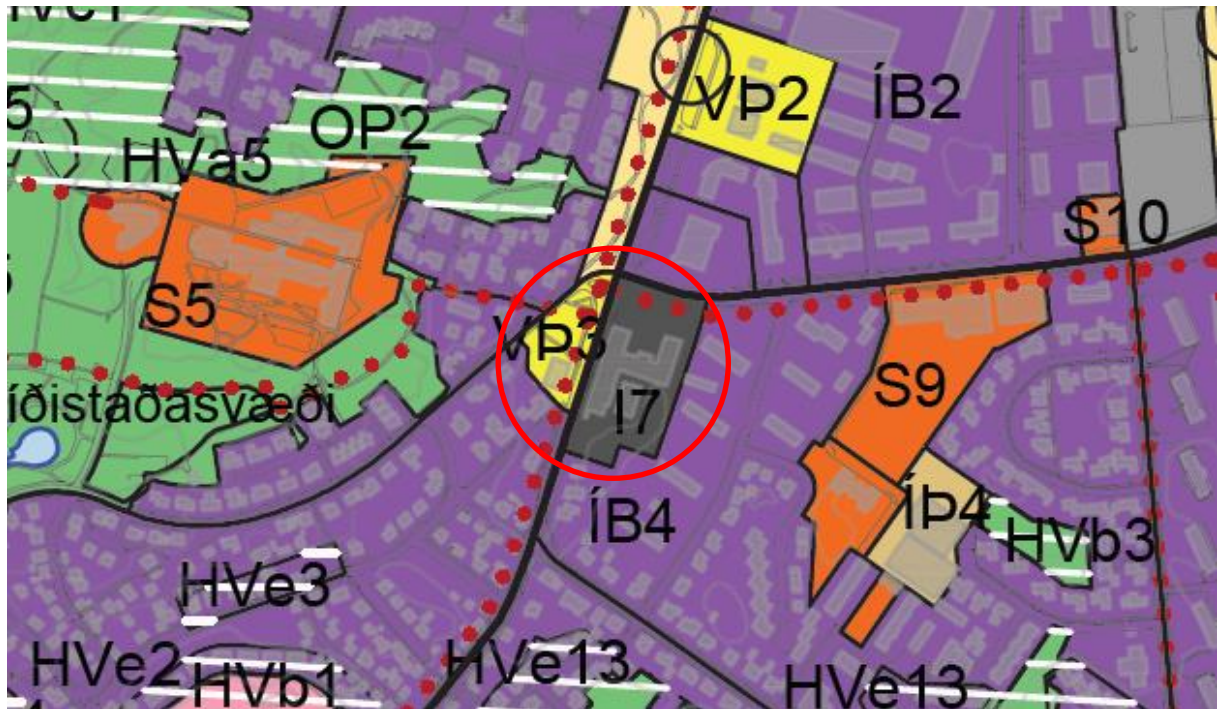
### **3.2.2 ÁFORMUÐ AÐALSKIPULAGSBREYTING**

Austasta hluta opins svæðis, OP7, yrði breytt í íbúðarsvæði.

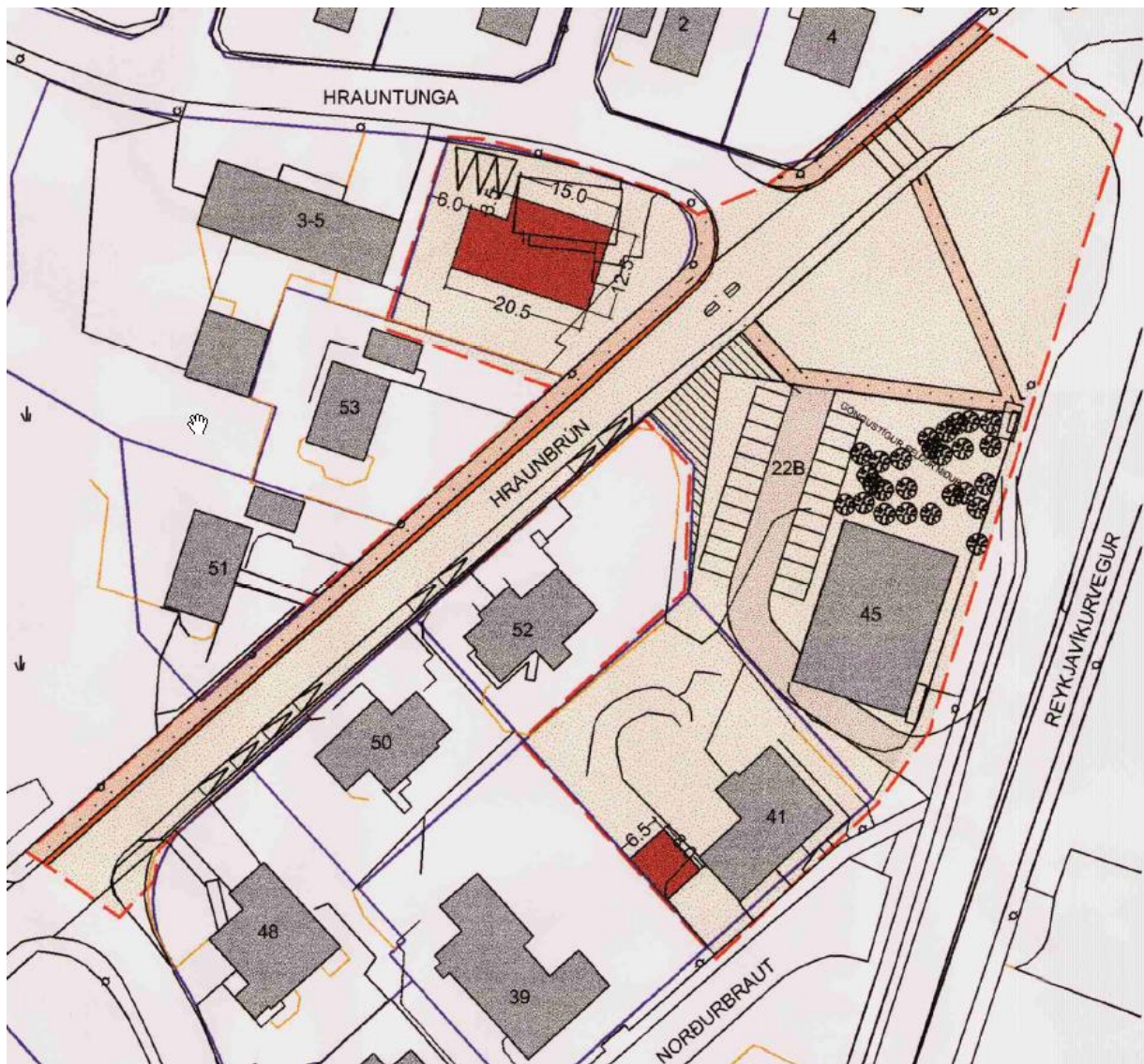
### 3.3 HRAUNBRÚN/REYKJAVÍKURVEGUR/FLATAHRAUN

Svæði VP3 Reykjavíkurvegur-Hraunbrún er fyrir verslun og þjónustu. Engin sérákvæði eru um svæðið (snyrtistofa o.fl.). Engin sérákvæði eru um iðnaðarsvæði I7, Reykjavíkurveg 46-48 (Hvalur). Áform eru um að biðstöð Borgarlínu verði á svæðinu, sem gefur tilefni til þess að endurskoða nýtingu þess með niðurrifi núverandi bygginga og nýbyggingum.

Austan Reykjavíkurvegur eru iðnaðarbyggingar, athafnasvæði og bílastæði. Austan Reykjavíkurvegur að Hraunbrún er opið svæði með trjágróðri og göngustígum. Þar stendur ein iðnaðar-/þjónustubygging. Svæðin eru um 1,7 ha að flatarmáli (með götustæði Reykjavíkurvegur).



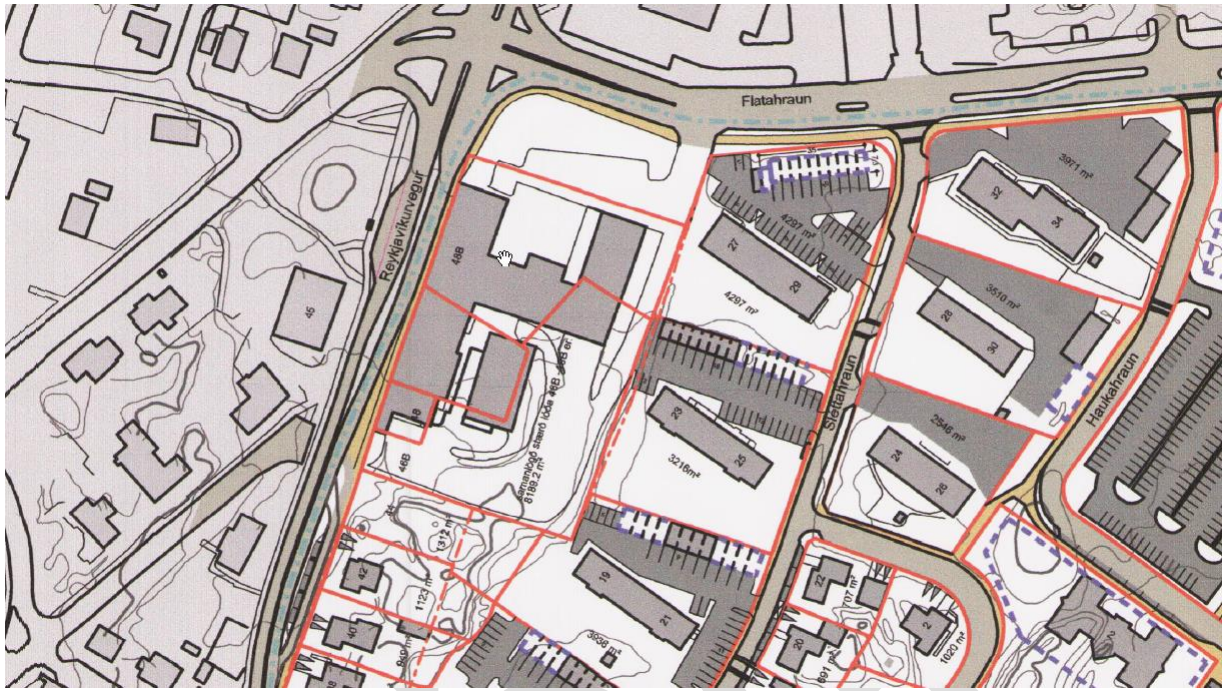
Tvær deiliskipulagsáætlanir eiga við athugunarsvæðið, annars vegar deiliskipulag Miðbær-Hraun frá 2013 og hins vegar breyting á deiliskipulagi Norðurbæjar frá 2014. Báðar deiliskipulagsáætlanirnar sýna núverandi stöðu á athugunarsvæðinu án þróunarkosta eða nýrrar uppbyggingar annarrar en heimildar fyrir nýjan bílskúr við Norðurbraut 41.



Skipulag Hafnarfjarðar, íbúðarhverfi í Norðurbæ var upphaflega samþykkt 12. maí 1981. Breytt skipulag við Hraunbrún/Reykjavíkurveg var samþykkt 14. september 2014.

	nýr byggingarreitur
	tillaga að lóðarstækkun
	gönguleið
	skipulagsmörk/ afmörkun svæðisins sem breytingin nær til
	frátekið svæði til að breikka gönguleið
	lóðarmörk

Skýringar



Miðbær – Hraun. Deiliskipulag. Samþykkt 23.5. 2013.

	Mörk deiliskipulagsbreytingar		Leiksvæði
	Lóðarmörk		Lóðarstærð
	Eldri lóðarmörk		Hveflsvernd
	Byggingarreitur		Gangbraut/Hraðahindrun
	Núverandi hús		Strætóskýli
	Byggingar sem vikja		Bílastæði
	Hús utan skiplags		Gönguleiðir
	Götur		Útivistarsvæði

### Skýringar



Frá Hraunbrún

#### 3.3.1 SKIPULAGSKOSTIR

- Óbreytt landnotkun. Biðstöð Borgarlínu.
- Blönduð byggð 2-4 hæðir. Íbúðir á efri hæðum, fjölbreytt atvinnustarfsemi á jarðhæð.
- Þétt blönduð byggð, 2-5 hæðir, t.d. um 60-100 íbúðir, 3-4.000 m<sup>2</sup> atvinnustarfsemi.
- Svæðið verði skilgreint sem miðsvæði. Gefur kost á blandaðri starfsemi.
- Hugmyndasamkeppni um nýtingu svæðisins.





Reykjavíkurvegur 48

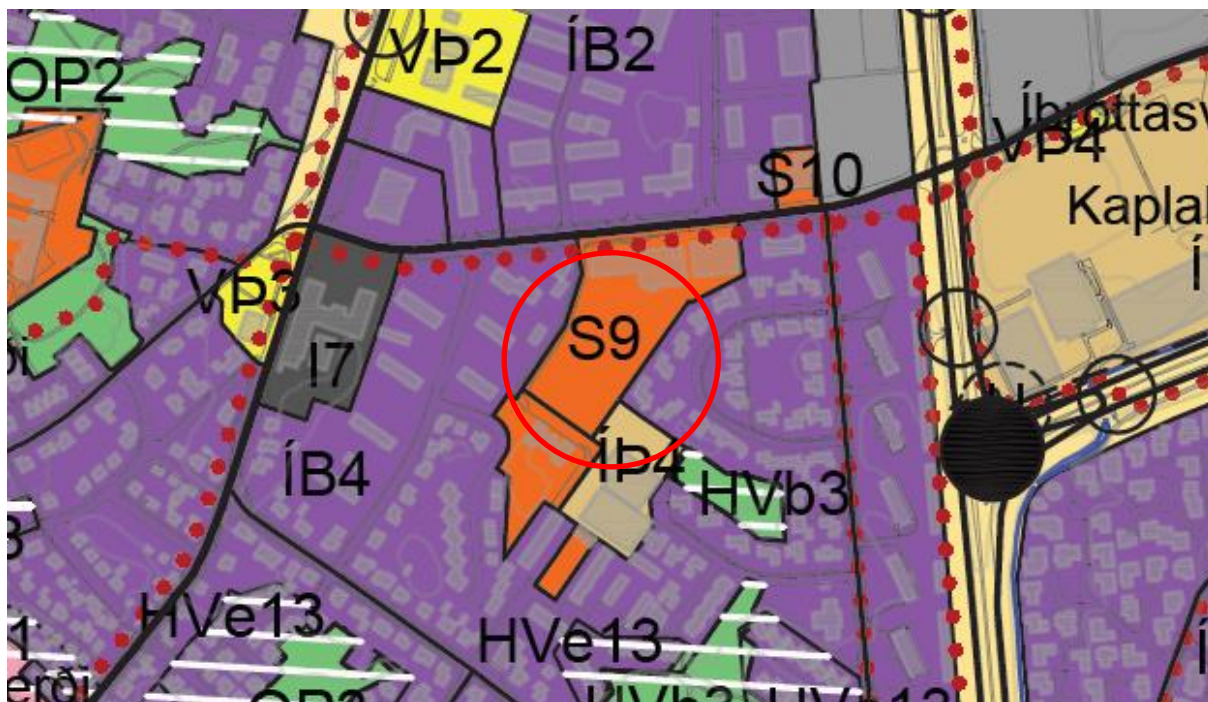
### 3.3.2 ÁFORMUÐ AÐALSKIPULAGSBREYTING

Iðnaðarsvæði I7 og verslunar- og þjónustusvæði VP3 yrði breytt í miðsvæði. Gert verður ráð fyrir biðstöð Borgarlínu á svæðinu. Skilmálar yrðu settir um þéttleika eða byggingarmagn og blandaða landnotkun með íbúðum á efri hæðum bygginga.

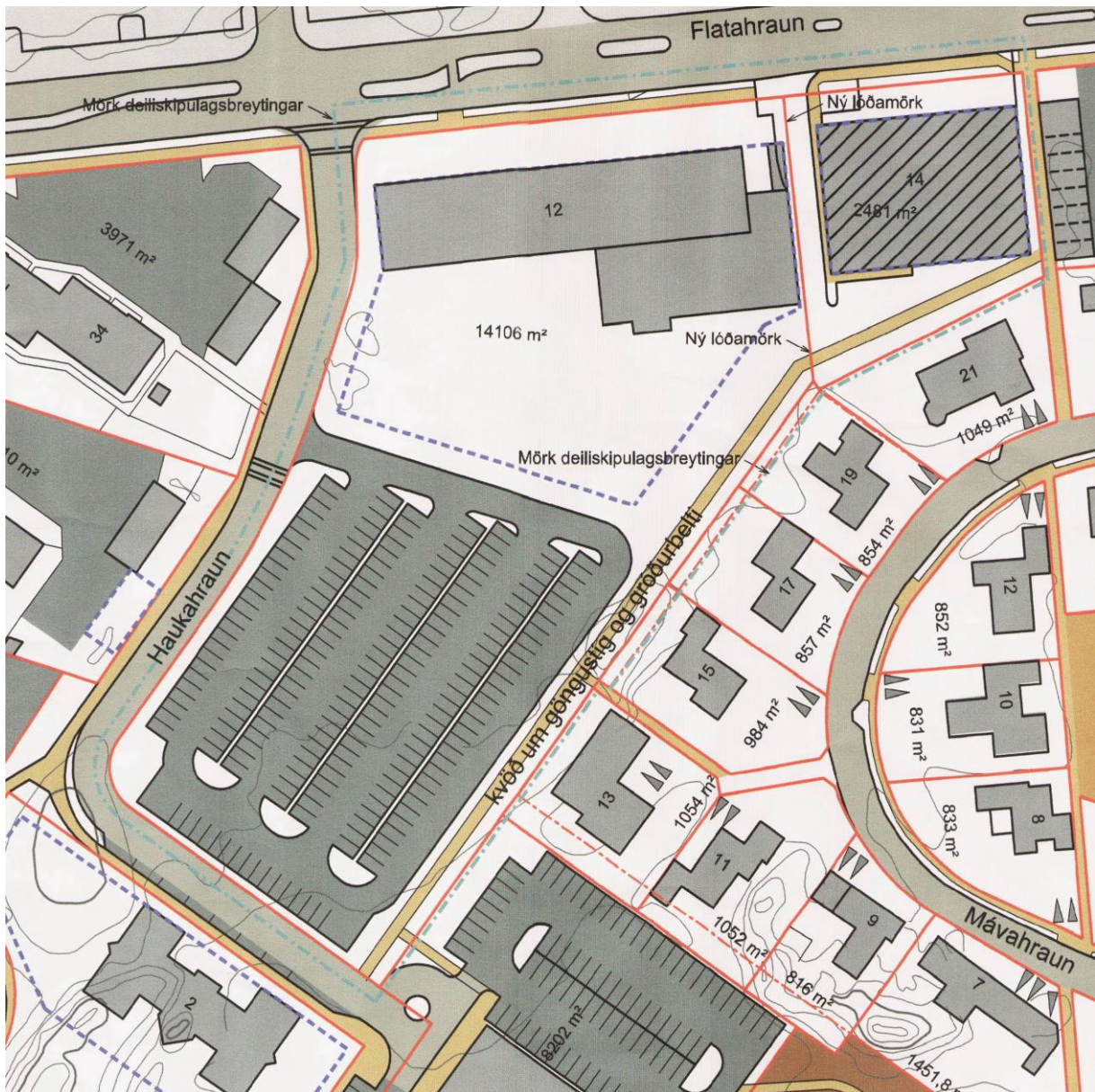
### 3.4 FLATAHRAUN, IÐNSKÓLINN

Svæði S9 er fyrir samfélagsþjónustu, Iðnskóla Hafnarfjarðar, framhaldsskóla. Landnotkunarreitur aðalskipulagsins er um 2 ha. Svæði sem breytingin gæti náð til er um 0,9 ha.

Á svæðinu er frágengið bílastæði fyrir stofnanir á svæðinu. Um það liggur aðkomuleið að Íþróttahúsum (svæði ÍB4). Þróa á svæðið m.t.t. íbúðarbyggðar og taka tillit til að liggjandi þjónustu.



Í gildi er deiliskipulag Miðbær-Hraun frá 2013. Breyting sem gerð var 2015 á við athugunarsvæðið. Lóð nr. 12 er 14.106 m<sup>2</sup> og er þar heimilt að byggja allt að 6.700 m<sup>2</sup> á þremur hæðum. Fjöldi bílastæða miðast við eitt stæði á hverja 40 m<sup>2</sup> í byggingu og skulu þau að lágmarki vera 168 miðað við fullnýtta byggingarheimild.



Miðbær – Hraun. Deiliskipulag, upphaflega samþykkt 23.5. 2013 – með breytingu samþ. 8.9.2015..

	Mörk deiliskipulagsbreytingar		Leiksvæði
	Lóðarmörk		Lóðarstærð
	Eldri lóðarmörk		Hveflsvernd
	Byggingarreltur		Gangbraut/Hraðahindrun
	Núverandi hús		Strætóskýli
	Byggingar sem víkja		Bílastæði
	Hús utan skiplags		Gönguleiðir
	Gótur		Útivistarsvæði

### Skýringar



*Horft til Leikskólans Arnarbergs og Íþróttahúss Bjarkarinnar.*

### **3.4.1 SKIPULAGSKOSTIR**

Til athugunar verður að nýta hluta lóðar Flatahrauns. 14 undir íbúðarbyggð.

- Óbreytt notkun. Bílastæði, leikskóli.
- Lágrest íbúðarbyggð, 9 einbýlishús.
- Lágrest raðhúsabyggð, 18 íbúðir.
- Tveggja til þriggja hæða fjölbýlishús, 30-40 íbúðir.
- Hugmyndasamkeppni um nýtingu svæðisins.



*Myndatexti*

### **3.4.2 ÁFORMUÐ AÐALSKIPULAGSBREYTING**

Hluta af lóð Iðnskólans á svæði S9 yrði breytt í íbúðarsvæði. Ákvæði yrðu sett um þéttleika byggðar og yfirbragð.

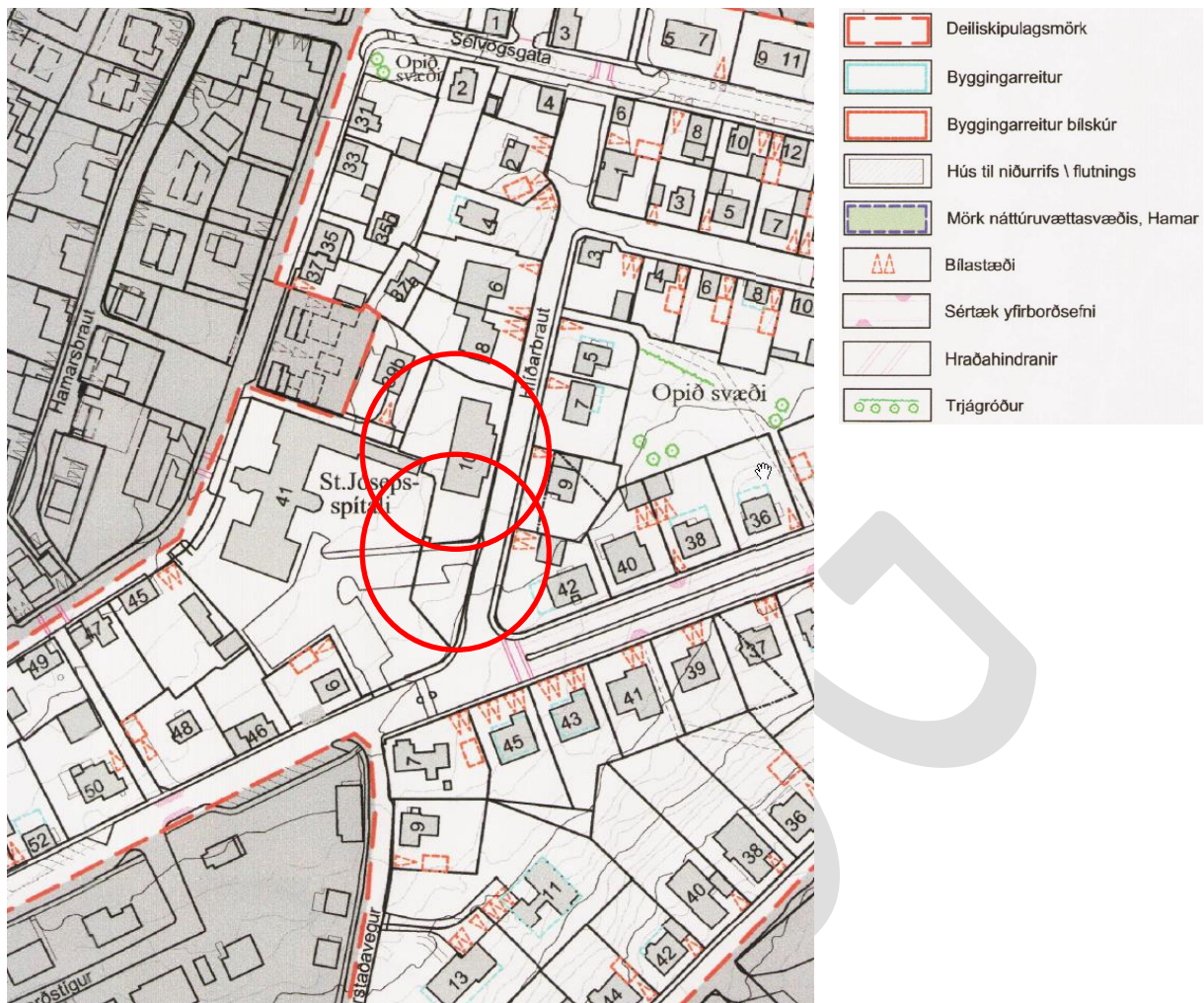
### 3.5 HLÍÐARBRAUT 10

Svæði S20 er fyrir samfélagsþjónustu, St. Jósefsspítala, sjúkrahús og leikskóla. Til athugunar kemur að nýta lóð leikskólans Kató undir íbúðarbyggð, um 1.100-1.500 m<sup>2</sup> svæði. Rekstri skólans var hætt fyrir nokkrum árum. Í næsta nágrenni eru tvö hverfisverndarsvæði, HVe8 (Suðurgata, byggð yngri bárujárnshúsa) og HVe11 (Hringbraut, Ölduslóð og Öldutún, svæði milli Hringbrautar, Öldugötu og Selvogsgötu) þar sem yfirbragð byggðar og einkenni skulu varðveitt.

Lóðin er í grónu íbúðarhverfi. Bæði er um að ræða gömul bárujárnsklædd hús frá fyrri hluta 20. aldar og nýrri steinsteypt hús. Byggðin er frekar smágerð og lóðir litlar. Bakhlíð og bakgarður St. Jósefsspítala snýr að Hlíðarbraut og setur ákveðinn svip á umhverfið.



Í gildi er deiliskipulag Suðurbæjar sunnan Hamars frá 2014. Í deiliskipulaginu er leikvöllur við leikskólann Kató talinn upp með leiksvæðum og grænum svæðum hverfisins.



Suðurbær sunnan Hamars. Deiliskipulag samþykkt 28.5.2014

Skýringar

- Svæðið nær til Hlíðarbrautar og gatnamóta Hlíðarbrautar og Hringbrautar.



St. Jósépsspítali og Kató

### 3.5.1 SKIPULAGSKOSTIR

- Óbreytt bygging, breytt starfsemi. Leikskóli er ekki lengur rekinn á lóðinni.
- Þrjár litlar lóðir (350-400 m<sup>2</sup>) fyrir lítil einbýlishús, sem falla vel að mælikvarða og yfirbragði aðliggjandi byggðar.
- Þrjár litlar lóðir fyrir flutningshús, þ.e. gömul varðveisluverð hús, sem flytja þarf vegna framkvæmda eða breytinga annars staðar í bænum.



Úr Suðurbæ

### 3.5.2 ÁFORMUÐ AÐALSKIPULAGSBREYTING

Hluta af stofnanasvæði S20 yrði breytt í íbúðarsvæði.

## 4 ÁHRIFAMAT, UMHVERFISMAT ÁÆTLUNAR

---

Fyrirhugaðar breytingar á aðalskipulagi munu ekki fela í sér heimildir til framkvæmda, sem falla undir ákvæði laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum og eru því ekki háðar slíku mati. Breytingarnar falla ekki undir ákvæði laga nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

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

Áhrif ólíkra deiliskipulagslausna og fyrirhugaðra framkvæmda á umhverfi og samfélag verða metin á deiliskipulagsstigi.

DRÖG



## 5 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

### 5.1 VERKÁFANGAR

- Lýsing aðalskipulagsbreytingar
  - Auglýsing og kynning
  - Lýsing send umsagnaraðilum
  - Auglýstur almennur 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 tillögur að breytingum á aðalskipulagi Hafnarfjarðar verði auglýstar mars 2019 og taki gildi í ágúst 2019.

## 5.2 UMSAGNARAÐILAR

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofun
- Heilbrigisefirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis
- Garðabær
- Kóðpavogur
- 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 frá almenningi og umsagnaraðilum.

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

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

Kynningartími skipulagslýsingar og skilafrestur ábendinga kemur fram í auglýsingu og á vefsíðu Hafnarfjarðarbæjar (<http://www.hafnarfjordur.is>).