


Hafnarfjarðarkaupstaður  
Þormóður Sveinsson, skipulagsfulltrúi  
Strandgata 6  
220 Hafnarfjörður

	Hafnarfjarðarbær
Innk:	24.8.2021
Málsnr:	2106248
Bréfal:	511

Reykjavík, 18. ágúst 2021  
Tilvísun: 202012058 / 3.2

## Efni: Tillaga að breytingu á aðalskipulagi vegna Selhrauns, íbúðarbyggð

Hafnarfjarðarkaupstaður hefur, með erindi dags. 4. ágúst 2021, sent Skipulagsstofnun til athugunar tillögu að breytingu á aðalskipulagi samkvæmt 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga.

Skipulagstillagan er sett fram á kortblaði dags. 14. júní 2021 með uppdrætti í mkv. 1:15.000 og greinargerð.

Í breytingartillögunni felst að 3 ha af athafnasvæði AT2, Selhraun, er breytt í íbúðabyggð. Fyrir liggur deiliskipulag fyrir athafnasvæðið, Selhraun suður og samþykkti bæjarstjórn Hafnarfjarðar að breyta hluta þess svæðis, þ.e. lóðunum Norðurhelli 13 – 19 og Suðurhelli 12 - 14 í blandaða byggð atvinnu og íbúðarhúsnæðis.

Með erindinu fylgdi minnisblað frá VSÓ ráðgjöf, dags. 16. apríl 2021, þar sem lagt er mat á umhverfisáhrifin af því að breyta lóðunum Norðurhelli 13 – 19 og Suðurhelli 12-14 í blandaða byggð atvinnu og íbúðarhúsnæðis. Jafnframt barst umsögn frá Umhverfisstofnun, dags. 12. janúar 2021, sem bendir á að óraskað hraun, sem er innan svæðis, falli undir 61. gr. skipulagslaga og að leggja þurfi mat á áhrifin af iðnaðarsvæðinu I3 á fyrirhugaða íbúðarbyggð.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og gerir eftirfarandi athugasemdir við skipulagstillöguna og umhverfismat hennar:

Tillagan er óskýr hvað varðar efni og umfang íbúðarbyggðarinnar. Þrátt fyrir að íbúðarbyggðin sé afmörkuð á uppdrætti og nái aðeins yfir lóðirnar Norðurhelli 13 – 19 (oddatölur) og Suðurhelli 12 – 14, þá varða markmið bæjarstjórnar, sem list er í greinargerðinni, greinilega töluvert stærra svæði og í minnisblaði VSÓ kemur fram að á svæði blandaðrar byggðar geti verið 150 – 200 íbúðir, en í tillögunni eru hvorki ákvæði um íbúðafjölda né hlutfall atvinnuhúsnæðis.

Í tillögunni þarf að yfirfara markmið bæjarstjórnar með hliðsjón af umfangi breytingarinnar og auk þess setja ákvæði um byggð á hinu nýja íbúðarsvæði; yfirbragð, fjölda íbúða og áætlaða blöndun íbúða og atvinnuhúsnæðis. Samhliða þarf að gera grein fyrir stöðu byggingarmála innan íbúðarreitsins og setja í samhengi við sett skipulagsákvæði, en þrjár af sex lóðum eru þegar byggðar og samþykktar teikningar liggja fyrir af tveimur til viðbótar.

Leggja þarf mat á og gera grein fyrir mögulegum áhrifum breytingarinnar á starfsemi á aðliggjandi athafnalóðum og eins þarf að skoða hvaða áhrif nálægð við athafnasvæði og iðnaðarsvæði geti haft á gæði íbúða og setja ákvæði til að lágmarka neikvæð áhrif, sbr. einnig umsögn Umhverfisstofnunar. Þessi umfjöllun þarf annaðhvort að vera í greinargerð tillögunnar eða í umhverfisskýrslu sem fylgir auglýstum gögnum.

Stofnunin bendir jafnframt á að skýra þarf tilgang þess að skilja eftir mjóa ræmu af athafnasvæði sunnan íbúðarsvæðisins og að gæta þarf þess að sama númer sé fyrir íbúðarsvæðið á uppdrætti og í greinargerð.

Skipulagsstofnun gerir ekki athugasemd við að skipulagstillagan verði auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga, þegar brugðist hefur verið við ofangreindum athugasemdum og ábendingum. Að öðrum kosti ber sveitarstjórn að birta athugasemdir Skipulagsstofnunar með tillögunni á auglýsingartíma. Í auglýsingu skipulagstillögunnar skal þá koma fram að tillagan liggja frammi ásamt athugasemdum Skipulagsstofnunar við hana.

Stofnunin mælir með því að samhliða auglýsingu aðalskipulagstillögunnar verði auglýst breyting á deiliskipulagi Selhrauns suður, sem gerir frekari grein fyrir útfærslu skipulags á svæðinu og að í breytingunni verði sérstaklega hugað að útivistarsvæðum og umhverfisgæðum, sbr. einnig umsögn Umhverfisstofnunar.

Hafa þarf virkt samráð við lóðarhafa og aðra hagsmunaaðila í gegnum skipulagsferlið og stofnunin minnir á kynna þarf tillöguna skv. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga, hafi það ekki verið þegar gert, áður en hún er samþykkt að nýju til auglýsingar af bæjarstjórn.



Málfríður K Kristiansen