

Hamranes 1

Aðalskipulag / Deiliskipulag.

Minnisblað

Á bls. 36 í greinagerð AH 2013-2025 segir um uppbyggingu:

Uppbygging

Uppbygging var mjög hröð frá árunum 2002 - 2007, en eftir það dró mjög úr vaxtarhraðanum og lítið hefur verið byggt undanfarin ár. Eftir því sem efnahagur landsins nær sér aftur á strik eftir samdrátt síðustu ár og að gangur að fjármagni verður auðveldari, má búast við að byggingariðnaðurinn taki við sér á ný, og greiða þurfi úr uppsafnaðri þörf á íbúðarhúsnæði. Samt sem áður má ekki búast við sama hraða og fram til 2007. Því valda m.a. tveir þættir, annars vegar að með þeim hraða uppbyggingar sem þá var, hefur markaðurinn að líkindum verið að nokkru leyti mettaður í bili, og hins vegar er gert ráð fyrir að minni árgangar muni bætast við á íbúðamarkaðinn en verið hefur undanfarin ár. Síðustu 12 ár hefur árleg fjölgun íbúa í Hafnarfirði verið að meðaltali um 2,5%. Í mannfjöldaspá fyrir Hafnarfjörð er reiknað með að fjölgunin geti verið á bilinu 1,6% - 3,5%. Ef miðað er við 2,5% yrði eftirspurnin 3400 íbúðir á skipulagstímabilinu, eða allt að 250 hús og íbúðir á ári, sjá kafla 3.4. Nýleg mannfjöldaspá fyrir höfuðborgarsvæðið, sem tekur mið af landsmeðaltali, gerir ráð fyrir nokkuð hægari uppbyggingu en áður, og leiða má líkur að því að svo verði einnig í Hafnarfirði.

Ekki er þó sjálfgefið að til grundvallar mati á þörf fyrir nýbyggingarsvæði sé notað landsmeðaltal íbúafjölgunar, sem spá fyrir höfuðborgarsvæðið byggir á. Það kann að vera ástæða til að taka mið af eftirfarandi:

- 1. Ef sveitarfélag hefur markað sér stefnu um að bjóða upp á betra búsetumhverfi en nágrannasveitarfélög hlýtur einnig að vera gert ráð fyrir því að það skili árangri með hlutfallslega fleiri íbúum. Þar geta líka verið náttúrulegar aðstæður eða menningararfur sem gerir svæðið tiltölulega aðlaðandi.*
- 2. Skipulagið þarf ekki endilega að miðast við líklegustu þróun, jafnvel að teknu tilliti til þátta eins og búsetugæðanna sem nefnd voru hér á undan, því þá er jafn líklegt að raunveruleikinn verði fleiri íbúar og færri íbúar. Það kann að vera hyggilegt að skipulagið sýni viðbúnað sveitarfélagsins við því að fjölgun verði meiri með því að gefa til kynna hvar byggt skuli ef fjölgun verður í samræmi við bjartsýnar spár. Viðbúnaður við hægari íbúafjölgun felst í því að taka svæði til byggingar hægari en ella hefði verið.*

Lágspá mannfjöldaspár fyrir Hafnarfjörð er nálægt því að vera mitt á milli þess sem verið hefur undanfarin 12 ár og þess sem mannfjöldaspá svæðisskipulagsins gerir ráð fyrir. Ef miðað er við lágspána, 1,6% ári, yrði eftirspurnin nálægt 2100 íbúðir, eða um 180 hús og íbúðir á ári. Hér er valið að nota lágspána fyrir Hafnarfjörð, þannig að sveitarfélagið sé viðbúið að uppfylla landsvæði fyrir 180 íbúðir á ári. Í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar voru skipulögð þéttingarsvæði fyrir u.þ.b. 760 íbúðir, og eru þau nú fullnýtt. Ef reiknað er með að öll þéttingarsvæði sem enn eru fyrir hendi verði fullnýtt rúmast þar u.þ.b. 360 íbúðir, sbr. kafla hér að neðan, og væri þar þá hægt að byggja sem svarar u.þ.b. 40 íbúðum á ári á skipulagstímabilinu. Eftir stendur þá þörf fyrir u.þ.b. 140 hús og íbúðir á ári á nýbyggingarsvæðum. Yrðu þá 22% íbúða á þegar byggðum svæðum, miðað við tæp 40% á því sem af er af tímabili Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2005 - 2025.

Samkvæmt AH 2013-2025 er Hamranessvæðið með eftirfarandi skilgreinda landnotkun sem: Íbúðarsvæði, Verslunar- og þjónustusvæði, Samfélagsþjónusta og opin svæði. Um þau segir í greinagerð AH2013-2025 :

ÍB 13.

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

Á bls. 34 segir síðan:

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 áætlað er að þjóna Hamraneshverfinu, Skarðshlíð og syðstu hverfum Valla.

VP11.

VP11	Hamranes 2	3	Afmarkað svæði, sjá kafla 2.1.1
------	------------	---	---------------------------------

Á bls. 43 segir um verslun og þjónustu:

2.2.3 Verslun og þjónusta

Almenn ákvæði:

Á verslunar- og þjónustusvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunum og þjónustustarfsemi sem þjónar viðkomandi hverfi. Þar sem aðstæður leyfa má gera ráð fyrir íbúðum á verslunar- og þjónustusvæðum, sérstaklega á efri hæðum bygginga.

S34:

S34	Hamranes	6	Grunnskóli og leikskóli
-----	----------	---	-------------------------

Á bls. 44 segir:

2.2.4 Samfélagsþjónusta

Almenn ákvæði:

Á þessum svæðum skulu vera stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkisins, sveitarfélagsins eða annarra aðila. Ekki skal gera ráð fyrir annarri atvinnustarfsemi eða íbúðum á þessum svæðum nema húsvarðaríbúðum í einstökum tilvikum.

Fyrir ný íbúðasvæði eru sýnd tákni á landnotkunaruppdrætti fyrir þjónustustofnanir, eins og grunnskóla, leikskóla og aðra þá nærþjónustu sem eðlileg er í íbúðahverfum og ekki veldur truflun eða mengun. Hugmyndir manna um hve stórir grunn- og leikskólar skuli vera hafa stöðugt verið að breytast á síðustu árum, þannig að ákvörðun um fyrirkomulag skóla og annarra þjónustu í íbúðahverfum verður tekin þegar unnið er að forsögnum fyrir deiliskipulag einstakra hverfa.

OP14:

OP14	Hamranes	19	Útivistarsvæði. Norðurhlíð Hamraness er hverfisvernduð.
------	----------	----	---

Á bls. 57 segir:

2.2.14 Opin svæði.

Almenn ákvæði:

Svæði fyrir útivist með stígum, áningarstöðum og þjónustu sem veitt er á forsendum útivistar. Ekki er gert ráð fyrir annarri mannvirkjagerð, búsetu eða atvinnustarfsemi.

HVa11:

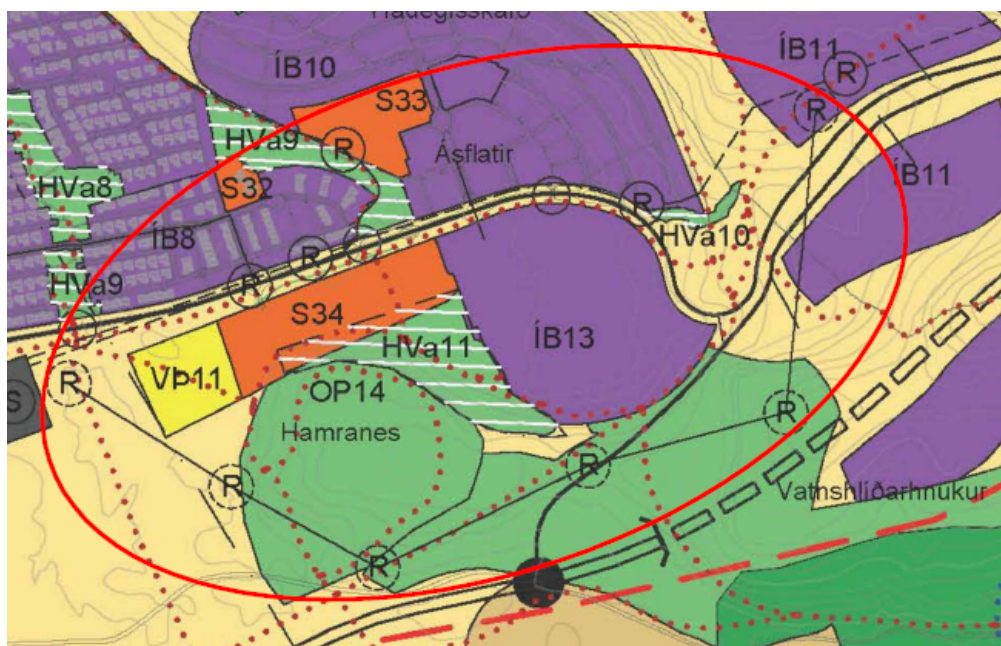
HVa11	Hamranes	5	Norðurhlíð Hamraness,
-------	----------	---	-----------------------

Á bls 79 segir:

Hamranes (HVa11)

Jaðar Hamraness sem einkennist af stórum steinum sem fallið hafa úr nesinu og hafa sterk náttúruleg áhrif. Einnig er um að ræða hrauntungu sem teygir sig inn á Hamranessvæðið.

Hverfisverndarákvæði: Þessi einkenni í landslagi ber að vernda og við uppbyggingu á svæðinu er allt rask á þessu afmarkaða svæði óheimilt.



Hlutamynd úr AH 2013-2025.

Með vísan til þess sem fram kemur hér að ofan, þá er lagt til að hafist verði handa við vinnu á breytingu Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 er varðar Hamranessvæðið. Vinna við deiliskipulag svæðisins er heimil samhliða samanber skipulagslög gr. 41.

Í skipulagslögum segir um breytingu á aðalskipulagi:

36. gr.

Breytingar á aðalskipulagi.

Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingu á gildandi aðalskipulagi og fer þá um málsmeðferð eins og um gerð aðalskipulags sé að ræða.

Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á gildandi aðalskipulagi sem séu það óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 30.–32. gr. og skal þá sveitarstjórn senda rökstudda tillögu um breytinguna til Skipulagsstofnunar. Niðurstaða sveitarstjórnar skal auglýst. Við mat á því hvort breyting á aðalskipulagi geti talist óveruleg skal taka mið af því hvort hún hafi verulegar breytingar á landnotkun í för með sér eða sé líkleg til að hafa mikil áhrif

Hér er ekki um óverulega breytingu að ræða og því er lagt til að samþykkt verði að taka saman lýsingu í samræmi við 30. gr. skipulagslaga en þar segir:

30. gr.

Gerð aðalskipulags, kynning og samráð.

Þegar vinna við gerð aðalskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við aðalskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um hana hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi. Í skipulagsreglugerð er kveðið nánar á um lýsingu aðalskipulagsverkefnis og kynningu hennar.

Hafnarfirði 13.08.2018

Þormóður Sveinsson skipulagsfulltrúi.