

Breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025

Hafnarsvæði – Flensborgarhöfn og hluti Suðrhafnar

Skipulagslýsing

15. maí 2020



HAFNARFJÖRÐUR

Efnisyfirlit

1 Yfirlit

1.1	Skipulagslýsing.....	3
1.2	Tílefni	3
1.3	Viðfangsefni	4
1.4	Markmið bæjarstjórnar	4

2 Helstu forsendur

2.1	Ákvæði aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025.....	5
2.2	Skipulagssvæðið.....	7
2.3	Rammaskipulag Flensborgarhafnar og Óseyrarsvæðis	8
2.4	Staðhættir og byggð	9
2.5	Tengsl við aðrar áætlanir	9
2.5.1	Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins	9
2.5.2	Landsskipulagsstefna.....	10

3 Viðfangsefni

3.1	Flensborgarhöfn	11
3.2	Óseyrarhverfi	12
3.3	Fornubúðir	12
3.4	Hvaleyrarbraut 20 -32.....	13

4 Áhrifamat, umhverfismat áætlunar.....13

5 Skipulagsferli, kynning og samráð

5.1	Verkáfangar	14
5.2	Kynningarfundir.....	15
5.3	Ábendingar og athugasemdir vegna lýsingar.....	15
5.4	Umsagnaraðilar	15

1 YFIRLIT

1.1 SKIPULAGSLÝSING

Í lýsingu þessari er gerð grein fyrir fyrirhugaðri breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Breytingin nær til Flensborgarhafnar og suður og austur hluta Suðurhafnar, reits sem afmarkast af Cuxhavengötu í vestri, Hvaleyrarbraut og Strandgötu í suðri að austurmörkum Suðurhafnar. Til grundvallar þessarar skipulagsafmörkunar liggur rammaskipulagstillaga Flensborgarhafnar og Óseyrarsvæðis, þar með talin breyting á mörkum Suðurhafnar í átt að miðbæ Hafnarfjarðar í samræmi við samþykkt Skipulags- og byggingarráðs þann 12. 02. 2019, þ.e. að skipulagsreitur rammaskipulags Flensborgarhafnar og Óseyrarsvæðis yrði stækkaður í sjó með strandlengju í átt að miðbænum. Aðalskipulagsbreytingin nær einnig til svæðis neðan Hvaleyrarbrautar að Lónsbraut, að vestur mörkum Suðurhafnar. Reiturinn er merktur sem H1 (Suðrhöfn) og H2 (Flensborgarhöfn) í aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025.

Lýsing 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 TILEFNI

Skipulagssvæðið byggðist upp sem hafnarsvæði en í tímans rás hafa áherslur, forsendur og starfsemi á svæðinu breyst. Þróun hafnarstarfsemi breytist ört og sveitarfélög þurfa að geta mætt því með framtíðar uppbyggingu í huga. Þessar breytingar kalla á breyttar áherslur. Í ljósi þróunar byggðar og nánasta umhverfis hafnarsvæðisins, sem jafnframt er í nálægð við miðbæ Hafnarfjarðar, er eðlilegt að gera ráð fyrir að uppbygging við höfnina verði blönduð starfsemi sem tengist bæði miðbæjarstarfsemi og aðliggjandi byggð. Slík uppbygging styrkir frekar þá byggð sem fyrir er og skapar aukinn grundvöll fyrir fjölbreytta atvinnustarfsemi, afleidda þjónustu og íbúðabyggð.

Í aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 – 2025 er svæðið skilgreint sem hafnarsvæði, þ.e. H1 (Suðrhöfn) og H2 (Flensborgarhöfn). Jafnframt er í aðalskipulaginu sett fram stefna um þéttingu byggðar og uppbyggingu á vannýttum svæðum sem eru í göngufjarlægð frá miðbænum.

Í gildandi aðalskipulagi og samkvæmt SSH 40 (Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins) er stefnt að því að fullnýta byggingarmöguleika miðlægra svæða og lögð áhersla á að fjarlægðir milli íbúa og starfa verði styttrar með blandaðri byggð. Gert er ráð fyrir að byggð á svæðinu sem hér um ræðir verði þétt í samræmi við stefnu aðalskipulagsins. Áhersla verði á heildstæða blandaða byggð sem taki mið af sérkennum Hafnarfjarðar og verði reist í sátt við aðliggjandi hverfi og hafnarstarfsemi. Einkum er reiknað með þjónustu, atvinnustarfsemi og íbúðum. Stefna aðalskipulagsins fellur að þessu leyti vel að markmiðum SSH 40 og fyrirhuguðum bættum almenningssamgöngum.

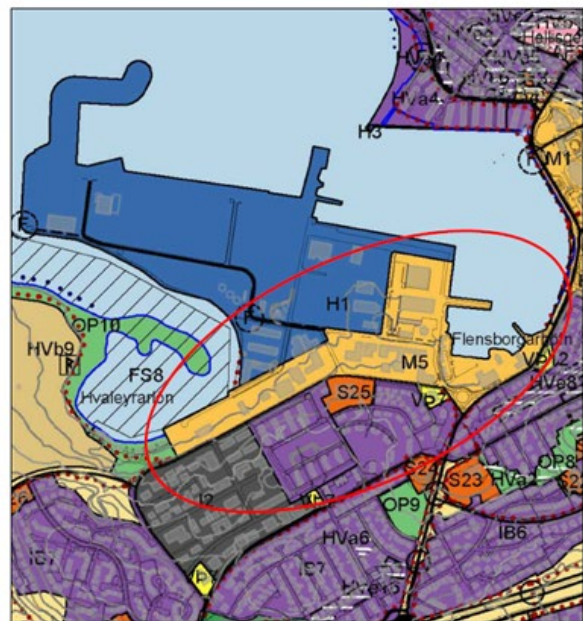
1.3 VIÐFANGSEFNI

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar áformar að breyta Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 á þann veg að sá hluti hafnarsvæðisins sem hér um ræðir verði skilgreindur sem miðsvæði/blönduð byggð, þar sem gert verði ráð fyrir blandaðri landnotkun og byggð með áherslu á þjónustu, atvinnustarfsemi og íbúðabyggð. Tækifæri skapast til að efla tengingar við miðbæinn, koma á fót nýrri starfsemi sem beint er að afþreyingu, skapar atvinnu og blæs lífi í höfnina auk íbúðabyggðar. Ekki er stefnt á að svæðið verði annar miðbær í samkeppni við gamla miðbæinn heldur að þar þróist blönduð byggð með borgar- eða kaupstaðareinkennum, vönduðu búsetumhverfi og raunhæfum aðstæðum fyrir fjölbreytta atvinnustarfsemi. Í kjölfar aðalskipulagsbreytingar verður unnið að deiliskipulagsbreytingum einstakra áfanga, hverfishluta eða verkefna þar sem gerð verður nánari grein fyrir innra skipulagi svæðisins, landnotkun, landnýtingu og hugsanlegri áfangaskiptingu.

Fyrirhuguð breyting verður sett fram á breytingarblaði þar sem gerð verður gein fyrir breyttri landnotkun á aðalskipulagsupphætti og þeim breytingum sem gera þarf á greinargerð, almennum texta og sérskilmálum svæðisins.



Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025



Fyrirhuguð breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar

1.4 MARKMIÐ BÆJARSTJÓRNAR

- Heildaryfirbragði svæðisins verði breytt með aukinni fjölbreytni í nýtingu þess. Svæðinu verði breytt úr því að vera hafnarsvæði í miðsvæði/blandaða byggð. Þar verði framboð atvinnu-, verslunar- og þjónustuhúsnæðis auk íbúðabyggðar.
- Gæði og verðmæti svæðisins verði augin með bættu umhverfi og lífsgæðum fyrir notendur og íbúa ásamt því að þjónusta við nærliggjandi íbúðahverfi verði styrkt.
- Stuðlað verði að betri nýtingu landsvæðisins með þéttari byggð.

- Tengsl hafnar og bæjar verði styrkt.
- Gætt verði að samræmi í götumyndum og byggðamynstri.
- Hugað verði að opnum bæjarrýmum og gert verði ráð fyrir starfsemi á jarðhæðum sem laðar til sín fjölbreytt mannlíf.
- Í uppbyggingu svæðisins verði tekið tillit til sérkenna þess og sérstöðu í bæjarmynd Hafnarfjarðar. Byggt verði á því sem fyrir er eins og kostur er og raunhæft þykir svo fremi sem það fellur að heildarskipulagi svæðisins.
- Lögð verði áhersla á vandaðan frágang bygginga, gott nærumhverfi þeirra og aðlaðandi yfirbragð byggðarinnar í heild.
- Umferðartengingar inn á svæðið verði bættar með umferðaröryggi að leiðarljósi. Góð tenging verði við aðliggjandi svæði og miðbæ með stígum fyrir gangandi og hjólandi. Gott aðgengi að smábátahöfn og umferðarflæði við Suðurhöfn verði áfram tryggt í sátt við nýja uppbyggingu.
- Endurskipulag reitsins getur kallað á breytingar á fyrirkomulagi lóða.
- Reiknað er með að svæðið byggist upp í áföngum.

2 HELSTU FORSENDUR

2.1 ÁKVÆÐI AÐALSKIPULAGS HAFNARFJARÐAR 2013-2025

Í aðalskipulaginu eru eftirfarandi ákvæði sem eiga við um fyrirhugaða breytingu:

Í „Breytingu á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 – Suðurhöfn“, samþykkt 12.12.2018, segir í breyttum texta greinargerðar, kafla 2.2.7- Hafnarsvæði, almenn ákvæði:

Almenn ákvæði

Á hafnarsvæðum tengist landnotkun fyrst og fremst hafnsækinni starfsemi, s.s. mannvirkjum og tækjum til móttöku skipa og báta, lestunar og losunar þeirra, geymslu vöru, móttöku og afgreiðslu þessarar vöru, móttöku og brottfarar farþega, fiskvinnslu og starfsemi tengdri sjóflutningum og skipasmíði eða viðgerðum. Á hafnarsvæðum (H) er einnig gert ráð fyrir öðrum fyrirtækjum og stofnunum, sem tengjast höfn, útgerð, hafrannsóknnum og öryggismálum sjófarenda. Fjölbreyttari landnotkun er þó heimil samkvæmt ákvörðun þar um í deiliskipulagi, s.s. þjónustu- og menningarstarfsemi.

Nánari ákvæði um starfsemi verða sett í deiliskipulagi viðkomandi svæða og reita/lóða. Íbúðir eru ekki heimilar á hafnarsvæðum. Þó er í undantekningartilvikum unnt að gera ráð fyrir húsvarðaríbúðum.

Á bls. 50 í aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 í kafla 2.2.7- Hafnarsvæði segir:

Suðurhöfn

Miðað er við að Suðurhöfn (H1) verði áfram megin fiskihöfn höfuðborgarsvæðisins, vöruflutningahöfn og miðstöð skipasmíða og viðhaldsþjónustu við skipaflotann. Megin markmið í skipulagi hafnarsvæðisins eru að skapa skilyrði og bestu aðstæður til öflugrar þróunar fyrir hafnsækna starfsemi og að skapa aðstöðu fyrir uppbyggingu skipaviðhaldsiðnaðar. Gera þarf ráð fyrir að hægt verði að taka á móti og þjónusta farþegaskip í Suðurhöfninni. Miklir þróunarmöguleikar eru í Suðurhöfn sem verður miðstöð útgerðar, vöruflutninga og skipaviðgerða. Suðurhöfnin hefur verið stækkuð með landfyllingu og útbúið stórt athafnasvæði og aðastaða fyrir útgerð, fiskmarkað og flutningafyrirtæki. Einnig er þar olúbryggja og olíugeymar, sem fjallað er um í áhættumati Höfuðborgarsvæðisins og í umhverfismati aðalskipulagsins. Með nýjum ákvæðum um hafnarvernd er sá hluti hafnarsvæðanna sem vöruflutningar fara um lokaður fyrir allri almennri umferð.

Á bls. 50-51 í aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 í kafla 2.2.7 Hafnarsvæði segir:

Flensborgarhöfn

Í Flensborgarhöfn (H2) er markmiðið að skapa aðlaðandi frístundahöfn og aðstöðu fyrir siglingaíþróttir. Þar verður einnig smábátahöfn áfram og svæði fyrir hafntengda þjónustu. Í gildandi skipulagi er þetta svæði markað sem blanda af íbúðasvæði og verslunar- og þjónustusvæði. Í þessari endurskoðun er notkun þess breytt, þannig að það verður nú skilgreint sem blanda af hafnarsvæði og verslunar- og þjónustusvæði. Hlutverk þessa svæðis fyrir útivist og frístundasiglingar verður eflt, m.a. með uppbyggingu tengdri miðbænum og höfninni. Svæðið blasir við miðbænum og nágrenni hans, og nálægð við sjóinn gerir það eftirsóknarvert fyrir jafnt fólk og fyrirtæki. Ímynd fyrirtækja er orðinn mun snarari samkeppnisþáttur en áður fyrr, bæði gagnvart markaðnum og samkeppni um gott og sérhæft vinnuafli sem gerir kröfur til vinnuumhverfis. Mjög mikilvægt er því að hér sé vandað til mannvirkjagerðar og nýttir til fullnustu þeir möguleikar sem staðsetning þess býður upp á. Á svæðinu er ýmis eldri starfsemi sem þarf fá nýtt hlutverk eða víkja. Þar er einnig starfsemi sem æskilegt er að geti þrífist áfram á svæðinu, einkum smábátahöfn og siglingaklúbbur. Einnig ber að skoða hvort slippurinn, dráttarbrautin og gamla Íshúsið geti orðið tenging milli fyrri tíma og nútíma. Mikilvægt er að svæðið verði notað fyrir fjölbreytta starfsemi, og má hugsa sér blöndu af skrifstofum og þjónustustarfsemi sem tengist hafinu á einhvern hátt, söfnum, veitingastöðum, gístaðstöðu, og að sjálfsgöðu smábátahöfn, siglingaklúbbnum og tengdri starfsemi.

Sérstakir skilmálar: Á þessu svæði er leyfilegt að staðsetja verslanir og þjónustustarfsemi tengda höfninni.

2.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkti þann 05. 02. 2020, að undangengnu samþykki hafnarsjórnar, tillögu að rammaskipulagi Flensborgarhafnar- og Óseyrarsvæðis, dags. 23. 01. 2020, og að að hún skuli hljóta meðferð sem rammahluti aðalskipulags við endurskoðun aðalskipulags 2020 í samræmi við 4.mgr. 28.gr. skipulagslaga nr.123/2010. Skipulagssvæðið sem skipulagslýsing þessi nær til miðast við afmörkun rammaskipulagssvæðisins og landnotkun þá sem þar er gert ráð fyrir. Svæði rammaskipulagsins afmarkast af Cuxhavengötu í vestri, Hvaleyrarbraut og Strandgötu í suðri að austurmörkum Suðurhafnar. Með er talin breyting á mörkum Suðurhafnar í átt að miðbæ Hafnarfjarðar, sem samþykkt var í skipulags- og byggingarráði þann 12. 02. 2019. Auk þess nær skipulagslýsing þessi til landssvæðis á Suðurhöfn sem afmarkast af Hvaleyrarbraut og Lónsbraut, frá Stapagötu að vestur mörkum Suðurhafnar.



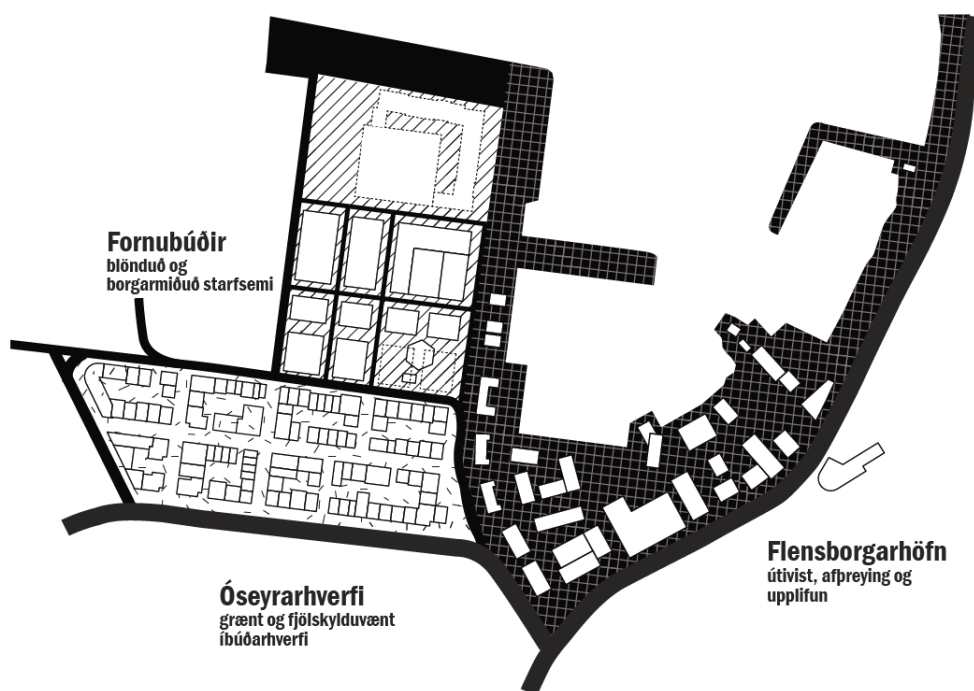
Afmörkun skipulagssvæðisins

Skipulagssvæðið er vel staðsett þar sem stutt er í alla þjónustu og miðbær Hafnarfjarðar er í göngufæri. Það á einnig við þegar litið er til höfuðborgarsvæðisins í heild vegna góðrar tengingar við megin samgönguæðar. Fyrirhugaðar bætta almenningssamgöngur munu styrkja þá tengingu enn frekar.

Fyrirhuguð aðalskipulagsbreyting felur í sér að skipulagssvæðið falli undir landnotkunarflokk miðsvæðis, tekið verður mið af heimildum sem fram koma í kafla 6.1 í skipulagsreglugerð.

Skipulagsbreyting þessi liggur upp að eða er hluti af eftirfarandi deiliskipulagsáætlunum og mun áhrifa breytingarinnar gæta í meira eða minna mæli á þeim reitum:

- Deiliskipulagi Suðrhafnar
- Deiliskipulagi Miðbæjar Hafnarfjarðar
- Deiliskipulagi Iðnaðarsvæðis á Hvaleyrarholti.
- Deiliskipulagi Lónshverfis við Hvaleyrarbraut
- Deiliskipulagi Suðurbæjar sunnan Hamars
- Deiliskipulagi Suðurgötu, Hamarsbrautar og Strandgötu
- Deiliskipulag fyrir fjölbýlishús við Suðurbraut 2-4-4G



Rammi og þróunarreitir - Rammaskipulag Flensborgarhafnar- og Óseyrarsvæðis

2.3 RAMMASKIPULAG FLENSBORGARHAFNAR- OG ÓSEYRARSVÆÐIS

Samkvæmt rammaskipulagi Flensborgarhafnar- og Óseyrarsvæðis, dags. 23.01. 2020 er gert ráð fyrir talsverðri breytingu á landnotkun og þéttingu byggðar svo nýting lóða og innviða verði bætt. Vöruhús, léttur iðnaður og fiskvinnsla getur þróast yfir í blandaða starfsemi, íbúðir, atvinnustarfsemi, afþreyingu, verslun og þjónustu. Svæðinu er skipt upp í þrjú áherslusvæði, Flensborgarhöfn, Óseyrarhverfi og Fornubúðir, hvert með sín séreinkenni.

Samkvæmt rammaskipulagstillögunni, sem hlaut samþykki bæjarstórnar þann 05.02. 2020, er um að ræða verulega aukningu byggingarmagns, allt að 20 falda, miðað við núverandi stöðu. Áætlaður heildarfjöldi íbúða á rammaskipulagssvæðinu er 600 – 900 íbúðir og reiknað er með samtals 80.000 m² heildarflatarmáli atvinnuhúsnæðis á öllum svæðum rammaskipulagsins.

2.4 STAÐHÆTTIR OG BYGGÐ

Landssvæðið er að stórum hluta byggt á landfyllingu og er að mestu leyti þakið byggð. Byggingarland er flatt að undanskildu landssvæði á milli Hvaleyrarbrautar og Lónsbrautar, en þar er nokkur landhalli. Svæðið liggur á milli athafnasvæðis hafnarinnar og gróinnar íbúða-byggðar ofan hafnarinnar, miðbær Hafnarfjarðar er í næsta nágrenni. Flensborgarhöfn er staðsett innst í fjarðarbotninum sunnan Óseyrarbyggju, skjólsæl og eftirsótt af smábáta-eigendum. Aldur, ástand, mælikvarði, starfsemi og byggingarstíll húsa á svæðinu er mjög fjölbreyttur.

Starfsemi á hafnarsvæði Suðurbrautar hefur breyst á síðari árum. Útgerð fiskiskipa og innlendra togara hefur dregist saman á sama tíma og sífellt stærri fraktskip og stærri togarar, einkum erlendir, nýta dýpri viðlegu á hafnarsvæðinu við Hvaleyrarbakka. Þá leggjast minni og meðalstór farþegaskip að Suðurbakka næst innri höfninni.

Gert er ráð fyrir að í fullbyggðum hverfum verði aðgangur að grunnskóla og leikskólum í samræmi við íbúafjölda innan svæðisins eða í nálægum hverfum. Með þróun byggðar á umræddu svæði og þéttleika hennar verður unnin úttekt á skóla- og leikskólumálum í samráði við mennta- og lýðheilsusvið Hafnarfjarðarbæjar, sem verður tekið tillit til við útfærslu deiliskipulags viðkomandi svæða.

Þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi, svipmót byggðar og einstakar byggingar sem fyrir eru með gerð húsakönnunar (5. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010). Í húsakönnun er lagt mat á listrænt gildi, menningarsögulegt gildi, umhverfisgildi, upprunalegt gildi og tæknilegt ástand. Þar er einnig ágríp af sögu svæðisins. Unnið verður að gerð húsakönnunar á vegum sveitarfélagsins sem mun liggja fyrir þegar kemur að deiliskipulagsgerð innan svæðisins.

2.5 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

2.5.1 SVÆÐISSKIPULAG HÖFUÐBORGARSVÆÐISINS (SSH 40)

Í SSH 40 er mörkuð stefna um að draga úr útpenslu byggðar og jafnframt er lögð áhersla á skilvirkar almenningsamgöngur. Þar koma fram áform um uppbyggingu meginsamgönguáss, eða hraðvagnakerfis milli þéttbýliskjarna á höfuðborgarsvæðinu. Meðfram meginsamgönguás er gert ráð fyrir þéttingu byggðar.

Í svæðisskipulaginu eru ákvarðaðir meginþættir legu samgöngu- og þróunarása bættra almenningsamgangna. SSH 40 styður markmið um aukna hlutdeild almenningsamgangna í ferðum innan höfuðborgarsvæðisins og um að meginþunga vaxtar verði beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði. Stefnt er að því að hlutfall íbúðabyggðar á þeim svæðum vaxi úr 30% í 66%. Stefnan er almenn og sett fram á táknrænan hátt. Í henni felst því

ekki nákvæm staðsetning og útfærsla þar sem skipulagsuppdráttur er óljós. Áformuð breyting á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 er í samræmi við markmið svæðisskipulagsins. Í svæðisskipulaginu er gert ráð fyrir að megin­samgönguás almennings­samgangna liggi við það skipulags­svæði aðalskipulags­breytingarinnar.

2.5.2 LANDSSKIPULAGSSTEFNA

Í landsskipulagsstefnu eru m.a. sett fram almenn markmið um gæði byggðar í þéttbýli, hagkvæmni og sjálfbærni. Eftirtalin stefnumið eiga við skipulag uppbyggingar á hafnarsvæðinu á einn eða annan hátt:

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

3.2.1 Vöxtur þéttbýlisstaða. Almennt verði haft að leiðarljósi að þetta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðabyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.

3.2.2 Hagkvæm uppbygging. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa.

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.

3.3.1 Gæði byggðar og bæjarrýma. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði sérstaklega hugað að gæðum hins byggða umhverfis og sett fram stefna og ákvæði um mælikvarða byggðar, byggðamynstur og samspil byggðar, bæjarrýma og ferðamáta. Einnig verði sérstaklega hugað að almenningsrýmum og útivistarsvæðum með það að markmiði að hvetja til útiveru og hreyfingar, matjurtaræktunar og náttúruupplifunar og varðveita verðmæt náttúrusvæði. Jafnframt verði tekið tillit til sögulegs samhengis í þróun byggðar og menningararfurinn nýttur til að styrkja sérkenni og staðaranda.

3.3.2 Heilnæmt umhverfi. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði stuðlað að heilnæmi umhverfis með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangsméðhöndlun, hljóðvist og loftgæði. Sérstaklega verði hugað að umhverfisvænum lausnum þar sem það á við, svo sem varðandi möguleika til flokkunar og endurvinnslu, sjálfbærar ofanvatnslausnir og aukna nýtni við auðlindanotkun.

3.5.2 Samgöngur í þéttbýli. Sveitarfélög marki í skipulagi samþætta stefnu um byggð og samgöngur. Áhersla verði lögð á göngu- og hjólavænt umhverfi og að tvinna saman almennings­samgöngur og byggðaskipulag. Gatnaskipulag og gatnahönnun miði að því að skapa bæjarrými og umferðarrými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.

Úr landsskipulagsstefnu

3 VIÐFANGSEFNI

Rammaskipulagið, sem samþykkt var í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 05. 02. 2020, er stefnumótandi um heildaryfirbragð svæðisins og hlýtur meðferð sem rammahluti aðalskipulags við endurskoðun aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 í samræmi við 4.mgr. 28. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Í rammaskipulagi Flensborgarhafnar- og Óseyrarsvæðis er skipulagssvæðinu skipt í þrjú þróunarsvæði sem hvert hefur sín sérkenni, þ.e. Flensborgarhöfn, Óseyrarhverfi og Fornubúðir. Svæðin tengist innbyrðis um almenningsvæði hafnarbakkans. Einnig er gert ráð fyrir stækkun Suðurhafnar í sjó í átt að miðbæ. Skipulagslýsing þessi nær til þessara reita rammaskipulagsins og einnig til landssvæðis lóðanna að Hvaleyrarbraut 20 – 32, sem er utan rammaskipulagsins.

Nánari ákvæði um starfsemi og útfærslur einstakra reita innan svæðisins verða sett í deiliskipulagi.

3.1 FLENSBORGARHÖFN



Úr rammaskipulagi Flensborgarhafnar- og Óseyrarsvæðis

Við Flensborgarhöfn rísi lágreist byggð fyrir blandaða starfsemi, afþreyingu, smávöruverslun og nýsköpun, sem og íbúðir á efri hæðum. Hámarkshæð húsbygginga verði allt að 3 hæðir með tveimur undantekningum um fjórðu hæð og kennileiti. Byggð verði smágerð og áhersla lögð á skjólgóð dvalarsvæði og göngu- og hjólastíga.

Í bæjarstjórn Hafnarfjarðar var ákveðið, þann 12.02. 2019 að stækka skipulagsmörk rammaskipulagsins í átt að miðbænum, m.a. til að gera mögulegt að stækka smábátahöfnina og styrkja tengsl miðbæjar og hafnar. Svæðið sem um ræðir er í sjó. Skipulagsmörkin liggja frá Suðurbakka og nær frá Flensborgarhöfn í átt að miðbæ.

3.2 ÓSEYRARHVERFI



Óseyrarhverfi
Úr rammaskipulagi Flensborgarhafnar- og Óseyrarsvæðis

Í Óseyrarhverfi víki lágreistar skemmur fyrir vistvænni íbúðabyggð. Byggingar verði að jafnaði 3 – 5 hæðir, með heimild fyrir inndregna 6. hæð á völdum stöðum. Gert er ráð fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð íbúðarhúsa í hluta hverfisins. Nánari útfærslur verði unnar á deiliskipulagsstigi.

3.3 FORNUBÚÐIR



Fornubúðir
Úr rammaskipulagi Flensborgarhafnar- og Óseyrarsvæðis

Við Fornubúðir rísi allt að 4 – 6 hæða byggð sem hýsir blandaða starfsemi. Við Suðurbakka leggist farþegaskip áfram að bryggju.

3.4 HVALEYRARBRAUT 20 – 32



Tillaga að hótélbyggingu Hvaleyrarbraut 30

Í aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 er gert ráð fyrir að á hafnarsvæði geti verið viss þjónustustarfsemi, sem tengist hverfinu á einhvern hátt. Með verslun og þjónustu í huga hlaut breyting á landnotkunarflokki á reit sem afmarkast af Hvaleyrarbraut og Lónsbraut, frá Stapagötu að vestur mörkum Suðurhafnar, Hvaleyrarbraut 20 – 32, jákvæðar undirtektir hjá skipulags- og byggingarráði þann 31.10.2017 og í hafnarstjórn þann 10.11.2017 og var samþykkt heimild til aðalskipulagsbreytingar á svæðinu með áherslu á að þar verði áfram hafnsækin starfsemi í forgrunni.

Reiturinn Hvaleyrarbraut 20–32 er utan rammaskipulags Flensborgarhafnar- og Óseyrarsvæðis en samliggjandi. Svæðið er í mjög góðum tengslum við útivistarsvæði við Hvaleyrarlón og golfvöll og í námunda við miðbæ Hafnarfjarðar. Iðnaðarstarfsemi er ríkjandi á reitnum. Fyrir liggur tillaga að hótélbyggingu á auðri lóð á svæðinu. Með breytingunni víki iðnaðarbyggingar í niðurníðslu fyrir breyttri notkun lóða með auknu þjónustustigi.

4 ÁHRIFAMAT, UMHVERFISMAT ÁÆTLUNAR

Fyrirhugð breyting á aðalskipulagi þar sem landnotkun og landnýtingu á hluta Suðurhafnar og á Flensborgarhöfn verður breytt mun ekki fela í sér heimildir til framkvæmda, sem líklegar eru til að hafa umtalsverð umhverfisáhrif eða falla undir ákvæði laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum. Breytingin fellur því 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 samfélag og umhverfi, t.d. áhrif á nálæga byggð, ásýnd, yfirbragð og eiginleika byggðar, veitukerfi og umferð.

Þeir þættir breytingartillögunnar sem gætu haft áhrif á umhverfið eru:

- Nýtingarhlutfall og þéttleiki byggðar
- Hæð bygginga
- Umferðarmannvirki og –tengingar

Þeir þættir sem kunna að verða fyrir áhrifum eru:

- Aðliggjandi byggð; skuggavarp, útsýni, önnur truflun
- Veitukerfi, t.d. fráveita
- Umferðarkerfi; gatnamót, stígakerfi

Fyrirhuguð breyting mun hvorki hafa áhrif á náttúruminjar né menningarminjar.

5 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

5.1 VERKÁFANGAR

- Lýsing aðalskipulagsbreytingar
 - 1 Auglýsing og kynning
 - 2 Lýsing send umsagnaraðilum
- 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

5.2 KYNNINGARFUNDIR

Umhverfis- og skipulagssvið Hafnarfjarðar mun halda kynningarfundir þar sem framtíðarsýn og skipulagsbreytingar á reit H1 og H2 verða kynntar.

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 – Hafnarsvæði og skal nafn sendanda, kennitala og heimilisfang koma fram. Þær skal senda á netfangið skipulag@hafnarfjordur.is eða:

Umhverfis- og skipulagssvið Hafnarfjarðar
Norðurhelli 2
221 Hafnarfirði

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

5.4 UMSAGNARAÐILAR

- Skipulagsstofnun
- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins
- Hafnarfjarðarhöfn
- Siglingamálastofnun
- Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis
- Umhverfis- og rekstrardeild Hafnarfjarðar
- Mennta- og lýðheilsusvið Hafnarfjarðar
- Byggðasafn Hafnarfjarðar
- Minjastofnun Íslands
- Markaðsstofa Hafnarfjarðar
- Veitur Hafnarfjarðar
- HS Veitur
- Veitur ohf