

Hafnarfjarðarkaupstaður  
Bt. Umhverfis- og skipulagssviðs,  
Norðurhelli 2  
221 Hafnarfjörður

Reykjavík, 26. júní 2020  
Tilvísun: 201902069 / 3.2

---

## Efni: Athugasemdir við auglýsta tillögu að breytingu á aðalskipulagi vegna Hamraness, miðsvæði 3

---

Hafnarfjarðarkaupstaður hefur auglýst tillögu að breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins vegna landnotkunar í Hamranesi. Athugasemdafrestur er samkvæmt auglýsingu í Lögbirtingablaðinu frá 14. maí til 26. júní 2020.

Í áður nefndri auglýsingu segir m.a. „Á fundi bæjarstjórnar þann 13. maí sl. var lagður fram 2. liður úr fundargerð skipulags- og byggingarráðs frá 5. maí sl. Uppfærð greinargerð aðalskipulagsbreytingar þar sem tekið hefur verið tillit til athugasemda Skipulagsstofnunar ásamt tillögu að aðalskipulagsbreytingu lögð fram. Skipulags- og byggingarráð samþykkir fyrirliggjandi tillögu að breyttri greinargerð aðalskipulags Hamraness í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 og vísar til staðfestingar í bæjarstjórn. Bæjarstjórn samþykkir samhljóða afgreiðslu skipulags- og byggingarráðs.“

Skipulagsstofnun fékk tillögu að breytingu í Hamranesi til athugunar fyrir auglýsingu og benti á ýmis atriði sem þyrfti að breyta, gera nánari grein fyrir eða lagfæra, sbr. erindi stofnunarinnar dags. 24. febrúar 2020. Í bréfinu var jafnframt bent á að athugasemdir stofnunarinnar ættu að liggja frammi með skipulagsgögnum á auglýsingartíma ef bæjarstjórn brygðist ekki við þeim fyrir auglýsingu.

Athugasemdir Skipulagsstofnunar voru ekki auglýstar með skipulagsgögnum en að mati stofnunarinnar hefur ekki verið brugðist við helstu athugasemdum hennar fyrir auglýsingu. Auglýst skipulagsgögn eru dagsett 13. janúar 2020, sem er sama dagsetning og á þeirri tillögu sem stofnunin fékk til athugunar fyrir auglýsingu.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir auglýsta breytingu á aðalskipulagi og gerir eftirfarandi athugasemdir við skipulagstillöguna og umhverfismat hennar:

### Skilgreining svæðisins sem miðsvæði M3

Megin athugasemd Skipulagsstofnunar við athugun fyrir auglýsingu var vegna skilgreiningar 23 ha svæðis sem miðsvæðis (M3) í útjaðri þéttbýlis á höfuðborgarsvæðinu. Skilgreining miðsvæðis samkvæmt gr. 6.2 í skipulagsreglugerð er svo hljóðandi: „Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnarsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis.“ Vegna skipulagsákvæða um M3 í greinargerð, þar sem kemur fram að miðsvæðið þjóni bæjarhlutum sunnan Reykjanesbrautar, er bent á að M2 á Völlum er nú þegar skilgreint í aðalskipulaginu sem miðsvæði sem þjónar Völlum og nágrenni (8 ha).

Með hliðsjón af uppbyggingaráformum á svæðinu þarf að skilgreina stærstan hluta Hamraness sem íbúðarbyggð enda er tillagan lögð fram á forsendum íbúðarbyggðar, sbr. orðalag auglýstrar tillögu „...skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarbyggð...“. Breytingin hefur jafnframt í för með sér mikla fjölgun íbúða í Hamranesi eða úr 225 íbúðum samkvæmt gildandi aðalskipulagi í allt að 1500 íbúðir á fullbyggðu svæði.

Í texta greinargerðar nú segir m.a. að blöndun byggðar á svæðinu verði skilgreind nánar í deiliskipulagi en gert er ráð fyrir að á svæðinu verði einnig verslun, skrifstofur, þjónustustofnanir, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og hreinlegur iðnaður og atvinnustarfsemi. Jafnframt segir að á deiliskipulagsstigi verði sett stefna um yfirbragð byggðar, fjölbreytni í húsagerð og íbúðarval og gerð grein fyrir áhrifum á umhverfið í samræmi við gr. 4.4.1 í skipulagsreglugerð.

Skipulagsstofnun ítrekar að í aðalskipulagsbreytingunni þarf að móta skýra stefnu um hvað á að gera á svæðinu og hvar eða við hvaða aðstæður önnur starfsemi en íbúðarbyggð er heimil, sbr. b lið gr. 4.3.1 í skipulagsreglugerð um „blöndun byggðar“. Jafnframt þarf að setja skipulagsákvæði um umfang og yfirbragð fyrirhugaðrar byggðar á svæðinu og aðrar skipulagsforsendur fyrir deiliskipulagsgerð, svo sem um fjölda íbúða, hæðir húsa og hlutfall annarrar landnotkunar á umræddu svæði og áfangaskiptingu. Eðlilegt er að ákveða í aðalskipulagi hvar á svæðinu áformað er að reisa skóla, leikskóla og aðra samfélagsþjónustu eins og gildandi aðalskipulag gerir ráð fyrir. Einnig þarf í skipulagstillögunni að gera grein fyrir áhrifum breytingarinnar og hvernig tryggt er að breytingin í heild, einstök markmið hennar og framfylgd valdi sem minnstum neikvæðum umhverfisáhrifum. Ennfremur hvort setja þurfi í aðalskipulaginu skilyrði fyrir deiliskipulagsgerð og framkvæmdum á síðari stigum til að koma í veg fyrir neikvæð áhrif á umhverfið.

Athygli er vakin á ákvæðum 32. gr. skipulagslaga þar sem segir að þegar frestur til athugasemda er liðinn skuli bæjarstjórn fjalla um tillöguna á nýjan leik. Í þeirri umfjöllun skal taka afstöðu til athugasemda sem borist hafa og þess hvort gera skuli breytingar á tillögunni. Ákveði bæjarstjórn að breyta tillögu að aðalskipulagi í grundvallaratriðum skal hin breytta tillaga auglýst á nýjan leik skv. 31. gr.

  
Birna Björk Árnadóttir

  
Guðrún Halla Gunnarsdóttir