

Breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 Hraun – vestur reitur ÍB2

Skipulagslýsing

29.1.2020

Efnisyfirlit

1 Viðfangsefni.....	3
1.1 Lýsing.....	3
1.2 Tilefni, forsendur.....	3
1.3 Viðfangsefni	3
1.4 Markmið bæjarstjórnar	4
2 Ákvæði Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025.....	5
2.1 Almennatriði.....	5
2.2 Sérákvæði.....	5
3 Helstu forsendur	7
3.1 Skipulagssvæðið.....	7
3.2 Staðhættir og byggð	7
3.3 Tengsl við aðrar áætlanir	8
3.3.1 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins	8
3.3.2 Landsskipulagsstefna.....	8
4 Áhrifamat, umhverfismat áætlunar.....	10
4.1 Ákvæði laga.....	10
4.2 Skipulagskostir	10
4.3 Áhrifaþættir.....	10
5 Skipulagsferli, kynning og samráð.....	11
5.1 Verkáfangar	11
5.2 Kynningarfundir.....	11
5.3 Ábendingar og athugasemdir vegna lýsingar.....	11
5.4 Umsagnaraðilar	12

1 VIÐFANGSEFNI

1.1 LÝSING

Í lýsingu þessari er gerð grein fyrir fyrirhugaðri breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Breytingin nær til 10 ha reits í Hraunum-vestur, sem afmarkast af Flatahrauni, Hjallahrauni, Reykjavíkurvegi og athafnasvæði AT1 að vestanverðu. Reiturinn er merktur sem ÍB2 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, FORSENDUR

Skipulagssvæðið milli Fjarðarhrauns, Flatahrauns og Reykjavíkurvegar byggðist upp sem iðnaðarhverfi en í tímans rás hafa áherslur, forsendur og eðli starfsemi á svæðinu breyst.

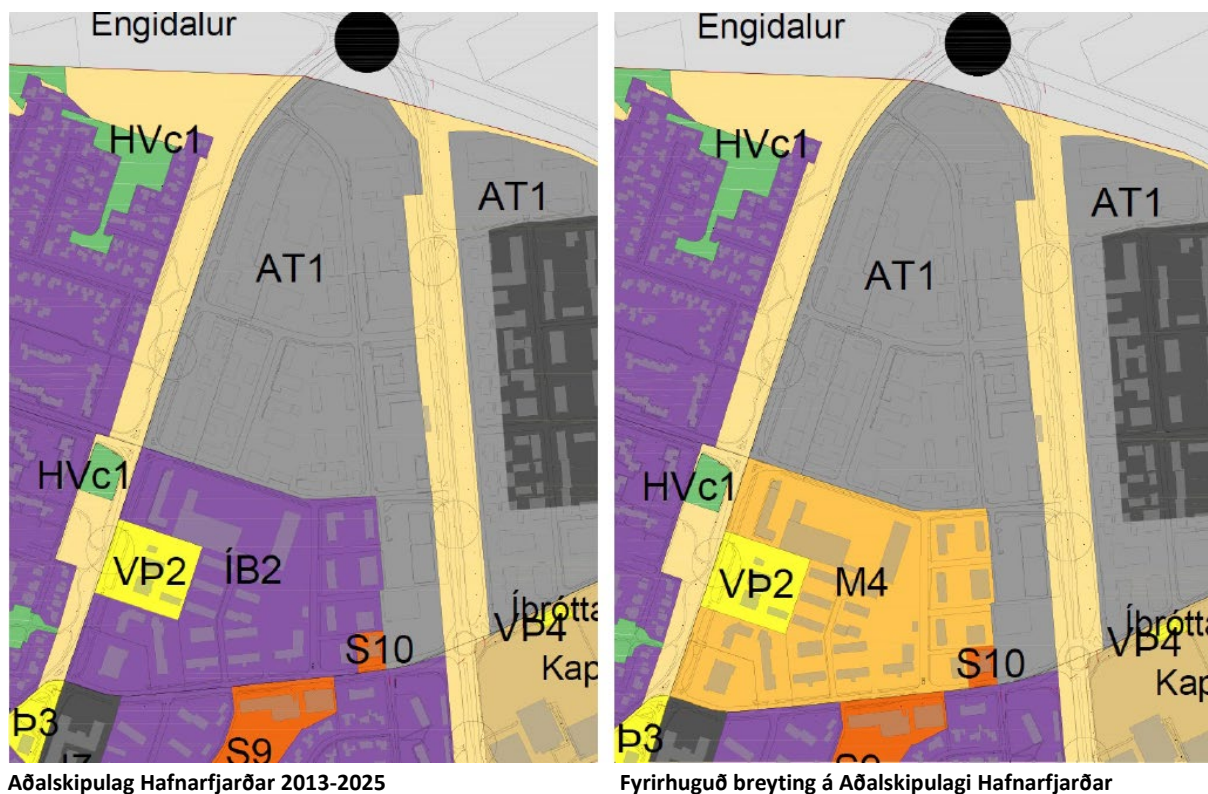
Í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 – 2025 er meginhluti svæðisins (Hraun-vestur) skilgreindur sem athafnasvæði og suðurhluti þess sem íbúðasvæði (sjá kafla 2). Jafnframt er í aðalskipulaginu sett fram stefna um þéttingu byggðar og uppbyggingu á vannýttum svæðum sem eru í göngufjarlægð frá miðbænum.

Í gildandi aðalskipulagi 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 svæðið sem hér um ræðir verði þéttingarsvæði með aukinni íbúðabyggð í samræmi við stefnu aðalskipulagsins. Einkum er reiknað með íbúðum í sambýli við léttan iðnað, verslanir o.fl. sem fyrir er á svæðinu. Stefna aðalskipulagsins fellur að þessu leyti vel að markmiðum svæðisskipulags og fyrirhuguðum bættum almenningssamgöngum.

1.3 VIÐFANGSEFNI

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar áformar að breyta Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 á þann veg að Hraun-vestur verði skilgreind sem miðsvæði þar sem gert verið ráð fyrir blandaðri byggð með áherslu á íbúðabyggð. 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 búsetuumhverfi 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 aðalskipulagsupprætti og þeim breytingum sem gera þarf á greinargerð, almennum texta og sérskilmálum svæðisins.



1.4 MARKMIÐ BÆJARSTJÓRNAR

- Gæði og verðmæti svæðisins verði aukin með bættu umhverfi og lífsgæðum fyrir notendur og íbúa.
- Stuðla skal að betri nýtingu landsvæðisins með auknu byggingarmagni og þéttingu byggðar.
- Heildaryfirbragði svæðisins verði breytt með aukinni fjölbreytni í nýtingu þess. Svæðinu verði breytt úr því að vera athafnasvæði í blandaða byggð. Þar verði framboð atvinnu-, verslunar- og þjónustuhúsnæðis auk íbúðabyggðar.
- Stefnt er að því að byggðin verði þéttust við þjónustukjarna og meðfram samgönguás almenningsamgangna. Þar verði gert ráð fyrir starfsemi á jarðhæðum sem laðar að mannlíf.
- Byggja skal á því sem fyrir er á svæðinu eins og kostur er og raunhæft þykir svo fremi sem það fellur að heildardeiliskipulagi svæðisins.
- Endurskipulag reitsins kallar á breytingar á fyrirkomulagi lóða. Gengið verður frá samningum um makaskipti og sameiningu lóða.
- Reiknað er með að svæðið byggist upp í áföngum.
- Gæta skal að samræmi í götumyndum og byggðamynstri og huga þarf að opnum bæjarrýmum og útivistarsvæðum og gróðri.
- Lögð skal áhersla á vandaðan frágang bygginga, gott nærumhverfi þeirra og aðlaðandi yfirbragð byggðarinnar í heild.
- Umferðartengingar inn á svæðið verði bættar og að umferðaröryggi tryggt.

2 ÁKVÆÐI AÐALSKIPULAGS HAFNARFJARÐAR 2013-2025

2.1 ALMENN ATRIÐI

Í aðalskipulaginu eru eftirfarandi almenn ákvæði sem eiga við fyrirhugaða breytingu:
Á bls. 17 í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 segir:

Núverandi byggð skal þétt þar sem það á við, m.a. með endurskipulagningu vannýttra svæða. Lögð skal áhersla á þau verðmæti sem felast í því að stór hluti íbúðabyggðarinnar 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 stuðla að endurnýtingu vannýttra lóða og svæða með starfsemi sem lokið hefur sínu hlutverki.

Á bls. 18 í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 segir:

Stefnt skal að fjölbreyttu framboði á atvinnulóðum og flokkun atvinnusvæða eftir eðli og rýmisþörfum atvinnustarfsemi, þannig að sem flest fyrirtæki finni svæði sem henta þeirra kröfum. Með því að flokka saman skylda starfsemi, þannig að hvert fyrirtæki geti valið sér það umhverfi sem því hentar best, er dregið úr líkindum á neikvæðum umhverfisáhrifum á milli fyrirtækja. Á athafnasvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun, svo sem léttum iðnaði, vörugæmslum, hreinlegum verkstæðum og umboðs- og heildverslunum.

2.2 SÉRÁKVÆÐI

Innan skipulagsreits milli Reykjavíkurvegur, Fjarðarhrauns og Flatahrauns eru eftirtaldir landnotkunarreitir í gildandi aðalskipulagi:

NR	Heiti	Stærð ha	Lýsing
ÍB2	Reykjavíkurvegur – Flatahraun	10 ha.	Á svæðinu verður íbúðabyggð í samræmi við markmið um þéttingu byggðar. Einkum reiknað með fjölbýlishúsum í sambýli við léttan iðnað, verslanir o.fl. sem er fyrir á svæðinu.

Á bls. 37 í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 segir:

Þéttingarsvæði: Þétting íbúðabyggðar er möguleg innan eldri hluta Hafnarfjarðar við endurskipulagningu svæða með úrelta starfsemi, eða starfsemi sem ekki er lengur þörf fyrir eða betur er staðsett annars staðar.

Svæði við Reykjavíkurveg og Flatahraun: Á skipulagstímabilinu er fyrirhuguð breytt starfsemi á hluta svæðisins milli Reykjavíkurvegar og Fjarðarhrauns (ÍB2), þannig að þar komi íbúðabyggð með u.þ.b. 60 íbúðir.

Sérákvæði: Á svæðinu má vera atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun, svo sem léttur iðnaður, vörugeymslur, hreinleg verkstæði og umboðs- og heildverslanir. Við staðsetningu íbúða og atvinnustarfsemi skal gæta þess að staðsetning starfsemi valdi ekki nágrönnum óþægindum t.d. vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar, ásamt því að staðsetning nýrra íbúða eða starfsemi hamli ekki starfsemi sem fyrir er á svæðinu.

Á bls. 46-47 í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 segir:

Svæði milli Flatahrauns, Fjarðarhrauns og Reykjavíkurvegar (AT1): Í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 - 2025 er svæðið milli Reykjavíkurvegar, Flatahrauns og Fjarðarhrauns skilgreint sem athafnasvæði, annars vegar iðnað og hins vegar verslun og þjónustu. Unnið var óformlegt rammaskipulag fyrir svæðið, sem samþykkt var að skyldi liggja til grundvallar fyrir aðalskipulag og deiliskipulag, en hlaut ekki lögbundna meðferð að öðru leyti. Þar er lagt til að hluta þess veri breytt í íbúðasvæði. Í samræmi við það er hér gert ráð fyrir að mestur hluti þess svæðis verði áfram skilgreindur sem athafnasvæði, en að hluti þess verði skilgreindur sem íbúðasvæði (ÍB2) með blöndu af þessu tvennu, sbr. kafla 2.2.1 íbúðasvæði - þéttingarsvæði. Svæðið er fullbyggt, en reikna má með endurnýjun þess, m.a. fyrir gistiheimili og hótél og snyrtilegri iðnað, sem sækist eftir staðsetningu þar og betri umhverfisgæðum en nú eru í hverfinu. Nokkrar sérverslanir verða áfram á svæðinu.

3 HELSTU FORSENDUR



3.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

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

3.2 STAÐHÆTTIR OG BYGGÐ

Starfsemi á svæðinu er ekki í fullu samræmi við Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013 – 2025. Byggðin er sundurleit, iðnaður hefur víða vikið fyrir verslun, þjónustu, íbúðabyggð og annarri starfsemi. Á síðari árum hefur svæðið þróast í átt að því að bera einkenni miðsvæðis með veitingastöðum og verslunum.

Landsvæðið er byggt á hrauni en er nú að mestu þakið byggð. Hraunbolli, tæpir 0,4 ha að flatarmáli, er það sem eftir stendur af ósnortnu hrauni innan svæðisins. Byggingarland er nokkurn veginn flatt og lítið um gróður. Innan svæðisins liggja göturnar Hjallahraun, Helluhraun og Gjótuhraun.

Iðnskólinn í Hafnarfirði, Tækniskólinn, er sunnan Flatahrauns (utan skipulagssvæðisins). Enginn grunnskóli er á svæðinu nú en gert er ráð fyrir að í fullbyggðu hverfi verði grunnskóli og leikskólar í samræmi við íbúafjölda. Fjarlægð að Engidalsskóla er 400-900 m (um 600 m frá miðju skipulagssvæðisins).

Stærstur hluti reitsins byggðist upp á árabílinu frá 1964 til 1986. Uppbygging syðst og nyrst á svæðinu er þó að mestu frá því um og eftir aldamót og til dagsins í dag. Á árunum 2006 – 2007 voru byggð fjölbýlishús (um 100 íbúðir) á þeim hluta svæðisins sem næstur er miðbænum.

Þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga, sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar (5. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010). Fyrir liggja drög að húsakönnun svæðisins (Batteríið 2017). Í húsakönnun er lagt mat á listrænt gildi, menningarsögulegt gildi, umhverfsgildi, upprunalegt gildi og tæknilegt ástand. Þar er einnig ágríp af sögu svæðisins. Á fyrri hluta 20. aldar voru saltfiskreitir og skreiðahjallar á svæðinu en fyrstu húsin voru byggð þar 1958. Fjögur hús eða húshlutar sem byggðir voru fyrir 1960 standa enn við Reykjavíkurveg. Einungis tvær byggingar eru metnar með miðlungsvarðveislugildi (heildarmat) en aðrar með lágt. Engar friðlýstar byggingar eru á svæðinu eða byggingar sem falla undir almenn verndarákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Í greinargerð um þéttingu byggðar í Hafnarfirði, dags. 26.01.2016, er fjallað um þróunarsvæðið Fjarðarhraun-Reykjavíkurvegur (austan og vestan Fjarðarhrauns). Það svæði er um 59 ha að stærð, fjöldi íbúða þar er um 100 og nýtingarhlutfall fyrir svæðið í heild er 0,34. Aðalskipulagsbreyting þessi nær til svæðisins milli Flatahrauns, Fjarðarhrauns Reykjavíkurvegar og svæðis merktu AT1 að austanverðu, alls 10Ha að stærð

3.3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.3.1 SVÆÐISSKIPULAG HÖFUÐBORGARSVÆÐISINS

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

Auglýst hefur verið tillaga að breytingu á svæðisskipulaginu þar sem ákvarðaðir eru meginþættir legu samgöngu- og þróunarása bættara almenningsamgangna. Breytingin styður markmið um aukna hlutdeild almenningsamgangna í ferðum innan höfuðborgarsvæðisins. Breytingin styður við markmið um að meginþunga vaxtar verði beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði og er stefnt að því að hlutfall íbúðabyggðar á þeim svæðum vaxi úr 30% í 66%. Breytingin er almenn og sett fram á táknaðan hátt. Í henni felst því ekki nákvæm staðsetning og útfærsla þar sem skipulagsuppráttur er óljós. Breytingin hefur verið auglýst og er því ekki samþykkt á þessu stigi. Áformuð breyting á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 er í samræmi við markmið svæðisskipulagsins og auglýsta breytingu á því.

3.3.2 LANDSSKIPULAGSSTEFNA

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

3.2 Sjálfbært skipulag þéttbýlis. Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra 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 útvistarsvæðum 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 almenningsgöngur og byggðaskipulag. Gatnaskipulag og gatnahönnun miði að því að skapa bæjarrými og umferðarrými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.

Úr landsskipulagsstefnu.

4 ÁHRIFAMAT, UMHVERFISMAT ÁÆTLUNAR

4.1 ÁKVÆÐI LAGA

Fyrirhugð breyting á aðalskipulagi þar sem landnotkun og landnýtingu á Hraunum-vestur 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.

4.2 SKIPULAGSKOSTIR

- Óbreytt staða, þróun miðað við gildandi ákvæði. Núllkostur.
- Breytt landnotkun, miðsvæði. Sérákvæði um nýtingarhlutfall, þéttleika íbúðabyggðar, blandaða landnotkun, bílastæði o.fl.

4.3 ÁHRIFABÆTTIR

Þeir þættir breytingartillögunnar sem gætu haft áhrif á umhverfið eru:

- Nýtingarhlutfall og þéttleiki íbúðabyggðar
- 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

Fyrirhugð 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 kynningarfundi þar sem framtíðarsýn og skipulagsbreytingar á reit ÍB2 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 – Hraun-vestur og skal nafn sendanda, kennitala og heimilisfang koma fram. Þær skal senda á:

Þjónustuver Hafnarfjarðar

Strandgötu 6

220 Hafnarfirði

eða á netfangið hafnarfjordur@hafnarfjordur.is

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

5.4 UMSAGNARAÐILAR

- Skipulagsstofnun
- Svæðisskipulagsnefnd Höfuðborgarsvæðisins
- Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis
- Umhverfis- og framkvæmdaráð Hafnarfjarðar
- Fræðsluráð Hafnarfjarðar
- Íþrótt- og tómstundanefnd Hafnarfjarðar
- Byggðasafn Hafnarfjarðar
- Minjastofnun Íslands
- Markaðsstofa Hafnarfjarðar