

Hafnarfjarðarkaupstaður  
Anna Margrét Tómasdóttir, verkefnastjóri á umhverfis- og skipulagssviði  
Norðurhella 2  
221 Hafnarfjörður

Reykjavík, 20. janúar 2023  
Tilvísun: 202211075/3.2

## Efni: Tillaga að breytingu á aðalskipulagi vegna aukinna byggingarheimilda á miðsvæði M3, Hamranesi

Hafnarfjarðarkaupstaður tilkynnti Skipulagsstofnun, með tölvupósti dags. 29. desember 2022, um auglýsingu tillögu að breytingu á aðalskipulagi samkvæmt 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Tillagan var samþykkt til auglýsingar í bæjarstjórn 21. desember 2022.

Skipulagstillagan er sett fram í greinargerð dags. í desember 2022.

Viðfangsefni fyrirhugaðrar skipulagstillögu er að breyta skipulagsákvæðum Hamraneshverfis, miðsvæðis M3. Gert er ráð fyrir að á svæðinu megi rísa 1900 íbúðir auk 80 þjónustueininga fyrir hjúkrunarheimili, en núverandi heimild eru 1500 íbúðir.

Með erindinu bárust umsagnir frá þremur aðilum sem gáfu ekki tilefni til viðbragða.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og óskar eftir því að brugðist verði við eftirfarandi atriðum.

### Stefna um landnotkun

Í gildandi aðalskipulagi, sbr. breytingu sem tók gildi 4. maí 2021 fyrir Hamranes, kemur fram að á svæðinu skuli gert ráð fyrir fjölbreyttri húsagerð og íbúðarvali, fjölbýli verði almennt á bilinu 3–5 hæðir og raðhús á bilinu 2-3 hæðir. Í tillögunni þarf að gera grein fyrir hvort og þá hvaða breytingar verði á markmiðum gildandi aðalskipulags um fjölbreyttar íbúðagerðir. Æskilegt væri að hlutfall mismunandi íbúðagerða og íbúðarstærða yrði betur skilgreint í tillögu og þá til nánari útfærslu við gerð deiliskipulags.

Þá er bent á að lóðin sem nefnd var í lýsingu fyrir þjónustuíbúðir, Hringhella 35, og grunn- og leikskólalóð sem tiltekin er í tillögu við Hringhelli 12, eru ekki innan skipulagssvæðis Hamranes, miðsvæðis M3, heldur iðnaðarsvæðis I3.

### Íbúðir eða hjúkrunarrými

Í tillögunni kemur fram að ekki hafi verið ákveðið hvort þjónustueiningarnar 80 verði skilgreindar sem þjónustuíbúðir eldri borgara eða sem herbergi heimilisfólks á hjúkrunarheimili. Við yfirferð á lýsingu skildi Skipulagsstofnun umfjöllun um þjónustueiningarnar þannig að þar væri um að ræða sjálfstæðar íbúðir sem skráðar væru sem slíkar hjá þjóðskrá en að um þær giltu önnur ákvæði en um hefðbundnar íbúðir. Í deiliskipulagstillögu fyrir götur, stíga, stofnanalóðir og veitur á Hamranesi sem barst Skipulagsstofnun 8. desember sl. kemur heldur ekki skýrt fram hvort með þjónustueiningum hjúkrunarheimilis sé átt við stakar einingar/íbúðir eða einungis hefðbundið íbúðarrými innan hjúkrunarheimilis.

Í tillögnum þarf að gera skýra grein fyrir því hvort um er að ræða stakar íbúðir til sölu á almennum markaði, sem þýðir þá að heildarfjöldi íbúða á M3 yrði allt að 1980, eða hjúkrunarrými/þjónustueiningar innan hjúkrunarheimilis. Setja þarf skýr ákvæði í tillögnum um þetta.

#### **Umhverfisáhrif**

Gera ætti betur grein fyrir umhverfisáhrifum áformaðrar fjölgunar íbúða. Fjölgunin kann t.a.m. að hafa áhrif á áður áætlaða fjölbreytni í íbúðasamsetningu og umfang atvinnustarfsemi á svæðinu.

#### **Skipulagsferli og samráð**

Lítill sem engin umfjöllun er um samráð og skipulagsferli aðalskipulagsbreytingarinnar en í 2. mgr. 4.5.2. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 segir að í skipulagsgreinargerð skuli „...greina frá hlutverki skipulagsáætlunarinnar, skipulagsferlinu, samráði, kynningum og öðru sem þurfa þykir.“ Æskilegt er að í tillögu verði gerð grein fyrir hvernig þessu var háttað.

Til upplýsingar, þar sem minnst var á í lýsingu að tillagan myndi koma til með að liggja frammi í afgreiðslu Skipulagsstofnunar á auglýsingatíma, þá hefur þeirri þjónustu verið hætt. Stofnunin hefur tillögur eftir sem áður aðgengilegar á netinu á auglýsingatíma sé þess óskað.



Sigurjón Jóhannsson