

Skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar.

Hafnarfirði 05.08.2020.

Norðurbrún 2

Málsnr. 1701084.

221 Hafnarfirði.

### **Hamranes reitir 6, 10 og 11(s.k. Verktakareitir) og reiti 7, 8 og 9 (Bjarg íbúðarfélag).**

Á fundi bæjarstjórnar Hafnarfjarðar þ. 22. janúar sl. var samþykkt að auglýsa nýtt deiliskipulag í Hamranesi I, nýbyggingarsvæði, fyrir reiti 6, 10 og 11 og reiti 7, 8 og 9 og að málsmeðferð verði í samræmi við 41.gr skipulagslaga. Á fundi skipulags- og byggingarráð þann 27. mars 2020 samþykkti skipulags- og byggingarráð deiliskipulag á reitum 6, 10 og 11(s.k. Verktakareitir) og reiti 7, 8 og 9 (Bjarg íbúðarfélag). Engar athugasemdir bárust á auglýsingatíma deiliskipulagsins.

Í 41. gr. Skipulagslaga segir:

*„Sé tillaga að deiliskipulagi ekki í samræmi við aðalskipulag skal samsvarandi aðalskipulagsbreyting auglýst áður eða samhliða. Að loknum auglýsingartíma getur sveitarstjórn samþykkt breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi samhliða. Þegar frestur til athugasemda er liðinn skal sveitarstjórn taka tillöguna til umræðu að undangenginni umfjöllun skipulagsnefndar. Í þeirri umfjöllun skal taka afstöðu til athugasemda sem borist hafa og þess hvort gera skuli breytingar á tillögunni. Ef engar athugasemdir eru gerðar við tillöguna er ekki skylt að taka hana aftur til umræðu í sveitarstjórn heldur skal senda hana Skipulagsstofnun.“*

Erindi sveitarfélagsins var sent skipulagsstofnun með bréfi dags 27.03.2020. Með bréfi dags. 07.05.2020, barst svar skipulagsstofnunar. Þar segir m.a.

Skipulagsstofnun getur ekki tekið afstöðu til efnis deiliskipulagsins þar sem eftirfarandi upplýsingar vantar. Gera þarf grein fyrir samræmi deiliskipulagsins við ákvæði gildandi aðalskipulags fyrir Hamranes og ÍB13, þar sem gert er ráð fyrir allt að 225 íbúðum á svæðinu, þar af 40 í fjölbýlishúsum. En þær tvær deiliskipulagsáætlanir sem stofnunin hefur til yfirferðar í Hamranesi gera samanlagt ráð fyrir 296 íbúðum á aðeins hluta svæðis ÍB13.

Tilfni er til að gera grein fyrir samræmi umræddra áætlana við auglýsta tillögu að breytingu á gildandi aðalskipulagi þar sem landnotkun verður breytt úr íbúðabyggð í miðsvæði. Aðalskipulagsbreytingin var samþykkt til auglýsingar í bæjarstjórn 22. janúar 2020.

Sú aðalskipulagsbreyting sem vitnað er í hér að ofan var auglýst samhliða deiliskipulagsbreytingum fyrir reiti 6, 10 og 11(s.k. Verktakareitir) og reiti 7, 8 og 9 (Bjarg íbúðarfélag). Í greinagerð auglýstrar aðalskipulagsbreytingar kemur fram:

*„Gert verður ráð fyrir blandaðri byggð í Hamranesi þar sem margbreytilegt búsetuform og starfsemi verður í boði. Verslun og þjónusta ásamt samfélagsþjónustu.“*

Skv. greinagerð aðalskipulagsins 2013-2025 er gert ráð fyrir úthlutun 225 íbúða í Hamranesi (ÍB13) fram til 2025. Þar kemur einnig fram að uppbygging nýbyggingasvæða íbúðarhúsnæðis eru við Skarðshlíð, Ásland 4, 5 og miðsvæði, Vatnshlíð og Hamranes 1. Þessi nýbyggingarsvæði mynda ásamt Völlum nýjan bæjarhluta í Hafnarfirði sunnan Reykjanesbrautar.

Uppbygging á því landssvæði (Ásland og Vatnshlíð) hefur hins vegar tafist vegna raflagna er liggja yfir landið og óvíst hvenær þær munu víkja. Þar af leiðandi hefur verið horft til þess að uppbygging í Hamranesi verði meiri en gildandi aðalskipulag segir til um. Breyttar forsendur í skipulagi þar sem nú er lögð áhersla á blandaða starfsemi innan þéttar íbúðarbyggðar. Verslun og þjónusta ásamt atvinnustarfsemi er þannig blandað við íbúðarbyggðina, t.d. á jarðhæðum bygginga og/eða í einstökum byggingum. Af sömu ástæðu er gert ráð fyrir að samfélagsþjónusta eins og skólar og hjúkrunarheimili, fléttist saman við íbúðarbyggð við nánari þróun svæða. Helstur einkenni svæða og hvaða reglur eða skilyrði gilda um leyfilega starfsemi og landnotkun skal skilgreina í deiliskipulagi. Gæta skal sérstaklega að búsetuhagsmunum íbúa svo sem með því að blanda ekki íbúðum við starfsemi sem ætla má að valdi nágrönnum óþægindum, t.d. vegna lykta, hávaða eða óþrifnaðar. Staðsetning nýrra íbúða eða starfsemi hamli ekki starfsemi sem fyrir er á svæðinu. Með heildarendurskoðun á aðalskipulagi Hafnar-fjarðar 2013-2025 eru uppfærð gögn um einstök íbúðarsvæði (nýbyggingarsvæði) svo sem forgangsröðun uppbyggingar, íbúða-fjölda á einstökum svæðum og þéttleiki byggðar.”

Síðar segir í sömu greinagerð:

„Í frumathugun vegna skiplagsáforma á Hamranessvæðinu öllu, sem er um 23ha. er gert ráð fyrir um 1350-1500 íbúðum sem mest megnis verða í fjölbýli-/fjöleignarhúsum auk möguleika á skóla, leikskóla þjónustu og snyrtilegri atvinnustarfsemi. Þéttleiki byggðar getur orðið mikill en skal ávallt taka mið af því að opin svæði, garðar, leiksvæði o.s.frv. skulu vera viðunandi hlutfall af viðkomandi byggingarsvæði og skal það koma fram og rökstutt í forsoðn/lýsingu viðkomandi deiliskipulags. Hæðir húsa skulu á sama hátt taka mið af sólargangi ríkjandi vindátt, opnum svæðum og skiptingu mannvirkis milli búsetu og annarar starfsemi.“

„Markmið breytinganna er að skipuleggja svæði sem mætt getur framtíðar íbúðarþörf. Gert er ráð fyrir að fullbyggt rúmi landsvæðið allt að 1500 íbúðir. Mikilvægt er að Hamranesið verði þróað og byggt í áföngum og að á deiliskipulagsstigum skuli gæta að yfirbragði byggðar og tryggja að fjölbreyttni í húsagerð og íbúðarvali verði uppfyllt. Uppbygging hefst meðfram Ásvallabrautinni sem næst núverandi byggð við Velli og Skarðshlíð. Sú uppbygging styður við þá byggð sem fyrir er og veitir möguleika á að nýta innviði. Uppbyggingaráform í Hamranesi hafa ekki áhrif á skipulagsáætlanir aðliggjandi deiliskipulaga.

Á deiliskipulagsstigi fyrir Hamranessvæðið skal gera grein fyrir áhrifum umhverfis í samræmi við gr. 4.4.1. í skipulagsreglugerð 90/123 um umhverfismat skipulagsáætlaða.“

Ljóst er að framangreindar tilvitnanir svara þeim athugasemdum sem fram koma í bréfi Skipulagsstofnunar frá 07.05.2020. Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá 14.05.2020-26.06.2020 og framlengdur til 27.07.2020. Engar athugasemdir bárust. Landnotkun umrædds svæðis var íbúðasvæði sem breytist í miðsvæði. Með vísan til 1. mgr. 42. Gr. Skipulagslaga er lagt til að málinu verð lokið með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda.

Þormóður Sveinsson skipulagsfulltrúi.



**HAFNARFJÖRÐUR**