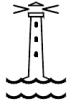


# **Breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Hafnarsvæði – Flensborgarhöfn og hluti Suðurhafnar**

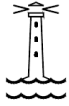
## **Greinagerð aðalskipulagsbreytingar**

24.02.2021



## Efnisyfirlit

<b>1</b>	<b>Inngangur</b> .....	<b>3</b>
1.1	Svæðið .....	3
1.2	Tilfni, forsendur .....	3
1.3	Samþykktir .....	3
1.4	Markmið bæjarstjórnar .....	5
1.5	Þétting byggðar .....	5
1.6	SSH 2040 .....	6
<b>2</b>	<b>Ákvæði Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025</b> .....	<b>7</b>
2.1	Almenn atriði .....	7
2.2	Sérákvæði .....	8
<b>3</b>	<b>Helstu forsendur</b> .....	<b>10</b>
3.1	Skipulagssvæðið .....	10
3.1.1	Rammskipulag Flensborgarhafnar- og Óseyrarsvæðis .....	11
	Flensborgarhöfn, reitur M5 .....	11
	Óseyrarhverfi, reitur ÍB15 .....	12
	Fornubúðir, reitur H6 .....	12
	Hamarshöfn, reitur H7 .....	13
3.1.2	Hvaleyrarbraut 20-32, reitur M6 .....	13
3.1.3	Miðhöfn, innsti (elsti) hluti Hafnarfjarðarhafnar, reitur H8 .....	13
3.2	Staðhættir og byggð .....	14
3.3	Tengsl við aðrar áætlanir .....	16
3.3.1	Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins .....	16
3.3.2	Landsskipulagsstefna.....	17
3.3.3	Deiliskipulag, gögn í gildi .....	18
<b>4</b>	<b>Áhrifamat, umhverfismat áætlunar</b> .....	<b>19</b>
4.1	Ákvæði laga.....	19
4.2	Áherslur og ákvæði við gerð deiliskipulags.....	20
<b>5</b>	<b>Skipulagsferli, kynning og samráð</b> .....	<b>23</b>
5.1	Verkáfangar .....	23
5.2	Kynningarfundir.....	23
5.3	Ábendingar og athugasemdir vegna lýsingar.....	23
5.4	Umsagnaraðilar .....	24
5.5	Samþykktir og staðfestingarferli.....	24



## 1 INNGANGUR

### 1.1 SVÆÐIÐ

Með greinargerð þessari er gerð grein fyrir breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Breytingin nær til suður og austur hluta Suðurhafnar, þ.m.t. Flensborgarhafnar, reits sem afmarkast af Cuxhavengötu í vestri, Suðurbakka og Óseyrarbraut að norðanverðu, Hvaleyrarbraut og Strandgötu í suðri, að austurmörkum Suðurhafnarreits. Innsti (elsti) hluti Hafnarfjarðarhafnar, hafnarbakkar, strandlengja og svæði í sjó sem afmarkast af Suðurgarði og Norðurgarði, er skilgreindur sem hafnarsvæði.

Til grundvallar meginhluta þessarar breytingar og skipulagsafmörkunar liggur Rammaskipulag Flensborgarhafnar og Óseyrarsvæðis, þar með talið svæði utan deiliskipulagsmarka Suðurhafnar er liggur með strönd fjarðarbotnsins í átt að miðbæ Hafnarfjarðar. Aðalskipulagsbreytingin nær einnig til svæðis sem afmarkast af Hvaleyrarbraut, Lónsbraut og Stapagötu, að vestur mörkum Suðurhafnarreits, en sá hluti breytingarinnar fellur ekki undir rammaskipulagið. Reiturinn sem breytingin nær til er merktur sem H1 (Suðurböfn) og H2 (Flensborgarhöfn) í aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Landnotkun reitsins er hafnarsvæði samkvæmt gildandi aðalskipulagi.

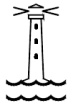
### 1.2 TILEFNI, FORSENDUR

Skipulagssvæði Suðurhafnar og Flensborgarhafnar byggðist upp sem hafnarsvæði en í tímans rás hafa áherslur, forsendur og eðli starfseminnar á svæðinu breyst. Í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 – 2025 er svæðið skilgreint sem hafnarsvæði, þ.e. H1 (Suðurböfn) 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 svæðisskipulagi 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 SAMÞYKKTIR

Á fundi bæjarstjórnar þann 01.04. 2020 var samþykkt að hefja vinnu við breytt aðalskipulag hafnarsvæðis með breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Breytingin varðar reiti H1 og H2 í gildandi aðalskipulagi. Niðurstaða fundarins var eftirfarandi:



„Bæjarstjórn samþykkir samhljóða að hefja vinnu við breytt aðalskipulag hafnar svæðis og að tekin verði saman lýsing vegna fyrirhugaðrar aðalskipulagsbreytingar“.

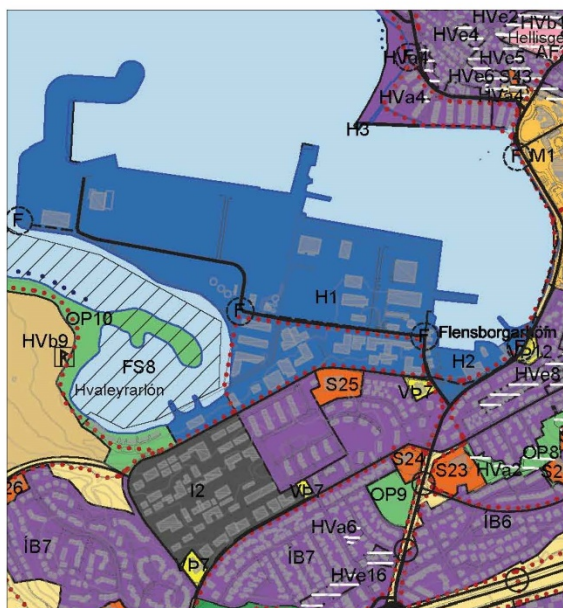
Á fundi skipulags- og byggingarráðs þann 28.01. 2020 var eftirfarandi fært til bókar:  
„Skipulags- og byggingarráð samþykkir framlagða tillögu rammaskipulags Flensborgarhafnar og Óseyrarsvæðis, dags. 23. janúar, og að hún hljóti meðferð sem rammahluti aðalskipulags við endurskoðun aðalskipulags 2020 í samræmi við 4.mgr. 28.gr. skipulagslaga nr.123/2010.“

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar staðfesti þann 05. 02. 2020, rammaskipulag Flensborgarhafnar og Óseyrarsvæðis.

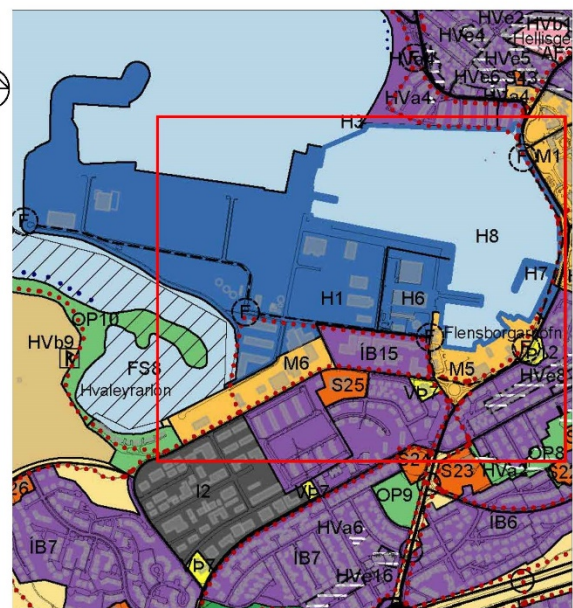
Í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar var ákveðið, þann 12.02. 2019, að stækka skipulagsreit rammaskipulagsins meðfram strandlengju í átt að miðbæ til þess að gera mögulegt að stækka smábátahöfnina og styrkja tengsl miðbæjar og hafnar.

Með verslun, þjónustu og möguleika á íbúðum í huga samþykkti skipulags- og byggingarráð þann 31.10.2017 heimild til aðalskipulagsbreytingar með breytingu á landnotkunarflokki á reit sem afmarkast af Hvaleyrarbraut og Lónsbraut frá Stapagötu að vestur mörkum Suðurhafnarreits, þ.e. Hvaleyrarbraut 20 – 32.

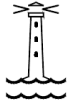
Fyrirhuguð breyting er sett fram á breytingarblaði, þar sem gerð er grein fyrir breyttri landnotkun á aðalskipulagsuppdraetti og þeim breytingum sem gerðar eru á greinargerð, almennum texta og sérskilmálum svæðisins.



Hlutamynd úr Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025



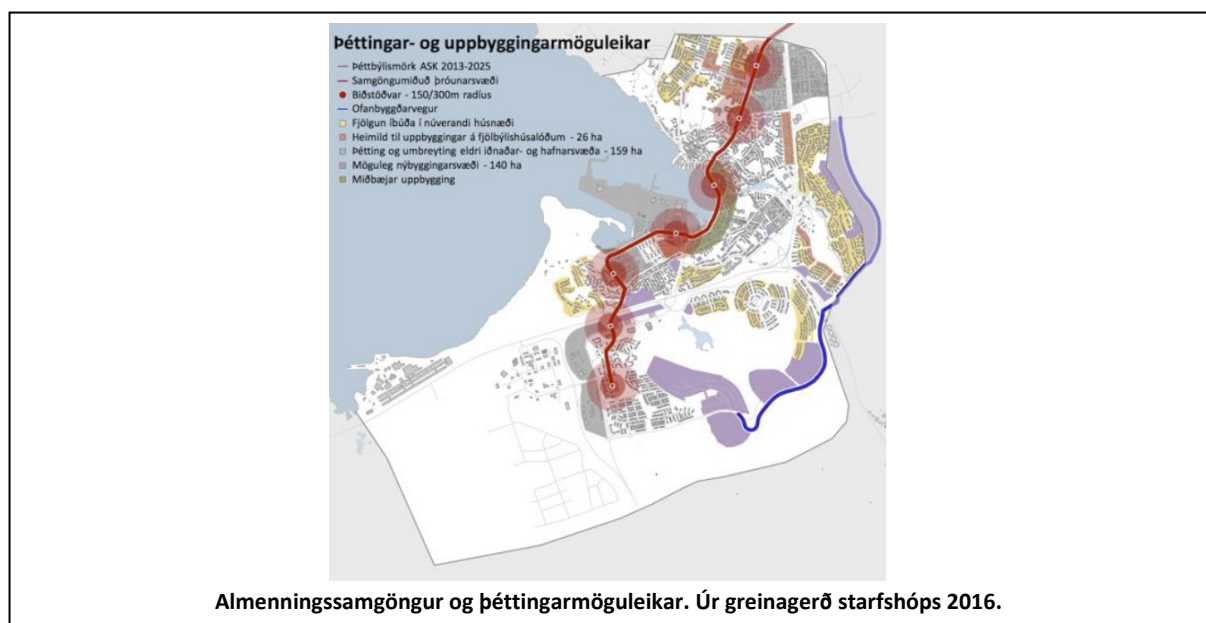
Endurskoðuð landnotkun

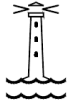


## 1.4 MARKMIÐ BÆJARSTJÓRNAR

- Heildaryfirbragði svæðisins verði breytt með aukinni fjölbreytni í nýtingu þess. Hluta svæðisins verði breytt úr því að vera hafnarsvæði í miðsvæði og íbúðabyggð. 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.
- 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.
- Ganga má út frá að svæðið byggist upp í áföngum. Áfangaskipting verði skilgreind í deiliskipulagi viðkomandi reita.

## 1.5 Þétting byggðar





Í greinagerð starfshóps um þéttingu byggðar skipuðum af skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar 2016 er gert ráð fyrir uppbyggingu á vannýttum svæðum, s.s. atvinnu- og hafnarsvæðum. Þar segir m.a.:

„Bærinn hefur á rúmri öld vaxið og þróast úr sjávarþorpi með 1500 íbúa í um 30 þúsund íbúa bæjarfélag, sem myndar samfellda byggð með öðrum sveitarfélögum Höfuðborgarsvæðisins, Garðabæ, Kópavogi, Reykjavík og Mosfellsbæ. Íbúar á Höfuðborgarsvæðinu voru rúmlega 211 þúsund í ársbyrjun 2015 og hafði þá fjölgað um 2500 frá árinu áður. Hafnfirðingar eru rúm 30 þúsund.“

„Höfuðborgarsvæðið er eitt þjónustu-, atvinnu- og búsetusvæði. Samgöngur er einn lykilþátturinn þegar horft er til þess hvar og hvernig fólksfjölgun verður næstu áratugina. Þar liggja áskoranir og tækifæri. Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2040 hefur sett fram mjög skýra stefnu hvernig haga skuli uppbyggingu. Í stefnunni er áætluð íbúafjölgun, byggðarmörk skilgreind og sett fram tillaga að öflugum almenningssamgöngukerfi til þess að mæta auknum íbúafjölda án þess að það hafi veruleg áhrif á aukningu umferðar

## 1.6 SSH 2040

Í Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins 2040 (SSH 2040) segir m.a.

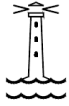
„Megináhersla Svæðisskipulags Höfuðborgarsvæðisins er að snúa við þeirri þróun uppbyggingar undanfarna áratugi, sem er dreifðari byggð, lengri vegalengdir vegna þjónustu og atvinnu og aukin umferð. Stefnt er að hagkvæmum vexti og draga úr útbenslu og óhagkvæmri uppbyggingu. Sett er fram stefna um samgöngu miðað skipulag út frá vistvænum samgöngum og almenningssamgöngum með háu þjónustustigi. Vaxtarmörk marka skýr skil milli þéttbýlis og dreifbýlis. Nýrri byggð verður fyrst og fremst beint á miðkjarna og samgöngu miðuð þróunarsvæði. Samgöngu- og þróunarsvæði mun tengja sveitarfélögin saman og leggja grunn að nútíma almenningssamgöngum.“

Í SH 2040, á bls. 26 segir:

„Markmið um hagkvæman vöxt Höfuðborgarsvæðisins 2040:

1.1 Þróun þéttbýlis verður innan vaxtarmarka borgar byggðar.

1.2 Meginþunga vaxtar verður beint á miðkjarna og önnur samgöngu miðuð þróunarsvæði. Hlutfall íbúðabyggðar á þeim svæðum vaxi úr 30% í 66% .“



## 2 ÁKVÆÐI GILDANDI AÐALSKIPULAGS HAFNARFJARÐAR 2013-2025

Hér er farið yfir þau sérákvæði í gildandi greinargerð aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 sem taka breytingum eða falla úr gildi.

### 2.1 ALMENN ATRIÐI

Í gildandi aðalskipulagi eru eftirfarandi almenn ákvæði sem ná til fyrirhugaðrar breytingar:

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 íbúðabyggingarinnar 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.*

Þetta ákvæði heldur sér.

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

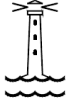
#### **Almenn ákvæði**

*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.*

Þetta ákvæði helst óbreytt fyrir þann hluta Suðrhafnar sem verður áfram skilgreindur í landnotkunarflokki H1 og er utan svæðis aðalskipulagsbreytingar þessarar. Sérákvæði verða sett fyrir landnotkun reita sem aðalskipulagsbreytingin nær til, þ.e. á reitum H6 (Hafnarsvæði), ÍB15 (Íbúðabygging) og M6 (Miðsvæði) á Suðurhöfn og M5 (Miðsvæði) á Flensborgarhöfn, sbr. skýringarmynd á bls. 4. Nánari ákvæði verði sett í deiliskipulagi viðkomandi svæða og reita/lóða, sjá nánar í gr. 4.2 í greinargerð þessari.



## 2.2 SÉRÁKVÆÐI

Innan svæðis Suðurhafnar og Flensborgarhafnar eru eftirfarandi sérákvæði í gildandi aðalskipulagi fyrir reiti H1 og H2 sem hér eru til umfjöllunar. Sjá skýringarmynd á bls. 4.

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

### **Suðrhöfn**

Miðað er við að Suðrhöfn (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 Suðrhöfninni. Miklir þróunarmöguleikar eru í Suðrhöfn sem verður miðstöð útgerðar, vöruflutninga og skipaviðgerða. Suðrhöfnin hefur verið stækkuð með landfyllingu og útbúið stórt athafnasvæði og aðastaða fyrir útgerð, fiskmarkað og flutningafyrirtæki. Einnig er þar olúbryggja og olugeymar, sem fjallað er um í áhættumati Höfuðborgarsvæðisins og í umhverfismati aðalskipulagsins. Með ákvæðum um hafnarvernd er sá hluti hafnarsvæðanna sem vöruflutningar fara um lokaður fyrir allri almennri umferð.

Þessu sérákvæði verði breytt m.t.t. landnotkunar hvað varðar reitina H6, ÍB15, M5 og M6 á Suðrhöfn og Flensborgarhöfn. Sjá nánar í gr. 4.2 í greinagerð þessari.

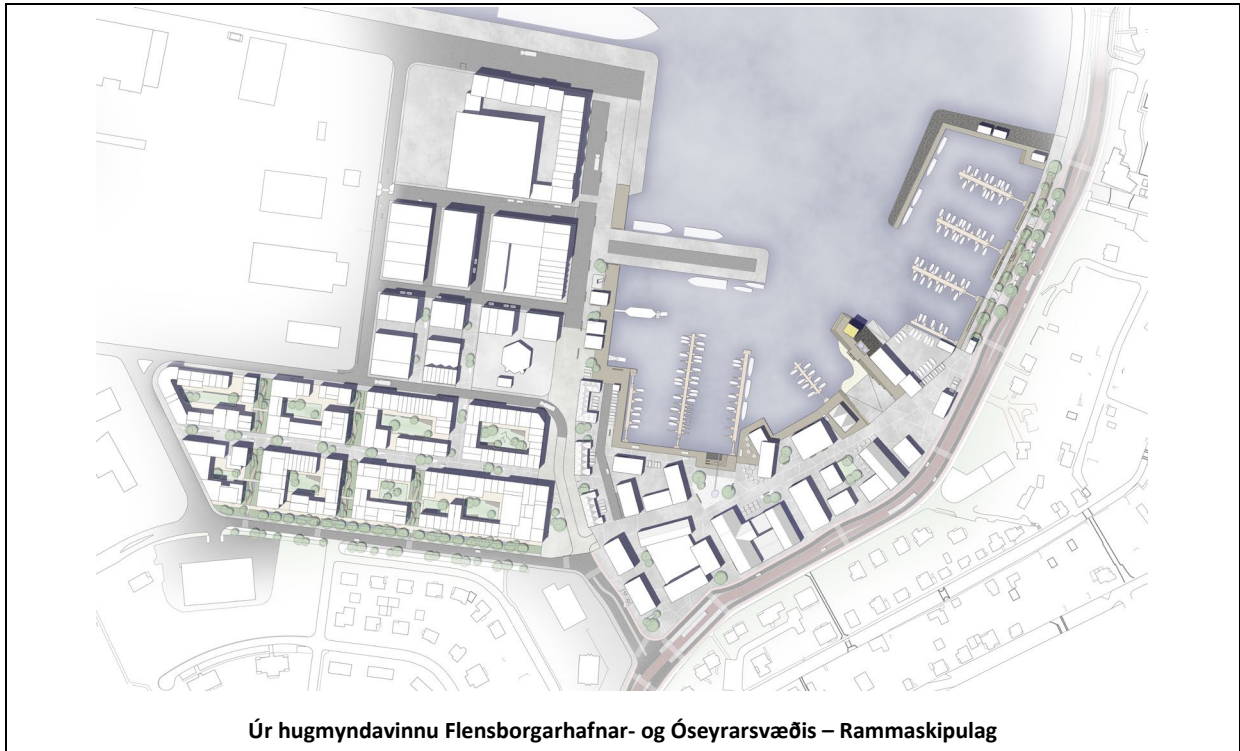
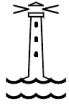
Á bls. 50-51 í aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 í kafla 2.2.7 Hafnarsvæði segir:

### **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.

Þessu sérákvæði verði breytt m.t.t. landnotkunar á reit M5. Sjá nánar gr. 4.2.

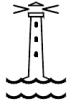




Hér að ofan er vitnað í þau ákvæði gildandi aðalskipulags sem ná til þess svæðis sem hér um ræðir. Núverandi landnotkun er hafnarsvæði. Sú leið er valin að veita heimild til breytinga á byggðamynstri og uppbyggingu einstakra reita umfram sérákvæði gildandi aðalskipulags vegna ýmissa ytri samfélagsþátta og til að geta betur mætt áherslum er lúta að íbúðabyggð, verslunar- atvinnu- og þjónustustarfsemi. Þær helstu eru:

- Sameiginlegt átak höfuðborgarsvæðisins um bættar almenning samgöngur, sem jafnframt kallar á talsverða þéttingu byggðar sem grundvöll.
- Sameiginleg ákvörðun sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu um þéttingu byggðar og vaxtarmörk.
- Ákvörðun sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu um að reyna að draga úr ferðatíma og kostnaði innan þess.
- Hluti núverandi mannvirkja á reitnum þarfnast endurbóta.
- Gatna og stofnæðakerfi svæðisins þarfnast endurnýjunar að hluta og fullnægja ekki nútímakröfum frá sjónarmiði umhverfisþátta.
- Svæðið er vel í land sett hvað varðar göngufjarlægðir innan Hafnarfjarðar sem og umferðartengingar á höfuðborgarsvæðinu.

Stefna um hvar eða við hvaða aðstæður heimilt verði að blanda byggð, yfirbragði byggðar og aðrar skipulagsforsendur skal koma fram í deiliskipulagi viðkomandi svæðis eða reits samanber gr.4.2.



Afmörkun skipulagsbreytingar

### 3 HELSTU FORSENDUR

#### 3.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

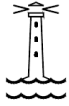
Skipulagssvæðið er vel í land sett þar sem stutt er í alla þjónustu og miðbær Hafnarfjarðar er í göngufæri. Það á einnig við þegar litið er til höfuðborgarsvæðisins í heild vegna góðra tenginga við megin samgönguæðar höfuðborgarsvæðisins. Fyrirhugaðar bættar almenningssamgöngur munu styrkja þá tengingu enn frekar.

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkti þann 05. 02. 2020, að undangengnu samþykki hafnarstjórnar, tillögu að rammaskipulagi Flensborgarhafnar- og Óseyrarsvæðis, dags. 23. 01. 2020, og 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 aðalskipulagsbreyting þessi nær til miðast m.a. við afmörkun rammaskipulagssvæðisins og landnotkun þá sem þar er gert ráð fyrir. Aðalskipulagsbreytingin nær einnig til svæðis við Hvaleyrarbraut, sem er utan rammaskipulagsins og til innri hafnar Hafnarfjarðarhafnar.

Svæði rammaskipulagsins afmarkast af Cuxhavengötu í vestri, Hvaleyrarbraut og Strandgötu í suðri að austurmörkum Suðurhafnar. Með er talið svæði í sjó utan Suðurhafnarreits í átt að miðbæ Hafnarfjarðar, sem samþykkt var í skipulags- og byggingarráði þann 12. 02. 2019.

Landssvæði við Hvaleyrarbraut, Hvaleyrarbraut 20 - 32 afmarkast af Hvaleyrarbraut og Lónsbraut, frá Stapagötu að vestur mörkum Suðurhafnarreits.

Miðhöfn nær til hafnarbakka, strandlengju og sjávarsvæðis innsta (elsta) hluta Hafnarfjarðarhafnar og afmarkast hún af Norðurgarði og Suðurgarði.



### 3.1.1 RAMMASKIPULAG FLENSBORGARHAFNAR OG ÓSEYRARSVÆÐIS

Fyrirhuguð aðalskipulagsbreyting felur í sér að svæðið sem Rammaskipulag Flensborgarhafnar- og Óseyrarsvæðis nær til verði reitaskipt og falli undir landnotkunarflokka miðsvæðis, íbúðabygðar og hafnarsvæðis með sérákvæðum. Tekið verður mið af heimildum sem fram koma í kafla 6.1 í skipulagsreglugerð.

Rammaskipulagið, sem samþykkt var í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 05. 02. 2020, segir til 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. Innan svæðis rammaskipulagsins er gert ráð fyrir svæði meðfram strandlengju í sjó norðan Flensborgarhafnar í átt að miðbæ Hafnarfjarðar, ætlað smábátahöfn. Hefur það svæði fengið heitið Hamarshöfn.

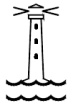
#### FLENSBORGARHÖFN, reitur M5



Úr rammaskipulagi Flensborgarhafnar- og Óseyrarsvæðis

Landnotkunarflokkur verði M5 (miðsvæði) með sérákvæðum. Á reitnum rísi lágreist byggð fyrir blandaða starfsemi, s.s. afþreyingu, smávöruverslun og nýsköpun og heimild fyrir íbúðir. Hámarkshæð húsbýgginga verði allt að 3 hæðir með undantekningum um fjórðu hæð vestast á reitnum og kennileiti. Byggð verði smágerð og áhersla lögð á skjólgóð dvalarsvæði og stíga. Nánari útfærslur verði unnar á deiliskipulagsstigi.

Afmörkun Flensborgarhafnarsvæðis er óbreytt frá áður skilgreindum landnotkunarreit H2.



## ÓSEYRARHVERFI, reitur ÍB15



Úr rammaskipulagi Flensborgarhafnar- og Óseyrarsvæði

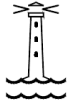
Landnotkunarflokkur verði ÍB15 (íbúðabyggð) með sérákvæðum. Á reitnum er gert ráð fyrir að lágrestar skemmur víki fyrir vistvænni íbúðabyggð í Óseyrarhverfi í samráði við lóðarhafa. Byggingar verði að jafnaði 3 – 5 hæðir, með heimild fyrir inndregna 6. hæð á völdum stöðum. Heimild er fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð íbúðarhúsa í hluta hverfisins, nánari útfærslur verði unnar á deiliskipulagsstigi. Óseyrarhverfi liggur milli Óseyrarbrautar og Hvaleyrarbrautar og afmarkast af Fornubúðum til austurs og Stapagötu til vesturs.

## FORNUBÚÐIR, reitur H6



Úr rammaskipulagi Flensborgarhafnar- og Óseyrarsvæðis

Landnotkunarflokkur verði H6 (hafnarsvæði) með sérákvæðum, sbr. gr. 4.2. Á reitnum rísi allt að 4 – 6 hæða byggð sem hýsir blandaða starfsemi. Gert er ráð fyrir fyrirtækjum og stofnunum sem tengjast höfn, útgerð, hafrannsóknum og þjónustu við fyrirtæki og stofnanir á svæðinu. Að auki verði fjölbreyttari landnotkun heimil, s.s. fyrir almenna þjónustu, menningarstarfsemi, menntastofnanir og fleira. Ákvæði um starfsemi og útfærslur einstakra reita innan svæðisins verða sett í deiliskipulagi.



### **HAMARSHÖFN, reitur H7**

Landnotkunarflokkur verði H7 (hafnarsvæði). Í bæjarstjórn Hafnarfjarðar var ákveðið, þann 12.02. 2019, að stækka skipulagsmörk rammaskipulagsins í átt að miðbæ til þess að gera mögulegt að stækka smábátahöfnina og styrkja tengsl miðbæjar og hafnarsvæðis. Svæðið sem stækkunin nær til er í sjó og við sjávarbakka. Þar verði reist ný höfn, Hamarshöfn.

### **3.1.2 HVALEYRARBRAUT 20 – 32, reitur M6**

Aðalskipulagsbreyting þessi nær einnig til landssvæðis lóðanna að Hvaleyrarbraut 20 – 32, sem er utan rammaskipulagsins. Landnotkunarflokkur reitsins verði M6 (miðsvæði) með sérákvæðum.



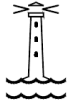
Tillaga að hótélbyggingu Hvaleyrarbraut 30

Í aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 er heimild fyrir að á hafnarsvæði megi gera ráð fyrir þjónustustarfsemi. Með verslun, þjónustu og íbúðir 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. Heimild til aðalskipulagsbreytingar á svæðinu var jafnframt samþykkt.

Reiturinn Hvaleyrarbraut 20–32 er utan rammaskipulags Flensborgarhafnar og Óseyrarsvæðis en er samliggjandi. Svæðið er í mjög góðum tengslum við útivistarsvæði við Hvaleyrarlón og golfvöll og er einnig í námunda við miðbæ Hafnarfjarðar. Iðnaðarstarfsemi er ríkjandi á reitnum. Með breytingunni víki iðnaðarbyggingar í niðurníðslu fyrir breyttri notkun lóða með auknu þjónustustigi í samráði við lóðarhafa. Ákvæði um starfsemi og útfærslur á reitnum verða sett í deiliskipulagi, sjá jafnframt gr. 4.2.

### **3.1.3 MIÐHÖFN, innsti hluti Hafnarfjarðarhafnar, reitur H8**

Með aðalskipulagsbreytingu þessari er skilgreindur landnotkunarflokkur, H8, sem nær til hafnarbakka, strandlengju og sjávarsvæðis innsta (elsta) hluta Hafnarfjarðarhafnar. Svæðið afmarkast af Norðurgarði og Suðurgarði.



### 3.2 STADHÆTTIR 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 Óseyrarbryggju, skjólsæl og eftirsótt af smábáta- eigendum. Aldur, ástand, mælikvarði, starfsemi og byggingarstíll húsa á svæðinu er mjög fjölbreyttur.

Starfsemi á hafnarsvæði Suðurbakkanum hefur breyst á síðari árum. Útgerð fiskiskipa og innlendra togara hefur dregist saman á sama tíma og sífelld stærri fraktskip og stærri togarar nýta dýpri viðlegu á hafnarsvæðinu við Hvaleyrarbakka. Þá leggjast minni og meðalstór farþegaskip að Suðurbakkanum við Hafnarfjarðarhöfn.

Gert er ráð fyrir að í fullbyggðum hverfum verði aðgangur að grunnskóla og leikskólum í samræmi við íbúafjölda í nálægum hverfum. Með þróun byggðar á umræddu svæði og þéttleika hennar verði tekið mið af umsögn mennta- og lýðheilsusviðs Hafnarfjarðarbæjar, og hún lögð til grundvallar við gerð 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 að finna ágríp af sögu svæðisins. Engar friðlýstar byggingar eru á svæðinu eða byggingar sem falla undir almenn verndarákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012. Vísað er til húsakönnunar varðandi aldur bygginga og sögu á fyrirhuguðu uppbyggingarsvæði. Á deiliskipulagsstigi verður tekin afstaða til hvaða byggingar á svæðinu geta vikið í samráði við lóðarhafa. Húsakönnun svæðisins liggur fyrir.



Loftmynd þéttingarsvæðisins



Lögð er áhersla á að allar umferðaræðar anni nauðsynlegri umferð um svæðið og að umferð til og frá athafnasvæði hafnarinnar verði tryggð, einnig aðkoma að fyrirtækjum sem reiða sig á flutningabíla. Endurmótun hafnarsvæðis og þétting byggðar kallar á samþættar umferðarlausnir og fjölbreytta samgöngumáta sem miðast við að draga úr notkun einkabíla. Gert er ráð fyrir að akandi umferð til og frá Suðrhöfn liggja um ný T-gatnamót að Strandgötu, sbr. mynd á bls. 19, sem muni leysa núverandi hringtorg af hólmi. Einnig er gert ráð fyrir nýrri vistgötu sem liggur um Flensborgarhöfn að Fornubúðum.

Ýmis umhverfisáhrif, s.s. flæði umferðar í gatnakerfinu, bílastæðapörf og næráhrif bygginga, verða tekin til umfjöllunar eftir því sem við á við gerð deiliskipulags á viðkomandi reitum.

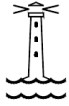
Endurnýjun innviða og uppbygging mun taka mið af uppbyggingaráformum á deiliskipulagsstigi.

Hvorki er gert ráð fyrir grunnskóla né leikskóla á svæðinu, en reiknað er með að nærliggjandi grunn- og leikskólar verði nýttir. Ef horft er til þróunar íbúðabyggðar við Norðurbakkann í Hafnarfirði má áætla að fjöldi grunnskólabarna í Óseyrarhverfi og á Flensborgarhöfn verði á bilinu 75 – 125 og fjöldi leikskólabarna 30 – 50. Grunnskólar í nágrenninu eru tveir, Öldutúnsskóli og Hvaleyrarskóli. Báðir skólarnir hafa stækkunarmöguleika, sem hugað verður að þegar líða tekur á uppbyggingu reitanna. Í nálægum hverfum eru leikskólarnir Vesturkot og Smáralundur og hefur sá síðarnefndi stækkunarmöguleika. Annar kostur væri að gera ráð fyrir leikskóla á skipulagssvæðinu.

Lögð er áhersla á að allar umferðaræðar fyrir gangandi og hjólandi umferð verði tryggar sem og að allar tengingar séu öruggar og vel ígrundaðar með alla aldurshópa í huga, jafnt innan hverfa sem á milli skólahverfa og yfir Hvaleyrarbraut. Stíga og hjólreiðakerfi innan svæðisins skal við vinnslu deiliskipulags fá nánari útfærslu og samræmast göngu- og hjólaleiða kerfi Hafnarfjarðar. Lögð er áhersla á góða tengingu við miðbæ Hafnarfjarðar. Í rammaskipulaginu sem liggur til grundvallar aðalskipulagsbreytingarinnar er gert ráð fyrir að bryggjupallar myndi samfellda og fjölbreytta gönguleið meðfram sjónum á svæðinu.



Hlutamynd úr göngu- og hjólreiðakorti Hafnarfjarðar.



Þá er lögð áhersla á að leiksvæði ásamt grænum og opnum reitum séu á svæðinu og með góðu aðgengi til að tryggja möguleika íbúa til að stunda hreyfingu. Græn svæði milli húsa, götur, stígar og hjólréiðaleiðir skulu hafa gróðurfar að leiðarljósi við alla úrvinnslu á deiliskipulagsstigi. Þessi hugmyndafræði gagnvart almenningssvæðum er til þess fallin að bæta lífsgæði íbúa í hverfinu, atvinnulíf sem og vinnustaði.

Áhersla er lögð á að rekstrarumhverfi fyrirtækja á hafnarsvæðinu verði tryggt og að þar sé gott viðlegu- og þjónustusvæði fyrir minni fiskiskip, smábátútgerð og skemmtibáta. Jafnframt gerir rammaskipulagið grein fyrir hvernig atvinnustarfsemi á hafnarsvæðinu muni þróast samhliða breytingu byggðar á skipulagssvæðinu. Í aðalskipulagsbreytingunni felast m.a. áform um að aðstaða fyrir smábáta verði eflað og stækkuð í átt að miðbæ Hafnarfjarðar, með byggingu nýrrar smábátahafnar, Hamarshafnar.

Uppbygging reitanna verði skilgreind á deiliskipulagsstigi og verði skipt í áfanga með samkomulagi við lóðarhafa. Reiknað er með að uppbygging reita á svæðinu hefjist þegar deiliskipulag þeirra liggur fyrir.

### 3.3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

#### 3.3.1 SVÆÐISSKIPULAG HÖFUÐBORGARSVÆÐISINS

Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins (SSH 40) er mörkuð stefna um að draga úr útpenslu byggðar og jafnframt er lögð áhersla á skilvirkar almenningssamgöngur. Þar koma fram áform um uppbyggingu meginsamgönguáss, Borgarlínu, milli þéttbýliskjarna á höfuðborgarsvæðinu. Meðfram meginsamgönguás er gert ráð fyrir þéttingu byggðar.

Í svæðisskipulaginu eru ákvarðaðir megindrættir legu samgöngu- og þróunarása bættra almenningssamgangna. SSH 40 styður markmið um aukna hlutdeild almenningssamgangna í ferðum innan höfuðborgarsvæðisins og um að meginþunga vaxtar verði beint á miðkjarna og önnur samgöngu miðuð 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 jaðar skipulagssvæðis aðalskipulagsbreytingarinnar.





### 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 svæðisins sem þessi aðalskipulagsbreyting nær til á einn eða annan hátt:

„3.2 Sjálfbært skipulag þéttbýlis. Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfeldri 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.

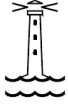
3.3 Gæði hins byggða umhverfis. Skipulag byggðar og bæjahönnun stuðli að gæðum í hinu byggða umhverfi og að yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd viðkomandi staðar og sögulegri byggð. Jafnframt verði stuðlað að heilnæmu umhverfi sem veiti góð skilyrði til búsetu og möguleika til fjölbreyttrar 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 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 almenningsgöngur og byggðaskipulag. Gatnaskipulag og gatnahönnun miði að því að skapa bæjarrými og umferðarrými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.“

Úr Landsskipulagsstefnu.

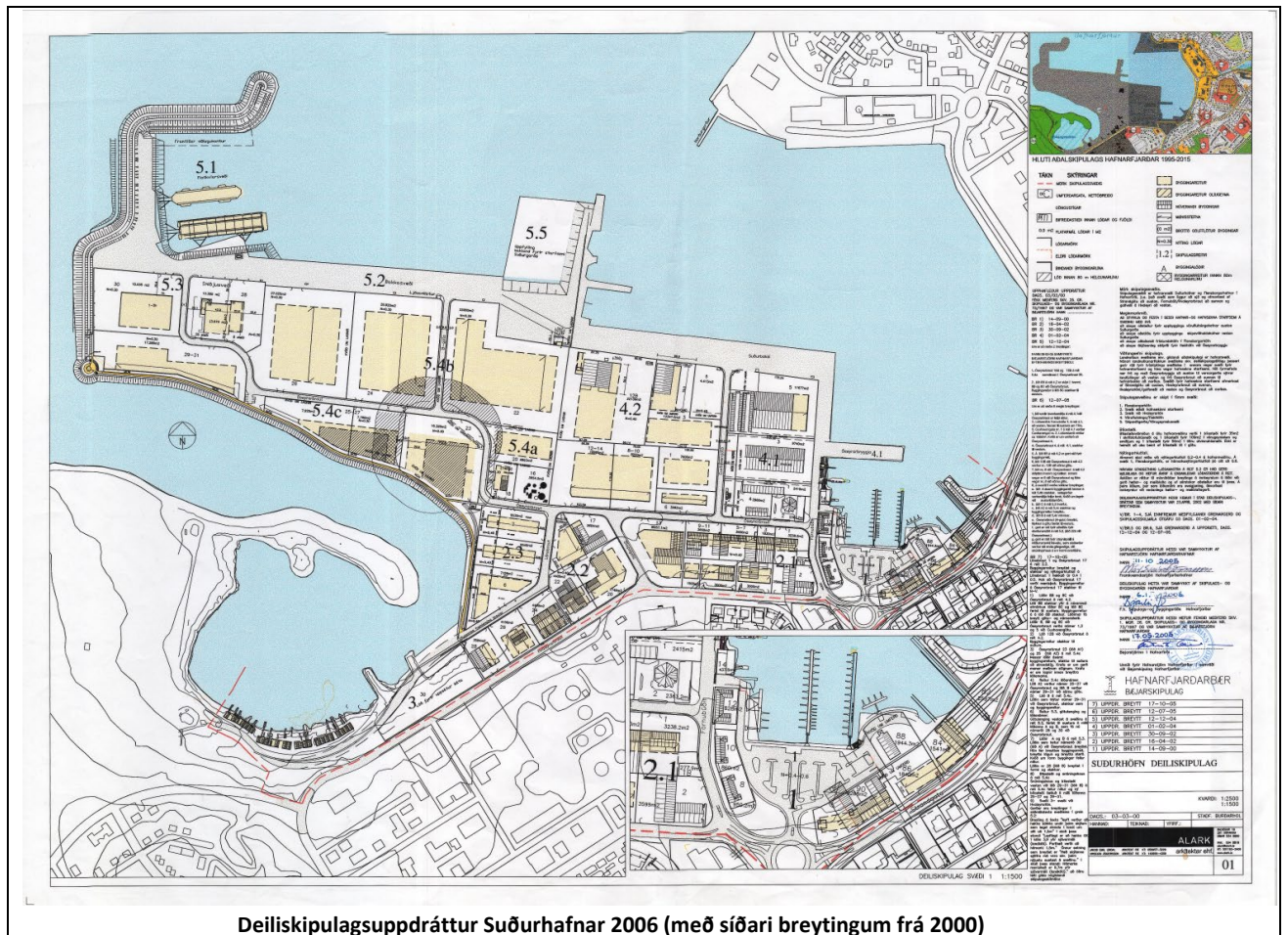


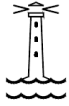
### 3.3.3 DEILISKIPULAG, gögn í gildi.

Aðalskipulagsbreyting þessi hefur áhrif á deiliskipulag Suðurhafnar á þann veg að reitir M5, ÍB15 og M6 verði eftir breytingu utan skipulagsreitsins, þar sem þeir reitir heyri ekki lengur til landnotkunar hafnar svæðis. Breytingin getur einnig haft áhrif á deiliskipulag aðliggjandi reita. Deiliskipulagsupprættir sem ná til eða liggja að þeim reitum sem hér eru til umfjöllunar og eru í gildi:

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

Unnið verður að uppfærslu þeirra í samræmi við aðalskipulagsbreytinguna þar sem við á. Að auki er nokkuð um gildandi deiliskipulagsbreytingar fyrir einstaka lóðir innan reitanna, sem breytingu getur haft áhrif á.





## 4 ÁHRIFAMAT, UMHVERFISMAT ÁÆTLUNAR

### 4.1 ÁKVÆÐI LAGA

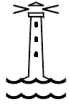
Fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi mun ekki fela í sér heimildir til framkvæmda, sem líklegar eru til að hafa umtalsverð umhverfisáhrif eða falla undir ákvæði laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum. Breytingin fellur því ekki undir ákvæði laga nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

Á svæðinu er nokkur fjöldi fyrirtækja sem eru með starfsleyfi. Við veitingu starfsleyfa er litið til eðli starfseminnar, líkleg áhrif hennar í nærumhverfi og staðsetningu. Gildistími starfsleyfa á íbúðarsvæðum er að hámarki til fjögurra ára enda ekki flokkuð sem verulega ónæðissöm eða umtalsvert mengandi, en leyfi er hægt að endurnýja ef starfsemin uppfyllir reglur.

Sjónum manna er beint að því, að þar sem skipulag gerir ráð fyrir blandaðri byggð íbúða, verslunar og þjónustu er mikilvægt að hugað sé að því að gerðar séu ítarlegar kröfur til atvinnuhúsnæðis með hliðsjón af mengun, s.s. vegna lyktar- og hljóðmengunar. Einnig verði hugað að aðgreiningu sameigna íbúða frá atvinnutengdum rýmum. Þá skal jafnframt vakin athygli á því, að nauðsynlegt er að við framkvæmdir á svæðinu verði tekið tillit og mið af þeirri starfsemi sem fyrir er á svæðinu þannig að rekstur og uppbygging trúfli hvort annað sem minnst. Ákvæði verði sett í skilmála deiliskipulags.

Við gerð deiliskipulagsáætlana 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 (samanber. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010). Við vinnslu tillögunnar verða metin möguleg áhrif skipulagskosta á samfélag og umhverfi, t.d. áhrif á nálæga byggð, ásýnd, yfirbragð og eiginleika byggðar, veitukerfi og umferð. Við vinnslu deiliskipulags einstakra reita skal eftir því sem við á taka tillit til þeirra kosta og þátta sem settir eru fram í gr. 4.2.





## 4.2 ÁHERSLUR OG SÉRÁKVÆÐI VIÐ GERÐ DEILISKIPULAGS FYRIR REITI M5, ÍB15, H6, M6, H7 OG H8.

Í rammaskipulagi Flensborgarhafnar og Óseyrarsvæðis eru settir fram almennir, leiðbeinandi skilmálar um eftirfarandi atriði, sem varða reiti M5, ÍB15 og H6:

- Hámarksbyggingarheimildir
- Hámarkshæðir húsa – möguleg staðsetning kennileita
- Lofthæð þjónusturýma á jarðhæð verði minnst 4 metrar.
- Kvarði, gönguleiðir og sjónásar
- Uppbrot, inndregnar hæðir, stöllum og þakform
- Starfsemi í götuhæð húsa og á efri hæðum
- Virkni við götuhliðar, aðalinngangar húsa, sérafnotafletir
- Lausnir bílastæða (á yfirborði, í bílastæðakjallara, í bílastæðahúsi)

### REITUR M5 – FLENSBORGARHÖFN

#### Sérskilmálar:

- Hámarkshæð húsa miðast við 3 hæðir með heimild fyrir 4 hæðum vestast á reitnum sbr. rammaskipulag, einnig verði heimild fyrir kennileiti á svæðinu
- Opnanir á þróunarreitum í átt að umhverfi
- Fjölbreyttar þakgerðir, skápök, flöt þök og þakgarðar. Efstu hæðir inndregnar
- Verslun og þjónusta í götuhæð, íbúðir einkum á efri hæðum
- Bílastæðakjallari heimilaður á merktum stöðum sbr. rammaskipulag

### REITUR ÍB15 – ÓSEYRARHVERFI

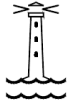
#### Sérskilmálar:

- Að hámarki 5 hæða hús með heimild fyrir 6 hæða kennileiti
- Lofthæð þjónusturýma á jarðhæð verði minnst 4 metrar
- Að lágmarki tvær opnanir úr inngarði að aðliggjandi svæði
- Fjölbreyttar þakgerðir, skápök, flöt þök og þakgarðar. Þakhæðir inndregnar
- Íbúðir á öllum reitnum með heimild fyrir verslun og þjónustu í götuhæð á merktum stöðum sbr. rammaskipulag – íbúðir verði á hæðum fyrir ofan
- Bílastæði í kjallara undir húsum

### REITUR H6 – Fornubúðir

#### Sérskilmálar:

- Blönduð starfsemi
- Hámarkshæð húsa er allt að 5 húsa hæðir - heimild fyrir kennileiti á merktum stöðum sbr. rammaskipulag



- Lofthæð þjónusturýma á jarðhæð verði minnst 4 metrar
- Gönguleiðir og sjónásar
- Uppbrot, inndregnar hæðir, stöllum og þakform
- Bílastæðahús ofanjarðar á merktri lóð sbr. rammaskipulag

## **REITUR H7 – HAMARSHÖFN**

### **Sérskilmálar:**

- Ný smábátahöfn

Ofangreind sérákvæði koma fram í Rammaskipulagi Flensborgarhafnar- og Óseyrarsvæðis og eru þar sett fram sem leiðbeinandi skilmálar við deiliskipulagsgerð reitanna. Ef þarfir um frávik koma fram, skal þeirra sérstaklega getið við gerð deiliskipulags viðkomandi reits og þær kynntar í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar.

## **REITUR H8 – Miðhöfn**

### **Sérskilmálar:**

Sjávarsvæði innsta (elsta) hluta hafnarinnar, hafnarbakkar í Suðurhöfn, Flensborgar- og Hamarshöfn og við Norðurbakka, einnig strandlengja í jaðri miðbæjar. Fjölbreytt, hefðbundin hafnarstarfsemi með áherslu á þjónustu við skemmtiferðaskip, fraktskip, fiskiskip, smábáta og seglskip, menningarstarfsemi og ferðaþjónustu. Verslun, þjónusta, hótél og veitingastaðir eru heimil, einnig skipaiðnaður o.fl. á völdum stöðum, sem verður skilgreint nánar í deiliskipulagi. Gert er ráð fyrir hraðatakmörkunum innan svæðisins, bóllum fyrir skútur, mögulegri viðlegu, flotbryggjum eða bryggjum. Við hafnarbakka verði ýmis aðstaða og þjónusta við hafnarstarfsemina.

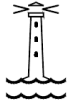
## **REITUR M6 – Hvaleyrarbraut 20 - 32**

### **Sérskilmálar:**

Starfsemi verði verslun og þjónusta með möguleika á íbúðum. Hámarkshæð bygginga verði 3 hæðir frá götuhæð Hvaleyrarbrautar.

Þeir þættir fyrirhugaðra svæða og reita á landnotkunarreitum M5, ÍB15, H6, M6, H7 og H8, sem hafa áhrif á umhverfið skal gera nánari grein fyrir í viðkomandi deiliskipulagi:

- Við skoðun á mögulegum hæðum mannvirkja á einstökum reitum, skal taka mið af stærð reits, fjarlægðar til annarrar byggðar, breidd gatna m.t.t. birtu og skugga í göturými, hlutfall bygginga og umferðarmannvirkja m.t.t. opinna svæða á reitum og lóðum. Vinna þarf greinargóðar skýringar á kostum og göllum þess að mannvirki nái ákveðnum hæðum og umfangi sem væntanlegar tillögur gera ráð fyrir. Í þeim skýringum skal gera grein fyrir



umhverfisþáttum s.s. vindafari, skuggavarpi og öðrum veðurfarsþáttum sem kunna að hafa áhrif á gæði byggðar og umhverfis.

• Umferðarmannvirki innan reita eða svæða þurfa að taka mið af því gatnakerfi sem fyrir er, en jafnframt taka mið af byggingarmagi og þeim bílastæðalausnum sem lagðar eru til grundvallar við úrlausn þeirra mála á viðkomandi reit. Bílastæðalausnir innan einstakra reita eða svæða eru auk bílastæða á landi, lausnir í bílakjöllum eða í bílastæðahúsum. Forsendur slíkra lausna þarf að gera grein fyrir í greinagerð viðkomandi deiliskipulags.

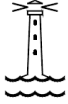
Þeir þættir sem verða fyrir áhrifum skipulagslegra breytinga af þessum toga og gera þarf grein fyrir í deiliskipulagi eftir föngum eru m.a.:

- Aðliggjandi byggð; skuggavarp, veðurfarsleg áhrif, útsýni, önnur truflun
- Veitukerfi, t.d. fráveita, umhverfisvænar lausnir o.fl.
- Umferðarkerfi; gatnamót, stígakerfi, reiðhjólástígar, og reiðhjólástæði tengingar við önnur hverfi og útivistarsvæði.

Fyrirhuguð breyting mun hvorki hafa áhrif á náttúruminjar né menningarminjar.

Við útfærslu og vinnslu skipulags er vakin athygli á samþykkt bæjarstjórnar Hafnarfjarðar um vistvæna byggð. Tillögur til aðgerða sem samþykktar voru eru eftirfarandi:

1. Bæjarstjórn samþykkir að sett verði í skipulagsskilmála skilyrði um djúpgáma á öllum uppbyggingarsvæðum. Auk þess verði gert verði ráð fyrir þeim við endurskoðun á skipulagsskilmálum í eldri hverfum.
2. Bæjarstjórn samþykkir að sett verði í skipulags- og úthlutunarskilmála tilvísun í grein 15.2.4 í byggingareglugerð um endurvinnslu úrgangs á framkvæmdastað og tekið upp sektarkerfi í samræmi við grein 2.9.2. í byggingareglugerð um að knýja fram úrbætur.
3. Bæjarstjórn samþykkir að minnsta kosti 20% byggingarefna í nýframkvæmdum skuli hafa umhverfisvottun. (Framkvæmd þessa liðar hefur verið frestað).
4. Bæjarstjórn samþykkir að Hafnarfjarðarbær sýni fordæmi og móti sér stefnu um vottun allra nýbygginga á vegum sveitarfélagsins.
5. Bæjarstjórn samþykkir að innleiddir verði hvatar til að hvetja framkvæmdaraðila til þess fá Svansvottun, BREEAM vottun eða sambærilegt á nýbyggingar, meðal annars í formi afsláttar af lóðaverði. Bæjarstjórn samþykkir að afsláttur af lóðarverði vegna Svansvottaðs húss verði 20%. Einnig er lagt til að byggingar með Breeam einkunn "Very good" 55% fái 20% afslátt af lóðarverði og við Breeam einkunn "Excellent" 70% verði afsláttur af lóðarverði 30%.



## 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

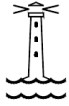
Umhverfis- og skipulagssvið Hafnarfjarðar mun halda kynningarfundir þar sem framtíðarsýn og skipulagsbreytingar á reitum H1 og H2 verða kynntar samanber 2.mgr. 30.gr. skipulagslaga.

### 5.3 ÁBENDINGAR OG ATHUGASEMDIR VEGNA BREYTINGAR

Aðalskipulagsbreytingin verður send umsagnaraðilum, kynnt með auglýsingum í blöðum og dreifiritum, á vef sveitarfélagsins <http://www.hafnarfjordur.is> og verður hún aðgengileg á bæjarskrifstofu Hafnarfjarðar. Á kynningartíma aðalskipulagsbreytingarinnar 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](mailto:skipulag@hafnarfjordur.is), eða í pósti stílað á:



Þjónustuver Hafnarfjarðar  
Strandgötu 6  
220 Hafnarfirði

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

## 5.4 UMSAGNARAÐILAR

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

## Samþykktir og staðfestingarferli:

Samþykkt var að auglýsa tillöguna samkvæmt 1. mgr. 36. gr. sbr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. í bæjarstjórn \_\_\_\_\_ 2021. Tillagan var staðfest í bæjarstjórn þann \_\_\_\_\_ 2021.

Aðalskipulagsbreyting þessi öðlaðist gildi með birtingu í B-deild þann \_\_\_\_\_ 2021