

Hafnarfjarðarkaupstaður  
Þormóður Sveinsson, skipulagsfulltrúi  
Norðurhella 2  
221 Hafnarfjörður

Reykjavík, 19. desember 2022

Tilvísun: 202211008 / 3.2

---

## Efni: Lýsing fyrir breytingu á aðalskipulagi vegna Hrauns – vestur, nýtt miðsvæði

---

Hafnarfjarðarkaupstaður hefur, með erindi dags. 3. nóv. 2022, óskað umsagnar Skipulagsstofnunar um lýsingu, dags. 23. ágúst 2022, vegna breytingar á aðalskipulagi sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga, sem upphaflega var samþykkt í bæjarstjórn 31. ágúst 2022. Breytt lýsing, þó með sömu dagsetningu, barst stofnunni 9. nóvember, þar sem íbúðafjöldi hafði verið aukinn úr 2500 íbúðum í 3000 íbúðir á svæðinu, en samþykkt skipulagsyfirvalda fyrir þeirri stefnubreytingu lá ekki fyrir. Skipulagsstofnun hafði samband við Hafnarfjarðarbæ og benti á að breytt lýsing þyrfti að fá formlega afgreiðslu heima fyrir áður en stofnunin gæti veitt umsögn um hana, auk þess sem uppfæra þyrfti lýsinguna, sbr. tölvupósta dags. 10., 14. og 15. nóvember. Breytt lýsing var samþykkt í bæjarstjórn 23. nóvember 2022 og barst stofnuninni 15. des.sl..

Viðfangsefni fyrirhugaðrar skipulagstillögu er að breyta landnotkun á um 320.000 m<sup>2</sup> svæði milli Reykjavíkurvegar, Flatahrauns og Hjallahrauns, úr athafnasvæði og íbúðarbyggð í miðsvæði [M3]. Áætlað er að allt að 3000 íbúðir geti verið á svæðinu. Í lýsingunni er ekki fjallað um stöðu eða áætlað hlutfall atvinnustarfsemi innan svæðisins.

Í júlí 2021 samþykkti bæjarráð Hafnarfjarðarbæjar tillögu að breytingu á aðalskipulagi fyrir umrætt svæði, en málsmeðferð lauk ekki. Að mati stofnunarinnar tók sú tillaga ekki til allra þeirra þátta sem nauðsynlegt er fyrir jafn stórt og flókið skipulagssvæði. Því hefur stofnunin, við yfirferð þessarar nýju lýsingar, talið tilefni til að leiðbeina með ítarlegum hætti um hvernig staðið skuli að mótun tillögu að breyttu aðalskipulagi fyrir skipulagssvæðið.

### Viðfangsefni aðalskipulagsbreytingarinnar:

Um er að ræða mjög stórt þegar byggt svæði, miðsvæðis og á áberandi stað í Hafnarfirði, sem áætlað er að taki verulegum breytingum, bæði hvað varðar landnotkun og landnýtingu og er mikilvægt að mörkuð sé skýr stefna um byggðamynstur o.fl. til stýra deiliskipulagsvinnu, tryggja gæði byggðar og réttarstöðu hagsmunaðila á svæðinu.

Vegna stærðar svæðisins er nauðsynlegt að í aðalskipulagsbreytingunni sé tekin ákvörðun um uppbyggingaráfanga, þ.e. svæðinu sé skipt niður í smærri heildir og sett stefna um þéttleika og yfirbragð einstakra reita, sem getur verið mismunandi eftir aðstæðum s.s. afstöðu til sólar, borgarlínu o.fl.

Stofnunin telur því skynsamlegast að aðalskipulagsbreytingin verði sett fram sem rammahluti aðalskipulags, og mælir með að litið verði til þeirrar vinnu og samráðs sem þegar hefur átt sér stað við gerð rammaskipulags fyrir svæðið sem samþykkt var í bæjarstjórn árið 2018.

Í tillögu að breyttu aðalskipulagi fyrir svæðið þarf, auk ofangreinds, að taka á eftirfarandi þáttum:

- Gera þarf grein fyrir aðstæðum í hverfinu, svo sem fjölda og umfangi núverandi fyrirtækja og íbúða og samþykkrtra skipulagsáætlana innan þess.
- Leggja þarf mat á hvað af núverandi starfsemi getur fallið að skilgreiningu miðsvæðis og hvaða starfsemi þarf að víkja vegna breytingarinnar, t.d. þar sem ekki er hægt að endurnýja starfsleyfi. Í því samhengi bendir stofnunin á mögulega bótaskyldu sbr. 51. gr. skipulagslaga. Eins getur verið gagnlegt á þessu stigi að leggja mat á hvað af núverandi húsnæði er óhentugt að nýta samhliða nýrri uppbyggingu og hvernig hægt er að taka tillit til mannvirkja sem hafa verndargildi.
- Setja þarf ákvæði um hvernig íbúðarhúsnæði skuli byggja, svo sem með hliðsjón af húsnæðisáætlun og markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins varðandi blöndu af íbúðum af mismunandi stærð og hagkvæmu húsnæði.
- Skýr stefna þarf að vera um hámarksbyggingarmagn og blöndun atvinnuhúsnæðis og íbúða innan reita.
- Setja þarf ákvæði um opinberar þjónustustofnanir eins og skóla og leikskóla.
- Þar sem svæðið er umlukið stofnvegum og borgarlína áætluð meðfram Reykjavíkurvegi, þarf að greina hvernig samgöngum, biðstöðvum og tengingum fyrir hjólandi og gangandi þvert á stofnvegi skuli háttað í samhengi við ákvörðun um þéttleika, staðsetningu skóla, uppbyggingaráfanga o.fl.
- Setja þarf ákvæði um sameiginleg svæði, birtu og skjól, og ekki nægir að þessi atriði skuli skoðuð við gerð deiliskipulags, eins og segir í lýsingunni.
- Setja þarf almenna stefnu um fjölda bílastæða og hjólastæða og fyrirkomulag/ hönnun sameiginlegra svæða þ.m.t. gatna og bílastæða og hvort gera skuli ráð fyrir ofanvatnslausnum o.fl. í samræmi við samþykkt bæjarstjórnar um vistvæna byggð sem vísað er til í lýsingunni.
- Setja getur þurft fyrirvara um að ákveðin svæði þurfi að rannsaka m.t.t. jarðvegsmengunar og að gripið verði til viðeigandi ráðstafana áður en ráðist er í uppbyggingu. Ástæða er einnig til að fjalla um hver beri ábyrgð á slíkum aðgerðum, reynist þær nauðsynlegar.
- Finna þarf annað auðkenni fyrir skipulagssvæðið, þar sem miðsvæðið í Hamranesi hefur auðkennið M3.

### **Kynningar og samráð**

Um er að ræða afar flókið skipulagsverkefni og áréttar Skipulagsstofnun mikilvægi þess að í skipulagsferlinu verði haft náið samráð við alla hagsmunaaðila um þróun skipulagshugmyndanna og jafnframt að þær verði kynntar með ítarlegum hætti, fyrir almenningi og hagsmunaaðilum á öllum stigum máls.

Þá bendir stofnunin á að til viðbótar þeim opinberu umsagnaraðilum sem nefndir eru í lýsingunni þarf að leita umsagnar Garðabæjar vegna nálægðar við skipulagssvæðið og Vegagerðina.

### **Vinnslutillaga**

Vegna umfangs og mikilvægis breytingarinnar óskar stofnunin eftir því að fá vinnslutillögu til umsagnar.

## Stafrænt aðalskipulag

Þegar sveitarfélagið leggur fram aðalskipulagstillögu til athugunar fyrir auglýsingu er æskilegt að skila aðalskipulagsbreytingunni einnig á stafrænu formi í samræmi við gagnalýsingu og leiðbeiningar þar um sem finna má á heimasíðu Skipulagsstofnunar.

## Til umhugsunar

Skipulagsstofnun gerir sér grein fyrir að stefna um uppbyggingu svæðisins á aðalskipulagsstigi mun með tímanum þurfa að taka einhverjum breytingum vegna ófyrirséðra þátta, þar sem um stórt og flókið svæði er að ræða.

Fyrir hagsmunaaðila innan og utan svæðisins er hinsvegar nauðsynlegt að stefnan og skipulagsákvæði séu skýr og gagnsæ, bæði til að vita við hverju megi búast og eins að þegar breytinga verður þörf geti þeir tekið rökstudda afstöðu til þeirra. Skýr stefna er jafnframt mikilvægt verkfæri fyrir bæjaryfirvöld til að stýra deiliskipulagsvinnu og tryggir réttarstöðu í meðferð skipulagsmála sbr. markmið 1. gr. skipulagslaga.

Æskilegt getur verið strax í upphafi að bæjaryfirvöld fjalli um hvaða afstöðu skuli taka til óska einstakra fasteignaeigenda um að breyta núverandi atvinnuhúsnæði í íbúðir, þar sem slíkt getur mögulega seinkað framfylgd markmiða um umfangsmeiri þéttingu á svæðinu.

Einnig getur verið æskilegt að skoða hvort og þá hvernig bæjaryfirvöld komi að gerð samninga milli hagsmunaaðila og/eða gerð deiliskipulagsáfanga til stuðla að hnökralítili þéttingu.



Málfríður K. Kristiansen

