

**Breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025**  
**Selhraun Suður -Skipulagslýsing**

**Nóv. 2020**

## Efnisyfirlit

<b>1</b>	<b>Viðfangsefni.....</b>	<b>2</b>
1.1	Tilfni og meginatriði verkefnisins .....	2
<b>2</b>	<b>Helstu forsendur .....</b>	<b>3</b>
2.1	Staðhættir.....	3
2.2	Tengsl við aðrar áætlanir.....	3
<b>3</b>	<b>Fyrirhuguð breyting .....</b>	<b>4</b>
3.1	Gildandi ákvæði.....	4
<b>4</b>	<b>Skipulagsferli, kynning og samráð .....</b>	<b>6</b>
4.1	Verkáfangar .....	6
4.2	Umsagnaraðilar .....	7

# **1 VIÐFANGSEFNI**

---

## **1.1 TILEFNI OG MEGINATRIÐI VERKEFNISINS**

Í skipulagslýsingu þessari er gerð grein fyrir fyrirhuguðum breytingum á aðalskipulagi Hafnarfjarðar áður en gengið verður frá breytingartillögum til kynningar og auglýsingar. Lýsingin 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 skipulagstillagna.

Á fundi skipulags- og byggingaráðs Hafnarfjarðar þann 06.10.2020. var eftirfarandi samþykkt:  
Selhraun suður, breyting á deiliskipulagi:

„Skipulags og byggingarráð felur umhverfis- og skipulagssviði að vinna tillögu að breyttu aðalskipulagi með það að markmiði að breyta landnotkun fyrir lóðirnar Norðurhelli 13-15-17-19 og Suðurhelli 12-14 í blandaða byggð atvinnu- og íbúðarhúsnæðis og vísar til staðfestingar í bæjarstjórn.“

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar staðfesti samþykkt Skipulags- og byggingaráðs á fundi sínum þann 28.10.2020.

Tilefni fyrirhugaðrar aðalskipulagsbreytingar eru breyttar forsendur í skipulagi svæðisins. Núverndi landnotkunar flokkur svæðisins er athafnasvæði (AT2). Lagt er til að heimilað verð að blanda íbúðarbyggð, verslun og þjónusta, ásamt atvinnustarfsemi á hluta svæðisins samanber ofangreinda bókun skipulags- og byggingarráðs.

Fyrirhuguð landnotkunarbreyting á aðalskipulagi verður sett fram á uppdrætti þar er gerð grein fyrir tilefni, helstu forsendum og umhverfisáhrifum breytingarinnar ásamt breyttum ákvæðum um athafnasvæði í kafla 2.2.5 í núgildandi greinargerð aðalskipulagsins.

Lýsing fyrirhugaðrar aðalskipulagsbreytingar verður 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.

## 2 HELSTU FORSENDUR

---



Mynd 1: Hlutamynd úr Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025

### 2.1 Megininntak núverandi aðalskipulags

„Almenn ákvæði:

Á athafnasvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu er á mengun, s.s. léttum iðnaði, vörugeymslum, hreinlegum verkstæðum og umboðs- og heildverslunum. Ekki eru heimilar íbúðir á athafnasvæðum. Þó er unnt að gera ráð fyrir íbúðum tengdri starfsemi fyrirtækja, svo sem húsvarðaríbúðum og starfsmannaíbúðum sbr. 3 mgr. 1. gr. laga um lögheimili nr. 21/1990 m.s.br. Ekki er gert ráð fyrir starfsemi sem þarfnast mikils rýmis eða hefur í för með sér þungaflutninga.“

### 2.2 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Skipulagsbreyting þessi hefur áhrif á deiliskipulag og kallar á endurskoðun deiliskipulags:

**Deiliskipulag Selhraun Suður.**

Skipulagsbreyting þessi liggur upp að eftirfarandi deiliskipulagsáætlunum:

**Deiliskipulag Valla 5. áfangi.**

**Deiliskipulag Valla 2. áfangi.**

**Deiliskipulag Selhraun Norður.**

**Deiliskipulag Hellnahraun 1. áfangi.**

**Deiliskipulag Hellnahraun 2. áfangi.**

## 3 FYRIRHUGUÐ BREYTING

### 3.1 GILDANDI ÁKVÆÐI

Í greinagerð aðalskipulags Hafnarfjarðar frá 2018 segir um athafnasvæði Selhraun suður (AT2):

„Selhraun (AT2)

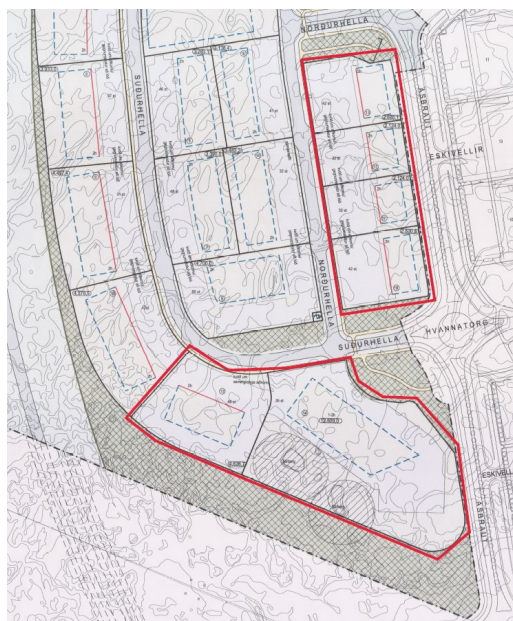
*Svæðið er u.þ.b. 22 ha athafnasvæði í nánnum tengslum við íbúðabyggðina á Völlum. Því er mikilvægt að þar sé starfsemi sem samræmist þeirri nálægð og það er eitt af markmiðum deiliskipulags fyrir svæðið að það verði aðlaðandi fyrir fyrirtæki sem sækjast eftir góðu umhverfi sem ber vott um gæði og vandað þjónustuumhverfi.*

*Skipulagssvæðið er flatlent helluhraun frá nútíma, með hraunbollum og vaxið grámosa, lyngi og kjarri á stöku á stöku stað. Skipulagssvæðið er í lítilli hæð yfir sjó. Hraunið er nánast ósnert, en umhverfis svæðið eru ný hverfi í uppbyggingu, þar sem upprunaleg landgerð hverfur að miklu leyti.“*

Stefnt er að því að kynna breytingu á aðalskipulagi samhliða kynningu á breyttu deiliskipulagi fyrir svæðið. Aðalskipulagsbreytingin er ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlaða. Hins vegar verður almennt gerð grein fyrir umhverfisáhrifum, skv. 12. gr. skipulagslaganna (sjá kafla 5). Gerð verður ítarlegri grein fyrir umhverfisáhrifum við gerð deiliskipulags fyrir svæðið.

#### Staðhættir

Selhraun suður og Selhraun norður eru tvö athafnasvæði (AT2) og landfræðileg lega þeirra er upp að jarði Vallahverfis (2. og 5. áfangi) í Hafnarfirði. Heildarstærð svæðisins er um 22 ha að stærð og hefur uppbygging atvinnuhúsnæðis átt sér stað síðustu áratugi. Svæðið afmarkast af Krýsuvíkurvegi til vesturs og Ásbraut til austurs. Sá hluti svæðisins sem aðalskipulagsbreytingin nær til er suður hluti deiliskipulags Selhrauns suður.



Sá hluti Selhrauns suður sem breytingin nær til.

Vindmælingar sem birtar eru á Vindatlas Veðurstofu Íslands benda til þess að ríkjandi vindátt sé úr suðri og suðaustri.

Megin markið með fyrirhugaðri breytingartillögu er eftirfarandi:

- Tryggja aukið framboð íbúðarhúsnæðis í samræmi við megin markmið húsnæðisstefnu aðalskipulagsins og fjölbreytt framboð íbúðahúsnæðis og búsetuforma í samræmi við Húsnæðisáætlun Hafnarfjarðar.
- Stuðla að bættri nýtingu svæða innan bæjarins sbr. markmið aðalskipulag um uppbyggingu þéttrar og blandaðrar byggðar.
- Stuðla að þéttingu byggðar í samræmi við greinargerð starfshóps um þéttingu byggðar 2016.

#### **Stefna og skipulagsákvæði til endurskoðunar**

Fyrirhuguð breyting mun væntanlega taka til eftirfarandi atriða:

- Landnotkun viðkomandi svæðis á þéttbýlisupprætti
- Líklega verða skilgreindir nýir byggingarreitir þar sem gerð verður grein fyrir fjölda íbúða og viðmiðum um hæðir bygginga.
- Breytingar gætu möguilega haft áhrif á legu stíga eins og þeir eru skilgreindir í aðalskipulaginu.

#### **Umhverfisáhrif og samræmi við markmið aðalskipulags**

Fyrirhuguð tillaga varðar ekki megin markmið aðalskipulagsins, heldur fyrst og fremst staðbundnar landnotkunar- og byggingarheimildir. Áhrif breytinga verða einkum skoðar út frá eftirfarandi þáttum:

- Áhrif mögulegrar fjölgunar íbúða á grunnskóla og leikskóla.
- Áhrif byggingarmagns á umferð. Breyttar byggingarheimildir verða einkum skoðaðar út frá umferðarsköpun samkvæmt umferðarlíkani en umferðarflæði verður metið nánar í deiliskipulagstillögu.
- Áhrif breyttrar landnotkunar á núverandi starfsemi innan svæðisins.
- Lagt frekara mat á hvernig uppbygging samræmist megin markmiðum aðal- og svæðisskipulags og húsnæðisáætlunar Hafnarfjarðar.

Við mótun tillögunnar verður stillt upp mismunandi valkostum um gerð og magn húsnæðis og áhrif þeirra könnuð.

Breytingar á landnotkun eru taldar verða það óverulegar að ekki er ástæða til að meta sérstaklega áhrif á stefnu um jafnvægi í dreifingu starfa og íbúa. Önnur umhverfisáhrif s.s. flæði umferðar í gatnakerfinu í nágrenninu, bílastæðapörf og næráhrif bygginga, verða til umfjöllunar í deiliskipulagi.

#### **Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins**

Mögulegar auknar heimildir um fjölda íbúða er væntanlega óverulegar í samhengi svæðisskipulagsins. Bætt nýting lands á þessu svæði styður vel við megin markmið svæðisskipulags um þéttari og blandaðri byggð. Gerð verður grein fyrir mögulegri fjölgun íbúða á reitnum í næstu endurskoðun þróunaráætlunar svæðisskipulagsins. Svæðisins er ekki getið í fyrirliggjandi áætlun.

#### **Skipulagsferli - samráð og kynningar**

Hér að neðan er aðeins gerð grein fyrir helstu skrefum í mótun breytingartillögu, en áfangaskipting vinnunnar miðast við opinberar kynningar samkvæmt skipulagslögum: Lausleg tímaáætlun skipulagsferlisins.

## 4 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

### 4.1 VERKÁFANGAR

- Lýsing aðalskipulagsbreytingar
  - Auglýsing og kynning
  - Lýsing send umsagnaraðilum
  - Kynningarfundur
- 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



Stefnt er að því að tillaga að breyttu aðalskipulagi verði auglýst í apríl 2021 og að verklok verði í sept. 2021.

## **4.2 UMSAGNARÆDILAR**

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis
- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins
- Íbúasamtök Vallahverfis
- Skóla- og frísundaráð/svið
- Knattspyrnufélagið Haukar

Þormóður Sveinsson skipulagsfulltrúi.