

Breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025
Hamranes
Skipulagslýsing

24. janúar 2019
Endurskoðað janúar 2020



Efnisyfirlit

1	Viðfangsefni	2
1.1	Tilfni og meginatriði verkefnisins.....	2
1.2	Markmið bæjarstjórnar	2
2	Helstu forsendur	3
2.1	Staðhættir	3
2.2	Tengsl við aðrar áætlanir	4
2.2.1	Landsskipulagsstefna	4
2.2.2	Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040.....	4
2.2.3	Eignarhald á landi	4
2.2.4	Samgönguáætlun	4
3	Fyrirhuguð breyting	5
3.1	Gildandi ákvæði	5
3.2	Drög að breyttum ákvæðum aðalskipulags	6
4	Áhrifamat, umhverfismat áætlunar	7
4.1	Ákvæði laga	7
4.2	Áhrifapættir	7
5	Skipulagsferli, kynning og samráð	8
5.1	Verkafangar	8
5.2	Umsagnaraðilar	9
5.3	Ábendingar og athugasemdir vegna lýsingar	9

1 VIÐFANGSEFNI

1.1 TILFNI OG MEGINATRIÐI VERKEFNISINS

Í lýsingu þessari er gerð grein fyrir fyrirhugaðri breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Breytingin felst í því að ákvæði um Hamranes, íbúðarbyggð ÍB13, verslunar- og þjónustusvæði VP11 auk samfélagsþjónustu S34 verði breytt í miðsvæði. Landnotkun er gerð víðtækari til að gera megi ráð fyrir verslun og þjónustu, atvinnustarfssemi og samfélagsþjónustu innan svæðisins

Tilfni fyrirhugaðrar aðalskipulagsbreytingar eru breyttar forsendur í skipulagi þar sem nú er áhersla á blandaða starfssemi innan þétttrar íbúðarbyggðar. Verslun og þjónusta, ásamt atvinnustarfssemi er þannig blandað við íbúðabyggðina, t.d. á jarðhæðum bygginga og/eða í einstökum byggingum. Að sama skapi er gert ráð fyrir að samfélagsþjónusta eins og skólar og hjúkrunarheimili, fléttist saman við íbúðarbyggð við nánari þróun svæðisins.

Fyrirhuguð landnotkunarbreyting á aðalskipulagi verður sett fram á uppdrætti þar er gerð grein fyrir tilfni, helstu forsendum og umhverfisáhrifum breytingarinnar ásamt breyttum ákvæðum um Hamranes í kafla 2.2.1 í núgildandi greinargerða aðalskipulagsins.

Lýsing fyrirhugaðrar aðalskipulagsbreytingar 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 skipulagsins.

1.2 MARKMIÐ BÆJARSTJÓRNAR

Í húsnaðisáætlun Hafnarfjarðar 2018-2026 segir m.a. á bls. 15 :

„Eitt af meginmarkmiðum Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 er að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða í nýjum hverfum. Ný hverfi eru skipulögð við suðausturjaðar þéttbýlissvæðis Hafnarfjarðar og tengjast hverfum á Völlum og Áslandi. Uppbygging þessara hverfa kallar á mikla innviðaupbyggingu eins og grunn- og leikskóla, gatnakerfi og ofanbyggðarveg ásamt færslu og tvöföldun Reykjanesbrautar.“

Síðar segir á bls. 16: „Nýbyggingarsvæði skv. aðalskipulagi“

„Nýbyggingarhverfi á skipulagstímabilinu eru Skarðshlíð, Ásland 4, 5 og miðsvæði, Vatnshlíð og Hamranes 1. Þessi nýbyggingarsvæði mynda ásamt Völlum nýjan bæjarhluta í Hafnarfirði sunnan Reykjanesbrautar. Óvíst er um hraða þeirrar uppbyggingar. Gert er ráð fyrir að þéttleiki byggðarinnar verði: sérbýli og blönduð byggð (einbýli, parhús raðhús) 20 íbúðir á hvern ha lands, fjölbýli 45 íbúðir á hvern ha lands. Á svæðinu öllu eru nú um 2.500 íbúðir, og þar gefst kostur á að byggja um 1.700 íbúðir til viðbótar við þær íbúðir sem þegar eru byggðar. Fullbyggt mun því svæðið rúma allt að 4.200 íbúðir eða um 11-12 þúsund íbúa, með heilstætt yfirbragð í nálægð við ósnortið hraun og útivistarsvæði með góðum umferðartengslum við eldri hluta Hafnarfjarðar.“

2 HELSTU FORSENDUR



Mynd 1: Loftmynd af skipulagssvæðinu

2.1 STADHÆTTIR

Hamranes hverfið er á um 23 hektara svæði staðsett í dalverpi umlukið Skarðshlíð til norðurs, Vatnshlíð til austurs og Hamranes til suðurs. Til vesturs er opin sjónlína yfir á Vellina og Reykjanesið fjær. Svæðið afmarkast af Ásvallabraut sem aðgreinir Hamranes frá Völlunum og Skarðshlíð til norðurs. Landið hækkar í jaðri deiliskipulagssvæðisins til suður og austurs og gefur svæðinu náttúruleg mörk.

Helsta einkenni svæðisins er nálægðin við opið náttúrusvæði, landslag sem einkennist af aflíðandi gróinni hlíð til suðurs og austurs, hraunbreiðu í svæðinu miðju og sviðsterkum klettavegg til suðvesturs. Til norðurs er núverandi íbúðabyggð með skóla, leikskóla og annarri grunnþjónustu sem tengist með undirgöngum fyrir gangandi undir Ásvallabraut.

Vindmælingar sem birtar eru á Vindatlas Veðurstofu Íslands benda til þess að ríkjandi vindátt sé úr suðri og suðaustri. Þannig má áætla að Hamranesið sé í góðu skjóli þar sem hlíðar umlykja það í allar áttir nema í vestur og norðvestur.

2.2 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Skipulagsbreyting þessi liggur upp að eftirfarandi deiliskipulagaáætlunum:

- Deiliskipulagi Valla 5. áfanga.
- Deiliskipulagi Valla 6. áfanga.
- Deiliskipulagi Skarðshlíðar 1. 2. og 3. áfanga.
- Deiliskipulagi tengivirkis við Hamranes.
- Deiliskipulagi efnistöku, Hamranesnáma.
- Deiliskipulagi við Hamranes og Vatnshlíðarhnúk.
- Deiliskipulagi Ásvallabrautar milli Valla og Áslands.

Landnotkunarbreyting Hamraness hefur ekki áhrif á aðliggjandi deiliskipulög.

2.2.1 LANDSSKIPULAGSSTEFNA

Í landsskipulagsstefnu segir m.a. í greinagerð á bls. 10:

„Auk þess að skipulagi sé ætlað að stuðla að sjálfbærri þróun, er jafnframt í auknum mæli horft til þess að skipulagsákvæðanir stuðli að því að byggt umhverfi hafi sveigjanleika og seiglu (e. resilience) gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum. Á næstu áratugum má gera ráð fyrir samfélagsbreytingum sem tengjast breyttri aldurssamsetningu, þar sem þeim fer fjölgandi sem tilheyra elstu aldursflokkunum. Það getur haft í för með sér breytingar á þörf og eftirspurn eftir húsnæði og aðrar breytingar tengdar daglegu umhverfi fólks.“

2.2.2 SVÆÐISSKIPULAG HÖFUÐBORGARSVÆÐISINS 2040

Fyrirhugð breyting er ekki háð stefnu eða ákvæðum Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2040.

2.2.3 EIGNARHALD Á LANDI

Allt land skipulagssvæðisins er í eigu Hafnarfjarðar.

2.2.4 SAMGÖNGUÁÆTLUN

Fyrirhugð breyting hefur ekki áhrif á stefnu samgönguáætlunar 2011-2022.

3 FYRIRHUGUÐ BREYTING

3.1 GILDANDI ÁKVÆÐI

Í kafla 2.2.1 í greinargerð aðalskipulags Hafnarfjarðar eru eftirfarandi ákvæði, sem eiga við það svæði sem fyrirhuguð breyting nær til:

Almenn ákvæði

Á öllum íbúðarsvæðum gilda þau ákvæði að þar skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Þar má þó einnig gera ráð fyrir starfsemi sem eðlilegt er að þar sé til þjónustu við íbúa viðkomandi hverfis, svo sem verslunum, hreinlegum iðnaði, handiðnaðarfyrirtækjum, þjónustustarfsemi og leiksvæðum, eða annarri starfsemi sem hvorki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrífnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð. Gæta skal sérstaklega að búsetuhagsmunum íbúa varðandi staðsetningu starfsemi sem ætla má að valdi nágrönnum óþægindum t.d. vegna lyktar, hávaða eða óþrífnaðar.

Hamranes

Áætlað er að úthlutun lóða í Hamraneshverfi hefjist í lok skipulagstímabilsins þegar uppbyggingu Áslands og Vatnshlíðar er lokið. Reiknað er með að á þessu svæði verði blanda allra íbúðagerða. Þarna rúmast um 225 íbúðareiningar, þar af 130 í einbýlishúsum, 50 í par- og raðhúsum og 45 í fjölbýlishúsum. Vestan íbúðarsvæðisins eru merkt svæði fyrir skóla og leikskóla (S33) og svæði fyrir verslanir og þjónustu (VP11) sem ætlað er að þjóna Hamraneshverfinu, Skarðshlíð og syðstu hverfum Valla.

Úr töflu 2. Yfirlit yfir íbúðarsvæði í Hafnarfirði:

Nr	Heiti	Stærð ha	Lýsing
ÍB13	Hamranes	14 ha	Fyrirhuguð blönduð byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. Í jaðri svæðisins eru fyrirhugaðir skóli og leikskóli auk verlunar- og þjónustumiðstöðvar. Svæðið er óbyggt, en tillaga liggur fyrir að deiliskipulagi. Það er í nábýli við stór útivistarsvæði.

Úr töflu 4. Yfirlit yfir verslunar- og þjónustusvæði:

Nr	Heiti	Stærð ha	Lýsing
VP11	Hamranes 2	3 ha	Afmarkað svæði, sjá kafla 2.1.1

Úr töflu 5. Yfirlit yfir svæði fyrir samfélagsþjónustu:

Nr	Heiti	Stærð ha	Lýsing
S34	Hamranes	6 ha	Grunnskóli og leikskóli

3.2 BREYTT ÁKVÆÐI AÐALSKIPULAGS

Aðalskipulagsbreytingin mun felast í því að breytt verður ákvæðum um Hamranes í kafla 2.2.1 í núgildandi greinargerð aðalskipulagsins.

Drög að breyttu ákvæði:

Hamranes

Byggðin við Hamranes verður blönduð byggð og stefnt er að fjölbreyttri gerð búsetuforma til að koma til móts við sem flesta. Fjöldi íbúða verður um 1200 – 1500. Á svæðinu eru fyrirhugaðir skóli og leikskóli auk verslunar- og þjónustu ásamt möguleika á hjúkrunarheimili og atvinnustarfssemi. Einnig er fyrirhugað að hafa afmörkuð svæði og /eða lóðir þar sem smáhýsi verða leyfð sem sérþýli eða viðbót við aðrar íbúðir.

Með breyttri landnotkun innan Hamraness stækkar svæði íbúðarbyggðar (M3) og verður alls 22ha. Af því leiðir að um fjölgun íbúða verður á svæðinu. Gert er ráð fyrir að Hamranesið verði þróað og byggt í áföngum. Fjöldi íbúða sem gert er ráð fyrir á svæðinu er því hluti af framtíðar byggð Hafnarfjarðar.

Skv. gildandi aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 er reiknað með útlutun 225 íbúða á svæðinu fram til 2025. Skv. Húsnæðisstefnu Hafnarfjarðar 2018-2026 er íbúðarframboð umfram íbúafjölgun m.v. spá fram til ársins 2026, líkt og fram kemur á bls. 26 (Húsnæðisstefna Hafnarfjarðar 2018-2026). Við gerð þessarar áætlana var reiknað með að uppbyggingu í Áslandi og Vatnshlíð yrði lokið. Hins vegar hefur uppbygging í þessum hverfum tafist vegna rafmagnslagna sem liggja yfir landinu. Þar sem óvíst er hvenær þær lagnir verða fjarlægðar hefur verið ákveðið að hefja uppbyggingu í Hamranesinu og fjölga íbúðum á svæðinu, enda er horft til þróunar svæðisins til lengri tíma.

Hamranesið er land, líkt og að framan greinir, þar sem horft er til framtíðar hvað varðar uppbyggingu. Ljóst er að fjöldi íbúða sem byggðar verða fram til 2026 verða undir þeim heildarfjölda íbúðarhúsnæðis sem lagt er upp með að svæðið rúmi fullbyggt.

Með því að nýta landið vel og horfa til þéttrar byggðar á Hamranessvæðinu skapast betri grundvöllur til að nýta þá innviði og grunnþjónustu sem þurfa að vera til staðar ásamt því að skapa betri stoð fyrir almenningsamgöngur um hverfið.

Breyttar upplýsingar úr töflu 2. Yfirlit yfir íbúðarsvæði í Hafnarfirði:

Nr	Heiti	Stærð ha	Lýsing
M3	Hamranes	23 ha	Á miðsvæði Hamraness er gert ráð fyrir við þéttri byggð þar verslun- og þjónustu, atvinnustarfssemi ásamt samfélagsþjónustu.

Upplýsingar um Hamranes í töflu 4 og 5 eru felldar út.

Landnotkunarflokkar á aðalskipulagsuppdrætti breytist í samræmi við aðalskipulagsbreytinguna og verða þá í samræmi við nýja skilgreiningu svæðisins miðsvæði (miðbær/miðsvæði M3)

4 ÁHRIFAMAT, UMHVERFISMAT ÁÆTLUNAR

4.1 ÁKVÆÐI LAGA

Fyrirhugð breyting á aðalskipulagi mun ekki fela í sér heimildir til framkvæmda, sem falla undir ákvæði laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum og er því ekki háð slíku mati. Breytingin fellur ekki undir ákvæði laga nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

Við gerð skipulagsáætlana 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 (5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010). Við vinnslu breytingartillögunnar verða metin möguleg áhrif skipulagskosta á umhverfi og samfélag eftir því sem við á

4.2 ÁHRIFABÆTTIR

Áhrif fyfirhugaðra framkvæmda á umhverfi og samfélag verða metin á deiliskipulagsstigi í samræmi við gr. 4.4.1. í skipulagsreglugerð 90/123 um umhverfismat skipulagsáætlana.

5 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

5.1 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 apríl 2018 og að verklok verði í sept. 2018.

5.2 UMSAGNARAÐILAR

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis
- Aðliggjandi sveitarfélög
 - Garðabær
 - Kópavogur
- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins

5.3 ÁBENDINGAR OG ATHUGASEMDIR VEGNA LÝSINGAR

Skipulagslýsing verður send umsagnaraðilum, kynnt með auglýsingum í blöðum og dreifiritum, á vef sveitarfélagsins <http://www.hafnarfjordur.is/> og verður hún aðgengileg á bæjarskrifstofum Hafnarfjarðar. Á kynningartíma lýsingarinnar er óskað eftir ábendingum, sjónarmiðum og athugasemdum um fyrirhugaðar breytingar og umhverfismat áætlunarinnar frá almenningi og umsagnaraðilum í samræmi við gr. 4.4.1. skipulagsreglugerðar um umhverfismat skipulagsáætlana.

Ábendingar skulu vera skriflegar og merktar **Aðalskipulag – Hamranes** og skal nafn sendanda, kennitala og heimilisfang koma fram. Þær skal senda á:

Umhverfis- og skipulagssvið Hafnarfjarðar
Norðurhelli 2
221 Hafnarfirði
eða á netfangið [hafnarfjörður@hafnarfjordur.is](mailto:hafnarfjorður@hafnarfjordur.is)

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