

Hafnarfjarðarbær  
Guðrún Guðmundsdóttir, verkefnastjóri á skipulags- og byggingarsviði  
Strandgata 6  
220 Hafnarfjörður

Reykjavík, 1. febrúar 2022  
Tilvísun: 202006034 / 3.2

---

## Efni: Tillaga að breytingu á aðalskipulagi vegna Suðurhafnar, Flensborgarhafnar og Hamarshafnar

---

Hafnarfjarðarbær hefur, með erindi dags. 21. desember 2021 (mótt. 27. des. 2021, tilk. um tafir 18. jan. 2022), sent Skipulagsstofnun til athugunar tillögu að breytingu á aðalskipulagi samkvæmt 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Tillagan er send öðru sinni til athugunar, uppfærð í samræmi við athugasemdir og ábendingar Skipulagsstofnunar dags. 29. apríl 2021.

Skipulagstillagan er sett fram á uppdrætti í mkv. 1:15.000 með samantekt úr greinargerð, síðast uppf. 11. nóvember 2021, og í greinargerð dags. 24. nóvember 2021.

Í aðalskipulagstillögunni felast eftirfarandi breytingar: Suðrhöfn H1 verður að hluta til íbúðarbyggð ÍB15 (Óseyrarhverfi), miðsvæði M6 (Hvaleyrarbraut 20-32) og miðsvæði M7 (Fornubúðir). Flensborgarhöfn H2 breytist í miðsvæði M5 sem með nýrri landfyllingu verður 4 ha. Hamarshöfn H6, ný smábátahöfn, og 5 m strandræma meðfram M5 og Háabakka verður 0,7 ha. Til grundvallar skipulagsafmörkun liggur rammaskipulag Flensborgarhafnar og Óseyrarsvæðis.

Með erindinu bærust umsagnir við lýsingu aðalskipulagsbreytingarinnar, m.a. frá Mennta- og lýðheilsusviði Hafnarfjarðar dags. 6. júlí 2020 og Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis dags. 16. júní 2020.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og gerir ekki athugasemd við að skipulagstillagan verði auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga þegar brugðist hefur verið við eftirfarandi atriðum:

### Yfirbragð og eðli uppbyggingar

Þar sem um er að ræða talsverða uppbyggingu og umbreytingu miðsvæðis í Hafnarfirði ítrekar Skipulagsstofnun mikilvægi þess að vandað verði til verka við hönnun og útfærslu þannig að yfirbragð uppbyggingar íbúða og atvinnuhúsnæðis verði í sátt við umhverfi og bæjarmynd.

Skipulagsstofnun fagnar áherslu á að hugað sé að samþættum umferðarlausnum og fjölbreyttum samgöngumátum í takt við endurmótun og þéttingu byggðar á hafnarsvæðinu. Í tillögunni er horft til bættra almenningsgangna í tengslum við Borgarlínuverkefnið en einnig að tryggðar verði umferðaræðar og tengingar fyrir virka ferðamáta auk þess sem gert er ráð fyrir nýrri vistgötu sem áformað er að liggja um Flensborgarhöfn að Fornubúðum.

Lögð verður áhersla á blandaða byggð og einkum reiknað með íbúðum, atvinnustarfsemi og þjónustu á skipulagssvæðinu. Slíkt skipulag, ásamt með góðum samgönguinnviðum eins og lýst er hér að framan, er til þess fallið að styðja við gönguhæfi og góðan bæjarbrag. Skipulagsstofnun telur ástæðu til að flétta umfjöllun um 20 mínútna bæinn inn í skipulagstillöguna og leggur áherslu á þau samlegðaráhrif sem fást með slíkri stefnumörkun þar sem aukinn þéttleiki, notkun virkra ferðamáta og nærþjónusta styðja hvort tveggja í senn við lýðheilsu og loftslagsmarkmið.

Umferð inn og út úr hverfinu mun sjálfkrafa aukast með fjölgun íbúða og atvinnustarfsemi. Skipulagsstofnun hvetur til þess að hlut virkra ferðamáta og almenningsgangna verði gert hátt undir höfði í samgönguskipulagi svæðisins með það fyrir augum að móta umhverfi sem styður við sjálfbærni daglegs lífs.

### **Umfang uppbyggingar, fjöldi og tegund íbúða**

Í tillögunni er vitnað í Rammaskipulag Flensborgarhafnar og Óseyrarsvæðis þegar rætt er um fjölda fyrirhugaðra íbúða en þar er áætlaður heildarfjöldi íbúða á bilinu 600 til 900. Í aðalskipulagstillögunni þarf að setja stefnu um fjölda íbúða á hverjum reit fyrir sig, í íbúðarbyggðinni og á miðsvæðum og heildaruppbyggingarmagn atvinnuhúsnæðis á hverju svæði fyrir sig. Í kafla 3.2.1 kemur fram að reitur M6 heyrir ekki undir rammahluta aðalskipulags og að frekari ákvæði verði sett í deiliskipulagi. Bent er á að aðalskipulagsbreytingin felst í því að breyta hafnarsvæði í miðsvæði M6 og því þarf að setja viðeigandi stefnu og skipulagsákvæði um svæðið, þ.m.t. hvort íbúðaruppbygging verði heimilud innan þess, áætlaðan fjölda íbúða og fleira til leiðbeiningar fyrir nánari útfærslu í deiliskipulagi.

Mikilvægur þáttur í að þróa 20 mínútna hverfið en blöndun byggðar út frá íbúðargerðum og eignarformi. Fjölbreytt búsetuúrræði og ólíkar íbúðargerðir eru nefnd í tillögunni og sömuleiðis að horft verði til Rammaskipulags Flensborgarhafnar og Óseyrarsvæðis og svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins í þessum efnunum. Þá er bent á að frekari umfjöllun um fjölbreytt búsetuúrræði verði að finna í deiliskipulagi. Skipulagsstofnun telur að skýrari stefna um blöndun byggðar út frá fjölbreyttum búsetuúrræðum og ólíkum tekjuhópum eigi erindi í tillöguna, svo sem með ákveðnu framboði húsnæðis fyrir tiltekna hópa. Við skipulag svæðisins þarf að tryggja valkosti um íbúðargerðir og ólíkt eignarform til að auka aðdráttarafl og aðgengi sem flestra að hverfinu.

Stærð svæða sem breytingin nær til þarf að koma fram fyrir og eftir breytingu sbr. drög að töflu á uppdrætti. Tafla fyrir breytingu sambærileg þeirri á uppdrætti væri æskileg.

### **Áfangaskipting uppbyggingar**

Gera þarf grein fyrir áfangaskipting fyrirhugaðrar uppbyggingar og skoða í samræmi við áform um uppbyggingu á öðrum svæðum í miðbænum þannig að umbreyting í Suðurhöfn styðji við byggðapróun í sveitarfélaginu í heild. Bent er á að uppbygging getur verið til langs tíma og því er ákjósanlegt að gera betur grein fyrir því hvernig fyrirhugað er að standa að umbreytingum á hafnarmannvirkjum og þeirri starfsemi sem fyrir er á svæðinu til að tryggja að núverandi starfsemi fái þrífist þar til kemur að nýframkvæmdum.

### **Samráð**

Efnt var til kynningarfundar á skipulagstillögunni um það leyti sem tillagan barst Skipulagsstofnun til athugunar vorið 2021. Tillagan hefur tekið nokkrum breytingum síðan þá og telur stofnunin tilefni til að kynna tillöguna vel og með áberandi hætti á auglýsingartíma til að ná til sem flestra hagsmunaaðila og íbúa Hafnarfjarðar. Gera þarf grein fyrir vinnsluferli skipulagstillögunnar og hvernig samráði var háttáð við lögformlega umsagnaraðila og hagsmunaaðila á skipulagssvæðinu þegar samþykkt tillaga kemur staðfestingar Skipulagsstofnunar að loknu kynningarferli.

### **Aðrar ábendingar og lagfæringar**

- Bent er á lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana sem vísa ætti til í 4. kafla greinargerðarinnar þar sem fjallað er um umhverfismat tillögunnar og uppfæra mynd af endurskoðaðri landnotkun í umhverfismatsskýrslu miðað við nýjustu drög af skipulagsuppdrætti.
- Í umhverfismati þarf að gera grein fyrir líklegum áhrifum af fyrirhugaðri uppbyggingu á núverandi og rótgróna miðbæjarstarfsemi bæjarins.

- Tílefni er til að skoða frekar viðbrögð við flóðahættu á skipulagssvæðinu og setja skipulagsákvæði þar að lútandi í tillögunni í stað þess að vísa viðbrögðum við flóðahættu alfarið í deiliskipulagsgerð.
- Æskilegt er að húsakönnun sem vitnað er í sé fylgigagn með skipulagsgögnum.
- Í greinargerð vantar undirritunarreit fyrir staðfestingu Skipulagsstofnunar á aðalskipulagsbreytingunni.

Beðist er velvirðingar á að dregist hefur að svara erindinu.

  
Sigurjón Jóhannsson

