



Lýsing vegna breytingu á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025, vegna Miðbæjarsvæðis M1.

Lagt fram í sbr. 1. mgr. 30.gr. skipulagslaga nr 123/2010



Hafnarfjörður, september 2021

Inngangur

Með vísan til úrskurðar Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála frá 15. september 2021 og niðurstöðu þess varðandi landnotkun á miðbæjarsvæði M1 er ákveðið að vinna að breytingu á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 ásamt greinagerð.

Í skipulagslýsingu þessari er gerð grein fyrir fyrirhuguðum breytingum á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 – 2025 vegna breytingu á skilmálum miðbæjarsvæðis M1.

Í greinagerð aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 er gert ráð fyrir að sömu skilmálar gilda fyrir allt húsnæði innan miðbæjarsvæðisins þrátt fyrir að allt frá þróun byggðar bæjarinn hafi aldrei verið annað er íbúðarbyggð á hluta miðbæjarsvæðisins og engar fyrirætlanir um annað.

Í greinagerð aðalskipulagsins er landnotkunar flokkur svæðisins miðbæjarsvæði M1. Lagt er til að gerð verði textabreyting á greinagerð þar sem ákvæði um að ekki séu heimilað íbúðir á jarðhæðum húsa sé bundið við ákveðnar götur á miðbæjarsvæðinu.

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.

Aðalskipulagsbreytingin verður sett fram í textaskjali þar sem gert er grein fyrir breytingum á texta greinargerðar fyrir og eftir breytingu. Engin breyting er á uppdrætti aðalskipulagsins.

Staðsetning og afmörkun svæðisins

Miðbæjarsvæði M1 afmarkast af strandlínunni við Fjarðargötu að hringtorgi við nyðri enda Reykjavíkurvegar, eftir Vesturgötu að Merkur götu upp fyrir safnahús þvert yfir Reykjavíkurveg og í miðlínu Austurgötu yfir lækinn í lóðarmörkum Dvergs reits um miðlínu Suðurgötu meðfram hamrinum við baklóðir Víkingastrætis og niður að strandlínu.



Loftmynd sem sýnir afmörkun miðbæjarsvæðisins M1

Aðalskipulag Hafnarfjarðar

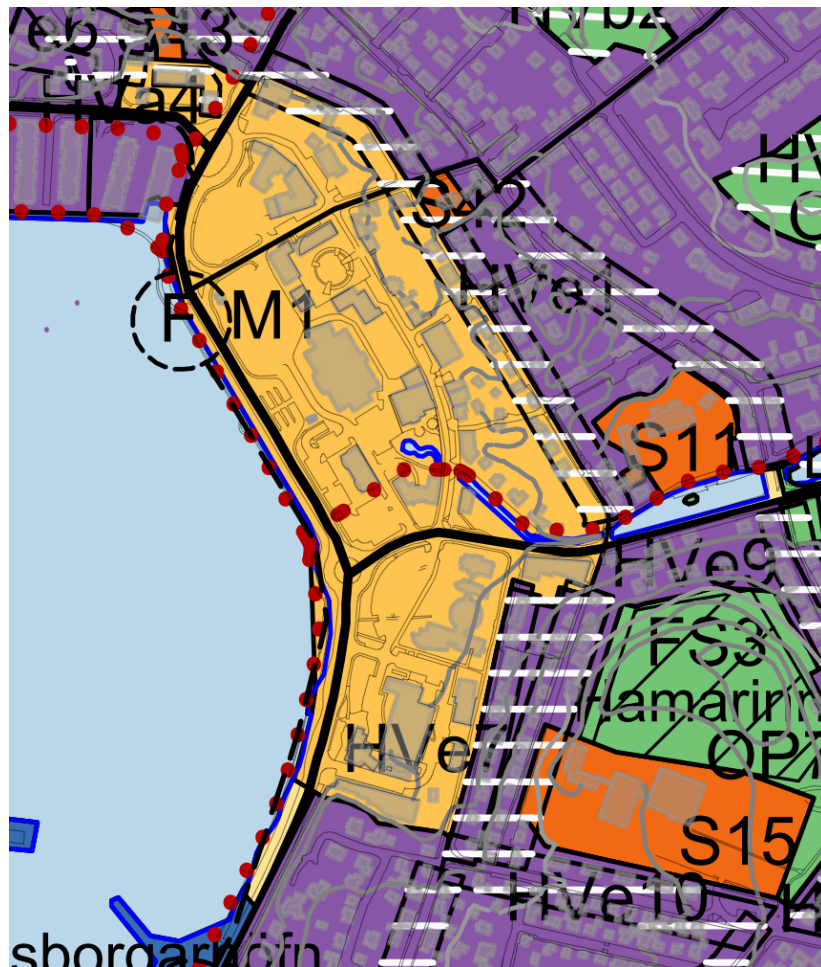
Í greinargerð Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025, kafla 2.2.2 er fjallað um miðbæ og miðbæjarsvæði. Þar kemur fram:

Almenn ákvæði:

Á miðsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, bænum í heild sinni eða fleiri en einu bæjarhverfi, s.s. verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og gistihúsum, menningarstofnunum og hreinlegum iðnaði. **Þar sem aðstæður leyfa má gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði, sérstaklega á efri hæðum bygginga.** Þar sem sýnt er að ekki sé hægt að uppfylla bílastæðakröfur innan lóðar, er heimilt að uppfylla þær á almennum bílastæðum á miðsvæðinu gegn greiðslu sérstaks gjalds.

Miðbær Hafnarfjarðar (M1)

Miðbær Hafnarfjarðar er miðstöð opinberrar þjónustu í Hafnarfirði og verður eflur sem einn af helstu kjörnum verslunar, þjónustu og menningar á höfuðborgarsvæðinu. Markmið skipulagsins er að í miðbæ Hafnarfjarðar sé mikið of fjölbreytt framboð verslunar og þjónustu, og þar sé líflegt mannlíf og menningarstarfsemi sem laði að bæði íbúa og ferðamenn. Því aðeins má staðsetja opinbera þjónustu (aðra en hverfaþjónustu) utan miðbæjarins að sýnt sé fram á að ekki sé unnt að mæta þörfum fyrir húsnæði eða svæði fyrir hana í miðbænum. Áhersla er lögð á sérvörverslanir auk veitinga- og kaffihúsa sem laða að jafnt heimamenn sem gesti. **Allt rými á jarðhæð í miðbænum verði nýtt fyrir verslun, veitingahús og þjónustu en stefnt skal að aukinni íbúðarbyggð í miðbænum, m.a. á efri hæðum húsa við Strandgötuna.**



Hlutamynd úr Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 sýnir M1

Breyting á greinargerð aðalskipulags

Fyrirhuguð breytingu á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 vegna miðbæjarsvæðis M1 gerir ráð fyrir að sú íbúðarbyggð sem hefur frá upphafi uppbyggingar bæjarins verið bæði á jarðhæðum sem og efri hæðum íbúðarhúsnæðis á svæðinu haldi sér og tilmæli aðalskipulagsins um að allt rými á jarðhæð í miðbænum verði nýtt fyrir verslun, veitingahús og þjónustu eigi einungis við byggð við Strandgötu og Fjarðargötu. Þó skulu ávallt ákvæði minjalaga höfða að leiðarljósi við breytingar á húsnæði við Strandgötu og Fjarðargötu þar sem slíkt á við.

Þannig að byggð við Merkur götu, Linnetsstíg, Gunnarssund, Mjósund, Austurgötu, Brekkugötu og Lækjargötu sem fellur innan miðbæjarsvæðis M1 haldi sínum einkennum og geti áfram staðið óbreytt einungis sem íbúðarhúsnæði. Jafnframt sé heimild til að breyta jarðhæðum þessara húsa í verslun, veitingahús og þjónusturými vegna staðsetningar þeirra á miðbæjarsvæði M1, þó með þeim fyrirvara sem kunna að felast í minjalögum.

Umhverfismat og fornminjar

Aðalskipulagsbreyting þessi á ekki að hafa áhrif á fornminjar. Né fellur fyrirhuguð framkvæmd undir 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 og er því ekki háð lögum um umhverfismat áætlaða nr. 105/2006.

Skipulagsferlið – samráð og kynning

Lýsing þessi er unnin í samræmi gr. 30, 31, og 32 í skipulagslögum nr. 123/2010. Þar er kveðið á um kynningar og samráð við íbúa, umsagnaraðila og aðra hagsmunaaðila á hinum ýmsu stigum skipulagsferlisins.

Kynning lýsingarinnar verður send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum. Hún verður einnig kynnt almenningsi (íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum) með auglýsingum og verður aðgengileg á vef sveitarfélagsins hafnarfjordur.is og í anddyri Þjónustvers að Strandgötu 6 og í anddyri Norðurhelli 2. Gefinn verður tveggja vikna frestur til að skila inn athugasemdum og ábendingum.

Tillögugögnin verða jafnframt kynnt aðliggjandi sveitarfélögum og umsagnaraðilum. Verður þeim sent bréf með tilvísun í vefslóð þar sem kynningargögnin verður að finna.

Afgreiðsla í bæjarstjórn

Eftir að skipulagstillagan hefur verið samþykkt til lögformlegrar auglýsingar í bæjarstjórn verður hún send til Skipulagsstofnunar til athugunar.

Auglýsing aðalskipulagstillögu

Bæjarstjórn skal auglýsa tillöguna með áberandi hætti svo sem í dagblaði sem gefið er út á landsvísu. Tillagan skal einnig auglýst í Lögbirtingablaðinu. Tillagan skal liggja frammi í sex vikur hjá Skipulagsstofnun og á vef sveitarfélagsins hafnarfjordur.is og í anddyri Þjónustvers að Strandgötu 6 og í anddyri Norðurhelli 2.

Afgreiðsla og gildistaka aðalskipulags

Tekin verður afstaða til allra athugasemda sem kunna að berast og metið hvort breyta skuli tillögu vegna þeirra. Umsagnir/svör skipulags- og byggingarnefndar

Helstu umsagnar aðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Nágranna sveitafélög
- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins
- Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Garðabæjar
- Miðbæjarsamtök Hafnarfjarðar

Lausleg tímaáætlun skipulagsferilsins

	okt.	nóv.	des.	jan.	feb.	mars
Lýsing aðalskipulags og umsagnarferli						
Tillaga að aðalskipulagsbreytingu						
Kynning á aðalskipulagsbreytingu						
Tillaga fullunnin og afgreiðsla skipulagstillögu til auglýsingar						
Auglýsing og gildistaka						