



Hafnarfjörður

Lýsing vegna breytingu á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025, Hamranes M3.

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



Hafnarfjörður, nóvember 2022

Inngangur

Sú staða er komin upp að uppbygging í Hamranesi hefur orðið meiri en heimildir í aðalskipulagi Hafnarfjarðar segir til um. Þörf er á að auka heimildir aðalskipulags um 400 íbúðir þar sem enn eru sjö lóðir óskipulagðar. Í rammaskipulagi sem gert var til grundvallar deiliskipulags var gert ráð fyrir að hverfinu mundu rísa rúmlega 1900 íbúðir.

Sú nýmæli var höfð við úthlutun lóða í hverfinu að einstaka reit/lóð var úthlutað með þeim skilmálum að lóðarhafa var gert að gera grein fyrir hæfni sinni til að vinna nýtt deiliskipulag, hanna byggingarnar og byggja. Lóðarhafi varð að skila inn ýtarlegum upplýsingum um hæfni og reynslu fyrirtækis/fyrirtækja og starfsmanna sinna sem og upplýsingum um fjárhagslegt hæfi. Hlutverk lóðarhafa sem fékk úthlutað var svo að vinna nýtt deiliskipulag, hanna nýjar byggingar, byggja þær með öllum frágangi utan sem innan og ganga frá fullbúinni lóð innan lóðamarka.

Í skipulagslýsingu þessari er gerð grein fyrir fyrirhuguðum breytingum á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 – 2025 vegna breytingu á skilmálum Hamranes hverfis M3.

Í breytingu á greinargerð aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 sem öðlaðist gildi 19. maí 2021 er gert ráð fyrir að í Hamraneshverfi mundi rísa 1500 íbúðir.

Lagt er til að gerð verði textabreyting á greinargerð þar sem ákvæði um fjölda íbúða á svæðinu er breytt úr 1500 í 1900 íbúðir. Einnig er gert ráð fyrir að við Hringhamar 35 rísi hjúkrunarheimili með að allt að 80 þjónustueiningar fyrir eldri borgara auk þjónustu því tengdri. eru þessa þjónustueiningar til viðbótar við 1900 íbúðir Gert er ráð fyrir heilsugæslu í sama húsi.

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.**

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.

Landsskipulagsstefna

Í landsskipulagsstefnu segir m.a. í greinargerð 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 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.“

Svæðaskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040

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

Samgönguáætlun

Fyrirhuguð breyting hefur ekki áhrif á stefnu samgönguáætlunar 2011-2022

Staðsetning og afmörkun svæðisins

Hamranesið M13 afmarkast af Ásvallabraut til norður og austurs til vesturs við rafmagnstengivirki Landsvirkjunar og til suðurs við mörk þéttbýlis og upplands.



Loftmynd sem sýnir afmörkun Hamraneshverfis M3

Aðalskipulag Hafnarfjarðar

Í greinargerð breytingar á aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025, sem öðlaðist gildi 19 maí 2021 er fjallað um Hamranes hverfið. Þar kemur fram:

Í breytingunni felst landnotkunarbreyting við Hamranes. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem S34 (samfélagsþjónusta, 6ha), VP11 (verslunar- og þjónustusvæði, 3ha) og ÍB13 (íbúðarsvæði, 14ha). Með breytingunni verður landnotkun svæðisins skilgreind sem M3 (miðbær/miðsvæði), heildarstærð þess verður 25,3ha. Landnotkunarbreytingin felur í sér, að takmarkanir á henni er heimilt að skilgreina þrengra í deiliskipulagi svo sem að kveða á um mismunandi notkun og starfsemi á einstökum lóðum, lóðarhlutum eða byggingarreitum. Á miðsvæði M3 skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarbyggð, sem þá verður skilgreind nánar í deiliskipulagi. Jafnframt má gera ráð fyrir verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og gistihúsum, menningarstofnunum og hreinlegum iðnaði og atvinnustarfsemi allt eftir nánari skilgreiningu í deiliskipulagi. Samfélagsleg breyting svo sem viðhorf til heimilis og atvinnu auk vaxandi rafrænna samskipta einstaklinga, fyrirtækja og stofnanna ýta undir breytingar á fjölbreyttu búsetuformi.

Gert verður ráð fyrir blandaðri byggð í Hamranesi þar sem margbreytilegt búsetuform og starfsemi verður í boði. Verslun og þjónusta ásamt samfélagsþjónustu.

Skv. greinargerð aðalskipulagsins 2013-2025 er gert ráð fyrir úthlutun 225 íbúða í Hamranesi (ÍB13) fram til 2025. Þar kemur einnig fram að uppbygging nýbyggingarsvæða íbúðarhúsnæðis eru við Skarðshlíð, Ásland 4, 5 og miðsvæði, Vatnshlíð og Hamranes 1. Þessi

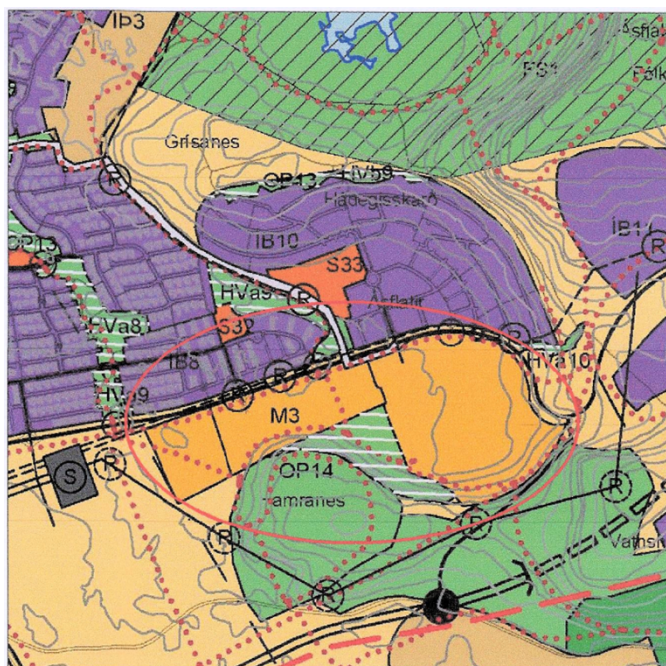
nýbyggingarsvæði mynda ásamt Völlum nýjan bæjarhluta í Hafnarfirði sunnan Reykjanesbrautar.

Uppbygging á því landsvæði (Ásland og Vatnshlíð) hefur hins vegar tafist vegna raflagna er liggja yfir landið og óvíst hvenær þær munu víkja. Þar af leiðandi hefur verið horft til þess að uppbygging í Hamranesi verði meiri en gildandi aðalskipulag segir til um. Breyttar forsendur í skipulagi þar sem nú er lögð áhersla á blandaða starfsemi innan þéttar íbúðarbyggðar. Verslun og þjónusta ásamt atvinnustarfsemi er þannig blandað við íbúðarbyggðina, t.d. á jarðhæðum bygginga og/eða í einstökum byggingum. Af sömu ástæðu er gert ráð fyrir að samfélagsþjónusta eins og skólar og hjúkrunarheimili, fléttist saman við íbúðarbyggð við nánari þróun svæða. Helstur einkenni svæða og hvaða reglur eða skilyrði gilda um leyfilega starfsemi og landnotkun skal skilgreina í deiliskipulagi. Gæta skal sérstaklega að búsetuhagsmunum íbúa svo sem með því að blanda ekki íbúðum við starfsemi sem ætla má að valdi nágrönnum óþægindum, t.d. vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar. Staðsetning nýrra íbúða eða starfsemi hamli ekki starfsemi sem fyrir er á svæðinu. Með heildarendurskoðun á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 eru uppfærð gögn um einstök íbúðarsvæði (nýbyggingarsvæði) svo sem forgangsröðun uppbyggingar, íbúðafjöldi á einstökum svæðum og þéttleiki byggðar.

Samkvæmt greinargerð gildandi aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 er gert ráð fyrir, að á því svæði sem núverandi raflagnir liggja um og hafa enn ekki vikið, munu rísa allt að **1500** íbúðir. Samkvæmt áætlun sem gengið var út frá, var gert ráð fyrir að niðurrif á umræddum loftlínum yrði lokið 2020. Í þessu ljósi raforkumála og með vísan til m.a. þess er þessi andnotkunarbreyting gerð.

Og síðar í greinargerðinni:

Markmið breytinganna er að skipuleggja svæði sem mætt getur framtíðar íbúðarþörf. Gert er ráð fyrir að fullbyggt rúmi landsvæðið allt að **1500 íbúðir**. Mikilvægt er að Hamranesið verði þróað og byggt í áföngum og að á deiliskipulagsstigum skuli gæta að yfirbragði byggðar og tryggja að fjölbreytni í húsagerð og íbúðavali verði uppfyllt. Uppbygging hefst með fram Ásvallabrautinni sem næst núverandi byggð við Velli og Skarðshlíð. Sú uppbygging styður við þá byggð sem fyrir er og veitir möguleika á að nýta innviði. Uppbyggingaráform í Hamranesi hafa ekki áhrif á skipulagsáætlanir aðliggjandi deiliskipulaga.



Hlutamynd úr Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 sýnir M3

Breyting á greinargerð aðalskipulags

Fyrirhuguð breytingu á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 vegna miðbæjarsvæðis M3 gerir ráð fyrir að á svæðinu rísi **1900** íbúðir. Þar að auki er gert ráð fyrir **80** í þjónustueiningar fyrir hjúkrunarheimili á lóð við Hringhamar 35.

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 áætлана 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 almenningi (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.

Á kynningartíma aðalskipulagsbreytingarinnar er óskað eftir ábendingum, sjónarmiðum og athugasemdum um fyrirhugaðar breytingar frá almenningi og umsagnaraðilum.

Ábendingar skulu vera skriflegar og merktar Aðalskipulag – Hamranes og skal nafn sendanda, kennitala og heimilisfang koma fram. Þær skal senda á netfangið skipulag@hafnarfjordur.is eða á

Þjónustuver Hafnarfjarðar
Strandgötu 6
220 Hafnarfirði

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 sveitarfélög
- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins
- Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Garðabæjar

Lausleg tímaáætlun skipulagsferilsins

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