HAFNARFJÖRÐUR

AÐALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar hefur samþykkt breytingu á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025.
Í breytingunni felst landnotkunarbreyting við Hamranes.
Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem S34 (samfélagsþjónusta, 6ha), VÞ11 (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 landssvæði (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 þéttrar 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, íbúðafjölda 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 landnotkunarbreyting gerð.

Í greinargerð gildandi Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 segir á bls. 100:

*"Að og frá tengivirkinu við Hamranes ganga eftirtaldar línur í eigu Landsnets. 220kV: Hamraneslínur 1 og 2 til austurs áleiðis að Geithálsi. Þær eru báðar á sömu möstrum og flytja í dag 2/3 þess afls sem notað er í ÍSAL. Þær verða rifnar á skipulagstímabilinu, og samkvæmt samkomulagi Hafnarfjarðarbæjar og Landsnets verður niðurrifi þeirra lokið eigi síðar en 2020. Ísallínur 1 og 2 liggja til vesturs að álverinu í Straumsvík. Þessar línur verða fluttar á skipulagstímabilinu í nýtt línustæði frá tengivirki í Hrauntungum. Búrfellslína 3B liggur til suðausturs áleiðis að Sandskeiði. Landsnet fyrirhugar að leggja til viðbótar tvær 400kV línur til að tengja Hamranes við Brennimel og Kolviðarhól vegna virkjana á Hellisheiði. Með þessu er stefnt að því að auka afhendingaröryggi raforku á svæðinu og styrkja orkuflutningskerfið til að anna framtíðarflutningsþörf vegna aukinnar orkuframleiðslu, atvinnuuppbyggingar og þjónustu við dreifiveitur. M.a. hugmyndum um stóriðju á Suðurnesjum og frekari virkjanahugmyndum á svæðinu. Þessar línur verða lagðar í nýtt línustæði að tengivirkinu í Hrauntungum. - 132kV: Suðurnesjalína 1 til vesturs að Keflavík, hún er í eigu Landsnets. Hún verður rifin á skipulagstímabilinu og fyrirhugað er að leggja í staðinn tvær nýjar 220kV línur nokkuð sunnan fyrirhugaðs Ofanbyggðarvegar frá tengivirkinu til Reykjaness. Hnoðraholtslína, sem er nýkomin í eigu Landsnets, liggur frá Geithálsi að tengivirkinu við Hamranes og þaðan inn til Hafnarfjarðar og Garðabæjar. Hluti línunnar hefur verið lagður í jarðstreng og það er krafa Hafnarfjarðar að línan verði öll lögð í jarðstreng innan lands Hafnarfjarðar.
400kV tengivirki verður byggt í Hrauntungum, og verður vægi tengivirkisins við Hamranes þá minnkað og verður það venjuleg spennistöð. Engar loftlínur munu í framtíðinni liggja að og frá því."*
Með vísan í ofangreint og núverandi stöðu Lykilafleitslínu 1, sem átti að hluta að taka við þeim orkuflutningi sem fer um Hamraneslínu 1 og 2. Þar sem Hamraneslínur 1 og 2 liggja um byggingarlönd Hafnarfjarðar og nálægt núverandi byggð er nauðsynlegt að grípa til bráðabirgðaráðstafana til þess að geta haldið áfram uppbyggingu íbúðarbyggðar í samræmi við skipulag og aðrar áætlanir.

Í frumathugun vegna skiplagsáforma á Hamranessvæðinu öllu, sem er um 25,3ha. er gert ráð fyrir um 1350-1500 íbúðum sem mest megnis verða í fjölbýli-/fjöleignarhúsum auk möguleika á garði, leikskóla, þjónustu og snyrtilegri atvinnustarfsemi. Þéttleiki byggðar getur orðið mikill en skal ávallt taka mið af því að opin svæði, garðar, leiksvæði o.s.frv. skulu vera viðunandi hlutfall af viðkomandi byggingarsvæði og skal það koma fram og rökstutt í forsögn/lýsingu viðkomandi deiliskipulags. Hæðir húsa skulu á sama hátt taka mið af sólargangi ríkjandi vindátt, opnum svæðum og skiptingu mannvirkis milli búsetu og annarar starfsemi. Hús almennt vera á bilinu 3-5 hæðir. Einstaka hærri byggingar má skoða m.t.t. birtu, veðurfars, umferðar svo nokkur veigamikil skipulagssjónarmið séu nefnd. Heimilt er til lofthæðar á jarðhæð til að koma til móts við starfsemi eins og þjónustu og afþreyingu.

Í greinargerð aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 segir á bls. 44:

"Hugmyndir manna um hve stórir grunn- og leikskólar skuli vera hafa stöðugt verið að breytast á síðustu árum, þannig að ákvörðun um fyrirkomulag skóla og annarra þjónustu í íbúðarhverfum verður tekin þegar unnið er að forsögnum fyrir deiliskipulag einstakra hverfa."

Á Hamranes svæðinu gerir sveitarfélagið ráð fyrir að reitir innan svæðisins og að óhreyfðu landi muni hýsa skóla og leikskóla. Forsendur fyrir stærð, deildarskiptinu og landrýmisþörf slíkra menntastofnanna er 2,1 íbúar/íbúð og fjöldi barna 0,6/íbúð samanber skýrslu íbúðarlánasjóðs, Íbúðaþörf 2019-2040

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 fjölbreyttni í húsagerð og íbúðarvali verði uppfyllt. Uppbygging hefst meðfram 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 áfhrif á skipulagsáætlanir aðliggjandi deiliskipulaga.

Á deiliskipulagsstigi fyrir Hamranessvæðið skal gera grein fyrir áhrifum umhverfis í samræmi við gr. 4.4.1. í skipulagsreglugerð 90/123 um umhverfismat skipulagsáætlana. Uppbygging á Hamranessvæðinu tekur mið af þeim breyttu forsendum sem varða önnur áætluð nýbyggingarsvæði. Heildar afmörkun byggingarlands yfirstígur ekki það sem núgildandi aðalskipulag gerir ráð fyrir, heldur er þéttleikinn aukinn og betri nýting fæst á landi sem og allri innviðauppbyggingu. Grundvöllur bættra almennings samgangna styrkist og aukin þéttleiki samræmist stefnu SSH40.

Skipulagsákvæði varðandi byggð og íbúðargerðir:
Á undanförnum misserum hefur komið í ljós hversu mikilvægt það er að vinnan geti verið heima, en mörg störf bjóða upp á slíkt á tímum alnetsins. Um þessar mundir þurfa því skipulagshugmyndir að afmá skörp skil milli heimilis og vinnu.
Byggðin mun fylgja hlíðunum sem umlykja svæðið. Hæð bygginga munu taka mið af vindáttum til að skapa skjól, og afstöðu sólar til að tryggja sem best birtuskilyrði innan hverfisins. Á sama tíma er mikilvægt að byggðin sé í sterku og áhrifaríku samspili við þá náttúru sem fyrir er eins og hraunið sem setur sterkan svip á svæðið. Byggingar skal móta í sterku og áhrifaríku samspili við landslagi við náttúru á Hamranesi.
Það er markmið sveitarfélagsins að á hverjum tíma liggi fyrir nægjanlegur fjöldi lóða til úthlutunar. Gert er ráð fyrir uppbyggingu í áföngum, sem getur þá tekið mið af húsnæðisáætlun sveitarfélagsins og markaðshorfum á hverjum tíma.
Í Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2020-2024 kemur fram að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hafi árið 2019 tekið saman hver væri líkleg óuppfyllt íbúðaþörf á landinu og höfuðbogarsvæðinu.
Þar segir:
„Óuppfyllt íbúðaþörf, sem einnig má nefna uppsafnaða íbúðaþörf, er sá fjöldi íbúða sem fjölga þyrfti á markaði til að jafnvægi ríki milli heimilissamsetningar og fjölda íbúða á markaði. Hér er t.d. átt við það að skortur á íbúðahúsnæði leiði til þess að ungt fólk kjósi að búa lengur í foreldrahúsum en annars væri. Einnig þykir það ákveðið merki um ójafnvægi ef margir búa í óskráðu íbúðarhúsnæði, s.s. atvinnuhúsnæði. Í mati HMS frá 2019 kemur fram að líkleg óuppfyllt þörf í ársbyrjun 2020 sé um 2.200 íbúðir. Það mat byggir á samantekt húsnæðisáætlana sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu".

Fjölbýli:
Skulu almennt vera á bilinu 3-5 hæðir. Einstaka hærri byggingar skal skoða m.t.t. birtu, veðurfars, umferðar svo nokkur veigamikil skipulagssjónarmið séu nefnd. Heimilt er hærri lofthæðar á jarðhæð til að komast til móts við starfsemi eins og þjónustu og afþreytingu.

Raðhús:
Skulu almennt vera á bilinu 2-3 hæðir. Heimilt er að byggja smáhýsi á raðhúsalóðum.

Sameiginleg rými:
- Skulu vera björt og búa yfir sterkum arkitektónískum gæðum. Á jarðhæð geta sameiginleg rými boðið upp á annars konar starfsemi en íbúðir; eins og veitingahús og rými fyrir tómstundir.
Koma má fyrir sameiginlegum rýmum á efri hæðum með fjölbreytilegum möguleikum fyrir íbúa.
Útbúa má rými fyrir vinnu, eins og á efstu hæðum bygginga eða í smáhýsum.
Á jarðhæðum er mögulegt að vera með sameiginleg vinnurými og fundarherbergi, t.d. í tengslum við kaffihús.

Atvinnustarfsemi:
Auk íbúða má gera ráð fyrir ýmis konar atvinnustarfsemi. Til að mynda samfélagsþjónustu og menningarstofnunum, eins og hjúkrunarheimili, heilsugæslu, bókasafni og menningarmiðstöð, verslunar og skrifstofustarfsemi, hótel- og veitingaþjónustu og hreinlegum iðnaði.
Hreinlegur iðnaður kemur til greina að uppfylltum skilyrðum reglugerðar um slíka starfsemi. Fyrst og fremst skal miða við iðnað sem eðlilega á heima í eða nálægt íbúðabyggð svo sem bakarí, hársnyrtistofur o.fl.
Útbúa má rými fyrir vinnu, eins og á efstu hæðum bygginga eða í smáhýsum.
Á jarðhæðum er mögulegt að vera með sameiginleg vinnurými og fundarherbergi, t.d. í tengslum við kaffihús.

Bílastæði:
Til að stuðla að bættri landnotkun, fegrun umhverfis og minni útblæstri er nauðsynlegt að draga úr umfangi bílastæða.
Að sama skapi er mikilvægt að tryggja aðgengi og þar með aðgengi fyrir alla. Almennt skal gera ráð fyrir einu bílastæði á hverja íbúð, sem er 80m² eða minni, en tvö stæði á íbúð sem er stærri en 80m².
Uppbyggingaraðilum er heimilt að leggja til eigin hugmyndafræði að bílastæðum þar sem sjálfbær markmið eru höfð að leiðarljósi. Í því samhengi er heimilt að víkja frá lágmarks kröfu um bílastæði svo framarlega sem sýnt er fram á með óyggjandi hætti að aðgengi allra séu tryggð og að öllum íbúum sé tryggður raunhæfur kostur á að komast til að frá hverfinu, hvort sem það er með almenningssamgöngum, hjólreiðum eða einkabíl.

Umferð:
Umferð um svæðið var áætluð fyrir hljóðstigsútreikninga.
Áætlunin byggir á spá samgöngusáttmála fyrir árið 2034 með nýju Samgöngulíkani (SLH). Gert er ráð fyrir fullbyggðu Hamraneshverfi með um 1900 íbúðum og að Ásvallabraut sé fullgerð.

Áætlaða umferð á hverjum stað (ÁDU) má sjá á mynd.
Miðað er við 50km/klst umferðarhraða um Ásvallabraut en 30km/klst um aðrar götur.
Reiknað var með 5% umferð þungra ökutækja um Ásvallabraut og 2% á öðrum götum.
Hljóðstig:
Ganga má út frá að hávaði frá Ásvallabraut verði töluverður og að hljóðstig utan við húshliðar næst henni muni verða nokkuð hátt. Er því ráðlegt að gera ráð fyrir því að íbúðir geti átt hljóðlátar hliðar, sem hægt er að ná fram með því að forma byggingar eða stilla byggingareitum þannig að þeir skermi vel hávaða frá innri svæðum. Þau svæði sem myndast í inngörðum geta þá einnig nýst vel sem leik- eða dvalarsvæði á lóð.
Skilgreining svæðisins sem miðsvæði breytir hljóðkröfum nokkuð. Krafa utan við húsvegg íbúða er þá t.d. að hljóðstig yfirstígi ekki 65dB (A). Tryggja þarf að íbúðir hafi hávaðaminni hlið, ef þarf, þá með byggingatæknilegum lausnum s.s. svalalokunum.
Hljóðstig á afmörkuðum hverfisverndar- og útivistarsvæðum reiknast almennt innan skilgreindra marka reglugerðar fyrir hljóðstig á dvalarsvæðum.

Blágrænar ofanvatnslausnir:
Einn liður í að efla sjálfbærar áherslur byggðar á Hamranesi er að vinna með blágrænar ofanvatnslausnir í eins miklum mæli og kostur er.
Markmiðið er að sem mest af ofanvatni leiti niður í jarðveginn sem næst staðnum sem það fellur á, í stað þess að vera veitt í lokuð fráveitukerfi. Það ofnavatn sem eftir er, er stýrt í gegnum óslitinn grænan vef sem fléttast við byggðina. Þar er hægt á vatninu svo að það nái að síga nður í jarðveginn á leiðinni.
Blágrænar ofanvatnslausnir hafa ýmsa kosti. Þær létta á veitukerfi og viðhalda heilbrigðum vatnsbúskap. Þær eru fjárhagslega hagkvæmar þar sem bæði stofn- og viðhaldskostnaður er minni en í rekstri hefðbundinna fráveitukerfa. Þær minnka mengun með upptöku þungmálma og annarra mengunarvalda í gróðri og jarðvegi. Þá getur hið sýnilega ofanvatnskerfi kveikt áhuga á eðli vatnsins og hringráð þess. Að lokum auka þær líffræðilegan fjölbreytileika og gera heildaryfirbragð gatna og annarra almenningsrýma grænna og meira aðlaðandi. Fuglasöngur og gróðurilmur eru enda kærkomnir gleðigjafar.
Við útfærslu á ofanvatnslausnum hverfisins skal taka tillit til íslensks loftslags, frosts og klaka; snjóbráðnunar og vorleysinga.

Með breytingu þessari breytast eftirfarandi töflur í greinargerð aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025:
Neðangreind svæði færast milli landnýtingarflokka:

Bls.38

Merking	Heiti	Stærð ha	Lýsing
ÍB13	Hamranes	14	Fyrirhuguð blönduð byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. Svæðið er óbyggt og hefur ekki verið deiliskipulagt. Það er í nábýli við stór útivistarsvæði.

Tafla 2. Yfirlit yfir íbúðarsvæði í Hafnarfirði

Bls.44

Merking	Heiti	Stærð ha	Lýsing
VÞ11	Hamranes	3	Afmarkað svæði, sjá kafla 2.1.1

Tafla 4. Yfirlit yfir verslunar- og þjónustusvæði

Bls.45-46

Merking	Heiti	Stærð ha	Lýsing
S34	Hamranes	6	Grunnskóli og leikskóli

Tafla 5. Yfirlit yfir svæði fyrir samfélagsþjónustu

Svæðin verða hér eftir öll skilgreind í sama landnýtingarflokki sem miðsvæði.

Bls.43

Merking	Heiti	Stærð ha	Lýsing
M3	Hamranes	25	Miðsvæði sem þjónar bæjarhlutum sunnan Reykjanesbrautar

Tafla 5. Yfirlit yfir miðsvæði

Lítils háttar breytingar verða á Opnu svæði OP14, sem minnkar úr 19ha í 18ha og Hverfisverndarsvæðinu HVa11, sem minnkar úr 5ha í 4ha

Bls. 58

Merking	Heiti	Stærð ha	Lýsing
OP14	Hamranes	18	Útivistarsvæði. Norðurhlíð Hamraness

Tafla 15. Yfirlit yfir opin svæði

Bls.79

Merking	Heiti	Stærð ha	Lýsing
Hva11	Hamranes	4	Norðurhlíð Hamraness

Tafla 23. Yfirlit yfir hverfisvernd A

SAMÞYKKTIR

Aðalskipulagsbreyting þessi var auglýst samkvæmt 1. mgr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Tillagan var auglýst frá 14.5.2020 til 27.7.2020

og var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar

þann: 15.2.2021

Bæjarstjórinn í Hafnarfirði

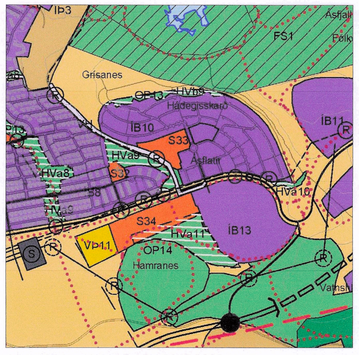
Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af skipulagsstofnun skv. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

þann: 4. maí 2021.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í

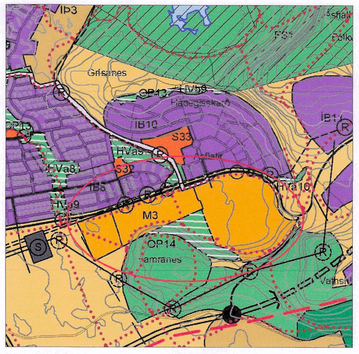
B-deild stjórnartíðinda þann:_____2021

FYRIR

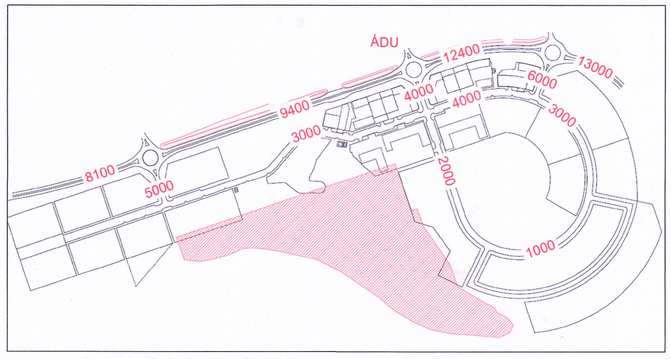


Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025
staðfest af skipulagsstofnun 10.07.2014
með áorðnum breytingum
1:15.000

EFTIR



Breytt landnotkun —— Mörk breytinga
1:15.000



Skýringarmynd um áætlað gatnakerfi á Hamranesi

Skýringar:

- M – Miðbær, miðsvæði
- VÞ – Verslunar- og þjónustusvæði
- S – Samfélagsþjónusta
- I – Iðnaðarsvæði
- AT – Athafnasvæði
- ÍB – Íbúðarsvæði
- H – Hafnarsvæði
- F – Svæði fyrir frístundabyggð
- K – Kirkjugarðar og grafreitir
- E – Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- ÍÞ – Íþróttasvæði
- ÓB – Óbyggð svæði
- AF – Afþreyingar- og ferðamannasvæði
- Skipulagi frestað
- SL – Skógræktar og landgræðslusvæði
- OP – Opin svæði til sérstakra nota
- V – Vötn, ár og sjór
- VH – Veitur og helgunarsvæði
- FS – Friðlýst svæði
- ÖN – Önnur náttúruverndarsvæði
- HV – Hverfisvernd (hvít yfirstrikun)
- Friðlýstar fornminjar
- VB – Vatnsbólasvæði
- VG – Vatnsvernd Grannsvæði (vatnsvernd II)
- VF – Vatnsvernd Fjarsvæði (vatnsvernd III)
- VA – Bráðabirgða þynningarsvæði álvers sett af Hollustuvernd ríkisins 1997
- Svæði takmarkaðrar ábyrgðar, greinargerð 2,2,6 lór
- Sveitarfélagsmörk
- Stofnbrautir
- Stofnbraut, jarðgöng
- Tengibrautir
- Safngötur, sýndar að hluta v/tenginga
- Mislæg gatnamót
- Undirgöng / brú
- Göngu- og hjólaleiðir
- Reiðleiðir
- Útivistarstígar
- R – Háspennulína
- R – Jarðstrengur
- V – Aðveituæð vatnsveitu
- H – Aðveituæð hitaveitu
- F – Frárennsli
- Varnargarðar
- Þéttbýlismörk
- R – Tengivirki
- S – Spennistöð

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI HAFNARFJARÐAR 2013-2025
SVÆÐI: HAMRANES

UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐ HAFNARFJARÐAR
13.01.2020/Lagfært 05.05.2020, 08.02.2021 og 21.04.2021skv. aths. Skipulagsstofnunnar dags. 24.02.2020, 08.02.2021 og 20.04.2021
ÞORMÓÐUR SVEINSSON