



Hafnarfjörður

Breyting á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 vegna Skarðshlíðar ÍB10.



Hafnarfjörður, ágúst 2024

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann 14. febrúar 2025

Tillagan var auglýst frá 12. des. 2024 til 20. janúar 2025

Valdimar Viðisson
Bæjarstjóri Hafnarfjarðar



Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 6. mars 2025

Guðmunda Lára Sveinþó.



Auglýsing um gildistöku aðalskipulagsbreytingar var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 2025

Innihald

1.	Inngangur.....	3
2.	Aðalskipulag Hafnarfjarðar	3
3.	Breyting á greinargerð aðalskipulags	4
4.	Efni og umfang núverandi aðalskipulagsbreytingarinnar	4
5.	Umhverfisháhrif.....	4
6.	Aðalskipulagsbreytingin.....	5
	Fyrir breytingu.....	5
	Verður eftir breytingu.....	5
7.	Kynning og samráð	5

1. Inngangur

Megin uppbygging íbúðarbyggðar í Hafnarfirði síðustu ár hefur verið í Skarðshlíð og Hamranesi. Í Skarðshlíðinni hefur uppbyggingin verið frekar minni sér- og fjölbýli á meðan Hamranesið hefur einungis verið stærri og fjölmennari fjölbýli.

Vinna við fyrsta skipulagið af Skarðshlíðar svæðinu byrjaði í desember 2006. Skipulagið var þá kallað Vellir 7. áfangi og var það samþykkt í janúar 2008. Í skipulaginu var gert ráð fyrir 440 íbúðum í blandaðri byggð fjölbýlis og sérþýla. Árið 2008 varð efnahagshrun í landinu og lítil eftirspurn var eftir lóðum og stóðu tilbúna lóðir og götur í Skarðshlíðinni auðar í nokkur ár sem varð til þess að uppbygging í Skarðshlíðinni varð hægari en menn áttu von á. Upp úr árinu 2011 var ákveðið í skipulags- og byggingarráði að endurskoða skipulagið m.a. með áherslu á vistvænt skipulag. Endurskoðað skipulagssvæði fékk nafnið Skarðshlíð og var vinnan unnin í áföngum. Í 1. áfanga endurskoðunarinnar sem öðlaðist gildi 1. september 2016 var gert ráð fyrir 231 íbúðum. Í 2. áfanga endurskoðunarinnar sem öðlaðist gildi 16. mars 2018 var gert ráð fyrir 165 íbúðum og í 3. áfanga endurskoðunarinnar sem öðlaðist gildi 27. mars 2019 var gert ráð fyrir 120 íbúðum. Samkvæmt þessum breytingum sem gerðar voru var fjöldi íbúða í Skarðshlíðinni orðin 516 íbúðir. Mikið hefur verið um breytingar á deiliskipulagi Skarðshlíðar og þar af þó nokkrar vegna fjölgunar íbúða en alls hafa verið gerðar yfir 60 breytingar síðan deiliskipulagið var fyrst samþykkt.

2. Aðalskipulag Hafnarfjarðar

Í greinargerð aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 sem öðlaðist gildi 24. júlí 2014 er talað um að Skarðshlíðar hverfið sé fullskipulagt og þar sé gert ráð fyrir u.þ.b. 440 íbúðum.

Þar kemur fram á bls.33:

„Skarðshlíð (ÍB10) Skarðshlíð (áður Vellir 7) er nýbyggingarsvæði. Þar gilda almennir skilmálar fyrir íbúðarsvæði, en á svæðinu eru afmarkaðir reitir fyrir hjúkrunarheimili, skóla og leikskóla (S32). Svæðið liggur að hluta á flötu helluhraunssvæði, sem einkennist af hraunbollum, hryggjum, gjótum og sprungum, og að hluta í hlíð sem hallar til suðurs og vesturs. Það afmarkast af Grísanesi til norðurs, Völlum 6 til vesturs, Ásvallabraut til suðurs og brattri hlíð til austurs. Hverfið er fullskipulagt og er þar gert ráð fyrir lóðum fyrir u.þ.b. 440 íbúðir. Götur og veitur eru til staðar. Áætlað er að úthlutun lóða í Skarðshlíð verði að mestu lokið árið 2016, þótt hluti hverfisins bíði þess að raflínurnar verði fjarlægðar.“

Og síðar í greinargerðinni (bls. 37):

Úthlutun lóða	Fjölbýlishús íbúðir	Raðhús/parhús íbúðir	Einbýlishús	Samtals			
2014-2016	195	Skarðshlíð	120	Skarðshlíð	130	Skarðshlíð	445
2016 – 2022	140	Ásland 4	50	Ásland 4	115	Ásland 4	305
	95	Ásland 5	90	Ásland 5	90	Ásland 5	275
	200	Miðsv. Áslands	75	Miðsv. Áslands	0		275
2023-2025	80	Vatnshlíð 1	40	Vatnshlíð 1	55	Vatnshlíð 1	175
	120	Vatnshlíð 2	70	Vatnshlíð 2	55	Vatnshlíð 2	245
2025	50	Hamranes	0	Hamranes	0	Hamranes	50
Alls	880		445		445		1770

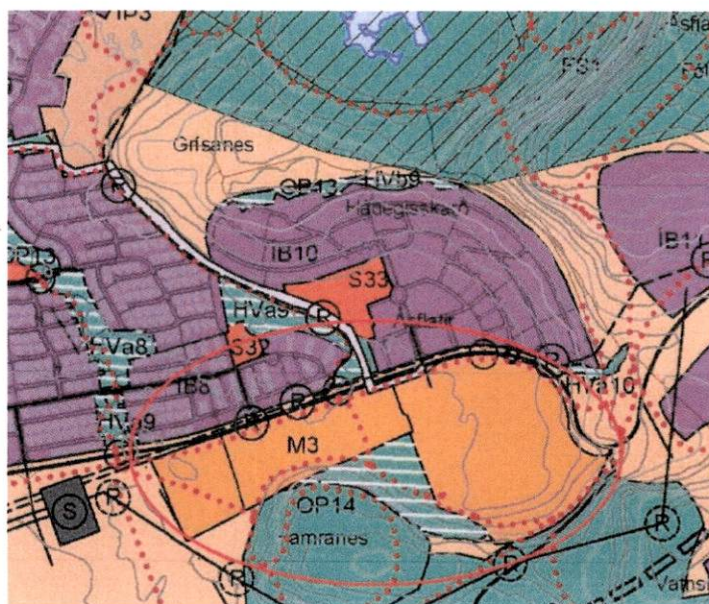
Tafla 1. Áætluð úthlutun lóða eftir hverfum fram til 2025

Eins og fram kom hér að ofan varð íbúðafjöldi eftir breytingar orðin 516 íbúðir. Að auki var gerð breyting árið 2021 á skilmálum 2. og 3. áfanga þar sem kafla „5,1 Almennt“ var breytt í þá vegu að skipulags- og byggingarráð gæti heimilað breytingu á deiliskipulagi hvað varðar fjölgun íbúða. Fjölgun íbúða með breytingum á deiliskipulagi hafa orðið þó nokkrar. Ljóst er að íbúðarmagn í hverfinu er meira en aðalskipulag gerir ráð fyrir.

Eitt af skipulags markmiðum sveitarfélagsins er þétting byggðar og í greinargerð sem unnin var af starfshópi á vegum Hafnarfjarðarbæjar um þéttingu byggðar í bænum kemur m.a. fram að markmið með þéttingu byggðar sé að nýta fyrirbyggjandi innviði eins og gatnakerfi, grunn- og leikskóla betur. Þannig megi fjölga íbúum í Hafnarfirði næstu áratugina án þess að fara í stórfellda uppbyggingu innviða

á borð við umfangsmikil umferðarmannvirki, vegaf framkvæmdir og uppbyggingu skólahúsnæðis. Þétting byggðar á núverandi byggðasvæðum leiðir meðal annars af sér styttri vegalengdir og ýtir undir fjölbreyttan samgöngumáta sem er til bóta fyrir lýðheilsu íbúa.

Skarðshlíðarhverfi er það hverfi í Hafnarfirði sem fjölbreytileiki í íbúða samsetningu er hvað mestur, þar eru einbýlishús parhús og fjölbýlishús hlið við hlið. Í ljósi þess fellur Skarðshlíðar hverfið vel að markmiðum sveitarfélagsins um þéttingu byggðar. Skarðshlíðarskóli er byggður fyrir yfir 510 nemendur og tekur yfirfall nemenda frá Hraunvallaskóla og nemendur úr Hamranesskóla á meðan skólinn sem á að rísa þar er ókominn þannig að grunnskóli hverfisins ætti að ráða við fjölgun íbúða/íbúa í hverfinu.



Hlutamynd úr Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025

3. Breyting á greinargerð aðalskipulags

Fyrirhuguð breytingu á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 vegna fjölgunar íbúða í Skarðshlíð gerir ráð fyrir að á svæðinu rísi **570** íbúðir.

4. Efni og umfang núverandi aðalskipulagsbreytingarinnar

Um er að ræða breytingu á texta greinargerðar.

Breytingin felst í að fjölga íbúðum í Skarðshlíð. Eins og fram kom í inngangi hafa verið gerðar 3 stórar breytingar á deiliskipulagi hverfisins sem gerir ráð fyrir töluvert meiri uppbyggingu á svæðinu en aðalskipulagið gerir ráð fyrir.

Í textabreyting greinargerðar er gert ráð fyrir að ákvæði um fjölda íbúða á svæðinu verði breytt úr 440 í 570 íbúðir.

5. Umhverfisháhrif

Megnið af þessari fjölgun sem gert er ráð fyrir í hverfinu er nú þegar komin aðeins á eftir að skila inn teikningum af 9 lóðum alls 22 íbúðum.

Við fjölgun íbúða í hverfinu um 130 íbúðir má gera ráð fyrir allt að 320 íbúum sem þýðir ca 43 grunnskólabörn og ca 14 leikskólabörn. Í fullbyggðu hverfi með 570 íbúðir má þá gera ráð fyrir 1425 íbúum og ca 192 grunnskólabörnum og ca 57 leikskólabörnum. Eins og fram kom hér að ofan þá er Skarðshlíðarskóli byggður fyrir yfir 510 nemendur.

Við fjölgun íbúða í hverfinu má gera ráð fyrir aukinni bílaumferð. Álag á gatnakerfi hverfisins mun vera meira og þar með útblástur og hljóðmengun en á móti er verið að nota þá innviði sem fyrir eru betur og þar með ekki verið að brjóta nýtt land undir meiri byggð heldur verið að nýta það sem til er betur. Áformuð fjölgun íbúða mun hafa lítil sem engin umhverfisáhrif á svæðinu umfram það sem nú er þar sem hún hefur að miklu leiti nú þegar átt sér stað svo áformin eru þegar komin í ljós .

Staðsetning hverfisins er í jaðri byggðar svo kostir hverfisins til útivistar eru margir þar á meðal nálægð við uppland Hafnarfjarðar með þeim ótal göngu leiðum sem þar liggja og nálægð við eina af aðal útivistarperlum Hafnarfjarðar sem umhverfi Hvaleyrarvatns er. Með fjölgun íbúða í hverfinu eru fleiri sem fá að njóta þess að vera stutt frá þessum perlum.

6. Aðalskipulagsbreytingin

Fyrir breytingu

Texti greinargerðar

Þar kemur fram á bls.33:

„Skarðshlíð (ÍB10) Skarðshlíð (áður Vellir 7) er nýbyggingarsvæði. Þar gilda almennir skilmálar fyrir íbúðarsvæði, en á svæðinu eru afmarkaðir reitir fyrir hjúkrunarheimili, skóla og leikskóla (S32). Svæðið liggur að hluta á flötu helluhraunssvæði, sem einkennist af hraunbollum, hryggjum, gjótum og sprungum, og að hluta í hlíð sem hallar til suðurs og vesturs. Það afmarkast af Grísanesi til norðurs, Völlum 6 til vesturs, Ásvallabraut til suðurs og brattri hlíð til austurs. Hverfið er fullskipulagt og **er þar gert ráð fyrir lóðum fyrir u.þ.b. 440 íbúðir**. Götur og veitur eru til staðar. Áætlað er að úthlutun lóða í Skarðshlíð verði að mestu lokið árið 2016, þótt hluti hverfisins bíði þess að raflínurnar verði fjarlægðar.“

Verður eftir breytingu

Texti greinargerðar verði

Þar kemur fram á bls.33:

„Skarðshlíð (ÍB10) Skarðshlíð (áður Vellir 7) er nýbyggingarsvæði. Þar gilda almennir skilmálar fyrir íbúðarsvæði, en á svæðinu eru afmarkaðir reitir fyrir hjúkrunarheimili, skóla og leikskóla (S32). Svæðið liggur að hluta á flötu helluhraunssvæði, sem einkennist af hraunbollum, hryggjum, gjótum og sprungum, og að hluta í hlíð sem hallar til suðurs og vesturs. Það afmarkast af Grísanesi til norðurs, Völlum 6 til vesturs, Ásvallabraut til suðurs og brattri hlíð til austurs. Hverfið er fullskipulagt og **er þar gert ráð fyrir lóðum fyrir u.þ.b. 570 íbúðir**. Götur og veitur eru til staðar. Áætlað er að úthlutun lóða í Skarðshlíð verði að mestu lokið árið 2016, þótt hluti hverfisins bíði þess að raflínurnar verði fjarlægðar.“

7. Kynning og samráð

Kynning aðalskipulagsbreytingarinnar fer fram í gegnum skipulagsgáttina. Aðalskipulagsbreyting 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 skipulagsferilsins.

Kynning á lýsingu hefur átt sér stað í skipulaggátt og opið hús var haldið á kynningartíma lýsingarinnar.

Athugasemdum skal skila í gegnum skipulagsgátt.

Lausleg tímaáætlun skipulagsferilsins

	sept	okt	nóv.	des	jan	feb
Athugun hjá Skipulagsstofnun fyrir auglýsingu						
Tillaga að aðalskipulagsbreytingu auglýst						
Sveitastjórn eftir auglýsingu						
Yfirferð skipulagsstofnunar og auglýsing						