

Breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Hraun – vestur reitur ÍB2

Greinagerð aðalskipulagsbreytingar

10.04.2020

Uppfærð í samræmi við bréf skipulagsstofnunar dags. 18. sept. 2020.





Efnisyfirlit

1	Inngangur.....	3
1.1	Svæðið.....	3
1.2	Tilfni, forsendur.....	3
1.3	Samþykktir.....	4
1.4	Markmið bæjarstjórnar	5
1.5	Þétting byggðar.....	6
1.6	SSH 2040.....	7
2	Ákvæði Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025.....	7
2.1	Almennatriði.....	7
2.2	Sérákvæði.....	8
3	Helstu forsendur	10
3.1	Skipulagssvæðið.....	10
3.2	Staðhættir og byggð	11
3.3	Tengsl við aðrar áætlanir	14
3.3.1	Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins	14
3.3.2	Landsskipulagsstefna.....	14
3.3.3	Deiliskipulag.....	15
4	Áhrifamat, umhverfismat áætlunar.....	16
4.1	Ákvæði laga.....	16
4.2	Áherslur við gerð deiliskipulags.....	17
5	Skipulagsferli, kynning og samráð.....	18
5.1	Verkáfangar	18
5.2	Kynningarfundir.....	18
5.3	Ábendingar og athugasemdir vegna lýsingar.....	19
5.4	Umsagnaraðilar	19
5.5	Samþykktir og staðfestingarferli.....	20



1 INNGANGUR

1.1 SVÆÐIÐ

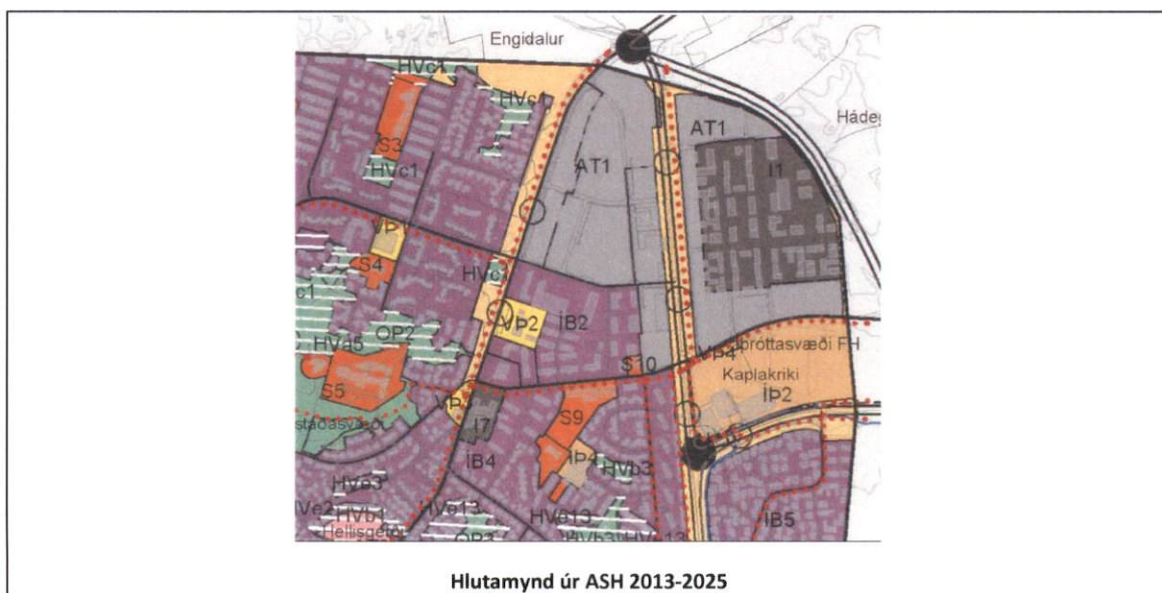
Með greingerð þessari er gerð grein fyrir breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Breytingin nær til 10 ha reits í Hraunum-vestur, sem afmarkast af Flatahrauni, Hjallahrauni, Reykjavíkurvegi og athafnasvæði AT1 að vestanverðu. Reiturinn er merktur sem ÍB2 í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Landnotkun reitsins er samkvæmt gildandi aðalskipulagi íbúðarbyggð.

1.2 TILEFNI, FORSENDUR

Skipulagssvæðið milli Fjarðarhrauns, Flatahrauns og Reykjavíkurvegar byggðist upp sem iðnaðarhverfi en í tímans rás hafa áherslur, forsendur og eðli starfseminnar á svæðinu breyst.

Í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 – 2025 er meginhluti svæðisins (Hraun-vestur) skilgreindur sem athafnasvæði og suðurhluti þess sem íbúðasvæði. Jafnframt er í aðalskipulaginu sett fram stefna um þéttingu byggðar og uppbyggingu á vannýttum svæðum sem eru í göngufjarlægð frá miðbænum.

Í gildandi aðalskipulagi er stefnt að því að fullnýta byggingarmöguleika miðlægra svæða og lögð áhersla á að fjarlægðir milli íbúa og starfa verði stytta með blandaðri byggð. Gert er ráð fyrir að svæðið sem hér um ræðir (ÍB2) verði þéttingarsvæði með aukinni íbúðabyggð í samræmi við stefnu aðalskipulagsins. Einkum er reiknað með íbúðum í sambýli við léttan iðnað, verslanir o.fl. sem fyrir er á svæðinu. Stefna aðalskipulagsins fellur að þessu leyti vel að markmiðum svæðisskipulags og fyrirhuguðum bættum almenningssamgöngum.

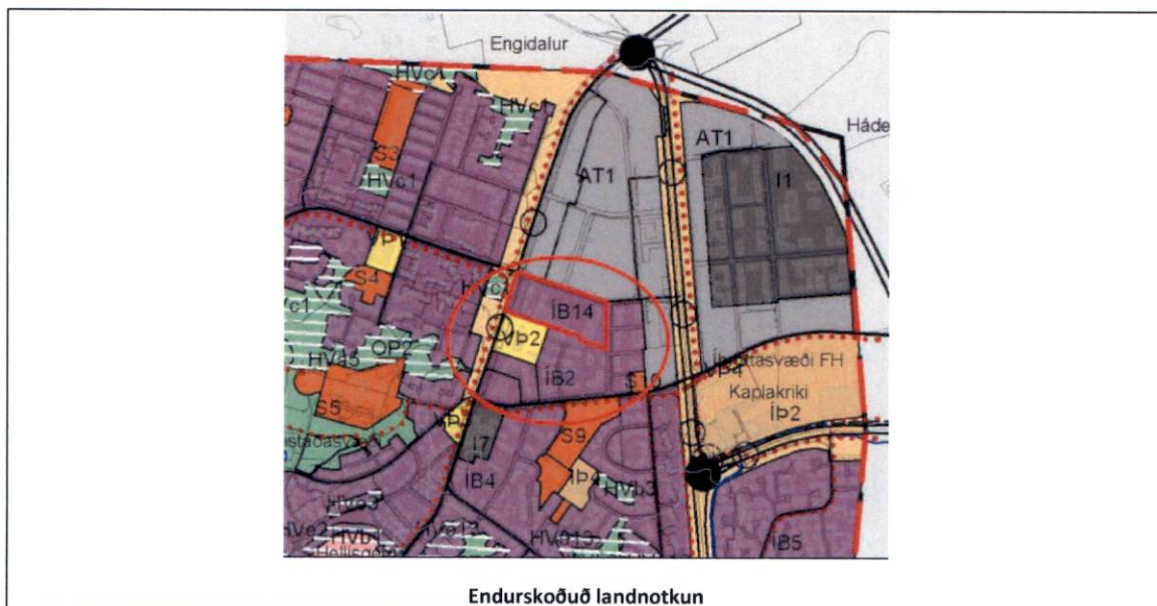




1.3 SAMÞYKKTIR

Á fundi bæjarstjórnar þann 5. febrúar 2020. var samþykkt að fara í breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Breytingin varðar reit ÍB2.

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkir að breyta Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 á þann veg, að á reit ÍB2 á svæðinu verði skilgreindur nýr reitur ÍB14 og á honum verði gert ráð fyrir blandaðri byggð með áherslu á íbúðabyggð. Þéttleiki á reit ÍB14 verði aukinn. Ekki er stefnt, að svæðið verði annar miðbær í samkeppni við gamla miðbæinn heldur að þar þróist blönduð byggð með borgar- eða kaupstaðareinkennum, í vönduðu búsetuumhverfi og raunhæfum aðstæðum fyrir fjölbreytta atvinnustarfsemi. Í kjölfar aðalskipulagsbreytingar eða samhliða verður unnið að deiliskipulagsbreytingu reitsins, þar sem gerð verður nánari grein fyrir innra skipulagi svæðisins, landnotkun, landnýtingu og hugsanlegri áfangaskiptingu. Fyrirhuguð breyting er sett fram á breytingarblaði þar, sem gerð er grein fyrir breyttri landnotkun á aðalskipulagsupprætti og þeim breytingum sem gerðar eru á greinargerð, almennum texta og sérskilmálum svæðisins. Greinargerð þessi ásamt upprætti eru gögn aðalskipulags breytingarinnar.





1.4 MARKMIÐ BÆJARSTJÓRNAR

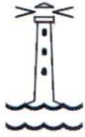
- Gæði og verðmæti svæðisins verði aukin með bættu umhverfi og lífsgæðum fyrir notendur og íbúa.
- Stuðla skal að betri nýtingu landsvæðisins með auknu byggingarmagni og þéttingu byggðar.
- Heildaryfirbragði svæðisins verði breytt með aukinni fjölbreytni í nýtingu þess. Þar verði framboð atvinnu-, verslunar- og þjónustuhúsnæðis auk íbúðabyggðar.
- Stefnt er að því að byggðin verði þéttust meðfram samgönguás almenningssamgangna. Þar er gert ráð fyrir starfsemi á jarðhæðum sem laðar til sín aukið mannlíf.
- Byggja skal á því sem fyrir er á svæðinu eins og kostur er og raunhæft þykir svo fremi sem það fellur að heildardeiliskipulagi svæðisins.
- Endurskipulag reitsins kallar á breytingar á fyrirkomulagi lóða. Gengið skal frá samningum um makaskipti og sameiningu lóða.
- Reiknað er með að reitir byggist upp í áföngum og komi til þess skal gera grein fyrir því í deiliskipulagi reitsins.
- Gæta skal að samræmi í götumyndum og byggðamynstri og huga þarf að opnum bæjarrýmum og útivistarsvæðum og gróðri.
- Lögð skal áhersla á vandaðan frágang bygginga, gott nærumhverfi þeirra og aðlaðandi yfirbragð byggðarinnar í heild.
- Umferðartengingar inn á svæðið verði bættar og að umferðaröryggi tryggt.

1.5 Þétting byggðar

Úr greinagerð starfshóps skipuðum af skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar 2016 segir m.a.:

„Bærinn hefur á rúmri öld vaxið og þróast úr sjávarþorpi með 1500 íbúa í um 30 þúsund íbúa bæjarfélag, sem myndar samfellda byggð með öðrum sveitarfélögum Höfuðborgarsvæðisins, Garðabæ, Kópavogi, Reykjavík og Mosfellsbæ. Íbúar á Höfuðborgarsvæðinu voru rúmlega 211 þúsund í ársbyrjun 2015 og hafði þá fjölgað um 2500 frá árinu áður. Hafnfirðingar eru rúm 30 þúsund.“

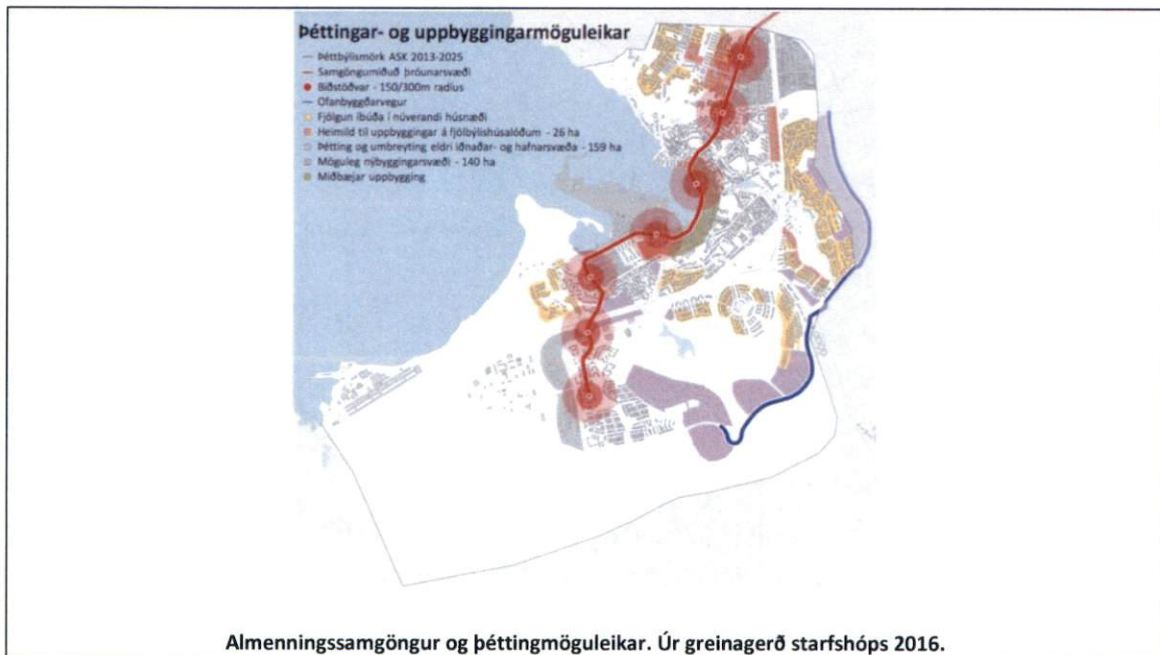
„Höfuðborgarsvæðið er eitt þjónustu-, atvinnu- og búsetusvæði. Samgöngur er einn lykilþátturinn þegar horft er til þess hvar og hvernig fólksfjölgun verður næstu áratugina. Þar



liggja áskoranir og tækifæri. Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2040 hefur sett fram mjög skýra stefnu hvernig haga skuli uppbyggingu. Í stefnunni er áætluð íbúafjölgun, byggðarmörk skilgreind og sett fram tillaga að öfluglu almenningsamgöngukerfi til þess að mæta auknum íbúafjölda án þess að það hafi veruleg áhrif á aukningu umferðar einkabíla.“

Í greinagerð sama starfshóps á vegum hafnarfjarðarbæjar frá 2016 segir m.a. um svæðið á bls. 21:

„Svæðið byggðist upp sem iðnaðarsvæði, en hefur á liðnum árum þróast í að vera einkonar miðsvæði þar sem er blómlegur verslunarrekstur, veitingastaðir, skrifstofur auk ýmiskonar iðnaðar- og þjónustustarfsemi.“



1.6 SSH 2040

Í Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2040 segir m.a.

„Megináhersla Svæðisskipulags Höfuðborgarsvæðisins er að snúa við þeirri þróun uppbyggingar undanfarna áratugi, sem er dreifðari byggð, lengri vegalengdir vegna þjónustu og atvinnu og aukin umferð. Stefnt er að hagkvæmum vexti og draga úr útpenslu og óhagkvæmri uppbyggingu. Sett er fram stefna um samgöngu miðað skipulag út frá vistvænum samgöngum og almenningsamgöngum með háu þjónustustigi. Vaxtarmörk marka skýr skil milli þéttbýlis og dreifbýlis. Nýrri byggð verður fyrst og fremst beint á miðkjarna og samgöngu miðuð þróunar-svæði. Samgöngu- og þróunarás mun tengja sveitarfélögin saman og leggja grunn að nútíma almenningsamgöngum.“



SH 2040, bls. 26:

„Markmið um hagkvæman vöxt Höfuðborgarsvæðisins 2040:

1.1 Þróun þéttbýlis verður innan vaxtarmarka borgar byggðar.

1.2 Meginþunga vaxtar verður beint á miðkjarna og önnur samgöngu miðuð þróunarsvæði. Hlutfall íbúðabyggðar á þeim svæðum vaxi úr 30% í 66% .“

2 ÁKVÆÐI GILDANDI AÐALSKIPULAGS HAFNARFJARÐAR 2013-2025

Hér er farið yfir þau sérákvæði í gildandi greinagerð aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 sem taka breytingum eða falla úr gildi.

2.1 ALMENN ATRIÐI

Í aðalskipulaginu eru eftirfarandi almenn ákvæði sem eiga við fyrirhugaða breytingu:

Á bls. 17 í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 segir:

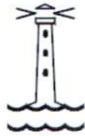
Núverandi byggð skal þétt þar sem það á við, m.a. með endurskipulagningu vannýttra svæða. Lögð skal áhersla á þau verðmæti sem felast í því að stór hluti íbúðabyggðarinnar er í göngufjarlægð frá miðbænum. Leitast skal við að fullnýta byggingarmöguleika með þá eiginleika áður en uppbygging hefst á svæðum sem lengra eru í burtu. Við endurskipulagningu byggðar skal leita að kostum til þéttingar byggðar og stuðla að endurnýtingu vannýttra lóða og svæða með starfsemi sem lokið hefur sínu hlutverki.

Þetta sérákvæði heldur sér.

Á bls. 18 í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 segir:

Stefnt skal að fjölbreyttu framboði á atvinnulóðum og flokkun atvinnusvæða eftir eðli og rýmisþörfum atvinnustarfsemi, þannig að sem flest fyrirtæki finni svæði sem henta þeirra kröfum. Með því að flokka saman skylda starfsemi, þannig að hvert fyrirtæki geti valið sér það umhverfi sem því hentar best, er dregið úr líkindum á neikvæðum umhverfisáhrifum á milli fyrirtækja. Á athafnasvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun, svo sem léttum iðnaði, vörugeymslum, hreinlegum verkstæðum og umboðs- og heildverslunum.

Þetta sérákvæði heldur sér.



2.2 SÉRÁKVÆÐI

Innan svæðis milli Reykjavíkurvegar, Fjarðarhrauns og Flatahrauns eru eftirfarandi sérákvæði fyrir reit (ÍB2) sem hér er til umfjöllu. Á bls. 38 er tafla 2 sem tekur breytingum :

NR	Heiti	Stærð ha	Lýsing:
ÍB2	Reykjavíkurvegur - Flatahraun	10,0 ha.	Á svæðinu verður íbúðabyggð í samræmi við markmið um þéttingu byggðar. Einkum er reiknað með fjölbýlishúsum í sambýli við léttan iðnað, verslanir o.fl. sem fyrir er á svæðinu.

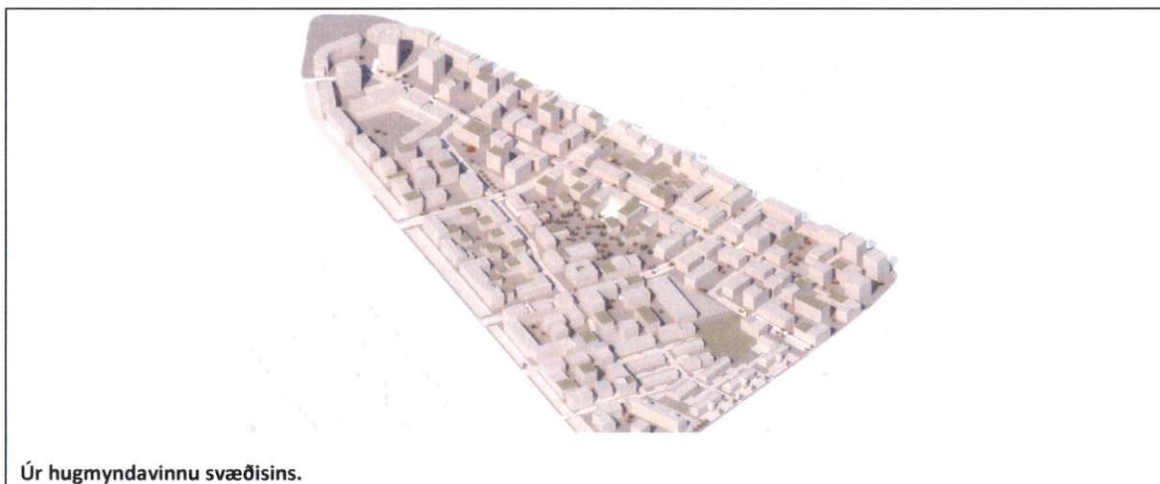
Stærð ÍB2 minnar um 2,6 ha. og til verður nýr reitur ÍB14 sömu stærðar. Sjá jafnframt gr. 4.2 varðandi nýja töflu fyrir reiti ÍB2 og ÍB14.

Á bls. 37 í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 segir:

Þéttingarsvæði: Þétting íbúðabyggðar er möguleg innan eldri hluta Hafnarfjarðar við endurskipulagningu svæða með úrelta starfsemi, eða starfsemi sem ekki er lengur þörf fyrir eða betur er staðsett annars staðar. Svæði við Reykjavíkurveg og Flatahraun: Á skipulagstímabilinu er fyrirhuguð breytt starfsemi á hluta svæðisins milli Reykjavíkurvegar og Fjarðarhrauns (ÍB2), þannig að þar komi íbúðabyggð með u.þ.b. 60 íbúðir.

Sérákvæði: Á svæðinu má vera atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun, svo sem léttur iðnaður, vörugeymslur, hreinleg verkstæði og umboðs- og heildverslanir. Við staðsetningu íbúða og atvinnustarfsemi skal gæta þess að staðsetning starfsemi valdi ekki nágrönnum óþægindum t.d. vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar, ásamt því að staðsetning nýrra íbúða eða starfsemi hamli ekki starfsemi sem fyrir er á svæðinu.

Þessu sérákvæði er breytt m.t.t. heildar fjölda íbúða á reitnum sem áður var ÍB2. Reitur ÍB2 skiptist í reit ÍB2 og ÍB14. Fjöldi íbúða á reit ÍB14 verður um 500, en fjöldi íbúða á reit ÍB2 helst óbreyttur. Sjá nánar í gr. 4.2 í greinagerð þessari.



Úr hugmyndavinnu svæðisins.

Á bls. 46-47 í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 segir:

Svæði milli Flatahrauns, Fjarðarhrauns og Reykjavíkurvegar (AT1): Í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 - 2025 er svæðið milli Reykjavíkurvegar, Flatahrauns og Fjarðarhrauns skilgreint sem athafnasvæði, annars vegar iðnað og hins vegar verslun og þjónusta. Unnið var óformlegt rammaskipulag fyrir svæðið, sem samþykkt var að skyldi liggja til grundvallar fyrir aðalskipulag og deiliskipulag, en hlaut ekki lögbundna meðferð að öðru leyti. Þar er lagt til að hluta þess verði breytt í íbúðasvæði. Í samræmi við það er hér gert ráð fyrir að mestur hluti þess svæðis verði áfram skilgreindur sem athafnasvæði, en að hluti þess verði skilgreindur sem íbúðasvæði (ÍB2) með blöndu af þessu tvennu, sbr. kafla 2.2.1 íbúðasvæði - þéttingarsvæði. Svæðið er fullbyggt, en reikna má með endurnýjun þess, m.a. fyrir gistiheimili og hótél og snyrtilegri iðnað, sem sækist eftir staðsetningu þar og betri umhverfisgæðum en nú eru í hverfinu. Nokkrar sérsverslanir verða áfram á svæðinu.

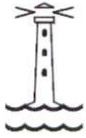
Þessu sérákvæði er breytt hvað varðar reit ÍB2. Hluti svæðisins milli Flatahrauns, Fjarðarhrauns og Reykjavíkurvegar verður skilgreindur sem íbúðarsvæði ÍB2 og ÍB14. Sjá jafnframt gr. 4.2. varðandi sérákvæði fyrir ÍB14.

Hér að ofan er vitnað í þau ákvæði gildandi aðalskipulags sem ná til þess svæðis sem hér um ræðir. Núverandi landnotkun er íbúðabyggð með heimildum til talsverðrar þjónustu og atvinnustarfsemi samanber sérákvæði gildandi aðalskipulags. Sú leið er valin að veita heimild til breytinga á byggðamynstri og uppbyggingu einstakra reita umfram sérákvæði gildandi aðalskipulags vegna ýmissa ytri samfélagsþátta og til að geta betur mætt áherslum er lúta að atvinnu- og þjónustustarfsemi. Þær helstu eru:

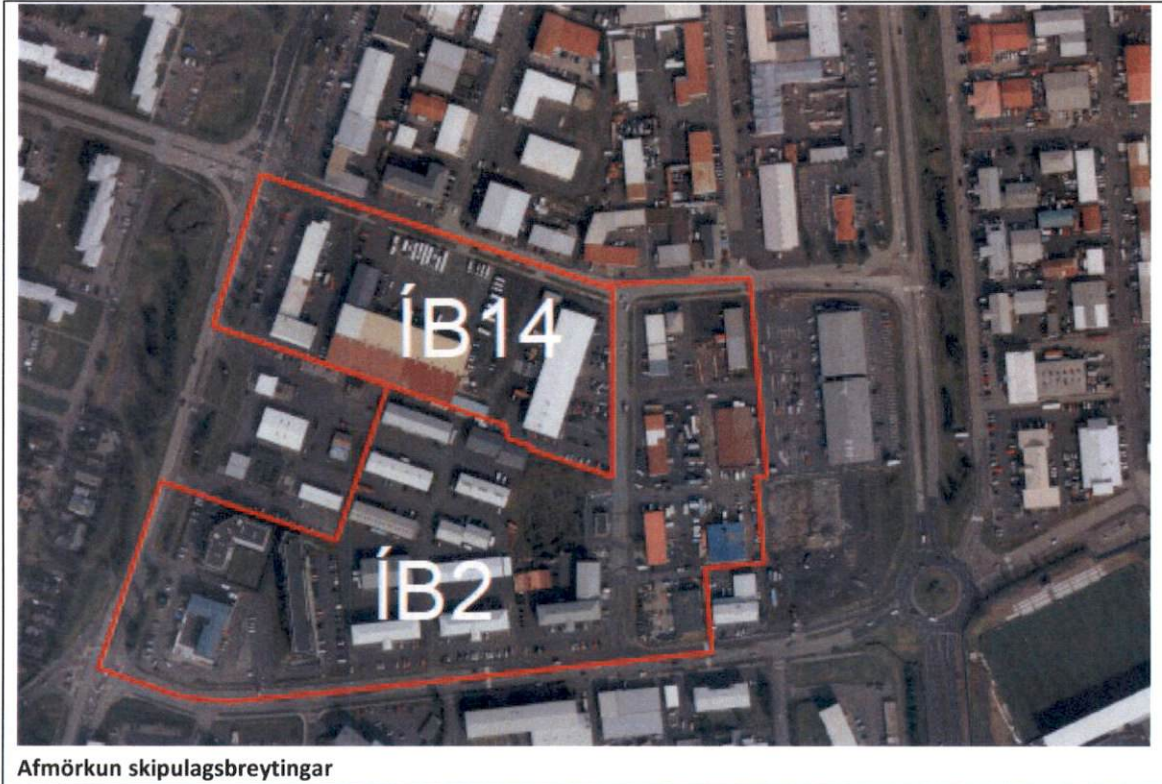


- Sameiginleg áttak höfuðborgarsvæðisins um bættar almenning samgöngur, sem jafnframt kallar á talsverða þéttingu byggðar sem grundvöll.
- Sameiginleg ákvörðun sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu um þéttingu byggðar og vaxtarmörk.
- Ákvörðun sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu um að reyna að draga úr ferðatíma og kostnaði innan þess.
- Talsverður hluti núverandi mannvirkja á reitnum þarfnast verulegra endurbóta sé tekið mið af gildandi regluverki er lýtur að atvinnu og þjónustustarfsemi.
- Gatna og stofnæðakerfi svæðisins er komið til ára sinna og þarfnast endurnýjunar. Stórir hlutar þess fullnægja ekki nútímakröfum frá sjónarmiði umhverfisþátta.
- Svæðið er vel í land sett hvað varðar göngufjarlægðir innan Hafnarfjarðar sem og umferðartengingar á höfuðborgarsvæðinu.

Stefna um hvar eða við hvaða aðstæður heimilt er að blanda byggð, yfirbragði byggðar og aðrar skipulagsforsendur skal koma fram í deiliskipulagi viðkomandi svæðis eða reits samanber g.r. 4.2.



3 HELSTU FORSENDUR



Afmörkun skipulagsbreytingar

3.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæðið er vel í land sett þar sem stutt er í alla þjónustu og miðbær Hafnarfjarðar er í göngufæri. Það á einnig við þegar litið er til höfuðborgarsvæðisins í heild vegna góðra tenginga við megin samgönguæðar höfuðborgarsvæðisins. Fyrirhugaðar bættar almenningssamgöngur mun styrkja þá tengingu enn frekar.

3.2 STAÐHÆTTIR OG BYGGÐ

Starfsemi á svæðinu er eins og áður er getið, ekki að fullu í samræmi við Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013 – 2025. Byggðin er sundurleit, iðnaður hefur víða vikið fyrir verslun, þjónustu, íbúðabyggð og annarri starfsemi. Á síðari árum hefur svæðið þróast í þá átt að bera frekar einkenni miðsvæðis með veitingastöðum, verslunum, skrifstofum og tengdri þjónustu. Talsverð ásókn er í búsetu á svæðinu.

Landsvæðið er byggt á hrauni og er nú að mestu þakið byggð. Hraunbolli, tæpir 0,4 ha. að flatarmáli, er það sem eftir stendur af ósnortnu hrauni innan svæðisins. Byggingarland er nokkurn veginn flatt og lítið um gróður. Innan svæðisins liggja göturnar Hjallahraun, Helluhraun og Gjótuhraun.



Innviðir:

Stofnæðar svæðisins og veitukerfi liggja um Reykjavíkurveg, Hjallahraun og Helluhraun og tengjast frá þeim inná viðkomandi reiti svæðisins (ÍB2). Endurnýjun innviða og uppbygging mun taka mið af uppbyggingaráformum í viðkomandi deiliskipulagi.

Iðnskólinn í Hafnarfirði, Tækniskólinn, er sunnan Flatahrauns (utan skipulagssvæðisins). Enginn grunnskóli er á svæðinu nú, en gert er ráð fyrir að í fullbyggðu hverfi verði grunnskóli og leikskólar í samræmi við íbúafjölda. Fjarlægð að Engidalsskóla er 400-900 m (um 600 m frá miðju skipulagssvæðisins). Engidalsskóli hefur ákveðna stækkunarmöguleika bæði í formi viðbyggingar, sem og með því að nýta rými þar sem leikskóli er í skólabyggingunni. Engidalsskóli er í dag með kennslu fyrir 1-5 bekk og hefur hann bæði möguleika á að fjölga nemendum á því kennslustigi og/eða vera með kennslu upp að 10. bekk. Miðað við íbúapróun sem liggur fyrir er hugsanlegt að nýta aðra skóla sem eru í nágrenninu, Lækjarskóla og Víðistaðaskóla fyrir framtíðar íbúa svæðisins. Ekki er talinn þörf á að byggja nýjan skóla að svo stöddu en að mikilvægt er að hugað sé að staðsetningu skóla á öllu Hraunasvæðinu og þá miðsvæðis með áherslu á að opið, grænt svæði verði umhverfis skólann með auðveldu og skýru aðgengi að íþrótt- og tómstundastafi.

Nokkrir leikskólar eru í nágrenni Hraun-Vestur og er rými í leikskólunum rúmt miðað við fyrirbyggjandi íbúapróun og núverandi stöðu. Mikilvægt er þó að hugað verði að staðsetningu nýs leikskóla á svæðinu þó svo að ekki sé sýnileg ástæða til að hefja byggingu hans á þessu stigi.

Lögð er áhersla á að allar umferðaræðar, bæði fyrir gangandi og hjólandi umferð verði tryggar sem og að allar tengingar séu öruggar og vel ígrundaðar með alla aldurshópa í huga, bæði innan hverfis sem og milli skólahverfa og yfir Reykjavíkurveg. Stíga og hjólreiðakerfi reits ÍB2 skal við vinnslu deiliskipulags fá nánari útfærslu og samræmast göngu- og hjólaleiða kerfi Hafnarfjarðar.

Hlutamynd úr göngu- og hjólreiðakorti Hafnarfjarðar.





Þá er lögð áhersla á að leiksvæði og græn svæði séu á svæðinu og með góðu aðgengi til að tryggja möguleika íbúa til að stunda hreyfingu. Við nánari útfærslu á þeim landnotkunarflokki sem hér um ræðir skal stefnt að fjölgun grænna svæða. Eðlilegt er að upphaf grænna svæða taki mið af náttúrulegum hraunbolla við Helluhraun. Garðar og torg á einstaka reitum munu hvert um sig fá sín sérkenni byggða á staðsetningu og nánasta umhverfi. Skipulagslega skal samhæfa í deiliskipulagi einstaka reiti öðrum og þannig skapa samhangandi græn svæði sem binda einstaka hverfi og reiti saman.

Græn svæði milli húsa, götur, stígar og hjólreiðaleiðir skulu hafa gróðurfar að leiðarljósi við alla úrvinnslu á deiliskipulagsstigi Þessi hugmyndafræði gagnvart almenningssrymum er til þess fallin að bæta lífsgæði íbúa í hverfinu, atvinnulíf sem og vinnustaði.



Loftmynd svæðisins

Stærstur hluti reitsins (ÍB2) byggðist upp á árabílinu frá 1964 til 1986. Uppbygging syðst og nyrst á svæðinu er þó að mestu frá því um og eftir aldamót til dagsins í dag. Á árunum 2006 – 2007 voru byggð fjölbýlishús (um 100 íbúðir) á þeim hluta svæðisins sem næstur er miðbænum.



Úr hugmyndavinnu svæðisins

Þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga, sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar (5. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010). Fyrir liggja drög að húsakönnun svæðisins (Batterið 2017). Í húsakönnun er lagt mat á listrænt gildi, menningarsögulegt gildi, umhverfis gildi, upprunalegt gildi og tæknilegt ástand mannvirkja. Þar er einnig að finna ágríp af sögu svæðisins. Á fyrri hluta 20. aldar voru saltfiskreitir og skreiðahjallar á svæðinu en fyrstu húsín voru byggð þar 1958. Fjögur hús eða húshlutar sem byggðir voru fyrir 1960 standa enn við Reykjavíkurveg. Einungis tvær byggingar á svæðinu eru metnar með miðlungs varðveislugildi (heildarmat) en önnur mannvirki fá lágt mat hvað varðveislugildi varðar. Engar friðlýstar byggingar eru á svæðinu eða byggingar sem falla undir almenn verndarákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Í greinargerð um þéttingu byggðar í Hafnarfirði, dags. 26.01.2016, er fjallað um þróunarsvæðið Fjarðarhraun-Reykjavíkurvegur (austan og vestan Fjarðarhrauns). Heildar stærð þess svæðis er um 59 ha. að stærð, fjöldi íbúða þar er um 100 og nýtingarhlutfall fyrir svæðið í heild er 0,34.



3.3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.3.1 SVÆÐISSKIPULAG HÖFUÐBORGARSVÆÐISINS

Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er mörkuð stefna um að draga úr útpenslu byggðar og jafnframt er lögð áhersla á skilvirkar almenningsamgöngur. Þar koma fram áform um uppbyggingu megin­samgönguá­ss, þ.e. léttlestar- eða hraðvagnakerfis milli þéttbýliskjarna á höfuðborgarsvæðinu. Meðfram megin­samgönguás er gert ráð fyrir þéttingu byggðar.

Auglýst hefur verið tillaga að breytingu á svæðisskipulaginu þar sem ákvarðaðir eru megin­drættir legu samgöngu- og þróunarása bættra almennings­samgangna. Breytingin styður markmið um aukna hlutdeild almennings­samgangna í ferðum innan höfuðborgarsvæðisins. Breytingin styður við markmið um að meginþunga vaxtar verði beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði og er stefnt að því að hlutfall íbúðabyggðar á þeim svæðum vaxi úr 30% í 66%. Breytingin er almenn og sett fram á táknrænan hátt. Í henni felst því ekki nákvæm staðsetning og útfærsla þar sem skipulagsuppdráttur er óljós. Áformuð breyting á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 er í samræmi við markmið svæðisskipulagsins og auglýsta breytingu á því.

3.3.2 LANDSSKIPULAGSSTEFNA

Í landsskipulagsstefnu eru m.a. sett fram almenn markmið um gæði byggðar í þéttbýli, hagkvæmni og sjálfbærni. Eftirtalin stefnumið eiga við skipulag Hrauna-vestur á einn eða annan hátt:

„3.2 Sjálfbært skipulag þéttbýlis. Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýtttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúða- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar.

3.2.1 Vöxtur þéttbýlisstaða. Almennt verði haft að leiðarljósi að þétta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðabyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.

3.2.2 Hagkvæm uppbygging. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsa­gerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa.

3.3 Gæði hins byggða umhverfis. Skipulag byggðar og bæjahönnun stuðli að gæðum í hinu byggða umhverfi og að yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd viðkomandi staðar og sögulegri byggð. Jafnframt verði stuðlað að heilnæmu umhverfi sem veiti góð skilyrði til búsetu og möguleika til fjölbreyttrar útiveru.“



„3.3.1 Gæði byggðar og bæjarrýma. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði sérstaklega hugað að gæðum hins byggða umhverfis og sett fram stefna og ákvæði um mælikvarða byggðar, byggðamynstur og samspil byggðar, bæjarrýma og ferðamáta. Einnig verði sérstaklega hugað að almenningsrýmum og útivistarsvæðum með það að markmiði að hvetja til útiveru og hreyfingar, matjurtaræktunar og náttúruupplifunar og varðveita verðmæt náttúrusvæði. Jafnframt verði tekið tillit til sögulegs samhengis í þróun byggðar og menningararfurinn nýttur til að styrkja sérkenni og staðaranda.

3.3.2 Heilnæmt umhverfi. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði stuðlað að heilnæmi umhverfis með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangsméðhöndlun, hljóðvist og loftgæði. Sérstaklega verði hugað að umhverfisvænum lausnum þar sem það á við, svo sem varðandi möguleika til flokkunar og endurvinnslu, sjálfbærar ofanvatnslausnir og aukna nýtni við auðlindanotkun.

3.5.2 Samgöngur í þéttbýli. Sveitarfélög marki í skipulagi samþætta stefnu um byggð og samgöngur. Áhersla verði lögð á göngu- og hjólavænt umhverfi og að tvinna saman almenningsamgöngur og byggðaskipulag. Gatnaskipulag og gatnahönnun miði að því að skapa bæjarrými og umferðarrými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.“

Úr Landsskipulagsstefnu.

3.3.3 DEILISKIPULAG , gögn í gildi.

Deiliskipulagsuppdrættir sem ná til þessa reita (ÍB2 og ÍB14) sem hér eru til umfjöllunar og eru í gildi:

- Uppdráttur sem nær til svæðis sem afmarkast af Reykjavíkurvegi, Flatahrauni og Fjarðarhrauni. Samþykktur í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 05.03.1985.
- Breyting á deiliskipulagi iðnaðarhverfis austan Reykjavíkurvegar frá 14.09.2004.
- Deiliskipulag Reykjavíkurvegar 50-52 og Flatahrauns 1 frá 14.09.2004.

Unnið verður að uppfærslu þeirra í samræmi við aðalskipulagsbreytinguna eftir því sem við á.



4 ÁHRIFAMAT, UMHVERFISMAT ÁÆTLUNAR

4.1 ÁKVÆÐI LAGA

Fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi mun ekki fela í sér heimildir til framkvæmda, sem líklegar eru til að hafa umtalsverð umhverfisáhrif eða falla undir ákvæði laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum. Breytingin fellur því ekki undir ákvæði laga nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

Á svæðinu er nokkur fjöldi fyrirtækja sem eru með starfsleyfi vegna sinnar starfsemi. Við veitingu starfsleyfa er litið til eðli starfseminnar, líkleg áhrif hennar í nærumhverfi og staðsetningu. Gildistími starfsleyfa á íbúðarsvæðum er að hámarki til fjöggra ára enda ekki flokkuð sem verulega ónæðissöm eða umtalsvert mengandi, en leyfi er hægt að endurnýja ef starfsemin uppfyllir reglur.

Sjónum manna er beint að því, að þar sem skipulag gerir ráð fyrir blandaðri byggð íbúða, verslunar og þjónustu er mikilvægt að hugað sé að því að gerðar séu ítarlegar kröfur til atvinnuhúsnæðis með hliðsjón af mengun, s.s. vegna lyktar- og hljóðmengunar. Einnig verði hugað að aðgreiningu sameigna íbúða frá atvinnutengdum rýmum. Þá skal jafnframt vakin athygli á því, að nauðsynlegt er við framkvæmdir á svæðinu verði tekið tillit og mið af þeirri starfsemi sem fyrir er á svæðinu þannig að rekstur og uppbygging trúfli hvort annað sem minnst.

Við gerð deiliskipulagsáætlana skal gera grein fyrir áhrifum áætlunar og einstakra stefnumiða hennar á umhverfið, m.a. með samanburði þeirra kosta sem til greina koma, og umhverfismati áætlunarinnar, ef við á (samanber. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010). Við vinnslu tillögunnar verða metin möguleg áhrif skipulagskosta á samfélag og umhverfi, t.d. áhrif á nálæga byggð, ásýnd, yfirbragð og eiginleika byggðar, veitukerfi og umferð. Við vinnslu deiliskipulags einstakra reita skal eftir því sem við á taka tillit til þeirra kosta og þátta sem settir eru fram í gr. 4.2 .

NR	Heiti	Stærð ha.	Lýsing.
IB2	Reykjavíkurvegur – Flatahraun	7.4	Á svæðinu verður íbúðabyggt í samræmi við markmið um þéttingu byggðar. Einkum er reiknað með fjölbýlissum í sambylli við létta iðnað, verslanir o.fl. sem fyrir er á svæðinu.
IB14	Reykjavíkurvegur – Hjallahraun- Helluhraun-Gjótur	2,6	Á svæðinu verður íbúðabyggt í samræmi við markmið um þéttingu byggðar. Einkum er reiknað með fjölbýlissum í sambylli við verslanir, þjónust o.fl. Allt að 500 íbúðir.

4.2 ÁHERSLUR OG SÆRSKILMÁLAR VIÐ GERÐ DEILISKIPULAGS FYRIR REIT IB14.





Þeir þættir deiliskipulags væntanlegra svæða og reita á landnotkunarreit ÍB14 og sem hafa áhrif á umhverfið skal gera nánari grein fyrir í viðkomandi deiliskipulagi:

- Nýtingarhlutfall og þéttleiki byggðar. Núverandi nýtingarhlutfall ÍB2 er um 0,6. Gera má ráð fyrir að nýtingarhlutfall reits ÍB14 verði á bilinu 1,1 -2,4 allt eftir eðli byggðar og staðsetningar innan svæðisins.

- Hæð bygginga ræðst að hluta til af þéttleika og umfangi byggðar. Við skoðun á mögulegum hæðum mannvirkja á einstökum reitum, skal taka mið af stærð reits, fjarlægðar til annara byggðar, breidd gatna m.t.t. birtu og skugga í göturými, hlutfall bygginga og umferðarmannvirkja m.t.t. opinna svæða á reitum og lóðum. Miða skal við allt að 8 hæða mannvirki. Vinna þarf greinagóðar skýringar á kostum og göllum þess að mannvirki nái þeim hæðum og umfangi sem væntanlegar tillögur gera ráð fyrir. Í þeim skýringum skal gera grein fyrir umhverfispáttum svo sem vindafari, skuggavarpi og öðrum veðurfarspáttum sem kunna að hafa áhrif á gæði byggðar og umhverfis.

- Gera má ráð fyrir allt að 500 íbúða byggð á reitnum .

- Umferðarmannvirki innan reita eða svæða þurfa að taka mið af því gatnakerfi sem fyrir er, en jafnframt taka mið af byggingarmagi og þeim bílastæðalausnum sem lagðar eru til grundvallar við úrlausn þeirra mála á viðkomandi reit. Bílastæðalausnir til skoðunar innan einstakra reita eða svæða eru auk bílastæða á landi, lausnir í bílakjöllum eða í bílastæðahúsum. Forsendur slíkra lausna þarf að gera grein fyrir í greinagerð viðkomandi deiliskipulags.

Þeir þættir sem verða fyrir áhrifum skipulagslegra breytinga af þessum toga og gera þarf grein fyrir í deiliskipulagi eftir föngum eru m.a.:

- Aðliggjandi byggð; skuggavarpi, veðurfarsleg áhrif, útsýni, önnur truflun
- Veitukerfi, t.d. frá veita, umhverfissvænar lausnir, orkusparnaður o.fl.
- Umferðarkerfi; gatnamót, stígakerfi, reiðhjólástígar, og reiðhjólástæði tengingar við önnur hverfi og útivistarsvæði.

Fyrirhuguð breyting mun hvorki hafa áhrif á náttúruminjar né menningarminjar.



Við útfærslu og vinnslu skipulags er vakin athygli á samþykkt bæjarstjórnar Hafnarfjarðar um vistvæna byggð. Tillögur til aðgerða sem samþykktar voru eru eftirfarandi:

1. Bæjarstjórn samþykkir að sett verði í skipulagsskilmála skilyrði um djúpgáma á öllum uppbyggingarsvæðum. Auk þess verði gert verði ráð fyrir þeim við endurskoðun á skipulagsskilmálum í eldri hverfum.
2. Bæjarstjórn samþykkir að sett verði í skipulags- og úthlutunarskilmála tilvísun í grein 15.2.4 í byggingareglugerð um endurvinnslu úrgangs á framkvæmdastað og tekið upp sektarkerfi í samræmi við grein 2.9.2. í byggingareglugerð um að knýja fram úrbætur.
3. Bæjarstjórn samþykkir að minnsta kosti 20% byggingarefna í nýframkvæmdum skuli hafa umhverfisvottun.
4. Bæjarstjórn samþykkir að Hafnarfjarðarbær sýni fordæmi og móti sér stefnu um vottun allra nýbygginga á vegum sveitarfélagsins.
5. Bæjarstjórn samþykkir að innleiddir verði hvatar til að hvetja framkvæmdaraðila til þess fá Svansvottun, BREEAM vottun eða sambærilegt á nýbyggingar, meðal annars í formi afsláttar af lóðaverði. Bæjarstjórn samþykkir að afsláttur af lóðarverði vegna Svansvottaðs húss verði 20%. Einnig er lagt til að byggingar með Breeam einkunn "Very good" 55% fái 20% afslátt af lóðarverði og við Breeam einkunn "Excellent" 70% verði afsláttur af lóðarverði 30%.



5 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

5.1 VERKÁFANGAR

Lýsing aðalskipulagsbreytingar

- 1 Auglýsing og kynning
- 2 Lýsing send umsagnaraðilum

- Drög að breyttu aðalskipulagi kynnt sbr. 30. gr. skipulagslaga
- Gengið frá breytingartillögu
- Breytingartillaga afgreidd af skipulagsnefnd og bæjarstjórn til auglýsingar
- Tillagan send Skipulagsstofnun til yfirferðar
- Auglýsing, 6 vikna athugasemdafrestur
- Yfirferð athugasemda
- Skipulagsnefnd gerir tillögu um afgreiðslu athugasemda
- Samþykkt bæjarstjórnar
- Staðfesting Skipulagsstofnunar

5.2 KYNNINGARFUNDIR

Umhverfis- og skipulagssvið Hafnarfjarðar mun halda kynningarfundir þar sem framtíðarsýn og skipulagsbreytingar á reit ÍB2 verða kynntar samanber 2.mgr. 30.gr. skipulagslaga.

5.3 ÁBENDINGAR OG ATHUGASEMDIR VEGNA LÝSINGAR

Aðalskipulagsbreytingin verður send umsagnaraðilum, kynnt með auglýsingum í blöðum og dreifiritum, á vef sveitarfélagsins <http://www.hafnarfjordur.is> og verður hún aðgengileg á bæjarskrifstofum Hafnarfjarðar. Á kynningartíma aðalskipulagsbreytingarinnar er óskað eftir ábendingum, sjónarmiðum og athugasemdum um fyrirhugaðar breytingar frá almenningi og umsagnaraðilum.

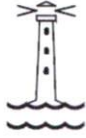
Ábendingar skulu vera skriflegar og merktar Aðalskipulag – Hraun-vestur og skal nafn sendanda, kennitala og heimilisfang koma fram. Þær skal senda á:

Þjónustuver Hafnarfjarðar

Strandgötu 6

220 Hafnarfirði

eða á netfangið hafnarfjordur@hafnarfjordur.is



Kynningartími aðalskipulagsbreytingar og skilafrestur ábendinga kemur fram í auglýsingu og á vefsíðu sveitarfélagsins.

5.4 UMSAGNARAÐILAR

- Skipulagsstofnun
- Svæðisskipulagsnefnd Höfuðborgarsvæðisins
- Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis
- Umhverfis- og framkvæmdaráð Hafnarfjarðar
- Fræðsluráð Hafnarfjarðar
- Íþrótt- og tómstundanefnd Hafnarfjarðar
- Byggðasafn Hafnarfjarðar
- Minjastofnun Íslands
- Markaðsstofa Hafnarfjarðar
- HS veitur.

Samþykktir og staðfestingarferli:

Samþykkt var að auglýsa tillöguna samkvæmt 1. mgr. 36. gr. sbr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. í bæjarstjórn 29. apríl 2020. Tillagan var staðfest í bæjarstjórn þann 19. ágúst 2020. Leiðrétt tillaga, í samræmi við framkomnar athugasemdir Skipulagsstofnunar, var staðfest í bæjarstjórn 14. október 2020, sbr. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Aðalskipulagsbreyting þessi var öðlaðist gildi með birtingu í B-deild þann _____ 2020.