

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar hefur samþykkt breytingu á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Breytingin nær til hluta svæðisins IB11; „Ásland 4, 5 og miðsvæði“, þ.e. tveggja reita norðan við Ásvallaþbraut.

Forsendur:

Umræddir reitir eru hluti af svæði merktu IB11 á skipulagsuppdrætti og skilgreindir sem Ásland 4 og Ásland 5 í greinargerð aðalskipulagsins. Samkvæmt greinargerð ASH 2013-2025 er gert ráð fyrir allt að 580 íbúðareiningum á svæði IB11 norðan og sunnan við Ásvallaþbraut.

Tilfni fyrirhugaðrar aðalskipulagsbreytingar eru breyttar áherslur á svæðinu, þar sem stefnt er að landsvæði fyrir sérþýli. Að sama skapi er gert ráð fyrir að samfélagsþjónusta, eins og leikskóla verði flétt saman við byggðina við nánari þróun svæðisins og skal gera grein fyrir því í deiliskipulagi þess.

Svæðið er hugsað sem íbúðarhverfi í framhaldi af eldri hverfum beggja vegna, þ.e. Áslandi 3 til austurs og Skarðshlíðarhverfinu að vestanverðu. Frá opnu svæði á kalli Ásfjalls og Mógarafarhæðar munu græn svæði liggja niður hlíðarnar milli byggðar og tengja háholtið við nærliggjandi svæði og skipta upp byggðinni til suðurs í minni svæði. Stígategingar verða við aðliggjandi íbúðarsvæði og Áslandsskóla og áfram niður í eldri hverfi bæjarins. Einnig verða tengingar við fyrirhugað mið- og skólasvæði í Grófum sunnan Ásvallaþbrautar og áfram yfir Bláberjahrygg, Vatnshlíðarhnúk og Vatnshlíðarhorn til suðurs í upplandið. Stutt er í útivistarsvæðin við Hvaleyrarvatn auk skógræktar og fjölbreyttrar náttúru víðsvegar í upplandi bæjarins.

Þann 22 ágúst 2018 var samþykkt deiliskipulag vegna legu Ásvallaþbrautar. Í þeirri breytingu og útfærslu varð lega Ásvallaþbrautar færð sunnar. Jafnframt var tekin ákvörðun um að auka framboð á lóðum sem bjóða upp á sérþýli.

Markmið bæjarstjórnar:

Í húsnæðisáætlun Hafnarfjarðar 2018-2026 segir m.a. á bls. 15:

„Eitt af meginmarkmiðum Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 er að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða í nýjum hverfum. Ný hverfi eru skipulögð við suðaustur jaðar þéttbýlissvæðis Hafnarfjarðar og tengjast hverfum á Völlum og Áslandi. Uppbygging þessara hverfa kallar á mikla innviðaupbyggingu eins og

grunn- og leikskóla, gatnakerfi og ofanbyggðarveg ásamt færslu og tvöföldun Reykjanesbrautar.“

Síðar segir á bls. 16: „Nýbyggingarsvæði skv. aðalskipulagi“

„Nýbyggingarhverfi á skipulagstímabilinu eru Skarðshlíð, Ásland 4, 5 og miðsvæði, Vatnshlíð og Hamranes 1. Þessi nýbyggingarsvæði mynda ásamt Völlum nýjan bæjarhluta í Hafnarfirði, sunnan Reykjanesbrautar. Óvist er um hraða þeirrar uppbyggingar. Gert er ráð fyrir að þéttleiki byggðarinnar verði: sérþýli og blönduð byggð (einþýli, parhús, raðhús) 20 íbúðir á hvern ha lands, fjölþýli 45 íbúðir á hvern ha lands. Á svæðinu öllu eru nú um 2.500 íbúðir og þar gefst kostur á að byggja um 1.700 íbúðir til viðbótar við þær íbúðir sem þegar eru byggðar. Fullbyggt mun því svæðið rúma allt að 4.200 íbúðir eða um 11-12 þúsund íbúa, með heilstætt yfirbragð í nálægð við ósnortið hraun og útivistarsvæði með góðum umferðartengslum við eldri hluta Hafnarfjarðar.“

Núverandi staða:

Í greinargerð Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 segir á bls. 34:

Ásland

„Áfangar 4 - 5 IB11 munu verða í suðurhlíðum Ásfjallsins og teygja sig til móts við íbúðarbyggðina á Völlum. Þetta svæði er í miklum halla og einkennist af melum í miklum landhalla til suðurs og suðausturs. Á þessum svæðum eru áætlaðar um 580 íbúðareiningar þar af 200 í einþýlishúsum, 140 í rað- og parhúsum og 240 í fjölþýlishúsum.“

Lýsing:

Skipulagslegar forsendur byggðarinnar er að gert verður ráð fyrir um 20 íbúðum á hvern hektara lands. Breytingin gerir ráð fyrir endurskoðun á áætluðum fjölda íbúðareininga frá gildandi aðalskipulagi, þar sem gert er ráð fyrir um 540 íbúðareiningum í sérþýli og smærri fjölþýli á svæði merktu IB11 norðan Ásvallaþbrautar. Á svæði IB11 sunnan við Ásvallaþbraut, sem er um 8,1 ha að stærð, verður því gert ráð fyrir allt að 160 íbúðum í sérþýli. Breytingin felst í því að Ásland 4 norðan Ásvallaþbrautar stækkar og tengist í eitt samfellt hverfi. Svæði milli Áslands 4 og Skarðshlíðar verður skilgreint sem opið svæði OP20 3,8 ha að stærð, auk þess mun OP20 tengjast þeim grænu svæðum sem lýst er hér að framan og verða nánar skilgreind í deiliskipulagi. Breyting verður á stígakerfi

á svæðinu þar sem stígar, sem nú eru skilgreindir yfir svæðið, færast út að jöðrum svæðisins að Ásvallaþbraut og yfir á opna svæðið. Heilstætt stígakerfi fyrir gangandi og hjólandi verður því á svæðinu.

Við vinnslu og breytingu á aðalskipulagi kom í ljós villa í töflu 2, bls 38, varðandi IB11 (sjá Breyting á landnýtingarflokkum), og vegna færsla á legu Ásvallaþbrautar sem leiðir til þess að endanleg stærð svæðisins IB11 sem hér um ræðir fer úr 38 ha í 48 ha.

Skipulagssvæðið verður liður í því að tengja eldri bæjarhluta Hafnarfjarðar við upplandið og útivistarsvæðin þar. Tengingarnar verða í gegnum græn svæði hverfisins og yfir útivistarsvæðin á Vatnshlíðar-svæðinu og áfram að upplandinu. Svæðin verða því í senn stígalögð útivistarsvæði fyrir almenning, nær leiksvæði íbúa, skjólbelti milli byggðarhluta, vistsvæði fugla og undirstrikun landslagsins og útsýnis á hverjum stað. Nánari útfærsla verður skýrð í deiliskipulagi Áslands 4.

Á deiliskipulagsstigi fyrir Ásland 4 skal gera grein fyrir áhrifum umhverfis í samræmi við gr. 4.4.1 í skipulagsreglugerð 90/123 um umhverfismat skipulagsáætlana.

Breyting á landnýtingarflokkum:

Í greinargerð Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 er íbúðarsvæðin Ásland 4 og Ásland 5 skilgreind sem hluti af IB11 auk miðsvæðis í töflu 2: „Yfirlit yfir íbúðarsvæði í Hafnarfirði“ bls. 38. Gera þarf leiðréttingu á töflunni þar sem IB11 er sagt 30ha, en sú stærð mun aðeins eiga við um Ásland 4, norðan Ásvallaþbrautar, en til IB11 telst einnig Ásland 5, sunnan Ásvallaþbrautar, sem er 8,1ha. og er heildarstærð IB11 því 38ha. Með sameiningu svæðanna norðan Ásvallaþbrautar og stækkun sameinaðs svæðis verður heildarstærð IB11 48,5ha.

Breytingar á landnýtingarflokkum samfara þessari breytingu varða eftirfarandi töflur:

Tafla 2. Yfirlit yfir íbúðarsvæði í Hafnarfirði, bls 38
IB11; Ásland 4, 5 og miðsvæði breytist úr 30ha í 48ha

Tafla 15. Yfirlit yfir opin svæði, bls 59
OP20; Ásland 4 nýtt svæði, verður 3,8ha

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

Tillagan var auglýst frá 25.07.2022 til 12.09.2022

og var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar

þann: 20.04.2022

Bæjarstjórinn í Hafnarfirði

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

þann: 20. júlí 2022

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild stjórnartíðinda þann: 2022

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild stjórnartíðinda þann: 2022

Skýringar:

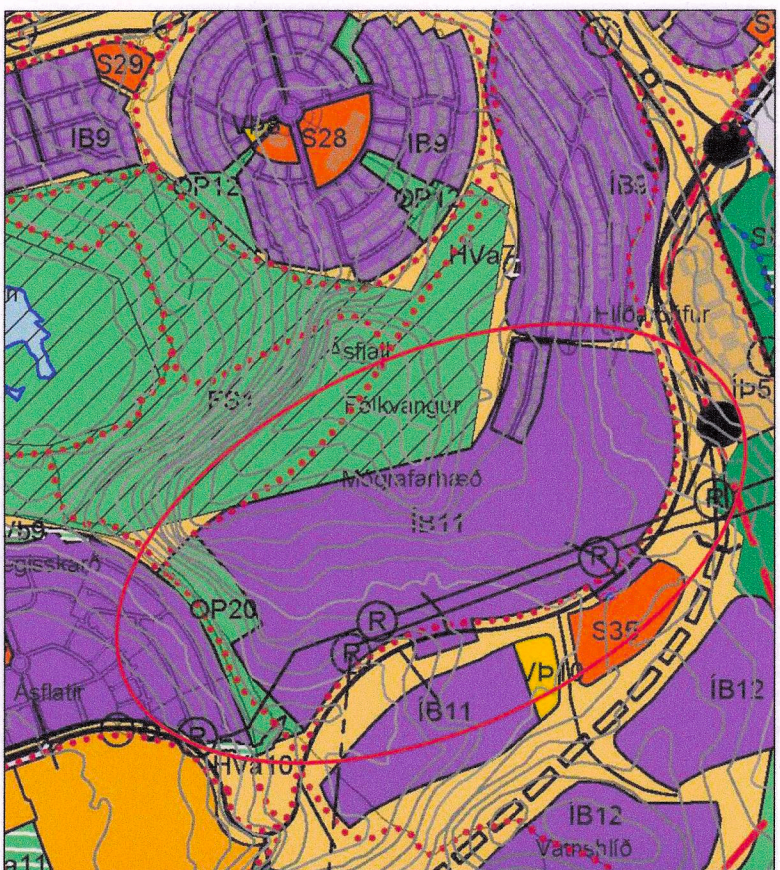
M	Miðbær, miðsvæði
VP	Verslunar- og þjónustusvæði
S	Samfélagsþjónusta
I	Ibúðarsvæði
AT	Athafnasvæði
IB	Ibúðarsvæði
H	Hafnasvæði
F	Svæði fyrir frístundabyggð
K	Kirkjugarðar og grafreitir
E	Efnistöku- og efnislosunarsvæði
IP	Iþróttasvæði
ÖB	Óbyggð svæði
AF	Afþreyingar- og ferðamannasvæði
	Skipulagi frestað
SL	Skógræktar og landgræðslusvæði
OP	Opin svæði
V	Vötn, ár og sjór
	Fríðlyst svæði
	Önnur náttúruverndarsvæði
HV	Hverfisvernd (hvít yfirstríkun)
R	Fríðlystar fornminjar
VB	Vatnsbólarsvæði
	Vatnsvernd Grannsvæði (vatnsvernd II)
	Vatnsvernd Fjarsvæði (vatnsvernd III)
	Bráðabirgða þyngingarsvæði álvers seft af Hollustuvernd ríkisins 1997
	Svæði takmarkaðrar ábyrgðar, greinargerð 2.2.6 Iðnaðarsvæði bls. 49
	Sveitarfélagsmörk
	Stofnbrautir
	Stofnbraut, jarðgöng
	Tengibrautir
	Safngötur, sýndar að hluta v/tenginga
	Mislæg gatnamót
	Undirgöng / brú
	Göngu- og hjólaleiðir
	Reiðleiðir
	Útivistarstígar
	Háspennulína
	Jarðstrengur
	Aðveitueð vatnsveitu
	Aðveitueð hitaveitu
	Frærensli
	Varnargarðar
	Þéttbýlismörk
	Tengivirki
	Spennistöð

FYRIR



Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025
Staðfest af skipulagsstofnun 10.07.2014

EFTIR



Breytt landnotkun — Mörk breytinga 1:15.000

