



## Hafnarfjörður

### Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025

### Breyting á greinargerð aðalskipulags vegna breytinga á íbúðagerðum í Áslandi 4



Hafnarfjörður, október 2024

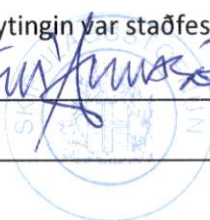
Málsmeðferð aðalskipulagsbreytingar þessarar var í samræmi við 2. mgr. 36. Skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 6. október 2024

*Rosa M. Þórhildur*



Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 3. des 2024

*Ólafur Jónsson*



Auglýsing um gildistöku aðalskipulagsbreytingar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2024



# Hafnarfjörður

## Innihald

1.	Inngangur .....	3
1.1.	Staðsetning og afmörkun svæðisins.....	3
2.	Tengsl við aðrar áætlanir.....	3
3.	Efni og umfang skipulagsbreytingar .....	4
4.	Aðalskipulags breyting .....	4
5.	Umhverfimat og fornminjar .....	6
6.	Kynning og samráð .....	6



# Hafnarfjörður

## 1. Inngangur

Samþykkt var í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 23. október sl. að hefja vinnu við breytingu á aðalskipulagi Hafnarfjarðar með það að markmiði að **breyta íbúðarsamsetningu í Áslandi 4 og leggja áherslu á sérbýli og minni sambýlisform.**

Í yfirstandandi vinnu við heildar endurskoðun aðalskipulags Hafnarfjarðar er stefnt að því að endurskoða svæðið sunnan Ásvallabrautar m.a. m.t.t. húsagerða og nálægðar við þjónustu, skóla og landfræðilegra aðstæðna. Meðal annars er horft til þess að á reit ÍB11/miðsvæði verði þéttari byggð en gert var ráð fyrir, enda svæðið í nálægð við stofnanir og þjónustu.

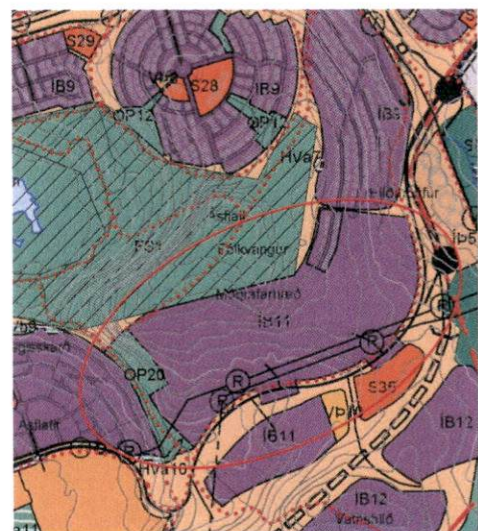
Mikil uppbygging fjölbýlishúsa hefur verið í Hafnarfirði síðustu ár og er fyrirséð að í framtíðinni verði hún en meiri. Má þar nefna að í Hamraneshverfi sem er steinsnar frá Áslandi 4 eru einungis fjölbýlishús en þar eru heimild fyrir 1900 íbúðum í fjölbýli að auki eru svæðin við suðurhöfnina þ.e. Óseyrarhverfi, Flensborgarhöfn og lóðir við Hvaleyrarbraut allt fjölbýli svo og Hraun vestur hverfið sem nú er í endurskoðun, allt eru þetta hverfi þar sem gert er ráð fyrir tiltölulega þétri uppbyggingu fjölbýlishús.

Á höfuðborgarsvæðinu er lítið framboð af lóðum fyrir sérbýli og er þetta svæði eitt af síðustu svæðunum í bæjarlandi Hafnarfjarðar, innan vaxtarmarka höfuðborgarsvæðisins, þar sem fer vel á að gera ráð fyrir sérbýli. Þess vegna vill sveitarstjórn leggja áherslu á uppbyggingu sérbýlishúsa í Áslandi 4. Ásland 4 liggur í suðurhallandi hlíð og ákjósanlegt fyrir sérbýli.

Í ágúst 2022 var samþykkt deiliskipulag vegna Áslands 4. Við nánari hönnun gatna og innviða kom í ljós að margt í deiliskipulaginu gekk illa upp svo ákveðið var að endurskoða vestari hluta hverfisins og leggja áherslu á sérbýlis, par- og raðhús. Vestasti hluti hverfisins liggur í talsveðum landhalla svo fella þurfti niður hluta lóðanna sem eru í samþykktu deiliskipulagi og breyta legu gatna.

### 1.1. Staðsetning og afmörkun svæðisins

Ásland 4 er nyrðri hluti ÍB11 og liggur norðan við Ásvallabraut. Hluti ÍB11 þ.e. miðsvæði Áslands, liggur sunnan megin brautarinnar. Þeim megin er gert ráð fyrir skóla og þjónustu. Ásland 4 liggur í suðurhlíð Ásfjalls og er tæplega 50m munur á efsta og neðsta hluta skipulagssvæðisins. Norðan við Ásland 4 er Ásfjall og Ásland 3 og vestan við Ásland 4 er opið svæði og Skarðshlíðarhverfi, suðvestur af svæðinu er síðan Hamraneshverfi.



## 2. Tengsl við aðrar áætlanir

Til er samþykkt deiliskipulag fyrir Ásland 4, sem er í endurskoðun og er þessi aðalskipulagsbreyting hluti af þeirri endurskoðun. Gerð var breyting á aðalskipulagi Hafnarfjarð vegna Áslands 4 og 5 áfanga. Sú breyting öðlaðist gildi 5. ágúst 2022. Megin forsendu þessarar breytingar voru





## Hafnarfjörður

breyttar áherslur á svæðinu þar sem stefnt var að nýtingu landsvæðisins fyrir sérþýli. Í deiliskipulagi Áslands 3 var gert ráð fyrir að Skógarás yrði hluti af Áslandi 4.

### 3. Efni og umfang skipulagsbreytingar

Á fundi skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðar þann 23.02.2023 fól ráðið skipulagsfulltrúa að endurskoða deiliskipulag Áslands 4. En eins og áður hefur komið fram voru gallar í deiliskipulaginu sem urðu til þess að ákveðið var að endurskoða það, auk þess sem sveitastjórn vildi horfa til fjölgunar sérþýlishúsa á svæðinu.

Um er að ræða breytingu á texta greinargerðar sem nær til alsvæðis ÍB11, þ.e.a.s. allra hluta þess. Auk þess hefur Skipulagsstofnun bent á ágalla í breytingu á aðalskipulaginu frá því í ágúst 2022 sem eru uppfærðir hér en það eru töflur nr. 2 og 15 en þær eru lagfærðar.

### 4. Aðalskipulags breyting

Í greinargerð í aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 frá 19. apríl 2014 segir um Ásland 4 og 5 og miðsvæðis á bls. 33-34:

Áfangar 4 - 5 (ÍB11) 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 um 200 í einþýlishúsum, 140 í rað- og parhúsum og 240 í fjölþýlishúsum.

Miðsvæði Áslands er á flötu landi milli Áslands og Vatnshlíðar (ÍB11). Á svæðinu er gert ráð fyrir kjarna með verslun og þjónustu. Gert er ráð fyrir 275 íbúðum, þar af 75 í raðhúsum og 200 í fjölþýlishúsum. Fullbyggt munu því nýir áfangar Áslandshverfis innihalda rúmlega 850 íbúðir, og er íbúðaföldi þá áætlaður u.þ.b. 2500. Áætlað er að úthlutun lóða í þessum síðustu áföngum Áslandshverfis hefjist um 2016 og verði lokið 2018 - 2020. Í jaðri svæðisins er afmarkaður reitur fyrir verslun og þjónustu (VP10). Þar er gert ráð fyrir verslunum og þjónustu sem þjóna Áslands- og Vatnshlíðarsvæðunum í heild sinni. Í tengslum við svæðið er afmarkaður reitur fyrir einn 3 hliðstæðu skóla og 3 - 4 fjögurra deilda leikskóla (S34).

Á þessum tíma var gert ráð fyrir 580 íbúðareiningum, blandaðra húsagerða, norðan Ásvallarbrautar þ.e. áfangar 4 og 5 og sunnan Ásvallarbrautar þ.e. á miðsvæði var gert ráð 275 íbúðareiningum. Alls 855 íbúðir.

Í breytingu á aðalskipulaginu sem öðlaðist gildi 5. ágúst 2022 er gert ráð 540 íbúðareiningum í sérþýli og smærra fjölþýli á svæðinu norðan Ásvallarbrautar þ.e. Ásland 4 og sunnan brautar er gert ráð fyrir 160 íbúðum. Alls 700 íbúðir.



# Hafnarfjörður

Breyting sem nú er gerð snýr að breytingum á íbúðarsamsetningu/húsagerðum eins og áður hefur komið fram:

## Fyrir breytingu

Texti greinargerðar sem öðlaðist gildi 5. ágúst 2022

### 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 sérbýli og smærri fjölbýli á svæði merktu ÍB11 norðan Ásvalla- brautar. Á svæði ÍB11 sunnan við Ásvallabraut, sem er um 8,1 ha að stærð, verður því gert ráð fyrir allt að 160 íbúðum í sérbýli. Breytingin felst í því að Ásland 4 norðan Ásvallabrautar 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 Ásvalla- braut og yfir á opna svæðið. Heilstætt stígakerfi fyrir gangandi og hjólandi verður því á svæðinu.

## Verður eftir breytingu

Texti greinargerðar er varðar ÍB 11 verður

Skipulagslegar forsendur byggðarinnar eru að gert verður ráð fyrir allt að 15 íbúðum á hvern hektara lands.

Á svæði ÍB11 norðan Ásvallabrautar, sem er 40 ha að stærð, er endurskoðuð áætlun um fjölda íbúðareininga frá gildandi aðalskipulagi, gert er ráð fyrir allt að 500 íbúðum í sérbýli, parhúsum og raðhúsum á svæðinu.

Á svæði ÍB11 sunnan við Ásvallabraut/miðsvæði, sem er 8,1 ha að stærð, er gert ráð fyrir allt að 200 íbúðum í blandaðri byggð húsagerða.

Breytingin 2022 fólst í því að Ásland 4 norðan Ásvallabrautar stækkaði og tengdist í eitt samfellt hverfi. Svæði milli Áslands 4 og Skarðshlíðar var skilgreint sem opið svæði OP20 3,8 ha að stærð.

Eins og fram kom hér að ofan benti Skipulagsstofnun á að í breytingunni frá 2022 voru töflur nr. 2 og 15 ekki uppfærðar hér með er það gert.

## Tafla 2 var fyrir breytingu

Nr	Heiti	Stærð ha	Lýsing
ÍB11	Ásland 4, 5 og miðsvæði	30	Fyrirhuguð blönduð byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. Á svæðinu eru fyrirhugaðir skóli og leikskóli auk verslunar- og þjónustumiðstöðvar. Svæðið er óbyggt og hefur ekki verið deiliskipulagt. Það er í nábýli við stór útivistarsvæði.



## Hafnarfjörður

Tafla 2 verður eftir breytingu

Nr.	Heiti	Særð ha	Lýsing
ÍB 11	Ásland 4, 5 og miðsvæði	48	Fyrirhuguð blönduð byggð einbýlis-, par- og raðhúsa. Á svæðinu eru fyrirhugaður skóli og leikskóli auk verslunar og þjónustumiðstöðvar. Svæðið er óbyggt og hefur að hluta til ekki verið deiliskipulagt. Það er í nábýli við stór útivistarsvæði

Tafla 15 Eftirfarandi liður bætist við

Merking	Heiti	Stærð ha	Lýsing
OP20	Ásland 4	3,8	Nýtt svæði opið svæði innan byggðar, gönguleiðir, útivist

### 5. Umhverfimat og fornminjar

Breytingin á aðalskipulaginu gengur út á breyta samsetningu byggðar en heildar fjöldi íbúða á reit ÍB11 helst óbreyttur, svo áhrif íbúðafjölda breytast ekki. Svæði innan hverfisins sem þóttu illa fallin til þess að byggja á er haldið óröskuðum svo minna land verður brotið fyrir nýbyggingar. Í samanburði við heimildir núgildandi aðalskipulags hefur þessi breyting engin frekari áhrif á umhverfi sitt en áður var.

Á svæðinu eru þekktar fornminjar sem ekki er gert ráð fyrir að byggja nærri. Aðalskipulagsbreyting þessi hefur ekki 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 áætlana nr. 105/2006.

### 6. Kynning og samráð

Aðalskipulagsbreyting þessi er í ferli í samræmi við 2. mgr. 36. gr skipulagлага nr. 123/2010 og telst hún óveruleg. Hún felur ekki í sér kynningu á tillögunni né athugasemdafresti fyrir almenning og hagsmunaaðila.