



Hafnarfjörður

Aðalskipulagsbreyting

Breyting á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 Breyting á greinargerð vegna miðsvæðis Valla reitur M2.



Hafnarfjörður, apríl 2025

Málsmeðferð aðalskipulagsbreytingar þessarar var í samræmi við 2. mgr. 36. Skipulagslaga nr.

123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 9. apríl 2025

Valdimar Völsson



Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 12. júní 2025

Gudinn Lára Sveinbjörnsdóttir



Auglýsing um gildistöku aðalskipulagsbreytingar var birt í B-deild Stjórnartíðinda

Þann _____ 2025



Hafnarfjörður

Efnisyfirlit

1.	Inngangur	3
2.	Aðalskipulag Hafnarfjarðar.....	3
3.	Forsaga	3
4.	Aðalskipulagsbreytingin	4
	Fyrir breytingu	4
	Verður eftir breytingu	5
5.	Umhverfisáhrif.....	5
6.	Kynning og samráð.....	5



Hafnarfjörður

1. Inngangur

Á fundi bæjarstjórnar þann 9. apríl sl var samþykkt að breyta aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Breytingin felst í skilmálabreytingu í greinargerð aðalskipulagsins vegna miðsvæðis Valla M2.

2. Aðalskipulag Hafnarfjarðar

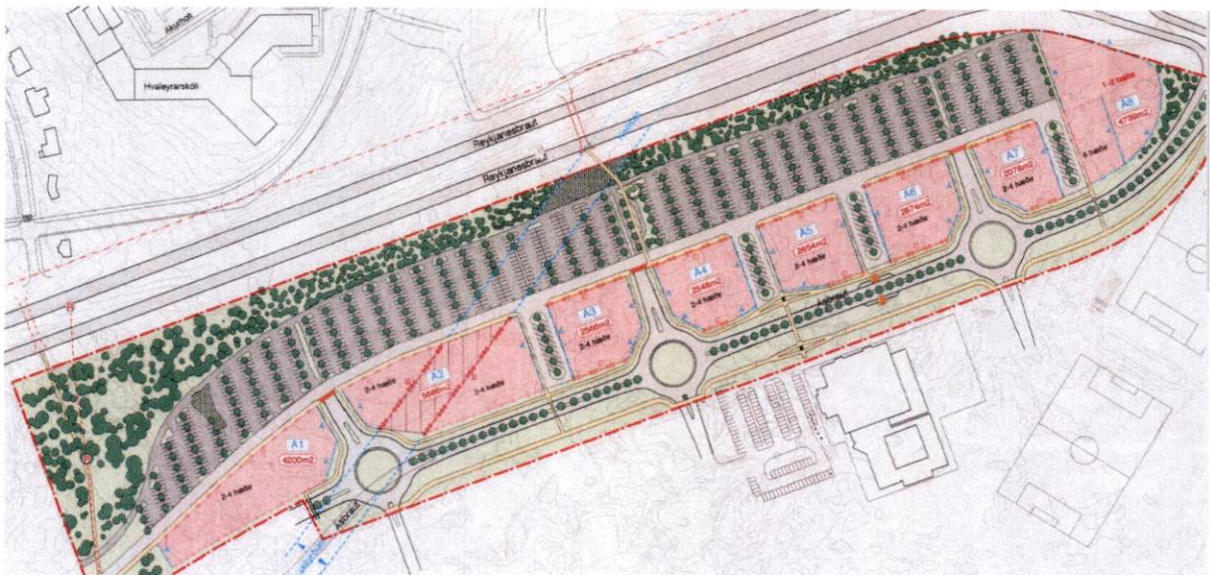
Í greinargerð aðalskipulags Hafnarfjarðar **1995-2015** er fyrst fjallað um miðsvæði Valla, í þeirri greinargerð er það nefnt miðsvæði Áslands þar er talað um að svæðið sé tvískipt og er það svæði sem í dag er kennt við Selhraun suður hluti af þessu svæði. Gert var ráð fyrir að á svæðinu gæti risið framhaldsskóli, æskulýðsmiðstöð, heilsugæsla, þjónustumiðstöð fyrir aldraða og félagsheimili. Ekki eru gerðir frekari skilmálar fyrir svæðið.

Í greinargerð aðalskipulags Hafnarfjarðar **2005-2025** heitir svæðið orðið miðsvæði Valla. Þar er kveðið á um að á miðsvæðinu sé gert ráð fyrir verslun og þjónustu í nokkru þéttri byggð sem hefur yfirbragð miðbæjarsvæðis, og er gert ráð fyrir 2-4 hæða byggingum með vandað yfirbragð og bílastæði við bakhlið svæðisins sem snýr að Reykjanesbraut.

Í greinargerð aðalskipulags **2013-2025** er nákvæmlega sami texti um miðsvæði Valla og í greinargerðinni frá 2005-2025.

3. Forsaga

Upphaflegt deiliskipulag fyrir miðsvæði Valla var samþ. 2002, því hefur verið breytt í sjö skipti. Í deiliskipulaginu var gert ráð fyrir að byggingar við Tjarnavelli yrðu 2-4 hæðir nema á endalóð sem í dag er Tjarnavellir 1 þar máttu hæðirnar vera 6 hæðir á hluta byggingarreitsins



Deiliskipulag miðsvæði Valla samþykkt 2002



Hafnarfjörður

Árið 2005 var deiliskipulagi lóðarinnar Tjarnavelli 1 breytt þannig að húshæðir urðu 1-4 hæðir.

Árið 2007 er deiliskipulagi Tjarnavalla 1 aftur breytt og þá urðu hæðirnar á hluta byggingarreitsins aftur allt að 6 hæðir að auki var gert ráð fyrir bílakjallara.

Árið 2009 var gerð breyting á lóðinni nr. 13 við Tjarnavelli þar sem hæðum var breytt í 1 hæð.

Samkvæmt framangreindu er upphaflegt deiliskipulag miðsvæði Valla(2002) samþykkt þegar aðalskipulag 1995-2015 var í gildi. Þá gerði deiliskipulagið ráð fyrir allt að 6 hæða byggingum, breytingin á deiliskipulaginu frá 2005 þegar breytt var í 1-4 hæðir var gerð á sama aðalskipulagstímabili. Deiliskipulagsbreytingin sem gerð var árið 2007 þegar hæðum er aftur fjölgað í 6 hæðir var gerð á aðalskipulagstímabilinu 2005-2025 (tekur gildi nóv. 2006) en í greinargerðinni með því segir að á svæðinu eigi að vera 1-4 hæðir.

Deiliskipulögin sem nú eru í gildi fyrir miðsvæði Valla segja að á lóðinni nr. 13 við Tjarnavelli megi byggja 1. hæða byggingu á öðrum lóðum skulu þær vera á bilinu 2-4 og á lóðinni Tjarnavelli nr. 1 má byggja allt að sex hæðir.

Mikill hringlandi hefur verið með breytingar á deiliskipulagi svæðisins og ljóst er að þær hafa ekki alltaf verið í samræmi við aðalskipulag.

Staðan er þannig nú að á hluta svæðisins eru í gildi deiliskipulagsáætlanir sem eru ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag. Leiða má líkum að því að láðst hafi að gæta samræmis við aðalskipulag við breytingar á deiliskipulagi og yfirferð þeirra og að þeir sem fjölluðu um þær hafi reiknað með að heimilt væri að fara til baka í þær hæðarheimildir sem áður höfðu verið í gildi í eldri deiliskipulagsáætlunum á viðkomandi lóðum.

Er það vilji sveitafélagsins að heimila hærri byggingar en aðalskipulagið segir til um að skulu vera á svæðinu og í ljósi forsögunar að breytingin sé leiðrétting og teljist þannig óveruleg.

Á svæðinu í kring hefur tilhneiging verið sú að húsin séu að hækka. Knattús ípróttafélagsins Hauka hinu megin við götuna er 24,78m sem jafngildir 7-8 hæða húsi einnig er uppbygging íbúða á Haukareitnum með allt að 5 hæða húsum.

4. Aðalskipulagsbreytingin

Fyrir breytingu

Texti greinargerðar

Miðsvæði Valla (M2) Uppbygging Valla- og Áslandshverfa kallar á verslun þjónustu tengda þessum svæðum. Á miðsvæði Valla er gert ráð fyrir verslunum og þjónustu í nokkuð þéttri byggð, sem hefur yfirbragð miðbæjarsvæðis, og er gert ráð fyrir **2 - 4 hæða** byggingum með vandað yfirbragð, og bílastæðum við bakhlið svæðisins, sem snýr að Reykjanesbraut.



Hafnarfjörður

Verður eftir breytingu

Texti greinargerðar verður

Miðsvæði Valla (M2) Uppbygging Valla- og Áslandshverfa kallar á verslun þjónustu tengda þessum svæðum. Á miðsvæði Valla er gert ráð fyrir verslunum og þjónustu í nokkuð þéttri byggð, sem hefur yfirbragð miðbæjarsvæðis, og er gert ráð fyrir **1-6 hæða** byggingum með vandað yfirbragð, og bílastæðum við bakhlið svæðisins, sem snýr að Reykjanesbraut.

5. Umhverfisáhrif

Breyting þessi hefur óveruleg umhverfisáhrif. Breytingin gengur út á að heimila hærri byggingar á svæðinu án þess að auka nýtingarhlutfall og byggingarmagn. Ekki er sé að umferð, hávaði eða mengun verði meiri þá húsin hækki. Svæðið er á jaðri byggðar með há hús í kring svo það hefur óveruleg áhrif á útsýni. Skuggavarp á bílastæðin mun aukast eitthvað.

6. Kynning og samráð

Aðalskipulagsbreyting þessi er 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.

