

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar hefur samþykkt breytingu á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Breytingin felst í því að hluti svæðisins AT2, Selhraun, athafnasvæði, breytist í íbúðarsvæði IB16 og IB17.

Með greinargerð þessari er gerð grein fyrir breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Breytingin nær til tæplega 3ha svæðis af heildarsvæði Selhrauns suður. Breytingin nær til lóðanna Norðurhella 13-19 og Suðurhella 12-14. Landnotkun svæðisins er athafnasvæði (AT2) í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Breytingin er sú að ofangreint svæði breytist í íbúðarsvæði.

Núverandi staða:

Athafnasvæðið Selhraun suður byggðist upp á árunum eftir 2000, austasti hluti þess hefur verið óbyggður.

Á fundi skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðar þann 06.10.2020 var eftirfarandi samþykkt:

Selhraun suður, breyting á deiliskipulagi: „Skipulags- og byggingarráð felur umhverfis- og skipulagssviði að vinna tillögu að breyttu aðalskipulagi með það að markmiði að breyta landnotkun fyrir lóðirnar Norðurhella 13-15-17-19 og Suðurhella 12-14 í blandaða byggð atvinnu- og íbúðarhúsnæðis og vísar til staðfestingar í bæjarstjórn.“

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar staðfesti samþykkt skipulags- og byggingarráðs á fundi sínum þann 28.10.2020.

Í gildandi aðalskipulagi er lögð áhersla á að fjarlægð milli íbúa og starfa verði stytta með blandaðri byggð. Gert er ráð fyrir að svæðið sem hér um ræðir verði íbúðarbyggð í samræmi við m.a. framangreind sjónarmið aðalskipulagsins. Reikna með íbúðum í sambýli við léttan iðnað, verslanir o.fl. sem fyrir er á svæðinu.

Tilfni fyrirhugaðrar aðalskipulagsbreytingar eru breyttar forsendur í skipulagi svæðisins. Núverandi landnotkunarflokkur svæðisins er athafnasvæði (AT2). Lagt er til að heimilad verði að blanda íbúðarbyggð, verslun og þjónustu, ásamt atvinnu- starfsemi á hluta svæðisins samanber ofangreinda bókun skipulags- og byggingarráðs.

Forsendur:

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 úr því að vera athafnasvæði í blandaða byggð. Þar verði framboð atvinnu-, verslunar- og þjónustuhúsnæðis auk íbúðarbyggðar.

Stefnt er að því að byggðin verði þéttust meðfram samgönguás almenningsgangna. Þar er gert ráð fyrir starfsemi á jarðhæðum sem laða til sín aukid mannlið.

Byggja skal á því sem fyrir er á svæðinu eins og kostur er og raunhæft þykir svo fremi sem það fellur að heildardeiliskipulagi svæðisins.

Gengið verður frá samningum um makaskipti og sameiningu lóða.

Reiknað er með að svæðið byggist upp í áföngum. Gæta skal að samræmi í götumyndum og byggðamynstri 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.

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

1. Markmiðið er að nýta fyrirbyggð innvið eins og gatnakerfi, grunn- og leikskóla. Þannig að fjölga megi íbúum í Hafnarfirði næstu áratugin á þess

að fara í stórfellda uppbyggingu innviða á borð við umfangsmikil umferðarmannvirki og vegafarmkvæmdir og uppbyggingu skólahúsnæðis, þegar til staðar er í bæjarfélaginu vannýtt skólahúsnæði.

Endurskipulagning og uppbygging atvinnu- og hafnarsvæða, blönduð byggð.

Stefna í átt að sjálfbærni samfélags m.t.t. atvinnu, þjónustu og almenningsgangna.

Skjóta stöðum undir áform um borgarlínu höfuðborgarsvæðisins í Hafnarfirði.

Í Svæðisskipulagi 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 samgöngumiðað skipulag út frá vistvænum samgöngum og almenningsgangum með háu þjónustustigi. Vaxtamörk marka skýr skil milli þéttbýlis og dreifbýlis. Nýri byggð verður fyrst og fremst beint að miðkjarna og samgöngumiðað þróunarsvæði. Samgöngu- og þróunarátt mun tengja sveitarfélögin saman og leggja grunn að nútíma almennings- samgöngum“

SSH 2040, bls. 26

„Markmið um hagkvæman vöxt Höfuðborgarsvæðisins 2040:

1.1 Þróun þéttbýlis verður innan vaxtamarka borgarbyggðar.

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

Lýsing:

Hér er farið yfir þau atriði í gildandi greinargerð Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025 sem taka breytingum eða breytt landnotkun tekur mið af.

Fyrirhuguð breyting er sett fram á breytingarblaði þar sem gerð er grein fyrir breytti landnotkun á aðalskipulagsuppdrætti og þeim breytingum sem gerðar eru á greinargerð, almennum texta og sérskilmálum svæðisins.

Í aðalskipulaginu eru eftirfarandi almenn ákvæði sem eiga við fyrirhugaða breytingu og þar segir um athafnasvæðið Selhraun (AT2) Selhraun (AT2) Svæðið er u.þ.b. 30ha athafnasvæði í nánum

tengslum við íbúðarbyggðina á Völlum. Því er mikilvægt að þar sé starfsemi sem samræmist þeirri nálægð og það er eitt af markmiðum deiliskipulags fyrir svæðið að það verði aðlaðandi fyrir fyrirtæki sem sækjast eftir góðu umhverfi sem ber vott um gæði og vandað þjónustuumhverfi.

Skipulagssvæðið er flatlent helluhraun frá nútíma, með hraunbollum og vaxið grámosa, lyngi og kjarrri á stöku stað. Skipulagssvæðið er í lítili hæð yfir sjó. Hraunið er nánast ósnert, en umhverfis svæðið eru ný hverfi í uppbyggingu, þar sem upprunaleg landgerð hverfur að miklu leyti.

Selhraun suður og Selhraun norður eru tvö athafnasvæði (AT2) og landfræðileg lega þeirra er upp að jaðri Vallahverfis (2. - 5. áfangi) í Hafnarfirði. Heildarstærð svæðisins eru um 30ha að stærð og hefur uppbygging atvinnuhúsnæðis átt sér stað síðustu áratugi.

Svæðið afmarkast af Krýsuvíkurvegi til vesturs og Ásbraut til austurs. Sá hluti svæðisins sem aðalskipulagsbreytingin nær til er suður hluti deiliskipulags Selhrauns suðurs, þ.e. lóðirnar Norðurhella 13-15-17 og 19 og Suðurhella 12 og 14. Innan lóðarinnar Suðurhella 14 eru tvær skráðar fornleifar, sem ekki eru friðlýstar. Um er að ræða fjárskjól, þ.e. helliskúta með hleðslu fyrir hluta inngangs. Nánari útfærsla verður sýnd á deiliskipulagi.

Breyting á landnýtingaflokkum:

Breytingar á landnýtingarflokkum samfara breytingu þessari verða því í greinargerð Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025

Tafla 6; Yfirlit yfir athafnasvæði í Hafnarfirði, bls. 48 AT2; Selhraun breytist úr 30ha í 27,5ha.

Tafla 2; Yfirlit yfir íbúðarsvæði í Hafnarfirði, bls. 38

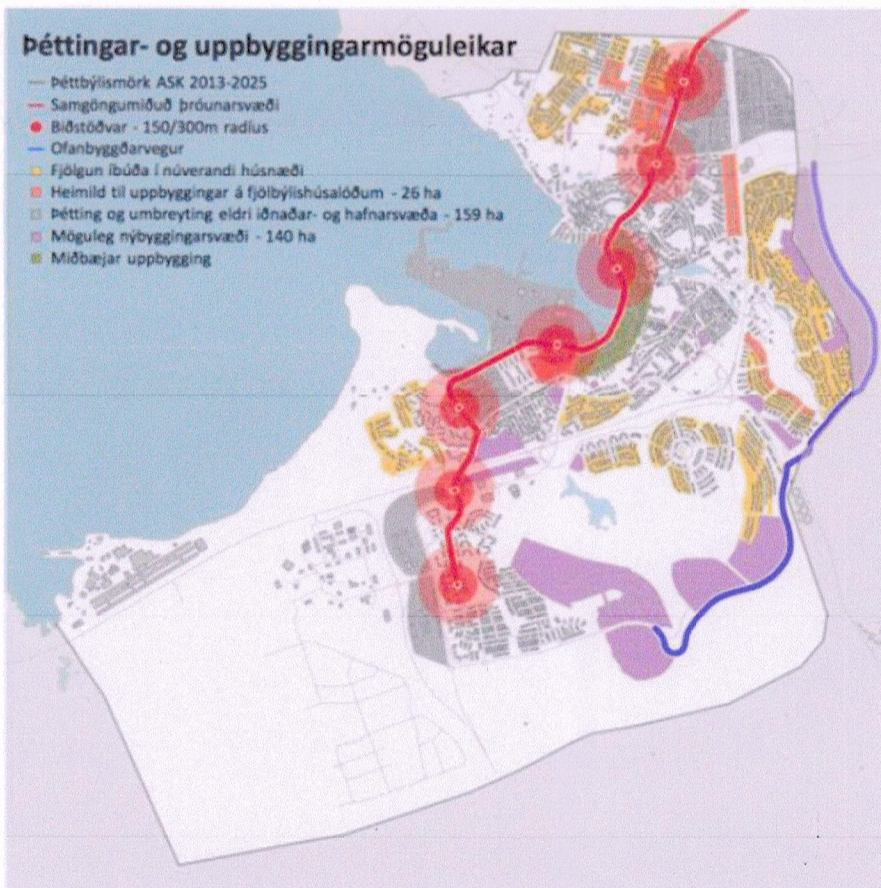
Nýir flokkar

IB16; Selhraun suður 1ha Norðurhella 13-19, alls 67 íbúðir
IB17; Selhraun suður 1,7ha Suðurhella 12-20, alls 132 íbúðir

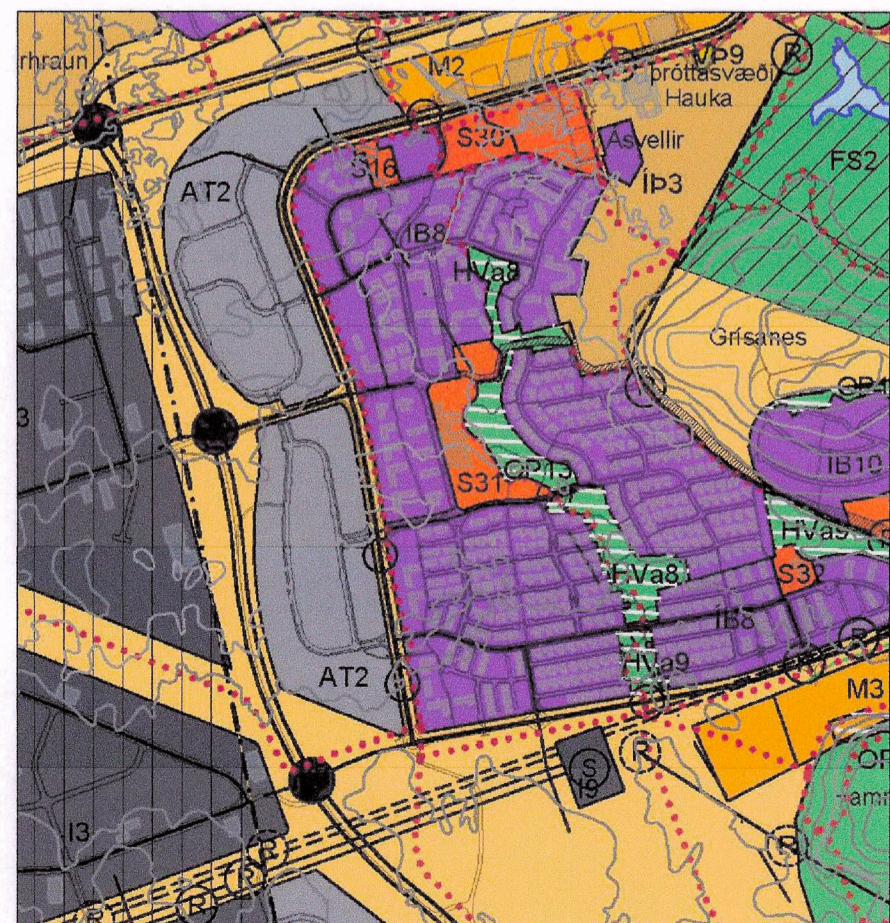
Á IB16; er gert ráð fyrir 2ja hæða íbúðarbyggð. Bílastæði eru á lóð ásamt djúpgámum, yfirbyggðum hjólageymslum og leiksvæði.

Á IB17; er gert ráð fyrir 5 fjölbýlishúsum 4-6 hæða. Gert er ráð fyrir að bílastæði séu á lóð og í bílakjallara. Djúpgámar eru staðsettir á lóð ásamt leiksvæði og sérafnotafleti íbúa á 1. hæð í stað svala.

Breyting þessi er auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og í samræmi við bréf frá Skipulagsstofnun dags. 18. ágúst 2021 og 19. maí 2022.



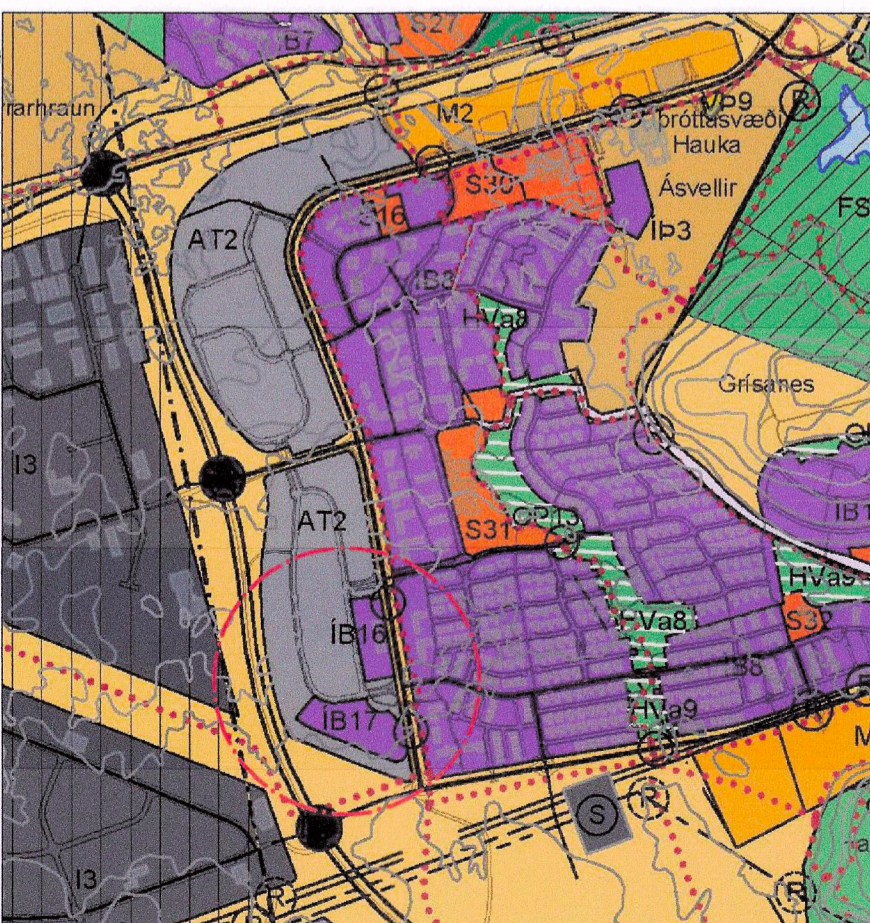
FYRIR



Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025
Staðfest af skipulagsstofnun 10.07. 2014

1:15.000

EFTIR



Breytt landnotkun — Mörk breytinga 1:15.000

Aðalskipulagsbreyting þessi var auglýst samkvæmt 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Tillagan var auglýst frá 22.02.2021 til 5.04.2021 og var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar

þann: 20.04 2021

[Signature]
Bæjarstjórnin í Hafnarfirði

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

þann: 21.júní 2022.

[Signature]



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

Skýringar:

M	Miðbær, miðsvæði
VB	Verslunar- og þjónustusvæði
S	Samfélagsþjónusta
I	Iðnaðarsvæði
AT	Athafnasvæði
IB	Íbúðarsvæði
H	Hafnarsvæði
F	Svæði fyrir frístundabyggð
K	Kirkjugarðar og grafreitir
E	Efnistöku- og efnislausunarsvæði
IP	Íþróttasvæði
ÖB	Óbyggð svæði
AF	Afþreyingar- og ferðamannasvæði
	Skipulagi frestað
SL	Skógræktar og landgræðslusvæði
OP	Opin svæði til sérstakra nota
V	Vötn, ár og sjór
VH	Veitur og helgunarsvæði
FS	Friðlýst svæði
ÖK	Önnur náttúruverndarsvæði
HV	Hverfisvernd (hvít yfirstríkun)
R	Friðlýstar fornminjar
VB	Vatnsbólsvæði
VG	Vatnsvernd Grannsvæði (vatnsvernd II)
VF	Vatnsvernd Fjarsvæði (vatnsvernd III)
IVB	Bráðabirgða þynningsvæði álvers sett af Hollustuvernd ríkisins 1997
	Svæði takmarkaðrar ábyggingar, greinargerð 2,2,6 iðnaðarsvæði
	Sveitarfélagsmörk
	Stofnbrautir
	Stofnbraut, jarögöng
	Tengibrautir
	Safngötur, sýndar að hluta vitenginga
	Mislæg gatnamót
	Undirgöng / brú
	Göngu- og hjólaleiðir
	Reiðleiðir
	Útivistarstigar
	Háspennulína
	Jarðstrengur
	Aðveituð vatnsveitu
	Aðveituð hitaveitu
	Frárennsli
	Varnargarðar
	Þéttbýlismörk
	Tengivirkir
	Spennistöð

