



Hafnarfjörður

Breyting á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 vegna breytingar á Miðsvæðis M7 vegna lóðarinnar Fornubúðir 5.



Hafnarfjörður, ágúst 2024
Breytt janúar 2025

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann 29. janúar 2025

Tillagan var auglýst frá 17. október 2024 til 28. nóvember 2024

Valdimar Viðisson
Bæjarstjóri Hafnarfjarðar



Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 25. FEB 2025

Gudnhild Lára Sveinhd.



Auglýsing um gildistöku aðalskipulagsbreytingar var birt í B-deild Stjórnartíðinda

Þann _____ 2025

Innihald

1. Inngangur	3
2. Staðsetning og afmörkun svæðisins	4
3. Efni og umfang núverandi aðalskipulagsbreytingarinnar	5
4. Tengsl við aðrar áætlanir	5
5. Umhverfisháhrif og fornminjar	5
6. Aðalskipulagsbreytingin.....	5
Fyrir breytingu	5
Verður eftir breytingu	6
7. Kynning og samráð	6
8. Lausleg tímaáætlun skipulagsferilsins	6

Breytingar í janúar 2025:

Bætt hefur verið við í texta aðalskipulagsbreytingarinnar (kafli 6, „verður eftir breytingu“) vegna úrvinnslu athugasemda.

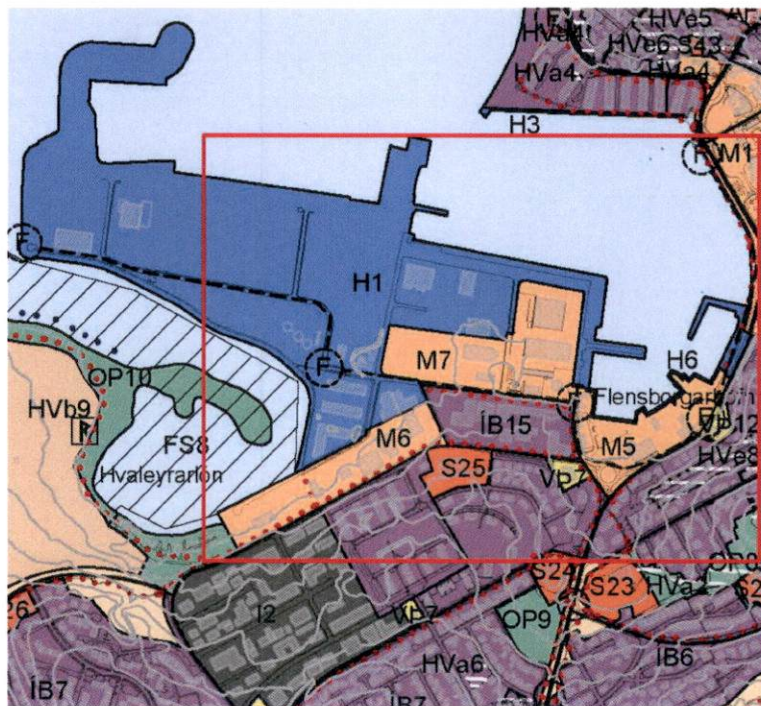
**Samhliða umsókn um byggingarleyfi skal gerð grein fyrir athugunum á umhverfisáhrifum frá starfsemi á svæðinu og gerð grein fyrir aðgerðum/lausnum ef þörf er á m.a. byggingartæknilega*

1. Inngangur

Á fundi bæjarstjórnar Hafnarfjarðar þann 5. júní 2024 var samþykkt að breyta aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Breytingin felst í að breyta skilmálum miðsvæðis M7 vegna lóðarinnar Fornubúðir 5. Breytingin er textabreyting á skilmálum.

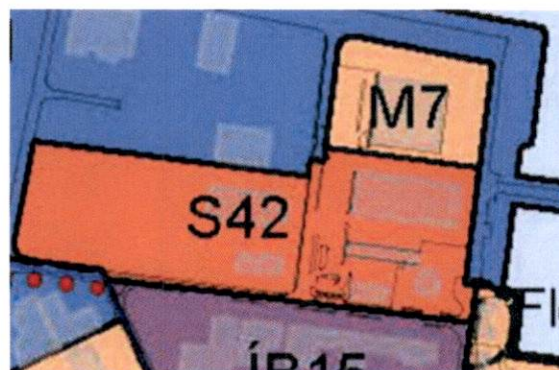
Þann 13. janúar 2023 öðlaðist gildi breyting á aðalskipulagi þar sem hluta af hafnarsvæðisins H1 og H2 var breytt. Hafnarsvæðið H1 var breytt í miðsvæði M6, M7 og íbúðarsvæði ÍB15.

Miðsvæðisreiturinn M7 var 6,8 ha að stærð og kenndur við Fornubúðir. Reiturinn afmarkaðist af Óseyrarbraut, Fornubúðum, og lóðarmörkum Óseyrarbrautar 12B og Cuxhavengötu 3, Háabakka og Suðurbakka. Hafnarsvæðið H6 er landfylling við sjávarbakka sem liggur frá Flensborgarhöfn í átt að miðbæ með fram Strandgötu að Víkingarstræti.



Mynd 1 Hlutamynd úr Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025

Í ferli er breyting á aðalskipulagi fyrir reit M7 í henni er svæðið meðfram Óseyrarbraut að Fornubúðum 5, als 5,63 ha af M7 reitnum breytt í reit fyrir samfélagsþjónustu S42 eftir stendur 1,5 ha af M7 sem er lóðin Fornubúðir 5.



Mynd sem sýnir breytingu á reit M7 í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 sem er í ferli



Mynd 2 - Reitur M7, Fornubúðir 5

Á reitnum er í dag skráð 6231m² fiskverkunarhús og 4080m² skrifstofuhúsnæði, lóðin er 14858m². Stærri húsið á lóðinni, þar sem skráð er fiskverkun, er í dag notað sem iðnaðarhúsnæði, vörugeymsla og skrifstofur. Í minna húsinu eru skrifstofur og rannsóknarstofur. Hugmyndir eru um að byggja meðfram lóðarmörkum til vesturs og norður í framhaldi af nýjstu húsunum á reitnum.

2. Staðsetning og afmörkun svæðisins

Í aðalskipulagsbreytingu sem öðlaðist gildi 12. janúar 2023 afmarkast Miðsvæðið M7 af Óseyrarbraut, Fornubúðum, og lóðarmörkum Óseyrarbrautar 12B og Cuxhavengötu 3, Háabakka og Suðurbakka.



Loftmynd sem sýnir afmörkun miðsvæðis M7 sem tók gildi 12. janúar 2023



Loftmynd sem sýnir afmörkun miðsvæðis M7 í aðalskipulagsbreytingu sem er í ferli

Þegar breyting sú sem er í vinnslu öðlast gildi afmarkast miðsvæðið M7 af Óseyrarbraut, Cuxhavengötu, Suðurgarði og Fornubúð, sjá mynd hér að framan sem sýnir breytingu á reit M7.

3. Efni og umfang núverandi aðalskipulagsbreytingarinnar

Aðalskipulagsbreytingin felst í að heimila íbúðarbyggð á reit M7 auk annarra starfsemi sem leyfð er á reitnum. Landnotkun á reit M7 er miðbæjar/miðsvæði og stendur hann á mörkum hafnarsvæðis H1 við Suðurhöfn og við það sem kemur til með að verða samfélagsþjónustureitur S42 en þar eru áform um að reisa tækniskóla þar sem gert er ráð fyrir 2400-3000 nemendum í dagsskóla með mögulegri fjölgun upp í 5000 nemendur með auknum húsakosti.

Frá bæði hafnarstarfseminni og skólastarfseminni má gera ráð fyrir töluverðum umhverfisáhrifum. Á hafnarsvæðinu er atvinnustarfsemi með öllu því lífi sem fylgir lifandi höfn. Þarna leggja að skemmtiferðaskip, þarna er uppskipun með tilheyrandi umferð stórra flutningabíla með gáma og alls konar atvinnutækja sem tilheyra slíkri starfsemi.

Ljóst er að þegar gert er ráð fyrir miðsvæði með möguleika á íbúðabyggð á svona atvinnusvæði þarf að gera meiri kröfur til íbúðarhúsnæðis en almennt gerist á íbúðarsvæðum. Gera þarf meiri kröfur til hljóðvarna og tæknilegra lausna td. á gleri og öðrum byggingarhlutum. Við hönnun á íbúðum þarf að huga að því að kyrrðar rými séu á þeirri hlið sem gera má ráð fyrir að verði næðis meiri. Einnig má gera ráð fyrir að á svæðinu geti mögulega verið umhverfisáhrif, svo sem lykt, sem ekki tilheyrir hefðbundnum íbúðarsvæðum en öðru megin er höfn og hinum megin er tækniskóli en honum getur líka fylgt margskonar umhverfisáhrif.

Tengt deiliskipulagsgerð þarf að gera hljóðvistarmælingar á mismunandi tímum til að fá glögga mynd af hávaða á svæðinu.

Á svæðinu eru innviðir sem taka þarf tillit til. Við þessar breytingar þarf að tryggja lagnaleiðir, helgunarsvæði þeirra og lóðir fyrir mannvirki þeim tengdum auk annara kvaða vegna innviða í gegnum lóðina. Mikilvægt er að tryggj sé að innviðakostnaður (breytingakostnaður) sem þessu fylgir sé greiddur af þeim sem standa að væntanlegri uppbyggingu

4. Tengsl við aðrar áætlanir

Deiliskipulag Suðrhafnar m.s.br.

5. Umhverfisháhrif og fornminjar

Umhverfismat var unnið fyrir svæðið í febrúar 2022 þegar aðalskipulagsbreytingin var gerð sem samþykkt í janúar 2023. Aðalskipulagsbreyting þessi á ekki að hafa frekari á umhverfáhrif en getið er í umhverfismatinu sem unnið var. Engar fornminjar eru á svæðinu enda um landfyllingu að ræða.

6. Aðalskipulagsbreytingin

Um er að ræða textabreytingu á greinargerð aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025.

Í kafla **3.3 Áherslur og sérákvæði við gerð deiliskipulags** á bls. 16 í greinargerð aðalskipulagsbreytingarinnar frá 13.01.2023 er fjallað um skilmála hvers reits. Í sérákvæðum fyrir reit M7 – Fornubúðir er lögð áhersla á eftirfarandi atriði:

Fyrir breytingu

Texti greinargerðar

- *Blönduð atvinnustarfsemi verði á reitnum og möguleiki á menntastofnun*
- Hámarkshæð húsa verði allt að 5 húsa hæðir - heimild fyrir kennileiti verði á merktum stöðum í samræmi við rammaskipulag
- Lofthæð þjónusturýma á jarðhæð verði um 4 metrar
- Uppbrot verði í byggingum, stöllum og fjölbreytt þakform
- Gönguleiðir verði um svæðið og sjónásar skilgreindir
- Lausnir bílastæða verði settar fram í deiliskipulagi

Verður eftir breytingu

Texti greinargerðar verði

- Blönduð atvinnustarfsemi verði á reitnum, **með heimild fyrir íbúðum á efri hæðum og möguleika á menntastofnun**
- Hámarkshæð húsa verði allt að 5 húsa hæðir - heimild fyrir kennileiti verði á merktum stöðum í samræmi við rammaskipulag
- **Ekki er heimilt að hafa íbúðir á jarðhæð. Hámarks íbúðarfjöldi 55 og alls 34.120 m²**
- Lofthæð þjónusturýma á jarðhæð verði um 4 metrar
- Uppbrot verði í byggingum, stöllum og fjölbreytt þakform
- Gönguleiðir verði um svæðið og sjónásar skilgreindir
- Lausnir bílastæða verði settar fram í deiliskipulagi
- **Samhliða umsókn um byggingarleyfi skal gerð grein fyrir athugunum á umhverfisáhrifum frá starfsemi á svæðinu og gerð grein fyrir aðgerðum/lausnum ef þörf er á m.a. byggingartæknilega.*

* Bætt inn í aðalskipulagsbreytinguna eftir auglýsingartíma til að koma til móts við athugasemdir.

7. Kynning og samráð

Kynning aðalskipulagsbreytingarinnar fer fram í gegnum skipulagsgáttina. Aðalskipulagsbreyting þessi er unnin í samræmi gr. 30, 31, og 32 í skipulagslögum nr. 123/2010. Þar er kveðið á um kynningar og samráð við íbúa, umsagnaraðila og aðra hagsmunaaðila á hinum ýmsu stigum skipulagsferlisins.

Kynning á lýsingu hefur átt sér stað í skipulagsgátt og opið hús var haldið a kynningartíma lýsingarinnar. Á kynningartíma lýsingarinnar bárust fjórar athugasemdir, þær voru frá Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar Kópavogs og Garðabæjar, HS Veitum, Mílu og Skipulagsstofnun. Í aðalskipulagsbreytingu þessari hefur verið unnið með þær ábendingar og athugasemdirnar sem bárust.

Athugasemdum við aðalskipulagsbreytingu þessari skal skila í gegnum skipulagsgátt.

8. Lausleg tímaáætlun skipulagsferilsins

	sept	okt	nóv.	des	jan	feb
Athugun hjá Skipulagsstofnun fyrir auglýsingu						
Tillaga að aðalskipulagsbreytingu auglýst						
Sveitastjórn eftir auglýsingu						
Yfirferð skipulagsstofnunar og auglýsing						