



**HAFNARFJÖRÐUR**

## Breyting á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025

### vegna Miðbæjarsvæðis M1.



**Nóvember 2021**

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann 9. mars 2021

Tillagan var auglýst frá 6. desember 2021 til 17. janúar 2021

  
Bæjarstjóri Hafnarfjarðar

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 15.09. 2021

Auglýsing um gildistöku aðalskipulagsbreytingar var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann \_\_\_\_\_ 2021

## Innihald

1. Inngangur .....	3
2. Forsendur og staðhættir.....	4
3. Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025.....	4
4. Efni og umfang skipulagsbreytingarinnar .....	4
5. Aðalskipulagsbreytingin.....	5
Fyrir breytingu .....	5
Verður eftir breytingu .....	5
6. Kynning og samráð .....	5

## 1. Inngangur

Gerð er breyting á aðalskipulagi Hafnarfjarða 2013-2025 sem staðfest var 10. júní 2014.

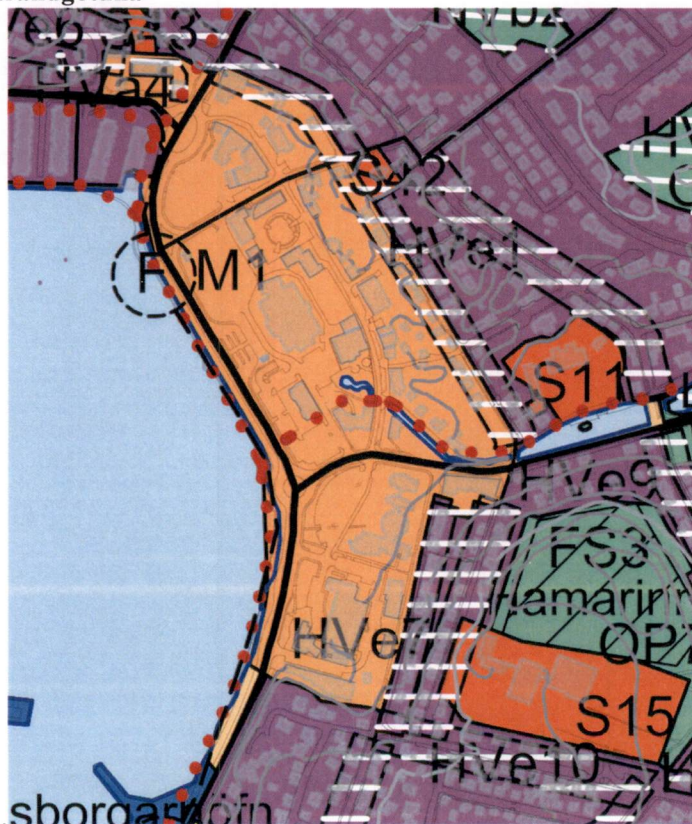
Um er að ræða breytingu á skilmálum í greinargerðar, í kafla 2.2.2 *Miðbær og miðsvæði*. Í kaflanum er fjallað um miðbæ og það hlutverk sem hann hefur. Þar kemur fram:

### *Almenn ákvæði:*

Á miðsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, bænum í heild sinni eða fleiri en einu bæjarhverfi, s.s. verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og gistihúsum, menningarstofnunum og hreinlegum iðnaði. **Þar sem aðstæður leyfa má gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði, sérstaklega á efri hæðum bygginga.** Þar sem sýnt er að ekki sé hægt að uppfylla bílastæðakröfur innan lóðar, er heimilt að uppfylla þær á almennum bílastæðum á miðsvæðinu gegn greiðslu sérstaks gjalds.

### *Miðbær Hafnarfjarðar (M1)*

Miðbær Hafnarfjarðar er miðstöð opinberrar þjónustu í Hafnarfirði og verður efldur sem einn af helstu kjörnum verslunar, þjónustu og menningar á höfuðborgarsvæðinu. Markmið skipulagsins er að í miðbæ Hafnarfjarðar sé mikið of fjölbreytt framboð verslunar og þjónustu, og þar sé líflegt mannlíf og menningarstarfsemi sem laði að bæði íbúa og ferðamenn. Því aðeins má staðsetja opinbera þjónustu (aðra en hverfaþjónustu) utan miðbæjarins að sýnt sé fram á að ekki sé unnt að mæta þörfum fyrir húsnæði eða svæði fyrir hana í miðbænum. Áhersla er lögð á sérvöruverslanir auk veitinga- og kaffihúsa sem laða að jafnt heimamenn sem gesti. **Allt rými á jarðhæð í miðbænum verði nýtt fyrir verslun, veitingahús og þjónustu en stefnt skal að aukinni íbúðarbyggð í miðbænum, m.a. á efri hæðum húsa við Strandgötuna**



## 2. Forsendur og staðhættir

Með vísan til úrskurðar Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála frá 15. september 2021 og niðurstöðu þess varðandi landnotkun á miðbæjarsvæði M1 er ákveðið að vinna að breytingu á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025.

Í greinargerð aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 er gert ráð fyrir að sömu skilmálar gilda fyrir allt húsnæði innan miðbæjarsvæðisins þrátt fyrir að allt frá þróun byggðar bæjarins hafi aldrei verið annað er íbúðarbyggð á hluta miðbæjarsvæðisins og engar fyrirætlanir um annað. Samfélags mynd miðbæjarins hefur byggst á smágerðri byggð gamalla íbúðarhúsa inn á milli verslunar og þjónustu á miðbæjarsvæðinu. Vert er að halda þessari byggðarmynd sem hefur einkennt bæinn frá því hann fékk kaupstaðarréttindi. Eðli og gerð mannvirkja í miðbæ Hafnarfjarðar hafa í tímans rás endurspeglad þróun samfélagsins í átt að því samfélagi sem við þekkjum. Í upphafi einfaldar húsagerðir sem hýstu fyrst um sinn vinnubúðir og búsetu tengda sjósókn og fiskvinnslu. Er nær dróg nútímanum tóku við mannvirki með sérhæfðari hlutverk. Þessi blanda mannvirkja gefur miðbæ Hafnarfjarðar blæ og andrúm sem vert er að varðveita og viðhalda. Því er þessi breyting gerð með það í huga að verslun og þjónusta verð fyrst og fremst á jarðhæðum húsa við Fjarðargötu, Strandgötu og Linnetsstíg upp að gatnamótum við Austurgötu.

## 3. Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025

Eitt af megin markmiðum aðalskipulagsins er að halda í sérkenni Hafnarfjarðar og varðveita megindrætti bæjarmyndarinnar með áherslu á heildstæða bæjarmynd. Styrkja skal miðbæ Hafnarfjarðar sem öflugan kjarna og miðstöð þjónustu og ferðamála í bænum. Leggja skal rækt við þá sérstöðu sem miðbær Hafnarfjarðar hefur sem annar af tveimur gömlu miðbæjum á höfuðborgarsvæðinu og hefur því aðra eiginleika og yfirbragð og betri tengsl við menningararfleifð en miðhverfi nýrri bæja og úthverfa á höfuðborgarsvæðinu. Mikilvægt er að vernda gömlu byggðina sem teygir sig inn í miðbæinn og ljær honum sérkenni. Halda þarf í einkenni gamalla húsa í miðbænum og gera það í samræmi við reglugerðir um húsvernd.

## 4. Efni og umfang skipulagsbreytingarinnar

Aðalskipulagsbreytingin þessi á við miðbæjarsvæðið M1.

Miðbæjarsvæði M1 afmarkast af strandlínunni við Fjarðargötu að hringtorgi við nyðri enda Reykjavíkurvegar, eftir Vesturgötu að Merkurögötu upp fyrir safnahús þvert yfir Reykjavíkurveg og í miðlínu Austurgötu yfir lækinn í lóðarmörkum Dvergs reits um miðlínu Suðurgötu með fram hamrinum við baklóðir Víkingastrætis og niður að strandlínu.

Breytingu á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 vegna miðbæjarsvæðis M1 gerir ráð fyrir að sú íbúðarbyggð sem hefur frá upphafi uppbyggingar bæjarins verið bæði á jarðhæðum sem og efri hæðum íbúðarhúsnæðis á svæðinu haldi sér og tilmæli aðalskipulagsins um að allt rými á jarðhæð í miðbænum verði nýtt fyrir verslun, veitingahús og þjónustu eigi einungis við byggð við Fjarðargötu, Strandgötu og Linnetsstíg upp að gatnamótum Austurgötu. Þó skulu ávallt ákvæði minjalaga höfða að leiðarljósi við breytingar á húsnæði við Strandgötu, Fjarðargötu og Linnetsstíg þar sem slíkt á við.

Byggð við Merkurögötu, Gunnarssund, Mjósund, Austurgötu, Brekkugötu og Lækjargötu sem fellur innan miðbæjarsvæðisins M1 haldi sínum einkennum og geti áfram staðið óbreytt sem íbúðarhúsnæði. Ekki er talið að breytingin hafi áhrif á samfélagið þar sem markmið breytingarinnar er að hlutirnir geti verið eins og þeir eru. Heimild er til að breyta jarðhæðum húsa sem eru innan M1 svæðisins í verslun, veitingahús og þjónusturými vegna staðsetningar þeirra á miðbæjarsvæði M1, þó

með þeim fyrirvara sem kunna að felast í minjalögum eða öðrum þeim lögum og reglugerður sem gilda um viðkomandi rekstur.

## 5. Aðalskipulagsbreytingin

Fyrir breytingu

Texti kafla 2.2.2 *Miðbær og miðsvæði*

*Miðbær Hafnarfjarðar (M1)*

Miðbær Hafnarfjarðar er miðstöð opinberrar þjónustu í Hafnarfirði og verður efldur sem einn af helstu kjörnum verslunar, þjónustu og menningar á höfuðborgarsvæðinu. Markmið skipulagsins er að í miðbæ Hafnarfjarðar sé mikið of fjölbreytt framboð verslunar og þjónustu, og þar sé líflegt mannlíf og menningarstarfsemi sem laði að bæði íbúa og ferðamenn. Því aðeins má staðsetja opinbera þjónustu (aðra en hverfaþjónustu) utan miðbæjarins að sýnt sé fram á að ekki sé unnt að mæta þörfum fyrir húsnæði eða svæði fyrir hana í miðbænum. Áhersla er lögð á sérvörverslanir auk veitinga- og kaffihúsa sem laða að jafnt heimamenn sem gesti. **Allt rými á jarðhæð í miðbænum verði nýtt fyrir verslun, veitingahús og þjónustu en stefnt skal að aukinni íbúðarbyggð í miðbænum, m.a. á efri hæðum húsa við Strandgötuna**

Verður eftir breytingu

Texti kafla 2.2.2 *Miðbær og miðsvæði*

*Miðbær Hafnarfjarðar (M1)*

Miðbær Hafnarfjarðar er miðstöð opinberrar þjónustu í Hafnarfirði og verður efldur sem einn af helstu kjörnum verslunar, þjónustu og menningar á höfuðborgarsvæðinu. Markmið skipulagsins er að í miðbæ Hafnarfjarðar sé mikið of fjölbreytt framboð verslunar og þjónustu, og þar sé líflegt mannlíf og menningarstarfsemi sem laði að bæði íbúa og ferðamenn. Því aðeins má staðsetja opinbera þjónustu (aðra en hverfaþjónustu) utan miðbæjarins að sýnt sé fram á að ekki sé unnt að mæta þörfum fyrir húsnæði eða svæði fyrir hana í miðbænum. Áhersla er lögð á sérvörverslanir auk veitinga- og kaffihúsa sem laða að jafnt heimamenn sem gesti. **Allt rými á jarðhæð í miðbænum við Strandgötu Fjarðargötu og Linnestíg verði nýtt fyrir verslun, veitingahús og þjónustu en stefnt skal að aukinni íbúðarbyggð í miðbænum, m.a. á efri hæðum húsa við Strandgötuna**

## 6. Kynning og samráð

Aðalskipulagsbreytingin verður kynnt í samræmi við 30. gr. skipulagsslaga nr. 123/2010.

Skipulagslýsing aðalskipulags breytingarinnar var send til umsagna og kynningar til Skipulagsstofnunar, Veitna, Heilbrigðiseftirlits Hafnarfjarðar Garðabæjar og Kópavogs, SSH, Garðabæjar, Voga og Markaðsstofu Hafnarfjarðar, engar athugasemdir bárust.