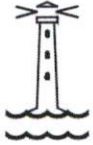


18038-1400-970

13.1.2023



**Breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025**  
**HAFNARSVÆÐI – ÞÉTTING BYGGÐAR**  
**Suðurhöfn, Flensborgarhöfn og Hamarshöfn**

**Greinargerð aðalskipulagsbreytingar**

07. febrúar 2022

Greinargerð uppfærð í samræmi við ábendingar Skipulagsstofnunar, dags. 01.02.2022



Skipulagsstofnun

Mótt.: 16 des. 2022

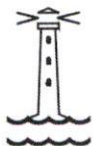
Málnr.

20.20.060.24



## Efnisyfirlit

<b>1</b>	<b>Inngangur</b> .....	<b>3</b>
1.1	Tilefni, forsendur .....	3
1.2	Samþykktir .....	4
1.3	Markmið bæjarstjórnar .....	4
1.4	Þétting byggðar .....	5
<b>2</b>	<b>Ákvæði Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025</b> .....	<b>6</b>
2.1	Almenn ákvæði .....	6
2.2	Sérákvæði .....	7
<b>3</b>	<b>Helstu forsendur</b> .....	<b>9</b>
3.1	Skipulagssvæðið .....	9
3.2	Ný landnotkun – Þétting byggðar .....	10
3.2.1	Framtíðarsýn og stefna .....	11
3.2.2	Reitur M5 - Flensborgarhöfn .....	13
3.2.3	Reitur ÍB15 - Óseyrarhverfi .....	13
3.2.4	Reitur M7 - Fornubúðir .....	14
3.2.5	Reitur H6 - Hamarshöfn .....	15
3.2.6	Reitur M6 - Hvaleyrarbraut 20-32 .....	15
3.3	Áherslur og ákvæði við gerð deiliskipulags .....	16
3.4	Staðhættir og byggð .....	19
3.5	Umferð og gatnakerfi .....	22
3.6	Tengsl við aðrar áætlanir .....	22
3.6.1	Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins .....	21
3.6.2	Landsskipulagsstefna.....	24
3.6.3	Deiliskipulag, gögn í gildi .....	26
<b>4</b>	<b>Áhrifamat, umhverfismat áætlunar</b> .....	<b>27</b>
<b>5</b>	<b>Skipulagsferli, kynning og samráð</b> .....	<b>28</b>
5.1	Verkafangar .....	28
5.2	Kynningarfundir.....	28
5.3	Ábendingar og athugasemdir vegna lýsingar.....	28
5.4	Umsagnaraðilar .....	29
5.5	Samþykktir og staðfestingarferli.....	30



## 1 INNGANGUR

Með greinargerð þessari er gerð grein fyrir breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Breytingin nær til suður og austur hluta Suðurhafnar, Flensborgarhafnar og strandlengju meðfram Strandgötu í átt að miðbæ Hafnarfjarðar. Í tillögunni felst að mörkuð er stefna um þéttingu byggðar á svæðinu og breytt landnotkun í samræmi við stefnuna.

Fyrir liggur Rammaskipulag Flensborgarhafnar og Óseyrarsvæðis, sem haft er til viðmiðunar við meginhluta aðalskipulagsbreytingarinnar.

Reiturinn sem breytingin nær til er merktur sem H1 (Suðurhöfn) og H2 (Flensborgarhöfn) í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Landnotkun reitsins er hafnarsvæði samkvæmt gildandi aðalskipulagi. Utan H1 og H2 nær breytingin til svæðis er liggur með strönd fjarðarbotnsins í átt að Miðbæ Hafnarfjarðar.

Fyrirhuguð breyting er sett fram í greinargerð þessari með almennum texta og sérskilmálum svæðisins og einnig á breytingarblaði, þar sem gerð er grein fyrir breyttri landnotkun á aðalskipulagsupprætti.

### 1.1 TILEFNI, FORSENDUR

Skipulagssvæði Suðurhafnar og Flensborgarhafnar byggðist upp sem hafnarsvæði en í tímans rás hafa áherslur, forsendur og eðli starfseminnar á svæðinu breyst. Í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 – 2025 er svæðið skilgreint sem hafnarsvæði, þ.e. H1 (Suðurhöfn) og H2 (Flensborgarhöfn) og miðsvæði (M). Jafnframt er í aðalskipulaginu sett fram stefna um þéttingu byggðar og uppbyggingu á vannýttum svæðum sem eru í göngufjarlægð frá miðbænum.

Í gildandi aðalskipulagi og samkvæmt svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er stefnt að því að fullnýta byggingarmöguleika miðlægra svæða og lögð áhersla á að fjarlægðir milli íbúa og starfa verði stytta með blandaðri byggð. Gert er ráð fyrir að byggð á svæðinu sem um ræðir verði þétt í samræmi við stefnu aðalskipulagsins. Áhersla verði á heildstæða blandaða byggð sem verði reist í sátt við aðliggjandi hverfi og hafnarstarfsemi. Einkum er reiknað með þjónustu, atvinnustarfsemi og íbúðum. Stefna aðalskipulagsins fellur að þessu leyti vel að markmiðum SSH 40 og fyrirhuguðum bættum almenningssamgöngum.

Tilefni breytingartillögunnar er m.a. ákvörðun bæjarstjórnar þann 05. 02. 2020, um að vinna rammahluta aðalskipulags á grundvelli *rammaskipulags Flensborgarhafnar og Óseyrarsvæðis*, dags. 23. 01. 2020, í samræmi við gr. 4.9 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Í rammahluta aðalskipulags felst ítarlegri leiðsögn fyrir mótun og gerð deiliskipulags, svo sem um landnotkun, þjónustukjarna, gerð húsnæðis, yfirbragð byggðar, umferðarskipulag, fyrirkomulag almenningsskýma, blöndun íbúða og annarrar landnotkunar.



## 1.2 SAMÞYKKTIR

Á fundi skipulags- og byggingarráðs þann 28.01. 2020 var eftirfarandi fært til bókar: „Skipulags- og byggingarráð samþykkir framlagða tillögu rammaskipulags Flensborgarhafnar og Óseyrarsvæðis, dags. 23. janúar, og að hún hljóti meðferð sem rammahluti aðalskipulags við endurskoðun aðalskipulags 2020 í samræmi við 4.mgr. 28.gr. skipulagslaga nr.123/2010.“ Bæjarstjórn Hafnarfjarðar staðfesti ákvörðun skipulags- og byggingarráðs þann 05. 02. 2020, að undangenginni samþykkt hafnarstórnar. Á fundi bæjarstjórnar þann 01. 04. 2020 var samþykkt að hefja vinnu við breytt aðalskipulag hafnarsvæðisins.

Aðrar samþykktir sem varða þessa tillögu að aðalskipulagsbreytingu: Í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar var ákveðið, þann 12.02. 2019, að stækka skipulagsreit Rammaskipulags Flensborgarhafnar og Óseyrarsvæðis meðfram strandlengju í átt að miðbæ til þess að gera mögulegt að stækka smábátahöfnina og styrkja tengsl miðbæjar og hafnar.

Með verslun, þjónustu og möguleika á íbúðum í huga samþykkti skipulags- og byggingarráð þann 31.10.2017 heimild til aðalskipulagsbreytingar með breytingu á landnotkunarflokki á reit sem afmarkast af Hvaleyrarbraut og Lónsbraut frá Stapagötu að vestur mörkum Suðurhafnarreits, þ.e. Hvaleyrarbraut 20 – 32.

## 1.3 MARKMIÐ BÆJARSTJÓRNAR

- Heildaryfirbragði svæðisins verði breytt með aukinni fjölbreytni í nýtingu þess. Hluta svæðisins verði breytt úr því að vera hafnarsvæði í miðsvæði og íbúðabyggð. Þar verði framboð atvinnu-, verslunar- og þjónustuhúsnæðis auk íbúðabyggðar.
- Gæði og verðmæti svæðisins verði aukin með bættu umhverfi og lífsgæðum fyrir notendur og íbúa ásamt því að þjónusta við nærliggjandi íbúðahverfi verði styrkt.
- Stuðlað verði að betri nýtingu landsvæðisins með þéttari byggð.
- Tengsl hafnar og bæjar verði styrkt.
- Gætt verði að samræmi í götumyndum og byggðamynstri.
- Hugað verði að opnum bæjarrýmum og gert verði ráð fyrir starfsemi á jarðhæðum sem laðar til sín fjölbreytt mannlíf.
- Í uppbyggingu svæðisins verði tekið tillit til sérkenna þess og sérstöðu í bæjarmynd Hafnarfjarðar.
- Lögð verði áhersla á vandaðan frágang bygginga, gott nærumhverfi þeirra og aðlaðandi yfirbragð byggðarinnar í heild.
- Umferðartengingar inn á svæðið verði bættar með umferðaröryggi að leiðarljósi. Góð tenging verði við aðliggjandi svæði og miðbæ með stígum fyrir gangandi og hjólandi. Gott aðgengi að smábátahöfn og umferðarlæði við Suðrhöfn verði áfram tryggt í sátt við nýja uppbyggingu.



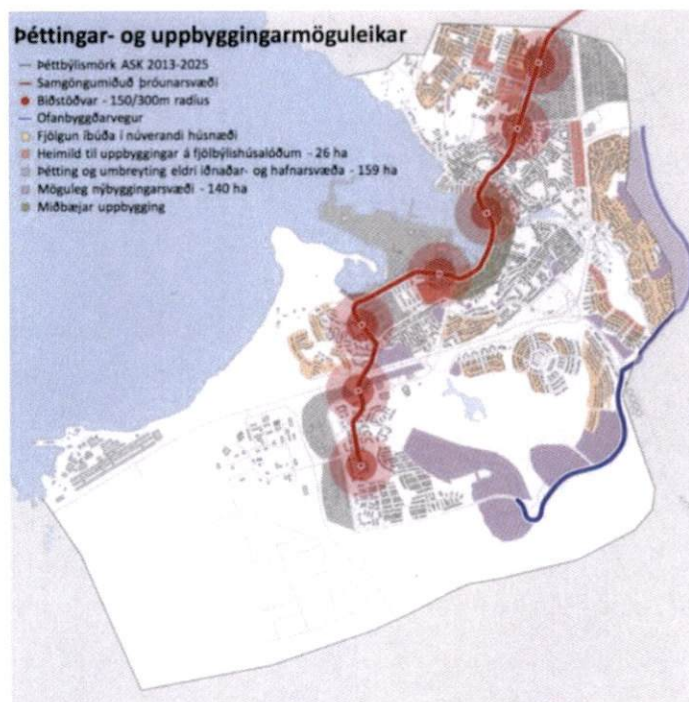
- Endurskipulag reitsins getur kallað á breytingar á fyrirkomulagi lóða.
- Ganga má út frá að svæðið byggist upp í áföngum. Áfangaskipting verði skilgreind í deiliskipulagi viðkomandi reita.

## 1.4 Þétting byggðar

Í greinagerð starfshóps um þéttingu byggðar skipuðum af skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar 2016 er gert ráð fyrir uppbyggingu á vannýttum svæðum, s.s. atvinnu- og hafnarsvæðum. Þar segir m.a.:

„Bærinn hefur á rúmri öld vaxið og þróast úr sjávarþorpi með 1500 íbúa í um 30 þúsund íbúa bæjarfélag, sem myndar samfellda byggð með öðrum sveitarfélögum Höfuðborgarsvæðisins, Garðabæ, Kópavogi, Reykjavík og Mosfellsbæ. Íbúar á Höfuðborgarsvæðinu voru rúmlega 211 þúsund í ársbyrjun 2015 og hafði þá fjölgað um 2500 frá árinu áður. Hafnfirðingar eru rúm 30 þúsund.“

„Höfuðborgarsvæðið er eitt þjónustu-, atvinnu- og búsetusvæði. Samgöngur er einn lykilþátturinn þegar horft er til þess hvar og hvernig fólksfjölgun verður næstu áratugina. Þar liggja áskoranir og tækifæri. Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2040 hefur sett fram mjög skýra stefnu hvernig haga skuli uppbyggingu. Í stefnunni er áætluð íbúafjölgun, byggðarmörk skilgreind og sett fram tillaga að öflugum almenningssamgöngukerfi til þess að mæta auknum íbúafjölda án þess að það hafi veruleg áhrif á aukningu umferðar.“



Almenningssamgöngur og þéttingarmöguleikar. Úr greinagerð starfshóps 2016.



## 2 ÁKVÆÐI GILDANDI AÐALSKIPULAGS HAFNARFJARÐAR 2013-2025

Hér er farið yfir þau ákvæði í gildandi greinargerð aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 sem varða breytinguna.

### 2.1 ALMENN ÁKVÆÐI

Í gildandi aðalskipulagi eru eftirfarandi almenn ákvæði:

Á bls. 17 í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 segir:

*Núverandi byggð skal þétt þar sem það á við, m.a. með endurskipulagningu vannýttra svæða. Lögð skal áhersla á þau verðmæti sem felast í því að stór hluti íbúðabyggðarinnar er í göngufjarlægð frá miðbænum. Leitast skal við að fullnýta byggingarmöguleika með þá eiginleika áður en uppbygging hefst á svæðum sem lengra eru í burtu. Við endurskipulagningu byggðar skal leita að kostum til þéttingar byggðar og stuðla að endurnýtingu vannýttra lóða og svæða með starfsemi sem lokið hefur sínu hlutverki.*

Þetta ákvæði heldur sér óbreytt.

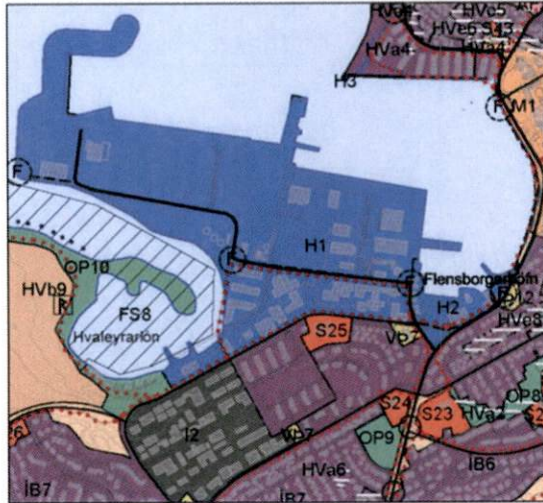
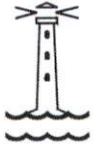
Í „Breytingu á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 – Suðurhöfn“, samþykkt 12.12.2018, segir í breyttum texta greinargerðar, kafla 2.2.7- Hafnarsvæði, almenn ákvæði:

#### **Almenn ákvæði**

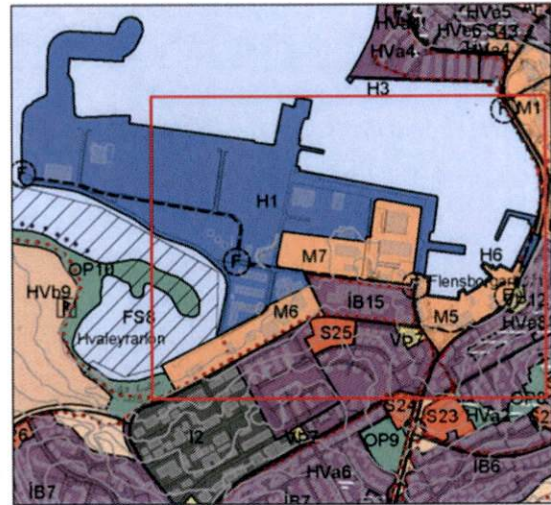
*Á hafnarsvæðum tengist landnotkun fyrst og fremst hafnsækinni starfsemi, s.s. mannvirkjum og tækjum til móttöku skipa og báta, lestunar og losunar þeirra, geymslu vöru, móttöku og afgreiðslu þessarar vöru, móttöku og brottfarar farþega, fiskvinnslu og starfsemi tengdri sjóflutningum og skipasmíði eða viðgerðum. Á hafnarsvæðum (H) er einnig gert ráð fyrir öðrum fyrirtækjum og stofnunum, sem tengjast höfn, útgerð, hafrannsóknunum og öryggismálum sjófarenda. Fjölbreyttari landnotkun er þó heimil samkvæmt ákvörðun þar um í deiliskipulagi, s.s. þjónustu- og menningarstarfsemi.*

*Nánari ákvæði um starfsemi verða sett í deiliskipulagi viðkomandi svæða og reita/lóða. Íbúðir eru ekki heimilar á hafnarsvæðum. Þó er í undantekningartilvikum unnt að gera ráð fyrir húsvarðaríbúðum.*

Þetta ákvæði helst óbreytt fyrir þann hluta Suðrhafnar sem verður áfram skilgreindur í landnotkunarflokki H1 og er utan svæðis aðalskipulagsbreytingarinnar. Mörkum H1 er breytt og nýir landnotkunarflokkar verða til, sbr. eftirfarandi mynd sem sýnir hafnarsvæðið fyrir og eftir breytingu.



Hlutamynd úr Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025



Endurskoðuð landnotkun

Aðalskipulagsbreytingin felur í sér nýja landnotkunarflokk á skipulagssvæðinu, þ.e. reiti M6 og M7 (Miðsvæði) og ÍB15 (Íbúðabyggð) á Suðrhöfn og M5 (Miðsvæði) á Flensborgarhöfn. Landnotkunarflokkur H6 er skv. tillögnum hafnarsvæði, en er fyrir breytingu að hluta utan Suður- og Flensborgarhafnar. Sérákvæði eru sett fyrir landnotkun þeirra reita sem aðalskipulagsbreytingin nær til, sbr. kafla 3.2 og 3.3. Nánari ákvæði verða sett í deiliskipulagi viðkomandi svæða og reita.

## 2.2 SÉRÁKVÆÐI

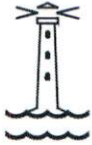
Innan svæðis Suðrhafnar og Flensborgarhafnar eru eftirfarandi sérákvæði í gildandi aðalskipulagi fyrir reiti H1 og H2.

Á bls. 50 í aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 í kafla 2.2.7- Hafnarsvæði segir:

### **Suðrhöfn**

Miðað er við að Suðrhöfn (H1) verði áfram megin fiskihöfn höfuðborgarsvæðisins, vöruflutningahöfn og miðstöð skipasmíða og viðhaldsþjónustu við skipaflotann. Megin markmið í skipulagi hafnarsvæðisins eru að skapa skilyrði og bestu aðstæður til öflugrar þróunar fyrir hafnsækna starfsemi og að skapa aðstöðu fyrir uppbyggingu skipaviðhaldsiðnaðar. Gera þarf ráð fyrir að hægt verði að taka á móti og þjónusta farþegaskip í Suðrhöfninni. Miklir þróunarmöguleikar eru í Suðrhöfn sem verður miðstöð útgerðar, vöruflutninga og skipaviðgerða. Suðrhöfnin hefur verið stækkuð með landfyllingu og útbúið stórt athafnasvæði og aðastaða fyrir útgerð, fiskmarkað og flutningafyrirtæki. Einnig eru þar olúbryggja og olúgeymar, sem fjallað er um í áhættumati Höfuðborgarsvæðisins og í umhverfismati aðalskipulagsins. Með ákvæðum um hafnarvernd er sá hluti hafnarsvæðanna sem vöruflutningar fara um lokaður fyrir allri almennri umferð.

Mörkum Suðrhafnar (H1) er breytt þannig að svæðið minnkar. Þessu sérákvæði er breytt m.t.t. landnotkunar á reitum sem verða utan H1, þ.e. reiti M6, ÍB15 og M7 á Suðrhöfn. Sjá kafla 3.2 og 3.3.



Á bls. 50-51 í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 í kafla 2.2.7 Hafnarsvæði segir:

### **Flensborgarhöfn**

Í Flensborgarhöfn (H2) er markmiðið að skapa aðlaðandi frístundahöfn og aðstöðu fyrir siglingaíþróttir. Þar verður einnig smábátahöfn áfram og svæði fyrir hafntengda þjónustu. Í gildandi skipulagi er þetta svæði markað sem blanda af íbúðarsvæði og verslunar- og þjónustusvæði. Í þessari endurskoðun er notkun þess breytt, þannig að það verður nú skilgreint sem blanda af hafnarsvæði og verslunar- og þjónustusvæði. Hlutverk þessa svæðis fyrir útivist og frístundasiglingar verður eftt, m.a. með uppbyggingu tengdri miðbænum og höfninni. Svæðið blasir við miðbænum og nágrenni hans, og nálægð við sjóinn gerir það eftirsóknarvert fyrir jafnt fólk og fyrirtæki. Ímynd fyrirtækja er orðin mun snarari samkeppnisþáttur en áður fyrr, bæði gagnvart markaðnum og samkeppni um gott og sérhæft vinnuafli sem gerir kröfur til vinnuumhverfis. Mjög mikilvægt er því að hér sé vandað til mannvirkjagerðar og nýttir til fullnustu þeir möguleikar sem staðsetning þess býður upp á. Á svæðinu er ýmis eldri starfsemi sem þarf að fá nýtt hlutverk eða víkja. Þar er einnig starfsemi sem æskilegt er að geti þrífist áfram á svæðinu, einkum smábátahöfn og siglingaklúbbur. Einnig ber að skoða hvort slippurinn, dráttarbrautin og gamla Íshúsið geti orðið tenging milli fyrri tíma og nútíma. Mikilvægt er að svæðið verði notað fyrir fjölbreytta starfsemi, og má hugsa sér blöndu af skrifstofum og þjónustustarfsemi sem tengist hafinu á einhvern hátt, söfnum, veitingastöðum, gístaðstöðu, og að sjálfsögðu smábátahöfn, siglingaklúbbnum og tengdri starfsemi. **Sérstakir skilmálar:** Á þessu svæði er leyfilegt að staðsetja verslanir og þjónustustarfsemi tengda höfninni.

Þetta ákvæði fellur út úr kafla 2.2.7 Hafnarsvæði í gildandi aðalskipulagi. Landnotkun H2 verður M5 (miðsvæði). Ný sérákvæði bætast við kafla 2.2.7 vegna H6, hafnarsvæðanna Hamarshöfn og hafnarbakki, sbr.kafla 3.2 og 3.3 í greinargerð þessari.

Breytingar verða á eftirfarandi töflum í greinargerð Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013–2025, sjá nánar á uppdrætti aðalskipulagsbreytingarinnar:

Tafla 8. Yfirlit yfir hafnarsvæði (bls. 52).

Tafla 3. Yfirlit yfir miðsvæði (bls. 43).

Tafla 2. Yfirlit yfir íbúðarsvæði í Hafnarfirði (bls. 38).

Hér að framan er vitnað í sérákvæði gildandi aðalskipulags sem ná til þess svæðis sem hér um ræðir. Núverandi landnotkun er eins og áður er getið hafnarsvæði. Sú leið er valin að veita heimild til breytinga á byggðamynstri og uppbyggingu einstakra reita umfram





sérákvæði gildandi aðalskipulags vegna ýmissa ytri samfélagsþátta og til að geta betur mætt áherslum er lúta að íbúðabyggð og verslunar- atvinnu- og þjónustustarfsemi. Þær helstu eru:

- Sameiginlegt átak höfuðborgarsvæðisins um bættar almennings samgöngur, sem jafnframt kallar á talsverða þéttingu byggðar sem grundvöll.
- Sameiginleg ákvörðun sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu um þéttingu byggðar og vaxtarmörk.
- Ákvörðun sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu um að reyna að draga úr ferðatíma og kostnaði innan þess.
- Hluti núverandi mannvirkja á reitnum þarfnast endurbóta eða mega víkja.
- Gatna og stofnæðakerfi svæðisins þarfnast endurnýjunar að hluta og fullnægja ekki nútímakröfum frá sjónarmiði umhverfisþátta.
- Svæðið er vel í land sett hvað varðar göngufjarlægðir innan Hafnarfjarðar sem og umferðartengingar á höfuðborgarsvæðinu.

Stefna um hvar eða við hvaða aðstæður verði heimilt að blanda byggð, um yfirbragð byggðar og aðrar skipulagsforsendur er skilgreind í köflum 3.2 og 3.3. Frekari ákvæði skulu koma nánar fram í deiliskipulagi viðkomandi reita.

### 3 HELSTU FORSENDUR





### 3.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæðið er vel í land sett þar sem stutt er í alla þjónustu og miðbær Hafnarfjarðar er í göngufæri. Það á einnig við þegar litið er til höfuðborgarsvæðisins í heild vegna góðra tenginga við megin samgönguæðar höfuðborgarsvæðisins. Fyrirhugaðar bættar almennings samgöngur munu styrkja þá tengingu enn frekar.

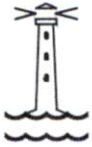
Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkti þann 05. 02. 2020, að undangengnu samþykki hafnarstjórnar, tillögu að rammaskipulagi Flensborgarhafnar- og Óseyrarsvæðis, dags. 23. 01. 2020, og að hún skuli hljóta meðferð sem rammahluti aðalskipulags við endurskoðun aðalskipulags 2020 í samræmi við 4.mgr. 28.gr. skipulagslaga nr.123/2010. Skipulagssvæðið sem aðalskipulagsbreyting þessi nær til miðast m.a. við afmörkun rammaskipulagssvæðisins og landnotkun þá sem þar er gert ráð fyrir. Svæði M7-Fornubúðir er stærra en rammaskipulagið gerir ráð fyrir í ljósi viljayfirlýsingar um að þar rísi menntastofnun. Aðalskipulagsbreytingin nær einnig til svæðis við Hvaleyrarbraut, sem er utan rammaskipulagsins og til strandlengju utan hafnarinnar er nær frá Flensborgarhöfn meðfram Strandgötu í átt að Miðbæ Hafnarfjarðar.

Svæði aðalskipulagsbreytingarinnar afmarkast af Hvaleyrarbraut og Strandgötu í suðri, Suðurbakka og lóðunum Óseyrarbraut 12B og Cuxhavengötu 3 í norðri, Háabakka og Fornubúðum til austurs og Óseyrarbraut 16, Stapagötu og Óseyrarbraut til vesturs. Einnig til samliggjandi svæðis sem afmarkast af Hvaleyrarbraut, Lónsbraut og Stapagötu, að vestur mörkum Suðurhafnarreits og til svæðis meðfram sjó utan Suðurhafnarreits til móts við Miðbæ Hafnarfjarðar.

### 3.2 NÝ LANDNOTKUN – ÞÉTTING BYGGÐAR

Aðalskipulagsbreytingin gerir ráð fyrir breytingum á landnotkun á Suðrhöfninni og meðfram strandlengjunni við fjarðarbotninn. Hluta hafnarsvæðis Suðurhafnar (H1) verði breytt í miðsvæði, þ.e. (M6)-Hvaleyrarbraut og (M7)- Fornubúðir, Flensborgarhöfn (H2) verði breytt í miðsvæði (M5)-Flensborgarhöfn og hluta hafnarsvæðis (H1) verði breytt í íbúðarbyggð (Íb15)-Óseyrarhverfi. Að auki er skilgreint nýtt hafnarsvæði (H6)-Hamarshöfn er nær til nýrrar lystibátahafnar norðan Flensborgarhafnar og hafnarbakka meðfram Flensborgarhöfn (5 m breiður) annars vegar og hins vegar Háabakka að athafnasvæði Suðurbakka.

Í Rammaskipulagi Flensborgarhafnar- og Óseyrarsvæðis, sem lagt er til grundvallar breytinga á landnotkun, er skipulagssvæðinu sem það nær til skipt í þrjú þróunarsvæði sem hvert hefur sín sérkenni, þ.e. Flensborgarhöfn, Óseyrarhverfi og Fornubúðir. Nánar er fjallað um helstu sérkenni svæðanna í köflum 3.2.2 – 3.2.6. Svæði meðfram strandlengju í sjó norðan Flensborgarhafnar í átt að miðbæ Hafnarfjarðar fellur undir rammaskipulagið en er utan



Suðrhafnarreits (H1). Reitur við Hvaleyrarbraut (M6) er utan rammaskipulagsins, en gerðar eru sömu kröfur um gæði byggðar og nærumhverfis og annars staðar á skipulagssvæði aðalskipulagsbreytingarinnar. Rammaskipulagið er leiðandi um heildaryfirbragð svæðisins og hlýtur meðferð sem rammahluti aðalskipulags í samræmi við 4.mgr. 28. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Rammaskipulagið í heild sinni má finna á eftirfarandi hlekk:

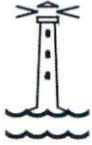
[https://www.hafnarfjordur.is/ibuar/framkvaemdir/flensborgarhofn-oseyrarsvaedi/.](https://www.hafnarfjordur.is/ibuar/framkvaemdir/flensborgarhofn-oseyrarsvaedi/)



### 3.2.1 FRAMTÍÐARSÝN OG STEFNA

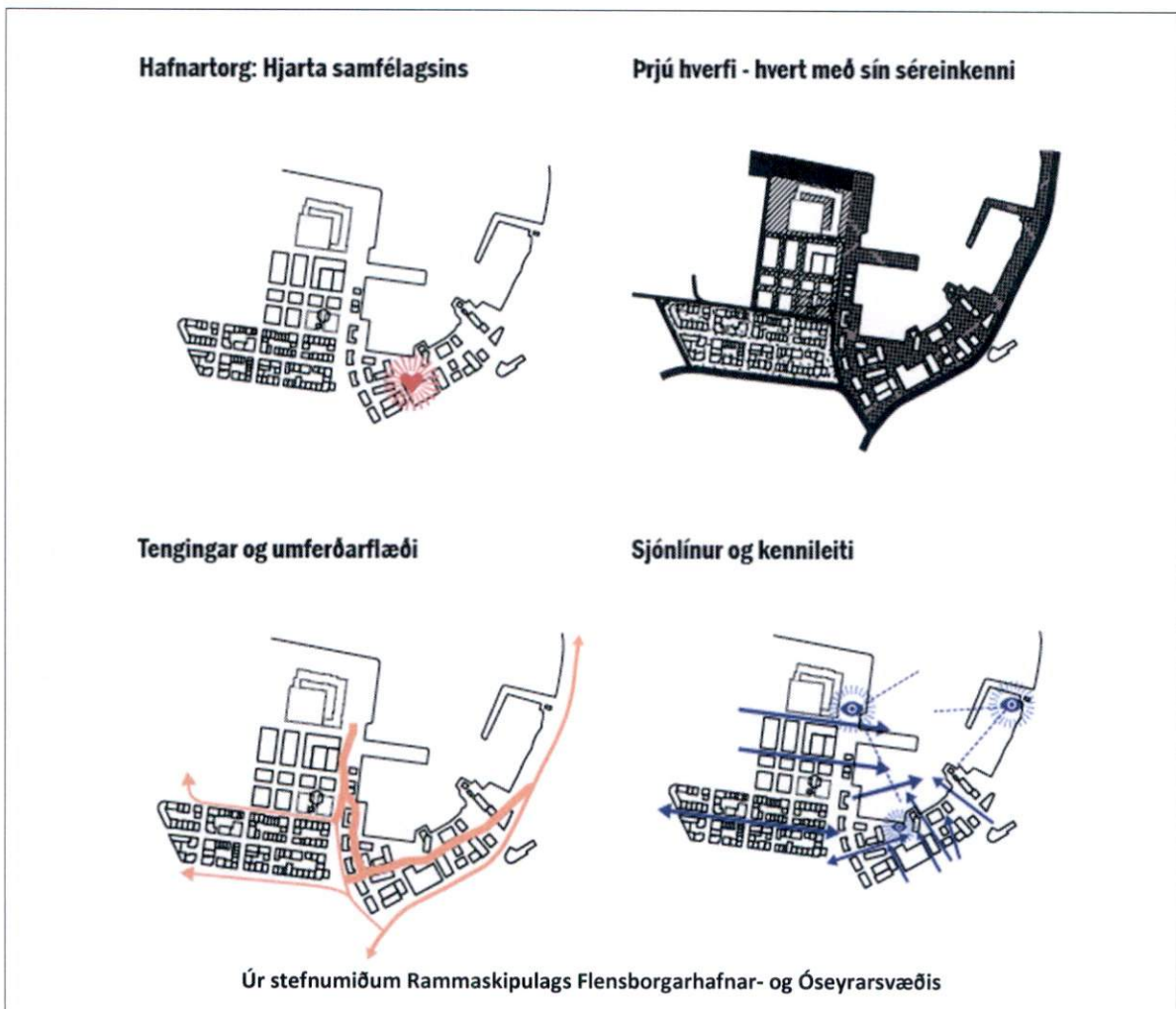
Með breytingunum er byggð þétt við höfnina með það að stefnumiði að á svæðinu verði fjölþætt starfsemi búsetu, atvinnu, þjónustu og afþreyingar í nánum tengslum hvert við annað. Jafnframt verði samspil hafnar og bæjar styrkt með áherslu á mótun strandlengjunnar og tengingar að miðbæ og nálægri byggð verði bættar svo vistvænir samgöngumátar verði kostur. Áhersla verði á gæði og vandaðan frágang umhverfisins í almenningsrymum og í blandaðri byggð. Með blöndun byggðar verði stuðlað að þjónustu- og atvinnutækifærum. Íbúðagerðir og búsetuúrræði verði fjölbreytt á svæðinu. Tekið verði mið af markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins „Höfuðborgarsvæðið 2040“, um að byggð og umhverfi mótist út frá mannlegum þörfum og mælikvarða sem falli vel að og styður samskipti og útiveru.

Á Flensborgarhöfn verði blönduð starfsemi, smágerður kvarði og íbúðir á efri hæðum. Þar verði jafnframt Hafnartorg áfangastaður og miðsvæði aðliggjandi byggðar. Miðlæg vistgata verði á milli Strandgötu og bryggjupalla sem tengi staði og starfsemi á svæðinu. Í Óseyrarhverfi verði íbúðabyggð í bland við verslun og þjónustu. Á Fornubúðasvæðinu verði borgarmiðað umhverfi með blandaða starfsemi. Hamarshöfn verði ný lystibátahöfn staðsett við og norðan Flensborgarhafnar, sem verði liður í að efla tengsl svæðisins við miðbæ Hafnarfjarðar.



Ofangreind svæði tengist innbyrðis um almenningssvæði hafnarbakkans. Við Hvaleyrarbraut verði blönduð miðsvæðisstarfsemi með áherslu á verslun og þjónustu, sem tengist útivistar- og golfsvæði við Hvaleyrarlón. Sjónlínur á milli bygginga verði tryggðar til að skapa sjónræn tengsl á milli hafnar og nærliggjandi byggðar.

Á svæðum rammaskipulags Flensborgarhafnar og Óseyrarsvæðis, er um að ræða verulega aukningu byggingarmagns, allt að 20 falda miðað við núverandi stöðu. Áætlaður heildarfjöldi íbúða verði á bilinu frá 600 til 900 íbúðir og reiknað er með samtals um 80.000 m<sup>2</sup> heildarflatarmáli atvinnuhúsnæðis á öllum svæðunum. Reitur M6 heyrir ekki undir rammahluta aðalskipulagsins og verða frekari ákvæði um starfsemi og annað, sem ekki koma fram í greinargerð þessari, sett í deiliskipulagi.





### 3.2.2 REITUR M5 - FLENSBORGARHÖFN



Úr rammaskipulagi Flensborgarhafnar- og Óseyrarsvæðis

Landnotkunarflokkur verði M5 (miðsvæði) með sérákvæðum. Á reitnum rísi lágreist byggð fyrir blandaða starfsemi, s.s. afþreyingu, smávöruverslun og nýsköpun og heimild fyrir íbúðir á efri hæðum. Hámarkshæð húsbygginga verði allt að 3 hæðir með undantekningum um fjórðu hæð vestast á reitnum og stakstætt kennileiti. Byggð verði smágerð og áhersla lögð á skjólgóð dvalarsvæði og stíga. Þar verði Hafnartorg miðlægur áfangastaður og vistgata tengi staði og starfsemi með gangandi og hjólandi umferð í forgangi um leið og aðkoma fyrir atvinnurekstur og smábátæigendur er tryggð. Bryggjupallar myndi samfellda gönguleið meðfram sjónum. Siglingaklúbbur og smábátahöfn verði áfram á svæðinu og önnur starfsemi og mannvirkjagerð sem tengist sjó heimil. Við hafnarbakka verði ýmis aðstaða og þjónusta við skip, báta og hafnarstarfsemi tryggð. Afmörkun Flensborgarhafnarsvæðis M5 miðast við áður skilgreindan landnotkunarreit H2, að undanskildum 5 m hafnarbakka meðfram sjó.

### 3.2.3 REITUR ÍB15 - ÓSEYRARHVERFI



Úr rammaskipulagi Flensborgarhafnar- og Óseyrarsvæði

Landnotkunarflokkur verði ÍB15 (íbúðabyggð) með sérákvæðum. Á reitnum er gert ráð fyrir að lágreistar skemmur víki fyrir íbúðabyggð í Óseyrarhverfi í samráði við lóðarhafa. Byggingar



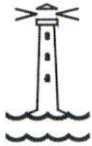
verði að jafnaði 3 til 5 hæðir, með heimild fyrir inndregna 6. hæð, nánar skilgreind í deiliskipulagi. Á svæðinu rísi þétt byggð með fjölbreyttum búsetuúrræðum, grænum innigörðum og miðlægri vistgötu. Meðfram Hvaleyrarbraut verði grænt skjólbelti á milli byggðar og götu. Heimild er fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð íbúðarhúsa í hluta hverfisins, nánari útfærslur verði unnar á deiliskipulagsstigi. Óseyrarhverfi liggur milli Óseyrarbrautar og Hvaleyrarbrautar og afmarkast af Fornubúðum til austurs og Stapagötu til vesturs. Horft er til þess að Hvaleyrarbraut verði sett í stokk að hluta. Sú lausn fellur utan skipulagssvæðisins en hefði jákvæð áhrif á hljóðvist, umferðaröryggi og tengsl hafnarsvæðisins við nálæga byggð.

### 3.2.4 REITUR M7 - FORNUBÚÐIR



Úr rammaskipulagi Flensborgarhafnar- og Óseyrarsvæðis

Landnotkunarflokkur verði M7 (miðsvæði) með sérákvæðum, sbr. kafla 3.3. Á reitnum rísi allt að 4 til 5 hæða byggð sem hýsir blandaða starfsemi. Hús hærra en 4 hæðir mega ekki yfirstíga 20% af grunnfleti húsa á viðkomandi lóð/reit. Hæð bygginga og fyrirkomulag skal taka mið af sólargangi og vindáttum til að skapa skjól og tryggja sem best birtuskilyrði innan reita. Gert verði ráð fyrir fyrirtækjum og stofnunum sem tengjast höfn, útgerð, haf-rannsóknunum og þjónustu við starfsemi á svæðinu. Einnig verði fjölbreyttari landnotkun heimil, s.s. fyrir almenna þjónustu, menningarstarfsemi, menntastofnanir o.fl. Í júlí 2021 undirrituðu fulltrúar stjórnvalda, bæjaryfirvalda í Hafnarfirði og Tækniskólans viljayfirlýsingu um byggingu framtíðarhúsnæðis fyrir skólann við Suðurhöfn. Gert er ráð fyrir skólanum á reitnum og umfang reitsins tekur mið af frumþarfagreiningu fyrir skólann. Frekari ákvæði um starfsemi og útfærslur einstakra reita innan svæðisins verða sett í deiliskipulagi. Reitur M7 afmarkast af Cuxhavengötu, Óseyrarbraut, Fornubúðum og lóðarmörkum Óseyrarbrautar 12B og Cuxhavengötu 3, Háabakka og Suðurbakka.



### 3.2.5 REITUR H6 – HAMARSHÖFN OG HAFNARBAKKI



Úr rammaskipulagi Flensborgarhafnar og Óseyrarsvæðis

Landnotkunarflokkur verði H6 (hafnarsvæði). Hamarshöfn verði ný lystibátahöfn á landfyllingu við sjávarbakka sem liggur frá Flensborgarhöfn í átt að miðbæ meðfram Strandgötu að Víkingastræti. Þannig verði mögulegt að stækka smábátahöfnina og styrkja tengsl miðbæjar og hafnarsvæðis. Reiturinn nær einnig til hafnarbakkans meðfram Flensborgarhöfn (5 m inn á land). Þar verði ýmis þjónusta við hafnarstarfsemina.

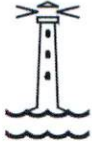
### 3.2.6 REITUR M6 - HVALEYRARBRAUT 20 – 32

Aðalskipulagsbreytingin nær til landssvæðis lóðanna að Hvaleyrarbraut 20 – 32, sem er utan rammaskipulagsins. Landnotkunarflokkur reitsins verði M6 (miðsvæði) með sérákvæðum.



Tillaga að hótélbyggingu Hvaleyrarbraut 30

Reiturinn Hvaleyrarbraut 20–32 liggur að skipulagssvæði rammaskipulags Flensborgarhafnar og Óseyrarsvæðis. Svæðið tengist útivistarsvæði við Hvaleyrarlón og golfvöll með stígum. Með breytingunni víki iðnaðarbyggingar í niðurníðslu fyrir breyttri starfsemi með auknu þjónustustigi á lóðum í samráði við lóðarhafa. Á svæðinu verði miðsvæðisstarfsemi með áherslu á verslun og þjónustu og heimild fyrir íbúðir á efri hæðum. Frekari ákvæði um útfærslur á reitnum verða sett í deiliskipulagi, sjá jafnframt kafla 3.3.



### 3.3 ÁHERSLUR OG SÉRÁKVÆÐI VIÐ GERÐ DEILISKIPULAGS

Við gerð deiliskipulags reita og lóða á skipulagssvæðinu verði skilmálar er varða eftirtalin atriði á reitum aðalskipulagsbreytingarinnar settir fram eftir því sem við á:

- Hámarksbyggingarheimildir
- Hámarkshæðir húsa
- Staðsetning kennileita
- Lofthæð þjónusturýma á jarðhæð (verði um 4 metrar)
- Gönguleiðir og sjónásar
- Uppbrot, inndregnar hæðir, stöllum og þakform
- Starfsemi í götuhæð húsa og á efri hæðum
- Virkni við götuhliðar, aðalinngangar húsa, sérafnotafletir
- Lausnir bílastæða (á yfirborði, í bílastæðakjallara, í bílastæðahúsi)

#### REITUR M5 – FLENSBORGARHÖFN

##### Sérákvæði:

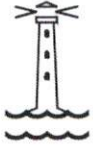
- Hámarkshæð húsa verði 3 hæðir með heimild fyrir 4 hæðum vestast á reitnum sbr. rammaskipulag, einnig verði heimild fyrir stöku kennileiti á svæðinu
- Opnanir á þróunarreitum í átt að umhverfi og hugað að sjónásam
- Fjölbreyttar þakgerðir, skápök, flöt þök og þakgarðar. Efstu hæðir inndregnar
- Verslun og þjónusta verði í götuhæð, íbúðir á efri hæðum
- Fjöldi íbúða verði 100 - 200
- Bílastæðakjallari heimilaður á merktum stöðum sbr. rammaskipulag
- Á svæðinu verði skjólgóð dvalarsvæði, stígar, torg (Hafnartorg) og vistgata

#### REITUR ÍB15 – ÓSEYRARHVERFI

##### Sérákvæði:

- Að hámarki verði hús 5 hæðir með heimild fyrir 6 hæða kennileiti
- Lofthæð þjónusturýma á jarðhæð verði um 4 metrar
- Að lágmarki tvær opnanir úr inngarði að aðliggjandi svæði
- Fjölbreyttar þakgerðir, skápök, flöt þök og þakgarðar. Þakhæðir verði inndregnar
- Íbúðir verði á öllum reitnum með heimild fyrir verslun og þjónustu í götuhæð á merktum stöðum sbr. rammaskipulag – íbúðir verði á hæðum fyrir ofan
- Fjöldi íbúða verði 500 – 700. Heildarbyggingarmagn verslunar- og þjónusturýma er áætlað um 4.000 – 5.000 m<sup>2</sup>.
- Bílastæði verði í kjallara undir húsum





## REITUR M7 – Fornubúðir

### Sérákvæði:

- Blönduð atvinnustarfsemi verði á reitnum og möguleiki á menntastofnun
- Hámarkshæð húsa verði allt að 5 húсахæðir - 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

## REITUR H6 – HAMARSHÖFN

### Sérákvæði:

- Ný lystibátahöfn og hafnarbakki skipulagssvæðisins.
- Við hafnarbakka verði ýmis þjónusta við hafnarstarfsemina

Sérákvæði reita hér að framan koma fram í Rammaskipulagi Flensborgarhafnar- og Óseyrarsvæðis og eru þar sett fram sem leiðbeinandi skilmálar við deiliskipulagsgerð reitanna. Ef þarfir um frávik koma fram, skal þeirra sérstaklega getið við gerð deiliskipulags viðkomandi reits og þær kynntar í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar.

## REITUR M6 – Hvaleyrarbraut 20 - 32

### Sérákvæði:

- Hámarkshæð bygginga verði 3 hæðir frá götuhæð Hvaleyrarbrautar.
- Starfsemi verði verslun og þjónusta með möguleika á íbúðum á efri hæðum.
- Lofthæð þjónusturýma á jarðhæð verði um 4 metrar
- Uppbrot verði í byggingum
- Gönguleiðir sem tengist golfvelli, Hvaleyrarlóni og aðliggjandi byggð verði um svæðið
- Lausnir bílastæða verði settar fram í deiliskipulagi

Þeim þáttum fyrirhugaðra svæða og reita á landnotkunarreitum M5, ÍB15, H6, M6, og H7, sem hafa áhrif á umhverfið, skal gera nánari grein fyrir í viðkomandi deiliskipulagi:

• Við skoðun á mögulegum hæðum mannvirkja á einstökum reitum, skal taka mið af stærð reits, fjarlægðar til annarrar byggðar, breidd gatna m.t.t. birtu og skugga í göturými, hlutfall bygginga og umferðarmannvirkja m.t.t. opinna svæða á reitum og lóðum. Vinna þarf greinargóðar skýringar á kostum og göllum þess að mannvirki nái ákveðnum hæðum og umfangi sem væntanlegar tillögur gera ráð fyrir. Í þeim skýringum skal gera grein fyrir



umhverfisþáttum s.s. vindafari, skuggavarpri og öðrum veðurfarsþáttum sem kunna að hafa áhrif á gæði byggðar og umhverfis.

• Umferðarmannvirki innan reita eða svæða þurfa að taka mið af því gatnakerfi sem fyrir er, en jafnframt taka mið af byggingarmagi og þeim bílastæðalausnum sem lagðar eru til grundvallar við úrlausn þeirra mála á viðkomandi reit. Bílastæðalausnir innan einstakra reita eða svæða eru auk bílastæða á landi, lausnir í bílakjöllurum eða í bílastæðahúsum. Forsendur slíkra lausna þarf að gera grein fyrir í greinagerð viðkomandi deiliskipulags.

Þeir þættir sem verða fyrir áhrifum skipulagslegra breytinga af þessum toga og gera þarf grein fyrir í deiliskipulagi eftir föngum eru m.a.:

- Aðliggjandi byggð; skuggavarp, veðurfarsleg áhrif, útsýni, önnur truflun
- Veitukerfi, t.d. fráveita, umhverfisvænar lausnir o.fl.
- Umferðarkerfi; gatnamót, stígakerfi, reiðhjólástígar, og reiðhjólástæði tengingar við önnur hverfi og útivistarsvæði.

Fyrirhuguð breyting mun hvorki hafa áhrif á náttúruminjar né menningarminjar.

Við útfærslu og vinnslu skipulags er vakin athygli á samþykkt bæjarstjórnar Hafnarfjarðar um vistvæna byggð. Tillögur til aðgerða sem samþykktar voru eru eftirfarandi:

1. Bæjarstjórn samþykkir að sett verði í skipulagsskilmála skilyrði um djúpgáma á öllum uppbyggingarsvæðum. Auk þess verði gert verði ráð fyrir þeim við endurskoðun á skipulagsskilmálum í eldri hverfum.
2. Bæjarstjórn samþykkir að sett verði í skipulags- og úthlutunarskilmála tilvísun í grein 15.2.4 í byggingareglugerð um endurvinnslu úrgangs á framkvæmdastað og tekið upp sektarkerfi í samræmi við grein 2.9.2. í byggingareglugerð um að knýja fram úrbætur.
3. Bæjarstjórn samþykkir að Hafnarfjarðarbær sýni fordæmi og móti sér stefnu um vottun allra nýbygginga á vegum sveitarfélagsins.
4. Bæjarstjórn samþykkir að innleiddir verði hvatar til að hvetja framkvæmdaraðila til þess fá Svansvottun, BREEAM vottun eða sambærilegt á nýbyggingar, meðal annars í formi afsláttar af lóðaverði. Bæjarstjórn samþykkir að afsláttur af lóðarverði vegna Svansvottaðs húss verði 20%. Einnig er lagt til að byggingar með Breeam einkunn "Very good" 55% fái 20% afslátt af lóðarverði og við Breeam einkunn "Excellent" 70% verði afsláttur af lóðarverði 30%.



### 3.4 STAÐHÆTTIR OG BYGGÐ



Loftmynd þéttingarsvæðisins - Fyrir breytingu



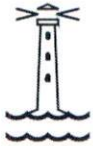
Eftir breytingu – Rammaskipulag fellt inn í mynd

Landssvæðið er að stórum hluta byggt á landfyllingu og er að mestu leyti þakið byggð. Byggingarland er flatt að undanskildu landssvæði á milli Hvaleyrarbrautar og Lónsbrautar, þar er nokkur landhalli. Svæðið liggur á milli athafnasvæðis hafnarinnar og gróinnar íbúða- byggðar ofan hafnarinnar, miðbær Hafnarfjarðar er í næsta nágrenni. Flensborgarhöfn er staðsett innst í fjarðarbotninum sunnan Óseyrarbyggju, skjólsæl og eftirsótt af smábáta- eigendum. Aldur, ástand, mælikvarði, starfsemi og byggingarstill húsa á svæðinu er mjög fjölbreyttur.

Starfsemi á hafnarsvæði Suðurbakkar hefur breyst á síðari árum. Útgerð fiskiskipa og innlendra togara hefur dregist saman á sama tíma og sífellt stærri fraktskip og stærri togarar nýta dýpri viðlegu á hafnarsvæðinu við Hvaleyrarbakka. Þá leggjast minni og meðalstór farþegaskip að Suðurbakkanum við Hafnarfjarðarhöfn.

Þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi, svipmót byggðar og einstakar byggingar sem fyrir eru með gerð húsakönnunar (5. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010). Í húsakönnun er lagt mat á listrænt gildi, menningarsögulegt gildi, umhverfisgildi, upprunalegt gildi og tæknilegt ástand. Þar er einnig að finna ágríp af sögu svæðisins. Engar friðlýstar byggingar eru á svæðinu eða byggingar sem falla undir almenn verndarákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012. Vísað er til húsakönnunar varðandi aldur bygginga og sögu á fyrirhuguðu uppbyggingarsvæði. Á deiliskipulagsstigi verður tekin afstaða til hvaða byggingar á svæðinu geta vikið í samráði við lóðarhafa. Húsakönnun og fornleifaskráning skipulagsvæðisins liggja fyrir.

Ýmis umhverfisáhrif, s.s. flæði umferðar í gatnakerfinu, bílastæðapörf og næráhrif bygginga, skal tekin til umfjöllunar eftir því sem við á við gerð deiliskipulags á viðkomandi reitum.



Endurnýjun innviða og uppbygging skal taka mið af uppbyggingaráformum á deiliskipulagsstigi.

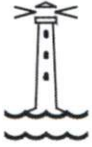
Gert er ráð fyrir að í fullbyggðum hverfum verði aðgangur að grunnskóla og leikskólum í samræmi við íbúafjölda í nálægum hverfum. Með þróun byggðar á umræddu svæði og þéttleika hennar verði tekið mið af umsögn mennta- og lýðheilsusviðs Hafnarfjarðarbæjar, og hún lögð til grundvallar við gerð deiliskipulags viðkomandi svæða.

Hvorki er gert ráð fyrir grunnskóla né leikskóla á svæðinu, en reiknað er með að nærliggjandi grunn- og leikskólar verði nýttir. Ef horft er til þróunar íbúðabyggðar við Norðurbakkann í Hafnarfirði má áætla að fjöldi grunnskólabarna í Óseyrarhverfi og á Flensborgarhöfn verði á bilinu 75 – 125 og fjöldi leikskólabarna 30 – 50. Grunnskólar í nágrenninu eru tveir, Öldutúnsskóli og Hvaleyrarskóli. Báðir skólarnir hafa stækkunarmöguleika, sem hugað verður að þegar líða tekur á uppbyggingu reitanna. Í nálægum hverfum eru leikskólarnir Vesturkot og Smáralundur og hefur sá síðarnefndi stækkunarmöguleika. Annar kostur væri að gera ráð fyrir leikskóla á skipulagssvæðinu.

Leiksvæði ásamt grænum og opnum reitum verði á svæðinu með góðu aðgengi til að tryggja möguleika íbúa til að stunda hreyfingu. Við alla úrvinnslu á deiliskipulagsstigi á grænum svæðum milli húsa, gatna, stíga og hjólaleiða skal hafa gróðurfar að leiðarljósi. Þessi hugmyndafræði gagnvart almenningsrýmum er til þess fallin að bæta lífsgæði íbúa í hverfinu, atvinnulíf og vinnustaði.

Áhersla er lögð á að rekstrarumhverfi fyrirtækja á hafnarsvæðinu verði tryggt og að þar sé gott viðlegu- og þjónustusvæði fyrir minni fiskiskip, smábátútgerð og skemmtibáta. Jafnframt gerir rammaskipulagið grein fyrir hvernig atvinnustarfsemi á hafnarsvæðinu muni þróast samhliða breytingu byggðar á skipulagssvæðinu. Í aðalskipulagsbreytingunni felast m.a. áform um að aðstaða fyrir smábáta verði eflað og stækkuð í átt að miðbæ Hafnarfjarðar, með byggingu nýrrar smábátahafnar, Hamarshafnar.

Uppbygging reitanna verði skilgreind á deiliskipulagsstigi og verði skipt í áfanga með samkomulagi við lóðarhafa. Reiknað er með að uppbygging reita á svæðinu hefjist þegar deiliskipulag þeirra liggur fyrir.



### 3.5 UMFERÐ OG GATNAKERFI



Lögð er áhersla á að allar umferðaræðar anni nauðsynlegri umferð um svæðið og að umferð til og frá athafnasvæði hafnarinnar verði tryggð, einnig aðkoma að fyrirtækjum sem reiða sig á flutningabíla. Endurmótun hafnarsvæðis og þétting byggðar kallar á samþættar umferðarlausnir og fjölbreytta samgöngumáta sem miðast við að draga úr notkun einkabíla. Að tillögu umferðarráðgjafa Mannvits gerir skipulagsáætlunin ráð fyrir að akandi umferð til og frá Suðurrhöfn liggja um ný T-gatnamót að Strandgötu, sbr. mynd hér að framan, sem muni leysa núverandi hringtorg af hólmi. Haft verði samráð við Vegagerðina um frekari útfærslu gatnamótanna. Einnig er gert ráð fyrir nýrri vistgötu sem liggur um Flensborgarhöfn að Fornubúðum.

Í samgönguskipulagi svæðisins verði hlut virkra ferðamáta og almenningsamgangna gert hátt undir höfði með það fyrir augum að móta umhverfi sem styður við sjálfbærni daglegs lífs. Áhersla er á göngu- og hjólavænt umhverfi og að allar umferðaræðar og tengingar fyrir gangandi og hjólandi verði öruggar og vel ígrundaðar með alla aldurshópa í huga, jafnt innan hverfa sem á milli skólahverfa og yfir Hvaleyrarbraut. Stíga og hjólreiðakerfi innan svæðisins skal við vinnslu deiliskipulags fá nánari útfærslu og samræmast göngu- og hjólaleiða kerfi Hafnarfjarðar. Góð göngu- og hjólatenging verði við miðbæ Hafnarfjarðar. Bryggjupallar myndi samfellda og fjölbreytta gönguleið meðfram sjónum á svæðinu og tengist skjólgóðum útivistarsvæðum.

Skipulagssvæðið liggur á samgöngu- og þróunarás höfuðborgarsvæðisins. Með tilkomu fyrirhugaðrar Borgarlínu fær Strandgata nýtt hlutverk og bætt ásynd. Í drögum Mannvits ráðgjafa í umferðarmálum, er gert ráð fyrir að akreinar Borgarlínu séu í miðri Strandgötu og að biðstöð sem þjóni hafnarsvæðinu og næsta nágrenni verði komið fyrir skammt frá nýjum



T-gatnamótum á mótum Strandgötu og Hvaleyrarbrautar. Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins (SSH 2040) er gert ráð fyrir bið- og skiptistöð Borgarlínu í miðbæ Hafnarfjarðar við verslunarmiðstöðina Fjörð. Í aðalskipulagsbreytingu þessari felst áhersla á að íbúar, starfsfólk og aðrir vegfarendur um svæðið séu í göngufæri við almenningssamgöngur og hafi fjölbreytt val um ferðamáta.

Í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 eru sett lágmarksákvæði varðandi fjölda bílastæða. Unnt er að víkja frá þessum ákvæðum í deiliskipulagi ef sýnt er fram á að bílastæðapörf sé minni eða hægt að uppfylla hana með öðrum hætti. Útreikningar Mannvits, ráðgjafa í umferðarmálum, gera ráð fyrir að heildarpörf bílastæða á öllu rammaskipulagssvæðinu verði á bilinu 1.170 – 1.530 stæði. Ekki liggja fyrir útreikningar er varða reit M6. Bílastæði á svæðinu verði leyst með þeim hætti að þau sjáist ekki frá almenningssvæði á reit M5. Á reit ÍB15 verði bílastæðapörf leyst með bílakjöllurum, á reit H6 verði miðlægt bílastæðahús ofanjarðar auk bílastæða á yfirborði fyrir gesti, á reit M5 verði bílakjallarar á tveimur þróunarreitum auk bílastæða ofanjarðar á völdum stöðum.

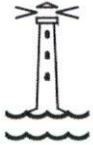
Aukin atvinnustarfsemi og fleiri íbúðir á skipulagssvæðinu munu leiða til aukinnar umferðar til og frá skipulagssvæðinu. Niðurstöður greininga Mannvits og VSÓ Ráðgjöf á áætlaðri umferð á skipulagssvæðinu og nágrenni þess sýna að gera megi ráð fyrir um a.m.k. helming aukningu á umferð miðað við núverandi umferð, sbr. umferðargreiningu Mannvits, dags. 27.03. 2019 og umhverfisskýrslu VSÓ Ráðgjöf, dags. október 2021.

## 3.6 TENGLS VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

### 3.6.1 HÖFUÐBORGARSVÆÐIÐ 2040 - Svæðisskipulag (SSH 2040)

Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins „Höfuðborgarsvæðið 2040“ (SSH 2040) er mörkuð stefna um að draga úr útpenslu byggðar og jafnframt er lögð áhersla á skilvirkar almenningssamgöngur. Þar koma fram áform um uppbyggingu meginsamgönguáás (Borgarlínu) milli þéttbýliskjarna á höfuðborgarsvæðinu. Meðfram honum er gert ráð fyrir

þéttingu byggðar. Sett er fram stefna með markmiðum og leiðarljósum og m.a. lögð áhersla á að meginþunga vaxtar byggðarinnar verði beint á miðkjarna og önnur samgöngu miðuð þróunarsvæði, með auknu hlutfalli íbúðabyggðar á þeim svæðum. Samgöngu- og þróunarás er hryggjarstykki svæðisskipulagsins, sem er langtíma verkefni á samstarfsvettvangi sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu. Þróunarsvæðin verði vel tengd við almenningssamgöngur með hátt þjónustustig. Jafnframt verði hlutdeild göngu og hjólreiða aukin í skipulagi. Miðkjarnar verði þéttbyggð svæði með fjölbreytilegri starfsemi og þjónusti nálæga



byggð. Í svæðisskipulaginu er gert ráð fyrir að meginþingum almenningsþinganna liggi við það skipulagssvæði aðalskipulagsbreytingarinnar.

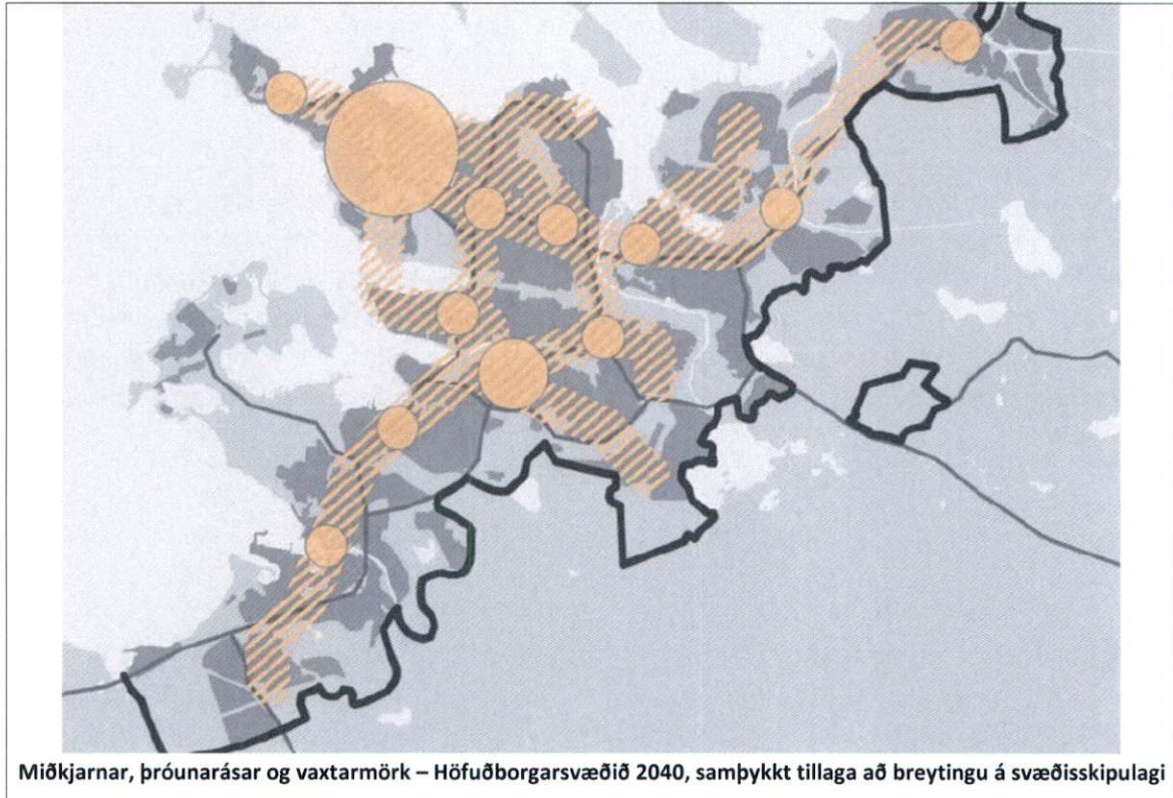
Í SSH 2040, á bls. 74 segir:

*„Megináhersla í Höfuðborgarsvæðinu 2040 er að stuðla að markvissri uppbyggingu þjónustukjarna sem tengdir eru saman með nútíma almenningsþingakerfi. Þessi áhersla leiðir einnig til betra aðgengis þeirra sem búa í dreifðri byggð í úthverfum að þjónustu í hverfiseiningum. Höfuðborgarsvæðið er á norðlægri breiddargráðu þar sem sól er lágt á lofti og sterkir vindar blása. Mikilvægt er að þróun byggðar og almenningsþinga dragi úr neikvæðum veðuráhrifum og stuðli að góðu aðgengi að sólríkum og skjólsælum svæðum“.*

Stefna SSH 2040 er sett fram m.a. í eftirfarandi leiðarljósum:

- Hagkvæmur vöxtur
- Skilvirkar samgöngur
- Sókn og samkeppnishæfni
- Heilnæmt umhverfi
- Gott nærumhverfi
- Byggð og umhverfi mótist af viðmiðum 20 mínútna hverfisins, út frá mannlegum þörfum og mælikvarða sem fellur vel að og styður samskipti og útiveru.

Breytingar þær sem felast í aðalskipulagsbreytingu þessari falla að ofangreindum stefnumiðum SSH 2040 og eru liður í að uppfylla markmið stefnunnar um að meginþingum vaxtar verði beint á miðkjarna og önnur samgöngu miðuð þróunarsvæði. Á skipulagssvæði breytingarinnar verði uppbygging þéttar og aðlaðandi byggðar íbúða-, atvinnu-, þjónustu- og stofnanahúsnæðis á vannýttu svæði Suðurlandshafnar. Samkvæmt samþykktri tillögu um legu samgönguáss verður svæðiskjarni Hafnarfjarðar í Miðbæ. Aðalskipulagsbreytingin gerir ráð fyrir að biðstöð almenningsvagna verði við Flensborgarhöfn.

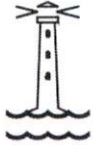


Skipulagssvæði tillögunnar sem aðalskipulagsbreytingin nær til er í göngufjarlægð frá Miðbæ Hafnarfjarðar í göngufæri við almenningsamgöngur (Borgarlínu). Byggð á svæðinu verði þétt með blandaðri byggð íbúða- og atvinnuhúsnæðis auk verslunar og þjónustu. Á hluta svæðisins verði miðbæjarstarfsemi. Á Flensborgarhöfn verði fjölbreytt byggð sem býður upp á skjólgóð almenningsrými. Á svæðinu verði góðar tengingar fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur við nærliggjandi byggð og almennt verði lögð áhersla á heilnæmt nærumhverfi með gæði umhverfisins í fyrirrúmi, aðlaðandi fyrir fyrirtæki, íbúa og gesti. Þétting byggðar á skipulagssvæðinu skal samræmast markmiðum um þéttleika byggðar sem fram koma í breytingu á svæðisskipulaginu Höfuðborgarsvæðið 2040, sem staðfest var 25. maí 2018.

### 3.6.2 LANDSSKIPULAGSSTEFNA

Aðalskipulagstillagan styður stefnumið landsskipulagsstefnu um byggðapróun þar sem byggð er beint inn á vannýtt svæði í nálægð við miðkjarna og kjarnastöð almenningsamgangna, með blandaðri byggð atvinnuhúsnæðis, verslunar og þjónustu með tengingu við íbúðabyggð. Í landsskipulagsstefnu eru sett fram almenn markmið sem aðalskipulagsbreytingin fellur vel að, s.s. um gæði byggðar í þéttbýli, samþættingu byggðar og samgangna, að stuðlað verði að heilnæmu umhverfi sem veiti góð skilyrði til búsetu og fjölbreyttrar útiveru.





Aðalskipulagsbreytingin fellur vel að eftirtöldum stefnumiðum landsskipulagsstefunnar:

„3.2 Sjálfbært skipulag þéttbýlis. Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þétttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýtttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúða- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar.

3.2.1 Vöxtur þéttbýlisstaða. .... Almennu verði haft að leiðarljósi að þetta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðabyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.

3.3 Gæði hins byggða umhverfis. Skipulag byggðar og bæjahönnun stuðli að gæðum í hinu byggða umhverfi og að yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd viðkomandi staðar og sögulegri byggð. Jafnframt verði stuðlað að heilnæmu umhverfi sem veiti góð skilyrði til búsetu og möguleika til fjölbreyttrar útiveru.

3.3.1 Gæði byggðar og bæjarrýma. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði sérstaklega hugað að gæðum hins byggða umhverfis og sett fram stefna og ákvæði um mælikvarða byggðar, byggðamynstur og samspil byggðar, bæjarrýma og ferðamáta. Einnig verði sérstaklega hugað að almenningsrýmum og útivistarsvæðum með það að markmiði að hvetja til útiveru og hreyfingar, matjurtaræktunar og náttúruupplifunar og varðveita verðmæt náttúrusvæði. Jafnframt verði tekið tillit til sögulegs samhengis í þróun byggðar og menningararfurinn nýttur til að styrkja sérkenni og staðaranda.“

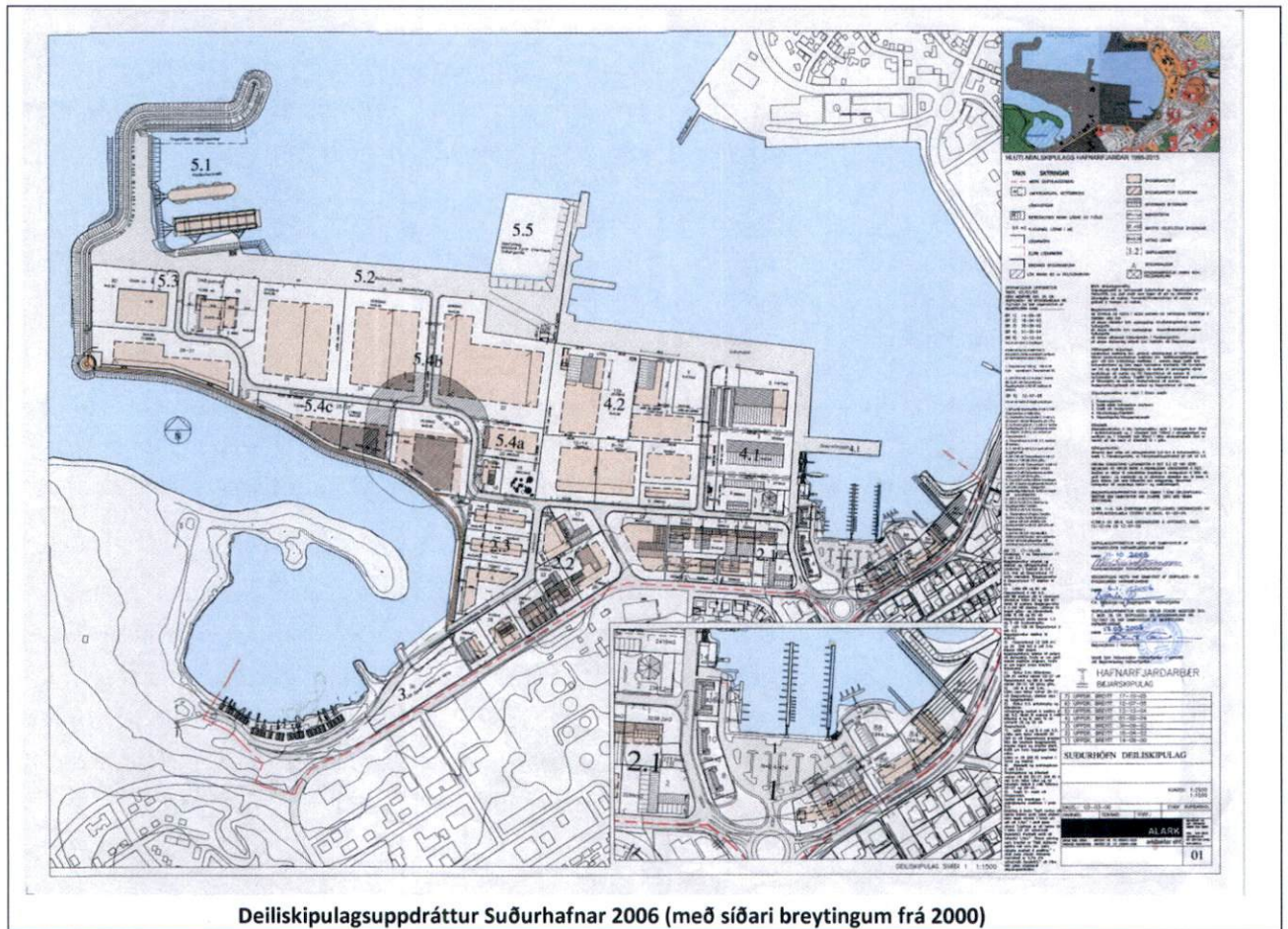
3.3.2 Heilnæmt umhverfi. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði stuðlað að heilnæmi umhverfis með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangsméðhöndlun, hljóðvist og loftgæði. Sérstaklega verði hugað að umhverfisvænum lausnum þar sem það á við, svo sem varðandi möguleika til flokkunar og endurvinnslu, sjálfbærar ofanvatnslausnir og aukna nýtni við auðlindanotkun.

3.5.2 Samgöngur í þéttbýli. Sveitarfélög marki í skipulagi samþætta stefnu um byggð og samgöngur. Áhersla verði lögð á göngu- og hjólavænt umhverfi og að tvinna saman almennings- og byggðaskipulag. Gatnaskipulag og gatnahönnun miði að því að skapa bæjarrými og umferðarrými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.“

Úr Landsskipulagsstefnu.



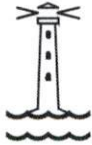
### 3.6.3 DEILISKIPULAG, gögn í gildi.



Aðalskipulagsbreyting þessi hefur áhrif á deiliskipulag Suðurbæjar á þann veg að reitir M5, ÍB15 og M6 verði eftir breytingu utan skipulagsreitsins, þar sem þeir reitir heyrir ekki lengur til landnotkunar hafnarsvæðis. Breytingin getur einnig haft áhrif á deiliskipulag aðliggjandi reita. Deiliskipulagsuppdrættir sem ná til eða liggja að þeim reitum sem hér eru til umfjöllunar og eru í gildi:

- Deiliskipulag Suðurbæjar.
- Deiliskipulag Miðbæjar Hafnarfjarðar.
- Deiliskipulag lðnaðarsvæðis á Hvaleyraholti.
- Deiliskipulag Lónshverfis við Hvaleyrahraut.
- Deiliskipulag Suðurbæjar sunnan Hamars.
- Deiliskipulag Suðurgötu, Hamarsbrautar og Strandgötu.
- Deiliskipulag fyrir fjölbýlishús við Suðurbraut 2-4-4G.

Unnið verður að uppfærslu þeirra í samræmi við aðalskipulagsbreytinguna þar sem við á. Að auki er nokkuð um gildandi deiliskipulagsbreytingar fyrir einstaka lóðir innan reitanna, sem breytingu getur haft áhrif á.



#### 4 ÁHRIFAMAT, UMHVERFISMAT ÁÆTLUNAR

Fyrir liggur umhverfisskýrsla VSÓ ráðgjafa, dags. október 2021. Helstu niðurstöður umhverfismats aðalskipulagsbreytingarinnar eru: „að áhrif á byggð og byggðamynstur og loftslag séu jákvæð. Áhrif á menningarminjar, náttúrufar, náttúruvá, veitur og kerfi eru metin óveruleg. Neikvæð eða óveruleg áhrif eru talin á samgöngur, hljóðvist og loftgæði“.

Þar sem skipulag gerir ráð fyrir blandaðri byggð íbúða, verslunar og þjónustu er mikilvægt að hugað sé að því að gerðar séu ítarlegar kröfur til atvinnuhúsnæðis með hliðsjón af mengun, s.s. vegna lyktar- og hljóðmengunar. Einnig verði hugað að aðgreiningu sameigna íbúða frá atvinnutengdum rýmum. Þá skal jafnframt vakin athygli á því, að nauðsynlegt er að við framkvæmdir á svæðinu verði tekið tillit og mið af þeirri starfsemi sem fyrir er á svæðinu þannig að rekstur og uppbygging trufli hvort annað sem minnst. Ákvæði verði sett í skilmála deiliskipulags.

Við frekari hönnun og skipulag svæðisins skal taka mið af viðmiðunarreglum á lágsvæðum fyrir lágmarkslandhæð þar sem ekki er ölduáhlaðandi. Fyrir skipulagssvæðið er það 3,92 m. Frekari kröfur til bygginga með tilliti til möguleika á hækkun sjávarborðs skulu útfærðar í deiliskipulagi.

Við gerð deiliskipulagsáætlana skal gera grein fyrir áhrifum áætlunar og einstakra stefnumiða hennar á umhverfið, m.a. með samanburði þeirra kosta sem til greina koma og umhverfismati áætlunarinnar ef við á í samræmi við lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana og 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Við vinnslu tillögunnar verða metin möguleg áhrif skipulagskosta á samfélag og umhverfi, t.d. áhrif á nálæga byggð, ásýnd, yfirbragð og eiginleika byggðar, veitukerfi og umferð. Við vinnslu deiliskipulags einstakra reita skal eftir því sem við á taka tillit til þeirra kosta og þátta sem settir eru fram í kafla 3.3. um sérákvæði.



## 5 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

### 5.1 VERKÁFANGAR

Lýsing aðalskipulagsbreytingar

1 Auglýsing og kynning

2 Lýsing send umsagnaraðilum

- Drög að breyttu aðalskipulagi kynnt sbr. 30. gr. skipulagslaga
- Gengið frá breytingartillögu
- Breytingartillaga afgreidd af skipulagsnefnd og bæjarstjórn til auglýsingar
- Tillagan send Skipulagsstofnun til yfirferðar
- Auglýsing, 6 vikna athugasemdafrestur
- Yfirferð athugasemda
- Skipulagsnefnd gerir tillögu um afgreiðslu athugasemda
- Samþykkt bæjarstjórnar
- Staðfesting Skipulagsstofnunar

### 5.2 KYNNINGARFUNDIR

Umhverfis- og skipulagssvið Hafnarfjarðar efndi til kynningarfundar þar sem framtíðarsýn og skipulagsbreytingar á reitum H1 og H2 voru kynntar, samanber 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Kynningarfundur fór fram þann 17.03. 2021. Fundurinn var fjölsóttur, engar ábendingar eða athugasemdir bárust eftir fundinn. Tillagan var einnig kynnt íbúum á opnu húsi hjá umhverfis- og skipulagssviði Hafnarfjarðar þann 31.03. 2022.

### 5.3 ÁBENDINGAR OG ATHUGASEMDIR VEGNA BREYTINGAR

Aðalskipulagsbreytingin var send umsagnaraðilum, kynnt með auglýsingum í blöðum og á vef sveitarfélagsins <http://www.hafnarfjordur.is>. Á kynningartíma var aðalskipulagstillagan aðgengileg á bæjarskrifstofu Hafnarfjarðar og hjá Skipulagsstofnun. Óskað var eftir ábendingum, sjónarmiðum og athugasemdum um fyrirhugaðar breytingar frá almenningi og umsagnaraðilum.



Ábendingar skyldu vera skriflegar og merktar Aðalskipulag – Hafnarsvæði og nafn sendanda, kennitala og heimilisfang komi fram og þær sendar á netfangið [skipulag@hafnarfjordur.is](mailto:skipulag@hafnarfjordur.is), eða í pósti stílað á:

Þjónustuver Hafnarfjarðar  
Strandgötu 6  
220 Hafnarfirði

Kynningartími aðalskipulagsbreytingar og skilafrestur ábendinga kom fram í auglýsingu og á vefsíðu sveitarfélagsins.



## 5.4 UMSAGNARAÐILAR

- Skipulagsstofnun
- Vegagerðin
- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins
- Hafnarfjarðarhöfn
- Samgöngustofa
- Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis
- Umhverfis- og rekstrardeild Hafnarfjarðar
- Mennta- og lýðheilsusvið Hafnarfjarðar
- Íþróttá- og tómstundanefnd Hafnarfjarðar
- Byggðasafn Hafnarfjarðar
- Minjastofnun Íslands
- Markaðsstofa Hafnarfjarðar
- Veitur Hafnarfjarðar
- HS Veitur
- Veitur ohf





## Samþykktir og staðfestingarferli:

Samþykkt var að auglýsa tillöguna samkvæmt 1. mgr. 36. gr. sbr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 í bæjarstjórn 09.03. 2022. Tillagan var staðfest í bæjarstjórn þann 31.08. 2022


Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun skv. 32.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þann 13.01. 2023


Aðalskipulagsbreyting þessi öðlaðist gildi með birtingu í B-deild þann \_\_\_\_\_ 2023