

HAFNARFJÖRÐUR

AÐALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar hefur samþykkt breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Breytingin nær til Skógræktar- og landgræðslusvæðisins SL4 sem verður breytt í íbúðabyggð og verður það hluti af ÍB7. Við íbúðabyggð Hvaleyrarholt ÍB7 bætast 6 ha og SL4 fellur út. Málsmeðferð var samkvæmt 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga. Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkti 13.3.2024 að leita umsagna við lýsingu vegna breytinga á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 samhlöða breytingu á deiliskipulagi fyrir nýja íbúðabyggð á Þorlákstúni. Frestur til að skila inn umsögn var til 13.5.2024 og barst fjöldi umsagna. Bæjarstjórn samþykkir þann 28.8.2024 að tillaga að breytingu á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 vegna breytinga á landnotkun verði auglýst og var auglýsingu frá 25.10.24 til 11.12.24.

Forsendur og staðhætti:

Svæðið sem er 6 ha að stærð er grasi vaxið holt í Hafnarfirði norðan megin við Reykjanesbraut. Á Þorlákstúni stóð fyrrum býll Þorgeirsstaðir/Þorlákstún. Á svæðinu stendur eitt hús, járnklætt timburhús á steyptum kjallara, sem flutt var á staðinn frá Suðurgötu 40 árið 2011 og stendur nú við Lyngbarð 2. Um er að ræða hið svokallaða Marteinhús sem byggt var árið 1921 og er því friðað vegna aldurs. Mjög bratt er niður frá Lyngbarði að Reykjanesbraut ca 10-25 m hæðamunur. Fyrir liggur skýrsla frá 2024 um jarðtæknilegar aðstæður (GIR) á Þorlákstúni. Á stórum hlut svæðisins eru jarðvegssýllingar þar sem land hefur verið mótað að Reykjanesbrautinni við gert hennar. Þessar sýllingar eru mjög djúpar, sér í lagi neðst meðfram Reykjanesbraut. Íbúðarbyggð er vestan, norðan og austan svæðisins. Reykjanesbraut til suðurs og verslunar- og þjónustusvæðið Miðsvæði Valla handan hennar. Akstursaðkoma að svæðinu er um Suðurbraut. Að svæðinu liggur Reykjanesbraut til suðurs. Suðurbraut til vesturs, núverandi húsgata Lyngbarð til norðurs, en hún er einungis nýtt fyrir byggð öðru megin og byggðin á Hvaleyrarholli til austurs. Um svæðið liggja í dag stígaþengingar frá byggðinni um göngubrú yfir Reykjanesbraut að Tjarnavöllum, sem er verslunar- og þjónustusvæði. Hvaleyrarskóli sem er heildstæður grunnskóli er í göðum tengslum við svæðið vestan Suðurbrautar, leikskólinn Álfasteinn er síðan aðlægur honum og leikskólinn Vesturkot er norðar á Hvaleyrarholli. Engar þekktar fornleifar eru á Þorlákstúni.

Ástæður breytingarinnar:

Þorlákstún er skilgreint sem Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL4) í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 og er 6 ha að stærð. Áformað var að koma fyrir garðyrkjustöð á svæðinu. Í samræmi við það reiknar gildandi deiliskipulag Gróðransstöð Þorlákstúni sem var samþykkt 19.02.2008 með því að á svæðinu byggist upp garðyrkjustöð. Í því skipulagi var gert ráð fyrir gróðurhúsi með sölustarfssemi og trésmiðaverksæði en ekki hefur orðið af þessum framkvæmdum. Á þeim 16 árum sem liðin eru hafa þarfar um uppbyggingu í Hafnarfirði breyst og brýnt er nú að byggja íbúðarhúsnæði.

Markmið:

- Nýta vannýtt svæði til uppbyggingar íbúðarhúsnæðis/þetta byggð.
- Gera ráð fyrir byggð með allt að 50 íbúðum sem fellur vel að aðlægrri byggð.
- Hámarks byggingarmagn verður 13.000 m² á Þorlákstúni.
- Tengja Hvaleyrarholtshverfið með byggð við þægindisþjónustu á Tjarnavöllum.
- Byggð sem fellur vel að landslagi og hefur jákvæð áhrif á ásynd svæðisins.
- Nýta góðan hluta svæðisins til útivistar og leikja, sem nýlist núverandi byggð og nýrri.
- Gera ráð fyrir skemmtilegum gönguleiðum og skólsælu leiksvæði í vafi frá Reykjanesbraut.

Stærðarbreyting á landnýtingaflokkum:

Skógræktar- og landgræðslusvæði SL4 fellur út. Íbúðabyggð Hvaleyrarholt ÍB7 var áður 60ha en stækkar um 6ha í 66 ha.

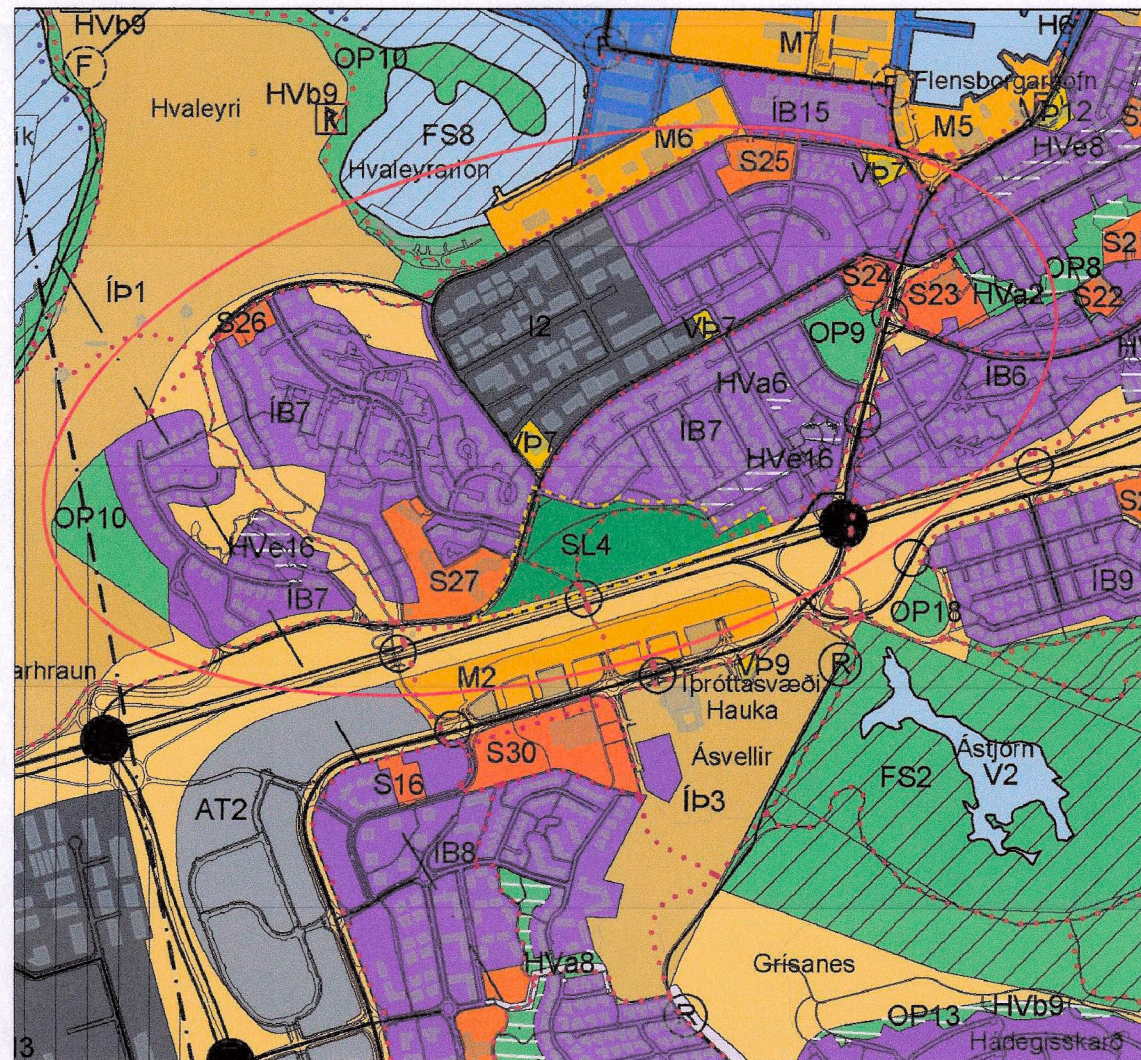
Eftirlitandi breytingar verða í greinargerð Aðalskipulags:

Gildandi skipulag

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

Merking	Heiti	Stærð ha	Lýsing
ÍB7	Hvaleyrarholt	60	Blönduð byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fölbýlishúsa, byggt upp úr 1960 og síðar. Á svæðinu eru m.a. skólar og leikskólar, og svæðið er í nábýli við Ónaðarhverfi. Deiliskipulag, ekki fyrirhuguð frekari uppbygging nema á einstökum lóðum n.

FYRIR



Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025

1:15.000

Staðfest af skipulagsstofnun 10.07. 2014, með áorðnum breytingum.

Tafla 14: Yfirlit yfir skógræktar- og landgræðslusvæði í Hafnarfirði, bls. 58

Merking	Heiti	Stærð ha	Lýsing
SL4	Þorlákstún	6	Garðyrkjustöð öbyggð

Breytt skipulag, (breyting er undirstrikuð)

Merking	Heiti	Stærð ha	Lýsing
ÍB7	Hvaleyrarholt	66	Blönduð byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fölbýlishúsa, byggt upp úr 1960 og síðar. Á svæðinu eru m.a. skólar og leikskólar, og svæðið er í nábýli við Ónaðarhverfi. Gert er ráð fyrir byggð sérbýlishúsa á Þorlákstúni með allt að 50 íbúðum sem fellur vel að aðlægrri byggð. Hámarks byggingarmagn er 13.000 m ² . Hluti af túninu verður útivistarsvæði fyrir íbúðarhverfin. Gera þarf hjóðvistarleiðir á deiliskipulagsstigi og skilgreina mótvægisáðgerðir.

Merking	Heiti	Stærð ha	Lýsing
SL4	Þorlákstún	6	Garðyrkjustöð öbyggð

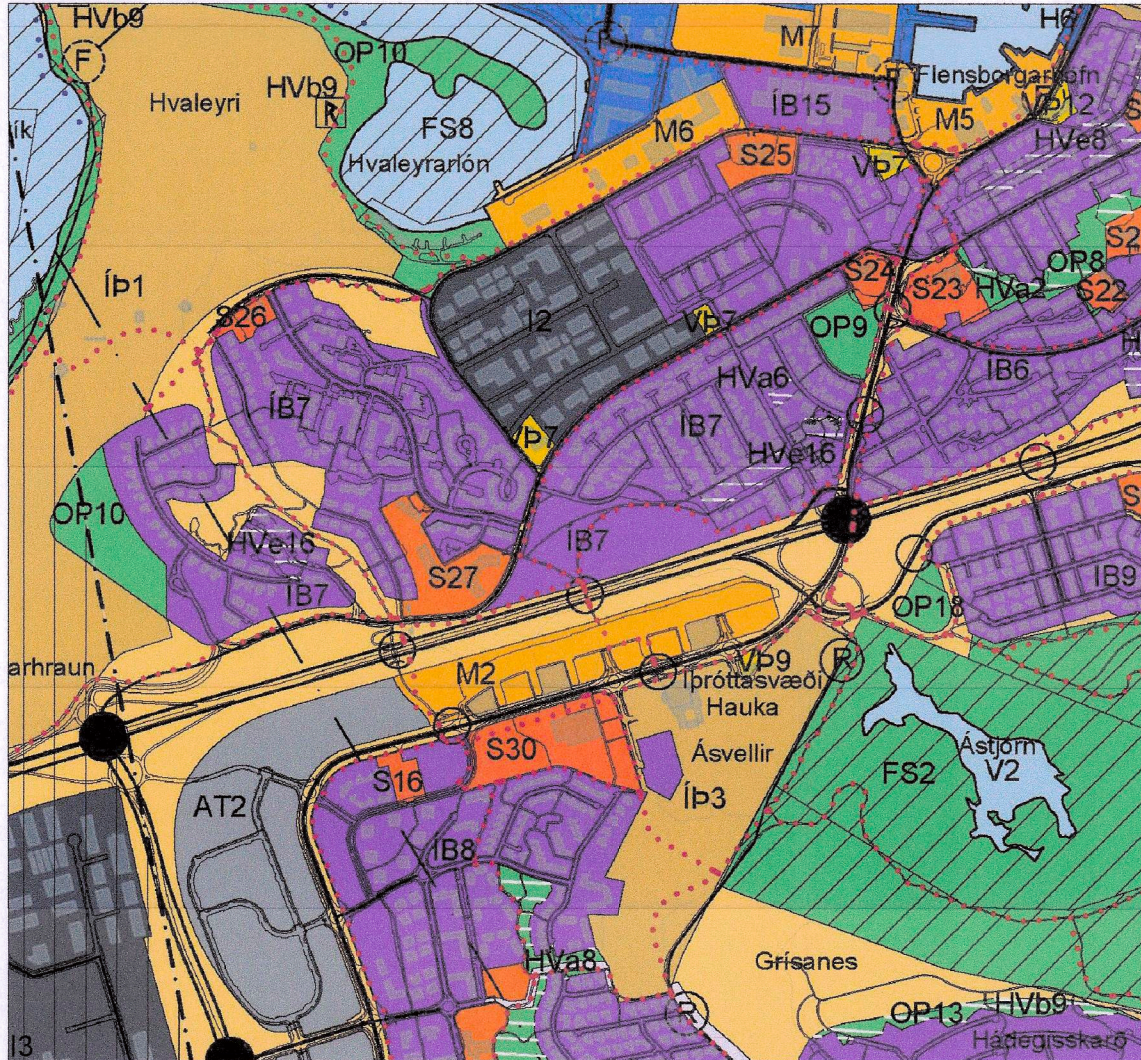
Umhverfisáhrif: Gerð verður grein fyrir áhrifum aðalskipulagsbreytingarinnar á umhverfi í samræmi við 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga. Breyting á aðalskipulagi hefur verið borin saman við núverandi ástand, nýll kost. Miðað við það er umhverfisáhrif metið jákvæð eftir breytingu m.a. vegna betri nýtingar innviða, bættra veg- og stígaþenginga, betri ásyndar og útivistarmöguleika græna svæðisins. Dregið er úr þrýstingi á uppbyggingu á öbyggðum svæðum.

Umhverfisáhrif á byggðina fyrir ofan og aðliggjandi byggð eru óveruleg og geta verið jákvæð. Fjölgun íbúða á svæðinu nýtir grunnkerfi betur, breytingin er ekki það mikil að hún hafi veruleg áhrif á umferð og ekki er um að ræða sérstæða náttúru eða landslag. Jarðvegurinn er þegar raskaður á næstum öllu svæðinu. Hluti af túninu verður varðveitt fyrir opið svæði sem útivistarsvæði fyrir íbúðarhverfin. Ásynd byggðarinnar á Hvaleyrarholli mun breytast en ekki á neikvæðan hátt þar sem nýja byggðin mun liggja lágt og falla vel að landslagi.

Hjóðvist: Gera þarf hjóðvistarleiðir á deiliskipulagsstigi til að meta áh f umferðarhávaða frá Reykjanesbraut á íbúðabyggð á Þorlákstúni. Í deiliskipulagi skal skilgreina mótvægisáðgerðir með hliðsjón af niðurstöðum hjóðvistarlíkans.

Valkostir	Hagrænr- og félagslegir þættir	Náttúrufrarslegir þættir	Heilsa og öryggi	Menningarminjar og ásynd
Öbreytt Aðalskipulag	- Landið vantar, ámað svæði í landi Hafnarfjarðarbæjar tekid í notkun undir byggð	0 Ekki rask á jarðvegnum, jarðvegurinn var áður raskaður vegna framkvæmda við Reykjanesbraut	- Landið nýttist ekki vel sem útivistarsvæði	0 Engin áhrif
Breytt Aðalskipulag	+ 15 mín. hverfið - sýttir vegaleiðir lækar kostnað samfélagsins vegna innviða (skóla, vega og lagna) + Aukinn fjölbreytileiki íbúða + Aðgengi að opnu svæðinu eykst með fleiri göngu-/hjólaleiðum + Náðgð v. almenningssamgöngur og atvinnusvæðin + Fleiri viðskiptavinir við þjónustuna á Tjarnavöllum	- Rask á jarðvegi eitthvað 0 Varðveitt verður hluti af opnu svæði sem útivistarsvæði fyrir íbúðarhverfin	- Aukin umferð - Aukin umferðarhljóð + Aukinn gæði opnu svæðanna, fjölbreytileiki og afþreying (gönguleiðir, leiksvæði o.fl.) + aukid aðgengi að þjónustu í náðgð við heimili (þækfæri til hreyfingar og samveru)	0 Engin áhrif, haldið er í lílla húsið + Megindrættir bæjarmyndar styrkjast, tekur upp byggðamynstri aðlægrar byggðar
	+ jákvæð áhrif	0 engin- eða óveruleg áhrif	- neikvæð áhrif	? óviss áhrif

EFTIR



Mörk breytinga

1:15.000

Mörk skipulagssvæðis ÍB7

Skýringar:

M	Miðbær, miðsvæði
VP	Verslunar- og þjónustusvæði
S	Samfélagsþjónusta
IB	Íbúðarsvæði
AT	Athafnasvæði
IB	Íbúðarsvæði
H	Hafnarsvæði
H	Innri höfn
F	Svæði fyrir frístundabyggð
K	Kirkjugarðar og grafreir
E	Efnistöku- og efnisöfnunarsvæði
IB	Íbúðarsvæði
ÖB	Öbyggð svæði
AF	Afþreyingar- og ferðamannasvæði
SK	Skípulagi frestað
SL	Skógræktar og landgræðslusvæði
OP	Opin svæði til sérstakra nota
V	Vötn, ár og sjór
VH	Veitur og heilunarsvæði
ES	Friðlýst svæði
ON	Önnur náttúruverndarsvæði
HV	Hverfisvernd (hvít yfirlínun)
R	Friðlýstar forminjar
VB	Vatnsbólarsvæði
VG	Vatnsvernd Grannsvæði (vatnsvernd II)
VF	Vatnsvernd Fjarsvæði (vatnsvernd III)
VA	Bráðabirgða brynningarsvæðið áhers set af hólusvernd ríkiss 1987
---	Svæði takmarkaðrar ábyrgðar, greinargerð 2,2,6 íbúðarsvæði b
---	Sveitarfélagsmörk
---	Stofnbrautir
---	Stofnbraut, jarðgöng
---	Tengibrautir
---	Safngötur, sýndar að hluta vftenginga
---	Mislag gatnamót
---	Undirgöng / brú
---	Göngu- og hjólaleiðir
---	Reiðleiðir
---	Útivistarstígar
---	Háspennulína
---	Jarðstrengur
---	Aðveituað vatnsveitu
---	Aðveituað hlívaeltu
---	Frárennsl
---	Varnargarðar
---	Þéttbýlismörk
---	Tengivirkir
---	Spennistöð

SAMÞYKKTIR

Aðalskipulagsbreyting þessi var auglýst samkvæmt

1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

og var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar

þann: 18. ágúst 2024

Tillagan var auglýst

frá 25. október til 11. desember 2024

og var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar

Valdimar Vioðsson
Bæjarstjórinn í Hafnarfirði

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af

skipulagsstofnun skv. 32. gr. skipulagslaga

nr.123/2010.

þann: 2. apríl 2025

Gudrun Lára Jónsdóttir
A2

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild stjórnartíðinda þann: _____ 2025

Eftirlitandi hefur verið bætt við í greinargerð á aðalskipulagsupprætti eftir kynningartíma tillögunnar þann 12.12.2024:

Forsendur: Á Þorlákstúni stóð fyrrum býill Þorgeirsstaðir/Þorlákstún. Á svæðinu stendur eitt hús, járnklætt timburhús á steyptum kjallara, sem flutt var á staðinn frá Suðurgötu 40 árið 2011 og stendur nú við Lyngbarð 2. Um er að ræða hið svokallaða Marteinhús sem byggt var árið 1921 og er því friðað vegna aldurs.

Hjóðvist: Gera þarf hjóðvistarleiðir á deiliskipulagsstigi til að meta áhrif umferðarhávaða frá Reykjanesbraut á íbúðabyggð á Þorlákstúni. Í deiliskipulagi skal skilgreina mótvægisáðgerðir með hliðsjón af niðurstöðum hjóðvistarlíkans.

Viðbrögð við athugasemdum Stipulagsstofnunar, dags. 28.02.2025

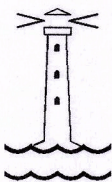
- Tekin úr lýsingu/sérákvæði um ÍB7: Deiliskipulagt að öðru leiti en unnið er deiliskipulag fyrir Þorlákstún.
- Bætt við í lýsingu/sérákvæði um ÍB7: Gert er ráð fyrir byggð sérbýlishúsa á Þorlákstúni með allt að 50 íbúðum sem fellur vel að aðlægrri byggð. Hámarks byggingarmagn er 13.000 m². Hluti af túninu verður útivistarsvæði fyrir íbúðarhverfin. Gera þarf hjóðvistarleiðir á deiliskipulagsstigi og skilgreina mótvægisáðgerðir.

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI HAFNARFJARÐAR 2013-2025

SVÆÐI: ÞORLÁKSTÚN

BREYTING Á SKÓGRÆKTAR- OG LANDGRÆÐSLUSVÆÐI SL4

STÆKKUN Á ÍBÚÐABYGGÐ HVALEYRARHOLT ÍB7



UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐ
HAFNARFJARÐAR
LILJA GRÉTARSDÓTTIR