



Breyting á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 vegna Hamranes M3.



Hafnarfjörður, desember 2022

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann _____ 2022

Tillagan var auglýst frá _____ 2022 til _____ 2023

Bæjarstjóri Hafnarfjarðar

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____ 2023

Auglýsing um gildistöku aðalskipulagsbreytingar var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 2023

Innihald

1. Inngangur	3
2. Greinargerð breytingar á Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025 sem öðlaðist gildi 19 maí 2021.....	4
3. Þróun Hamraness hverfis	5
4. Efni og umfang núverandi skipulagsbreytingarinnar	6
5. Umhverfisháhrif.....	6
Aðalskipulagsbreytingin	6
Fyrir breytingu	6
Verður eftir breytingu	7
6. Kynning og samráð	7

1. Inngangur

Megin uppbygging í Hafnarfirði síðata árið hefur verið í Skarðshlíð og Hamranesi. Í Skarðshlíðinni hefur aðal uppbyggingin verið í sérbýlum en í Hamranesinu hefur uppbygging mestmegnis verið fjölbýli ásamt verslun og þjónustu. Gríðarleg ásókn hefur verið í lóðir á svæðinu og hefur uppbygging verið hraðari en búist var við. Á svæðinu hefur m.a. risið húsnæði sniðið að fyrstu kaupendum þar sem stílað hefur verið inn á hlutdeildarlán. Einnig er Bjarg hf. að reisa 148 íbúðir en Bjarg hf er sjálfeignarstofnun sem er rekin er án hagnaðarmarkmiða og er ætlað að tryggja tekjulágum einstaklingum og fjölskyldum á vinnumarkaði, sem eru fullgildir félagsmenn aðildarfélaga ASÍ eða BSRB, aðgengi að öruggu íbúðarhúsnæði í langtímaleigu. Þessi uppbygging er í anda þeirra samfélags umfjöllunar sem hefur átt sér stað í kjölfar lífskjarasamninganna þar sem kallað var eftir umbætum á húsnæðismarkaðinum til að tryggja íbúðir á viðráðanlegu verði í samræmi við þörf. Það sem gerist í kjölfar þessa er að íbúðir eru minni en ella og þar að leiðir verða þær fleiri á minna svæði sem skýrir meðal annars þá aukningu á íbúðafjölda í Hamranesi. Í aðalskipulagsbreytingu sem samþykkt var í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 15. febrúar 2021 og staðfest var af Skipulagsstofnun 4. maí 2021 er fjallað um breytingu vegna Hamranes. Þar kemur m.a. fram að áætlaður íbúðafjöldi í hverfinu væri 1500 íbúðir. Raunin hefur orðið önnur og í nóvember 2022 hafi öðlast gildi deiliskipulög með 1426 íbúðum og þá eru sjö lóðir eftir þar sem ekki hefur verið samþykkt deiliskipulag auk lóðar fyrir hjúkrunarheimili með 80 þjónustueiningar, leikskóla og skóla.

Samkvæmt Húsnæðisáætlun HMS fyrir Hafnarfjörð þá er áætluð þörf á íbúðum til 2025 samkvæmt miðspá 2686 íbúðir og uppsöfnuð þörf er töluvert meiri. Reikna má með að uppbygging í Áslandi 4 hefjist á vormánuðum 2024 en þar er gert ráð fyrir 542 íbúðum. Sýnilegt er að þörfin fyrir fleiri íbúðir í Hafnarfirði er mikil og því þörf á frekari uppbygging í Hamranesi þar sem það er eina tilbúna byggingarsvæðið í Hafnarfirði. Hamranes er innan vaxtamarka höfuðborgarsvæðisins og með síðustu svæðum sem Hafnarfjörður hefur innan vaxtamarkanna til uppbyggingar svo mikilvægt er að nýta landsvæðið vel.

Húsnæðisþörf

Árleg þörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaþörf. Uppsöfnuð þörf segir til um hversu margar íbúðir þurfi að byggja frá árinu 2021 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaþörf.

	Tegund	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Háspá	Árleg þörf	177	882	1.498	379	279	286	294	299	306	312
	Uppsöfnuð þörf	177	1.059	2.557	2.936	3.215	3.501	3.795	4.094	4.400	4.712
Miðspá	Árleg þörf	190	509	1.555	432	296	274	257	224	226	231
	Uppsöfnuð þörf	190	699	2.254	2.686	2.982	3.256	3.513	3.737	3.963	4.194
Lágspá	Árleg þörf	286	758	1.529	1.140	648	752	184	110	193	113
	Uppsöfnuð þörf	286	1.044	2.573	3.713	4.361	5.113	5.297	5.407	5.600	5.713

2. Greinargerð breytingar á Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025 sem öðlaðist gildi 19 maí 2021.

Í byrjum uppbyggingar í Hamranesi var gerð breyting á aðalskipulagi Hafnarfjarða 2013-2025 sem öðlaðist gildi 19. maí 2021. Þá var svæðum VP 11, S34 og ÍB13 breytt í M3 til að hafa möguleika á blandaðri bygg. Fyrst og fremst var gert ráð íbúðarbyggð með möguleika á verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og gistihúsum eða annarri atvinnustarfsemi.

Í greinargerð breytingarinnar kemur þetta fram:

„Bæjarstjórn Hafnarfjarðar hefur samþykkt breytingu á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025.

Í breytingunni felst landnotkunarbreyting við Hamranes. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem S34 (samfélagsþjónusta, 6ha), VP11 (verslunar- og þjónustusvæði, 3ha) og ÍB13 (íbúðarsvæði, 14ha). Með breytingunni verður landnotkun svæðisins skilgreind sem M3 (miðbær/miðsvæði), heildarstærð þess verður 25,3ha. Landnotkunarbreytingin felur í sér, að takmarkanir á henni er heimilt að skilgreina þrengra í deiliskipulagi svo sem að kveða á um mismunandi notkun og starfsemi á einstökum lóðum, lóðarhlutum eða byggingarreitum. Á miðsvæði M3 skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarbyggð, sem þá verður skilgreind nánar í deiliskipulagi. Jafnframt má gera ráð fyrir verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og gistihúsum, menningarstofnunum og hreinlegum iðnaði og atvinnustarfsemi allt eftir nánari skilgreiningu í deiliskipulagi. Samfélagsleg breyting svo sem viðhorf til heimilis og atvinnu auk vaxandi rafrænna samskipta einstaklinga, fyrirtækja og stofnanna ýta undir breytingar á fjölbreyttu búsetuformi.

Gert verður ráð fyrir blandaðri byggð í Hamranesi þar sem margbreytilegt búsetuform og starfsemi verður í boði. Verslun og þjónusta ásamt samfélagsþjónustu.

Skv. greinargerð aðalskipulagsins 2013-2025 er gert ráð fyrir úthlutun 225 íbúða í Hamranesi (ÍB13) fram til 2025. Þar kemur einnig fram að uppbygging nýbyggingarsvæða íbúðarhúsnæðis eru við Skarðshlíð, Ásland 4, 5 og miðsvæði, Vatnshlíð og Hamranes 1. Þessi nýbyggingarsvæði mynda ásamt Völlum nýjan bæjarhluta í Hafnarfirði sunnan Reykjanesbrautar.

Uppbygging á því landssvæði (Ásland og Vatnshlíð) hefur hins vegar tafist vegna raflagna er liggja yfir landið og óvíst hvenær þær munu víkja. Þar af leiðandi hefur verið horft til þess að uppbygging í Hamranesi verði meiri en gildandi aðalskipulag segir til um. Breyttar forsendur í skipulagi þar sem nú er lögð áhersla á blandaða starfsemi innan þéttrar íbúðarbyggðar. Verslun og þjónusta ásamt atvinnustarfsemi er þannig blandað við íbúðarbyggðina, t.d. á jarðhæðum bygginga og/eða í einstökum byggingum. Af sömu ástæðu er gert ráð fyrir að samfélagsþjónusta eins og skólar og hjúkrunarheimili, fléttist saman við íbúðarbyggð við nánari þróun svæða. Helstur einkenni svæða og hvaða reglur eða skilyrði gilda um leyfilega starfsemi og landnotkun skal skilgreina í deiliskipulagi. Gæta skal sérstaklega að búsetuhagsmunum íbúa svo sem með því að blanda ekki íbúðum við starfsemi sem ætla má að valdi nágrönnum óþægindum, t.d. vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar. Staðsetning nýrra íbúða eða starfsemi hamli ekki starfsemi sem fyrir er á svæðinu. Með heildarendurskoðun á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 eru uppfærð gögn um einstök íbúðarsvæði (nýbyggingarsvæði) svo sem forgangsörðun uppbyggingar, íbúðafjölda á einstökum svæðum og þéttleiki byggðar.

Samkvæmt greinargerð gildandi aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 er gert ráð fyrir, að á því svæði sem núverandi raflagnir liggja um og hafa enn ekki vikið, **munu rísa allt að 1500 íbúðir**. Samkvæmt áætlun sem gengið var út frá, var gert ráð fyrir að niðurrif á umræddum loftlínunum yrði lokið 2020. Í þessu ljósi raforkumála og með vísan til m.a. þess er þessi andnotkunarbreyting gerð. Í greinargerð gildandi Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 segir á bls. 100:

"Að og frá tengivirkinu við Hamranes ganga eftirtalдар línur í eigu Landsnets. 220kV: Hamraneslínur 1 og 2 til austurs áleiðis að Geithálsi. Þær eru báðar á sömu möstrum og flytja í dag 2/3 þess afls sem notað er í ÍSAL. Þær verða rifnar á skipulagstímabilinu, og samkvæmt samkomulagi Hafnarfjarðarbæjar og Landsnets verður niðurrifi þeirra lokið eigi síðar en 2020. Ísallínur 1 og 2 liggja til vesturs að álverinu í Straumsvík. Þessar línur verða fluttar á skipulagstímabilinu í nýtt línustæði frá tengivirki í Hrauntungum. Búrfellslína 3B liggur til suðausturs áleiðis að Sandskeiði. Landsnet fyrirhugar að leggja til viðbótar tvær 400kV línur til að tengja Hamranes við Brennimer og Kolviðarhól vegna virkjana á Hellisheiði. Með þessu er stefnt að því að auka afhendingaröryggi

raforku á svæðinu og styrkja orkuflutningskerfið til að anna framtíðarflutningsþörf vegna aukinnar orkuframleiðslu, atvinnuuppbyggingar og þjónustu við dreifiveitur. M.a. hugmyndum um stóriðju á Suðurnesjum og frekari virkjanahugmyndum á svæðinu. Þessar línur verða lagðar í nýtt línustæði að tengivirkinu í Hrauntungum. - 132kV: Suðurnesjalína 1 til vesturs að Keflavík, hún er í eigu Landsnets. Hún verður rifin á skipulagstímabilinu og fyrirhugað er að leggja í staðinn tvær nýjar 220kV línur nokkuð sunnan fyrirhugaðs Ofanbyggðarveggar frá tengivirkinu til Reykjaness. Hnoðraholtslína, sem er nýkomin í eigu Landsnets, liggur frá Geithálsi að tengivirkinu við Hamranes og þaðan inn til Hafnarfjarðar og Garðabæjar. Hluti línunnar hefur verið lagður í jarðstreng og það er krafa Hafnarfjarðar að línan verði öll lögð í jarðstreng innan lands Hafnarfjarðar. 400kV tengivirki verður byggt í Hrauntungum, og verður vægi tengivirkisins við Hamranes þá minnkað og verður það venjuleg spennistöð. Engar loftlínur munu í framtíðinni liggja að og frá því."

Með vísan í ofangreint og núverandi stöðu Lyklafellslínu 1, sem átti að hluta að taka við þeim orkuflutningi sem fer um Hamraneslínu 1 og 2. Þar sem Hamraneslínur 1 og 2 liggja um byggingarlönd Hafnarfjarðar og nálægt núverandi byggð er nauðsynlegt að grípa til bráðabirgðaráðstafana til þess að geta haldið áfram uppbyggingu íbúðarbyggðar í samræmi við skipulag og aðrar áætlanir.

Í frumathugun vegna skiplagsáforma á Hamranessvæðinu öllu, sem er um 25,3ha. er gert ráð fyrir um 1350-1500 íbúðum sem mest megnið verða í fjölbýli-/fjöleignarhúsum auk möguleika á skóla, leikskóla, þjónustu og snyrtilegri atvinnustarfsemi. Þéttleiki byggðar getur orðið mikill en skal ávallt taka mið af því að opin svæði, garðar, leiksvæði o.s.frv. skulu vera viðunandi hlutfall af viðkomandi byggingarsvæði og skal það koma fram og rökstutt í forsögn/lýsingu viðkomandi deiliskipulags. Hæðir húsa skulu á sama hátt taka mið af sólargangi ríkjandi vindátt, opnum svæðum og skiptingu mannvirkis milli búsetu og annarrar starfsemi. Hús almennt vera á bilinu 3-5

hæðir. Einstaka hærri byggingar má skoða m.t.t. birtu, veðurfars, umferðar svo nokkur veigamikil skipulagssjónarmið séu nefnd. Heimilt er til lofthæðar á jarðhæð til að koma til móts við starfsemi eins og þjónustu og afþreyingu. Í greinargerð aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 segir á bls. 44:

"Hugmyndir manna um hve stórir grunn- og leikskólar skuli vera hafa stöðugt verið að breytast á síðustu árum, þannig að ákvörðun um fyrirkomulag skóla og annarra þjónustu í íbúðarhverfum verður tekin þegar unnið er að forsögnum fyrir deiliskipulag einstakra hverfa."

Á Hamranes svæðinu gerir sveitarfélagið ráð fyrir að reitir innan svæðisins og að óhreyfðu landi muni hýsa skóla og leikskóla. Forsendur fyrir stærð, deildarskiptinu og landrýmispörf slíkra menntastofnanna er 2,1 íbúar/íbúð og fjöldi barna 0,6/íbúð samanber skýrslu íbúðarlánasjóðs, Íbúðapörf 2019-2040.

Markmið breytinganna er að skipuleggja svæði sem mætt getur framtíðar íbúðarþörf. Gert er ráð fyrir að fullbyggt rúmi landsvæðið allt að **1500 íbúðir**. Mikilvægt er að Hamranesið verði þróað og byggt í áföngum og að á deiliskipulagsstigum skuli gæta að yfirbragði byggðar og tryggja að fjölbreytni í húsagerð og íbúðarvali verði uppfyllt. Uppbygging hefst meðfram Ásvallaþrautinni sem næst núverandi byggð við Velli og Skarðshlíð. Sú uppbygging styður við þá byggð sem fyrir er og veitir möguleika á að nýta innviði. Uppbyggingaráform í Hamranesi hafa ekki áhrif á skipulagsáætlanir aðliggjandi deiliskipulaga.

Á deiliskipulagsstigi fyrir Hamranessvæðið skal gera grein fyrir áhrifum umhverfis í samræmi við gr. 4.4.1. í skipulagsreglugerð 90/123 um umhverfismat skipulagsáætlana. Uppbygging á Hamranessvæðinu tekur mið af þeim breyttu forsendum sem varða önnur áætluð nýbyggingarsvæði. Heildar afmörkun byggingarlands yfirstígur ekki það sem núgildandi aðalskipulag gerir ráð fyrir, heldur er þéttleikinn aukinn og betri nýting fæst á landi sem og allri innviðaupbyggingu. Grundvöllur bættra almenningssamgangna styrkist og aukin þéttleiki samræmist stefnu SSH40.“

3. Þróun Hamraness hverfis

Uppbygging hverfisins hefur verið með óhefðbundnum hætti en lóðunum Hamranes hverfis var úthlutað sem þróunarreitum. Einstaka reit/lóð var úthlutað með þeim skilmálum að lóðarhafa var gert að gera grein fyrir hæfni sinni til að vinna nýtt deiliskipulag, hanna byggingarnar og byggja. Lóðarhafi varð að skila inn ýtarlegum upplýsingum um hæfni og reynslu fyrirtækis/fyrirtækja og

starfsmanna sinna sem og upplýsingum um fjárhagslegt hæfi. Hlutverk lóðarhafa sem fékk úthlutað var svo að vinna nýtt deiliskipulag, hanna nýjar byggingar, byggja þær með öllum frágangi utan sem innan og ganga frá fullbúinni lóð innan lóðamarka. Í þeirri vinnu felst að lóðarhafa/framkvæmda aðila er heimilt að vinna deiliskipulag á m.a. grundvelli rammaskipulags, ráðgjöf sinna sérfræðinga varðandi hlutfall atvinnu- og þjónustuhúsnæðis, mismunandi íbúðargerðar og stærðar dreifingu þeirra.

Þessi tilhögun hefur orðið til þess að byggingarmagn lóða hefur orðið heldur meira en gert var ráð fyrir svo þörf er að breyta greinargerð gildandi aðalskipulag.

4. Efni og umfang núverandi skipulagsbreytingarinnar

Um er að ræða breytingu á texta greinargerðar.

Breytingin felst í að fjölga íbúðum í Hamranesinu. Eins og fram kom í inngangi hefur risið þéttari byggð á svæðinu en gert var ráð fyrir og töluvert af lóðum ekki komnar með samþykkt deiliskipulag.

Þörf er fyrir að auka fjölda íbúða í aðalskipulagi til að hægt sé að klára uppbyggingu hverfisins.

Í textabreyting greinargerðar er gert ráð fyrir að ákvæði um fjölda íbúða á svæðinu verði breytt úr 1500 í 1900 íbúðir. Einnig er gert ráð fyrir að við Hringhamar 35 rísi hjúkrunarheimili með að allt að 80 þjónustueiningar fyrir eldri borgara auk þjónustu því tengdri og heilsugæslu. Þessa þjónustueiningar eru til viðbótar við 1900 íbúðir. Ekki hefur verið ákveðið hvort þjónustueiningarnar verði sem þjónustuíbúðir eldri borgara eða sem herbergi heimilisfólks á hjúkrunarheimili.

5. Umhverfisháhrif

Við fjölgun íbúða í hverfinu um 400 íbúðir má gera ráð fyrir allt að 990 íbúum sem þýðir ca 135 grunnskólabörn og ca 40 leikskólabörn. Í fullbyggðu hverfi með 1900 íbúðir má þá gera ráð fyrir 4750 manns sem þýðir ca 640 grunnskólabörn og ca 190 leikskólabörn. Gert er ráð fyrir að í hverfinu rísi við Áshamar 9, 6-8 deilda leikskóli og lóðinnin við Hringhelli 12 er gert ráð fyrir grunnskóla og leikskóla. Þar er gert ráð fyrir að verði 4 deilda leikskóli í samstarfi við grunnskólann. Ekki verður frekari þörf á viðbótum við grunn- og leikskóla hverfisins við fjölgun íbúða enda var gengið út frá að íbúðarfjöldi í rammaskipulags yrði 1800-2000 þegar þörf leik og grunnskóla var reiknuð út.

Við fjölgun íbúða í hverfinu má gera ráð fyrir aukinni bílaumferð. Álag á gatnakerfi hverfisins mun vera meira og þar með útblástur og hljóðmengun en á móti er verið að nota þá innviði sem fyrir eru betur og þar með ekki verið að brjóta nýtt land undir meiri byggð heldur verið að nýta það sem til er betur. Í rammaskipulagi sem unnið var á skipulagstímabilinu var gert ráð fyrir 1800-2000 íbúða byggð á svæðinu svo grunnkerfi og innviðir eru hannað miðað við þá tölu.

Staðsetning hverfisins er í jaðri byggðar svo kostir hverfisins til útivistar eru margir þar á meðal nálægð við uppland Hafnarfjarðar með þeim ótal göngu leiðum sem þar liggja og nálægð við eina að aðal útivistarperlu Hafnarfjarðar sem umhverfi Hvaleyrarvatns er. Með fjölgun íbúða í hverfinu eru fleiri sem fá að njóta þess að vera stutt frá þessum perlum.

Aðalskipulagsbreytingin

Fyrir breytingu

Texti greinargerðar sem öðlaðist gildi 19. maí 2021

Markmið breytinganna er að skipuleggja svæði sem mætt getur framtíðar íbúðarþörf. Gert er ráð fyrir að **fullbyggt rúmi landsvæðið allt að 1500 íbúðir**. Mikilvægt er að Hamranesið verði þróað og byggt í áföngum og að á deiliskipulagsstigum skuli gæta að yfirbragði byggðar og tryggja að fjölbreytni í húsagerð og íbúðarvali verði uppfyllt. Uppbygging hefst meðfram Ásvallabraudtinni sem næst núverandi byggð við Velli og Skarðshlíð. Sú uppbygging styður við þá byggð sem fyrir er og veitir möguleika á að nýta innviði. Uppbyggingaráform í Hamranesi hafa ekki áfhrif á skipulagsáætlanir aðliggjandi deiliskipulaga.

Verður eftir breytingu

Texti greinargerðar verði

Markmið breytinganna er að skipuleggja svæði sem mætt getur framtíðar íbúðarþörf. Gert er ráð fyrir að **fullbyggt rúmi landsvæðið allt að 1900 íbúðir auk 80 þjónustueiningar á hjúkrunarheimili**. Mikilvægt er að Hamranesið verði þróað og byggt í áföngum og að á deiliskipulagsstigum skuli gæta að yfirbragði byggðar og tryggja að fjölbreytni í húsagerð og íbúðarvali verði uppfyllt. Uppbygging hefst meðfram Ásvallabrautinni sem næst núverandi byggð við Velli og Skarðshlíð. Sú uppbygging styður við þá byggð sem fyrir er og veitir möguleika á að nýta innviði. Uppbyggingaráform í Hamranesi hafa ekki áfhrif á skipulagsáætlanir aðliggjandi deiliskipulaga.

6. Kynning og samráð

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