HAFNARFJÖRÐUR

AÐALSKIPULAG

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkir þann 18.06.2025 að auglýsa tillögu vegna breytinga á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Aðalskipulagsbreytingin þessi er byggð á "þróunaráætlun Hraun Vestur" sem var samþykkt í bæjarstjórn þann 05.06.24 og gefur leiðbeinandi heildarsýn/stefnu um þróun uppbyggingar á skipulagssvæðinu. Þessum uppdrætti fylgir greinargerð þar sem öllum atriðum er lýst nánar. Aðalskipulagsbreytingin er sett fram á uppdrætti og í greinargerð, ásamt umhverfismatsskýrslu og samgöngumati fyrir Hraun vestur.

Breytingin á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 hefur að markmiði að breyta landnotkun aðalskipulags á skipulagssvæðinu Hraun Vestur úr athafnasvæði, verslun- og þjónusta, samfélagsþjónustu og íbúðabyggð í miðsvæði (M4). Með þessu er ætlunin að breyta nýtingu á öllu svæðinu úr atvinnusvæði í miðsvæði/blandaða byggð s.s. byggð sem býður upp á búsetu, atvinnustarfsemi og þjónustu, þ.e.a.s. opna þannig möguleika á meiri fjölbreytileika á svæðinu. Þessi breyting er í samræmi við stefnu aðalskipulags um þéttingu byggðar og uppbyggingu á vannýttum svæðum, sem eru í göngufjarlægð frá miðbænum.

Aðalskipulagsbreytingin nær til u.þ.b. 34 ha reits í Hraunum-vestur, sem afmarkast af Fjarðarhrauni, Hjallahrauni og Reykjavíkurvegi. Svæðið er vel staðsett hvað varðar göngufjarlægðir innan Hafnarfjarðar sem og m.t.t. umferðartenginga innan bæjar og á höfuðborgarsvæðinu. Í dag eru á svæðinu vel yfir 100 fyrirtæki í ýmiskonar atvinnustarfsemi í ca. 110.000 m2 húsnæðis. Auk atvinnustarfsemi er reiknað með 2.500-3.000 íbúðum á fullbyggðu svæði Hrauns Vestur.

Framtíðarsýnin er í meginatriðum að svæðið fái að þróast og byggjast upp á grunni núverandi byggðar, forsendum aðalskipulagsbreytingarinnar og að frumkvæði einstakra lóðarhafa. Uppbygging á svæðinu mun gerast í áföngum og taka tíma.

FYRIR BREYTINGU: Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025, gildandi ákvæði

Í aðalskipulagi Hafnarfjarðar er skipulagssvæðið skilgreint í eftirfarandi svæði:

Merking	Heiti	Stærð ha	Lýsing
ÍB2	Reykjavíkurvegur - Flatahraun	7,4	Á svæðinu verður íbúðarbyggð í samræmi við markmið um þéttingu byggðar. Einkum er reiknað með fjölbýlishúsum í sambýli við léttan iðnað, verslanir o.fl. sem fyrir eru á svæðinu
ÍB14	Reykjavíkurvegur-Hjallahraun-Helluhraun-Gjótur	2,6	Á svæðinu verður íbúðarbyggð í samræmi við markmið um þéttingu byggðar. Einkum er reiknað með fjölbýlishúsum í sambýli við léttan iðnað, verslanir o.fl. Allt að 500 íbúðir.
VÞ2	Svæði við Reykjavíkurveg	1,4	Bensínstöðvar með söluaðstöðu, veitingahús
AT1	Reykjavíkurvegur-Fjarðarhraun	19,07	Full byggt, en rými fyrir breytingar
S10	Lögreglustöð	0,2	Lögreglustöð Hafnarfjarðar
0	Óbyggð svæði	3,43	-

FYRIR BREYTINGU: Á bls. 46-47 í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 segir um svæðið milli Flatahrauns, Fjarðarhrauns og Reykjavíkurvegar (AT1):

"Í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 - 2025 er svæðið milli Reykjavíkurvegar, Flatahrauns og Fjarðarhrauns skilgreint sem athafnasvæði, annars vegar iðnað og hins vegar verslun og þjónustu. Unnið var óformlegt rammaskipulag fyrir svæðið, sem samþykkt var að skyldi liggja til grundvallar fyrir aðalskipulag og deiliskipulag, en hlaut ekki lögbundna meðferð að öðru leyti. Þar er lagt til að hluta þess verði breytt í íbúðasvæði. Í samræmi við það er hér gert ráð fyrir að mestur hluti þess svæðis verði áfram skilgreindur sem athafnasvæði, en að hluti þess verði skilgreindur sem íbúðasvæði (ÍB2) með blöndu af þessu tvennu, sbr. kafla 2.2.1 íbúðasvæði - þéttingarsvæði. Svæðið er fullbyggt, en reikna má með endurnýjun þess, m.a. fyrir gistiheimili og hótel og snyrtilegri iðnað, sem sækist eftir staðsetningu þar og betri umhverfisgæðum en nú eru í hverfinu. Nokkrar sérversianir verða áfram á svæðinu."

EFTIR BREYTINGU: Eftirfarandi fellur út: ÍB2; Íbúðasvæði 7 ha, ÍB14; Íbúðasvæði 3 ha, VÞ2; verslun og þjónusta 1,37 ha, AT1; athafnasvæði 19,07 ha, S10; lögreglustöð 0,2 ha, óbyggð svæði 3,43 ha. Í stað þessara fimm svæða verður skilgreindur nýr flokkur M4; miðsvæði Hraun-vestur, 34,1 ha. Textinn um AT1 á bls. 46-47 fellur út. Skilgreining í töflu fyrir önnur svæði falla einnig út en í staðinn kemur:

Merking	Heiti	Stærð ha	Lýsing
M4	Svæði milli Flatahrauns, Fjarðarhrauns og Reykjavíkurvegar	34,1	Hraun Vestur er svæðið milli Reykjavíkurvegar, Flatahrauns og Fjarðarhrauns, skilgreint sem Miðsvæði M4. Horft er til þess að á svæðinu verði blönduð byggð, þar er áhersla lögð á blandaða byggð sem byggir á þróunaráætlun fyrir Hraun Vestur og rammahluta aðalskipulagsbreytingarinnar uppdrátt og greinargerð.
Horft er til þess að á svæðinu verði blönduð byggð verslun, þjónusta, m.a. heilbrigðistengd svo sem hjúkrunarheimili, menningarstofnanir, skrifstofur og allt að 2500-3000 íbúðir einkum á efri hæðum bygginga. Léttur iðnaður svo sem matvæla- og lyfjaframleiðsla er áfram heimil á svæðinu.			
Unnin var rammahluta áætlun fyrir svæðið, þar er svæðinu skipt upp í hverfi/reiti þar sem nánar er fjallað um áherslur hvers hverfis/reits sem veganesti/skilmálar inn í deiliskipulags vinnu þeirra á svæðinu. Þar eru bundnir nokkrir mikilvægir þættir svo sem stýrilínur um uppbyggingu randbyggðar í kafla 4, byggðamynstur/yfirbragð/uppbrot/opnun byggðarinnar og flæði um hana. Í kafla 5 eru skipulagsákvæði/skilmálar fyrir hvern reit sem varða m.a. hæð bygginga, nýtingarhlutfall, fjölda íbúða og hlutfall verslunar/þjónustu á jarðhæð sem eru bindandi fyrir gerð deiliskipulags, sýndir byggingafletir eru ekki bindandi.			
Eitt megin markmið með breytingunni er að byggðin myndi eina heild í ákveðnu byggðamynstri og geti þróast á forsendum þeirrar byggðar og mannvirkja sem fyrir er og geti þannig þróast og breyst yfir langan tíma innan þess fyrirsjáanleika sem rammahluta áætlunin gefur.			

Fyrirhuguð þróun: Rammahluti aðalskipulags er unnin í framhaldi af þróunaráætlun og á forsendum þeirrar byggðar sem fyrir er m.a. þannig að þau mannvirki sem eru til staðar geti staðið áfram og breyst í takt við það byggðamynstur og þá notkun sem þau eru hluti af. Megin hugmyndin er að byggðin rísi hæst í útjaðri svæðisins og lækki inn að miðju svæðis þar sem umhverfið verður grænna. Lögð er áhersla á að leik- og græn svæði, með góðu aðgengi, séu á svæðinu m.a. til að tryggja möguleika íbúa til að stunda hreyfingu og njóta útivistar. Gatnakerfið er uppfært á grunni núverandi gatnakerfis. Lögð er áhersla á að allar umferðaræðar, bæði fyrir gangandi og hjólandi umferð verði tryggar og vel ígrundaðar með alla aldurshópa í huga, bæði innan hverfis sem og yfir Reykjavíkurveg.

Með breytingu landnotkunar í miðsvæði verður heimilt að vera með íbúðir og atvinnustarfsemi í bland. Við skráningu á starfsemi, endurnýjun á starfsleyfum eða umsóknum um starfsleyfi fyrir nýja atvinnustarfsemi er lagt til að sýnt verði fram á að starfsemi sé almennt ekki íþyngjandi fyrir nærumhverfi sitt á nokkurn hátt.

Svæðinu er skipt upp í sjö hverfi og hvert hverfi fyrir sig greinist síðan niður í reiti *(mynd til hægri)*. Fyrir hvern reit gilda skipulagsákvæði/skilmálar sem varða m.a. hæð bygginga, nýtingarhlutfall, fjölda íbúða og hlutfall verslunar og þjónustu á jarðhæð. Við útfærslu á skipulagsskilmálum var stuðst við leiðbeiningar um sjálfbært skipulag "Mannlíf, byggð og bæjarrými: Leiðbeiningar um sjálfbært skipulag og vistvænar samgöngur í þéttbýli." frá Skipulagsstofnun og Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH) (2023).

Samantekt og helstu niðurstöður umhverfismatsins (sjá nánar í umhverfismatskýrslu) og samgöngumatsins unnið af EFLU verkfræðisstofa dags. 20.05.2025:

Áhrif uppbyggingarinnar samkvæmt rammahluta aðalskipulagsins eru metin jákvæð í heild sinni. Í matsvinnunni voru áhrif tillögu að breytingu borin saman við óbreytt aðalskipulag, *núll-kosturinn*, sem er grunnástand í dag ásamt heimildum fyrir 490 íbúðir sem er ekki talinn ásættanlegur valkostur. Landsvæðið nýtist illa og er það metið þannig að markmið sveitarfélagsins um þéttingu byggðar sé ekki uppfyllt ef horft er til heildarsvæðisins. Með uppbyggingu á Hraun-Vestur, þar sem gert er ráð fyrir blandaðri byggð með góðu aðgengi að almenningssamgöngum og tengingum við göngu- og hjólastígakerfi, má gera ráð fyrir aukningu ferða með öllum ferðamátum. Til þess að mæta þessari aukningu verður hverfið vel tengt við fjölbreyttar og vistvænar samgöngur.

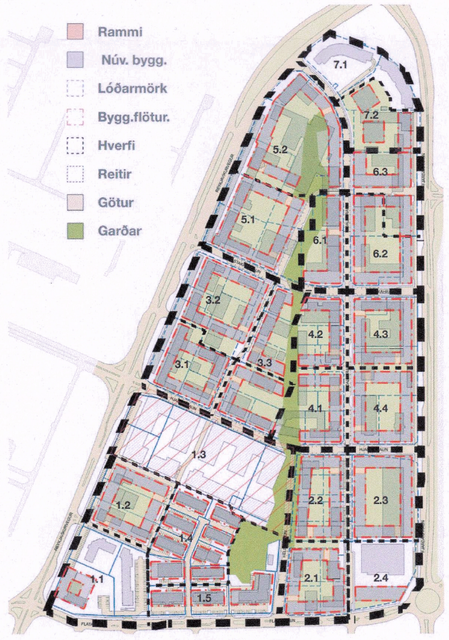
Borgarlína mun aka um Reykjavíkurveg en búast má við því að gatan muni taka miklum breytingum, þar sem hún verður endurskipulögð til að mæta þörfum allra samgöngumáta. Aukning bílaumferðar til framtíðar mun hafa áhrif á gatnakerfi svæðisins, sérstaklega á háannatímum, óháð því hvort horft sé til núll- kosts eða breytingartillögunnar en með tilkomu nýs Álftanesvegar um Hafnarfjarðarhraun mun hluti gegnumumferðar færast frá Fjarðarhrauni, sem bætir umferðarflæði þar og dregur úr álagi á svæðinu. Minni umferð skapar tækifæri til að bæta öryggi vegfarenda og styrkja tengingar milli þjónustusvæða Bæjarhrauns og Hraun-Vestur. Þétting á Hraun-Vestur hefur jákvæð áhrif á umferðarsköpun og sem því fylgir (tafatíma, útblástri, aksturskílómetrum) borið saman ef jafn mikil uppbygging á sér stað í úthverfi sveitafélagsins (t.d. Vatnshlíð). Samgöngumat fyrir svæðið sýnir fram á að það sé raunhæft að gera ráð fyrir umtalsverðum breytingum í ferðavenjum og að bílferðum fækki, með tilliti til þess hve byggðin í Hraun-vestur verður blönduð og vel tengd almenningssamgöngum

Gerðar voru birtu- og vindgreiningar af KRADS Aktitektastofa við mótun á tillögunna sem hafði áhrif á staðsetningu bygginga og hæð húsa. Breyting verður á ásýnd, byggð og byggðamynstri, en hún er metin jákvæð, að því gefnu að fylgt sé skilmálum sem koma fram í aðalskipulagsbreytingunni.

Áhrif á loftslag er jákvæð, aðallega vegna þess að þétt og blönduð byggð dregur úr ferða- og akstursþörf. Engar fornleifar eru á svæðinu og uppbyggingin hefur engin áhrif á menningarminjar. Gert er ráð fyrir grænu svæði/ás ásamt opnum svæðum og mun stuðla það að aukinni líffræðilegri fjölbreytni. Með grænu ásnum skapast tækifæri fyrir íbúa og starfsmenn svæðisins til daglegrar hreyfingar, samveru og aukinnar vellíðan almennt.

Umhverfisþáttur	Áhrifamat
Samfélag *Íbúaþróun, efnahagur/atvinnulíf, (leik-)skólar*	Jákvæð (+)
Byggð og byggðamynstur *Lögun, hæð/yfirbragð og blöndun byggðar, þéttleiki, ásýnd, staðarandi*	Jákvæð (+)
Skuggavarp	Neikvæð (-)
Vindur	Óviss (?)
Heilsa og vellíðan *Lýðheilsa*	Jákvæð (+)
Hljóðvist og loftgæði	Engin/óveruleg (0)
Innviðir *Samgöngur*	Jákvæð (+)
Veitur og kerfi	Engin/óveruleg (0)
Loftslag	Jákvæð (+)
Menningarminjar	Engin/óveruleg (0)
Náttúrufar	Jákvæð (+)

Nánari umfjöllun um samgöngumál og áhrif breytinganna má finna í mati á umhverfisáhrifum áætlunarinnar sem og í samgöngumati svæðisins (fylgiskjöl).

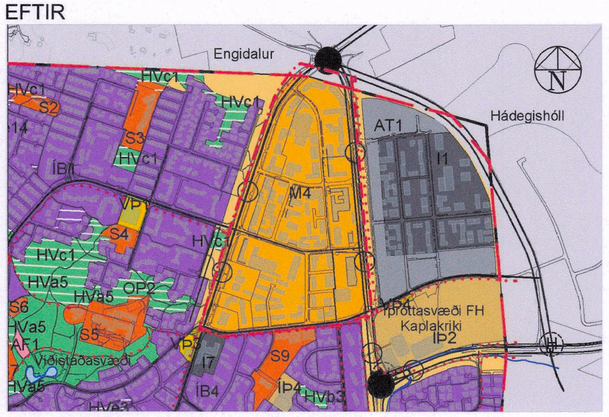


Skipting svæðis í hverfi/reiti (sjá greinargerð í rammahluti Aðalskipulags)

FYRIR



EFTIR



Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025 1:15.000
Staðfest af skipulagsstofnun 10.07. 2014, með áorðnum breytingum.

Mörk breytinga 1:15.000

Skýringar:

- M — Miðbær, miðsvæði
- VÞ — Verslunar- og þjónustusvæði
- S — Samfélagsþjónusta
- I — Iðnaðarsvæði
- AT — Athafnasvæði
- ÍB — Íbúðarsvæði
- HÖ — Hafnarsvæði
- H — Innri höfn
- F — Svæði fyrir frístundabyggð
- K — Kirkjugarðar og grafreitir
- E — Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- ÍÞ — Íþróttasvæði
- ÓB — Óbyggð svæði
- AF — Afþreyingar- og ferðamannasvæði
- Skipulagi frestað
- SL — Skógræktar og landgræðslusvæði
- OP — Opin svæði til sérstakra nota
- V — Vötn, ár og sjór
- VH — Veitur og helgunarsvæði
- FS — Friðlýst svæði
- ÖN — Önnur náttúruverndarsvæði
- HV — Hverfisvernd (hvít yfirstrikun)
- R — Friðlýstar fornminjar
- VL — Vatnsbólasvæði
- VG — Vatnsvernd Grannsvæði (vatnsvernd II)
- VF — Vatnsvernd Fjarsvæði (vatnsvernd III)
- VA — Bráðabirgða þynningarsvæði álvers sett af Holtastvernd ríkisins 1997
- Svæði takmarkaðrar ábyrgðar, greinargerð 2,2,6 lóðarsvæði
- Sveitarfélagsmörk
- Stofnbrautir
- Stofnbraut, jarðgöng
- Tengibrautir
- Safngötur, sýndar að hluta v/tenginga
- Mislæg gatnamót
- Undirgöng / brú
- Göngu- og hjólaleiðir
- Reiðleiðir
- Útivistarstígar
- R — Háspennulína
- R — Jarðstrengur
- V — Aðveituæð vatnsveitu
- H — Aðveituæð hitaveitu
- F — Frárennsli
- Varnargarðar
- Þéttbýlismörk
- Tengivirki
- Spennistöð

SAMÞYKKTIR

Aðalskipulagsbreyting þessi var auglýst samkvæmt 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar

þann: 03.12. 2025

Tillagan var auglýst frá 07.08. 2025 til 23.09. 2025

Valdimar Víðisson
Bæjarstjórinn í Hafnarfirði

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af skipulagsstofnun skv. 32. gr. skipulagslaga nr.123/2010.

þann: 15 JAN 2026

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild stjórnartíðinda

þann:_____2026

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI HAFNARFJARÐAR 2013-2025

SVÆÐI: HRAUN VESTUR

breytt landnotkun úr athafnasvæði (AT1), verslun- og þjónusta (VÞ2), samfélagsþjónustu (S10) og íbúðabyggð (ÍB2, ÍB14) í miðsvæði (M4)

UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐ HAFNARFJARÐAR

Þessum uppdrátt fylgir greinargerð fyrir rammahluta aðalskipulags, umhverfismat og samgöngumat.

A2

Skjal sott af 000000000 dags. 11.11.2025