

HAFNARFJARÐARBÆR

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI 2013-2025

UPPLAND HAFNARFJARÐAR – BREYTING Á SKILMÁLUM FYRIR FRÍSTUNDBYGGÐ F1- SLÉTTUHLÍÐ OG KLIFSHOLT

SKIPULAGSLÝSING

LÝSING Á SKIPULAGSVERKEFNI

SAMKVÆMT 30. GREIN SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010

08.06.2021

UNNIÐ FYRIR HAFNARFJARÐARBÆ



HAFNARFJÖRÐUR



LANDSLAG

Efnisyfirlit

1	Viðfangsefni, aðdragandi og tilgangur.....	2
2	Staðhættir	2
3	Skipulagsleg staða	3
3.1	Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025.....	3
3.2	Deiliskipulag- Sléttuhlíð, Gráhelluhraun og Klifsholt.....	4
4	Áhrifamat	4
5	Skipulagsferli	4
6	Kynning og samráð.....	5

1 Viðfangsefni, aðdragandi og tilgangur

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar hefur samþykkt að hefja vinnu við breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Breytingin nær til skilmála er varðar frístundabyggð í Sléttuhlíð og Klifsholti (F1). Tilgangurinn er að heimila gistiaðstöðu í flokki II í Sléttuhlíð og Klifsholti, skv. h-lið 4. gr. reglugerðar 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. H-liður 4. gr. er *Frístundahús*:

Hús utan þéttbýlis sem er nýtt til tímabundinnar dvalar. Orlofshús félaga-samtaka, svo sem stéttarféлага og starfsgreinaféлага, eru undanskilin.

Eftirfarandi umsögn var lögð fyrir bæjarstjórn 17. febrúar 2021:

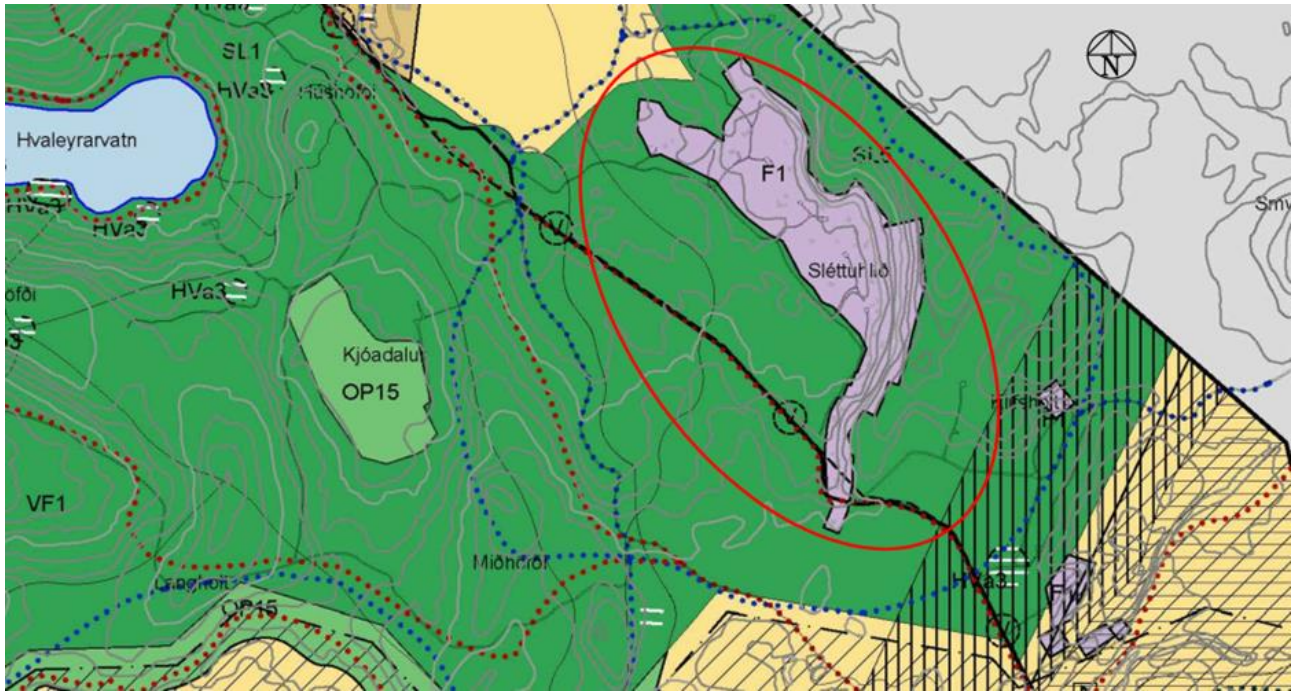
Í ferðamálastefnu Hafnarfjarðar kemur fram að stefnt skuli að því að kynna bæinn og nágrenni hans sem kjörin og eftirsóttan áfangastað fyrir ferðamenn árið um kring og stuðla að jákvæðri og góðri upplifun þeirra sem hingað koma.

Að bjóða uppá gistingu í Sléttuhlíð fyrir ferðamenn styrkir enn frekar þær áherslur sem fram koma í umræddri stefnu og ennfremur myndi hún styrkja þá ferðamennsku sem þarna er í dag.

Skv. skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð skipulagsáætlunar, aðalskipulagsbreytingar í þessu tilfelli, taka saman lýsingu á skipulagsverkefningu þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni.

2 Staðhættir

Það svæði sem breytingin nær til er núverandi frístundabyggð (F1) í Sléttuhlíð og Klifsholti á svonefndu Sléttuhlíðarsvæði. Svæðið er um 230 ha og er hluti þess ætlaður undir eiginlega frístundabyggð (F1). Afmörkun svæðisins helgast af því að öll þau frístundahús sem eru í Sléttuhlíð og Klifsholti falli innan þess. Svæðið er innan Græna trefilsins, en utan við vatnsverndarsvæði.



Mynd 1. Hluti Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025. Rauð útlína sýnir afmörkun þess svæðis sem breytingin nær til, stór fjólublár flötur er F1.

3 Skipulagsleg staða

Breyting á aðalskipulagi felst í því að heimila gistaðstöðu í flokki II í frístundabyggð F1 í Sléttuhlíð og Klifsholti, skv. h-lið 4. gr. reglugerðar 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald í Sléttuhlíð og Klifsholti sem er innan núverandi frístundabyggðar, F1. Breytingin nær til kafla 2.2.9 Frístundabyggð á bls. 54-55 í greinargerð Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025.

3.1 Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025

Í greinargerð gildandi aðalskipulags er eftirfarandi umfjöllun um frístundasvæðið í kafla 2.2.9:

Sléttuhlíð og Klifsholt

Svæði fyrir frístundabyggð er á svonefndu Sléttuhlíðarsvæði. Svæðið (F1) er um 230ha og er hluti þess ætlaður undir eiginlega frístundabyggð. Afmörkun svæðisins helgast af því að öll þau frístundahús sem eru í Sléttuhlíð og Klifsholti falli innan þess. Jafnframt er lagt til að þjónusta veitna verði aukin, öryggi akvega bætt og að akandi, gangandi og hjólandi umferð verði aðskilin. Frístundahúsin eru almennt smærri en hefðbundin íbúðarhús og falla vel að landi. Þéttleiki byggðarinnar er miklu minni en í íbúðarhverfum. Frístundabyggðin er umkringd góðum útivistarsvæðum og í tillögu að deiliskipulagi er lögð áhersla á útivistar-gildi svæðisins. Frístundabyggðin er stutt frá íbúðar- hverfum í Hafnarfirði og nýtur ágættra umferðartenginga auk þess sem stutt er að sækja nauðsynlega þjónustu.

Í breytingunni felst að við þennan texta verður bætt við :

Heimilt verði að leyfa gistaðstöðu í flokki II í frístundabyggðinni í Sléttuhlíð og Klifsholti, sbr. h-lið 4. gr. reglugerðar 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Í greinargerð gildandi aðalskipulags kemur einnig fram:

Græni trefillinn, samfellt útivistar og skógræktarsvæði sveitarfélagana á höfuðborgarsvæðinu liggur um hluta upplands Hafnarfjarðar. Ekki er gert ráð fyrir mannvirkjagerð umfram það sem orðið er, og mestur hluti svæðisins er hverfisverndaður, sbr. kafla 2.2.23B.

3.2 Deiliskipulag- Sléttuhlíð, Gráhelluhraun og Klifsholt

Deiliskipulag er í gildi fyrir þetta svæði, samþykkt 12.06. 2007 auk síðari breytinga. Gert er ráð fyrir að gerð verði breyting á gildandi deiliskipulagi til samræmis við breytt aðalskipulag.

4 Áhrifamat

Breyting á aðalskipulagi fyrir frístundabyggð F1 fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem breytingin mun ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum.

Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum aðalskipulagsbreytingarinnar á umhverfið, í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

5 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi breytingar á aðalskipulagi:

Maí-júní 2021 Unnið að skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar vinnu við breytingu á aðalskipulagi. Eftir að skipulagslýsingin hefur verið afgreidd af skipulags- og byggingarráði og bæjarstjórn mun hún vera kynnt, auglýst og liggja frammi í þjónustuveri Hafnarfjarðar að Strandgötu 6, hjá Umhverfis- og skipulagsþjónustu að Norðurhelli 2 og á heimasíðu sveitarfélagsins: www.hafnarfjordur.is

Unnið að tillögu að breytingu á aðalskipulagi í samstarfi við skipulags- og byggingarráð og aðra hagsmunaaðila.

Júní-júlí 2021 Tillaga að breytingu á aðalskipulagi kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi tekin fyrir á fundi skipulags- og byggingarráðs og á fundi bæjarstjórnar þar sem tillagan er afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli.

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi send Skipulagsstofnun sem hefur allt að fjórar vikur til að gera athugasemdir.

<i>Júlí-ágúst 2021</i>	Tillaga að breytingu á aðalskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli.
<i>Ágúst 2021</i>	Tillaga að breytingu á aðalskipulagi tekin aftur fyrir á fundi skipulags- og byggingarráðs ásamt mögulegum athugasemdum og umsögnum sem borist hafa. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi samþykkt af skipulags- og byggingarráði og bæjarstjórn.
<i>September. 2021</i>	Breyting á aðalskipulagi send Skipulagsstofnun sem hefur allt að fjórar vikur til að koma með athugasemdir. Geri Skipulagsstofnun ekki athugasemdir öðlast breyting á aðalskipulagi gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

6 Kynning og samráð

Í tengslum við vinnu við breytingu á aðalskipulagi verður haft samráð eða samband við þær stofnanir og hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir breytingu á aðalskipulagi.

Helstu samráðsaðilar:

- *Skipulagsstofnun*
 - *Lýsing á skipulagsverkefni verður lögð fyrir Skipulagsstofnun við upphaf vinnu við breytingu á aðalskipulagi í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010.*
- *Heilbrigðiseftirlitið*
- *Viðeigandi nefndir og deildir Hafnarfjarðarbæjar*

Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og hagsmunaaðilum innan skipulagssvæðisins, svo sem félagi sumarhúsaeygenda í Sléttuhlíð, í formi auglýsingar ásamt því að lýsingin mun liggja frammi hjá þjónustuveri Hafnarfjarðar að Strandgötu 6, hjá Umhverfis- og skipulagsþjónustu að Norðurhelli 2 og á heimasíðu sveitarfélagsins: www.hafnarfjordur.is.