

SUÐURGATA - HAMARSBRAUT

GREINARGERÐ OG SKIPULAGSSKILMÁLAR



HAFNARFJARÐARBÆR
SKIPULAGS OG BYGGINGASVIÐ
20. maí 2010
Br. 27. janúar 2011
Br. 25. mars 2011

SUÐURGATA –HAMARSBRAUT DEILISKIPULAG

25.03.2011 var uppdráttur og greinargerð lagfærð til samræmis við athugasemdir Skipulagsstofnunar dags. 2. febrúar 2011 og gildir nú útgáfa 0.2. Meðfylgjandi er uppdráttur Suðurgata – Hamarsbraut – Deiliskipulag dagsettur 25. mars 2011.

27.01.2011 var uppdrætti og greinargerð breytt þar sem komið var til móts við athugasemdir hagsmunaaðila eftir að deiliskipulagið var auglýst.

Breytingarnar voru eftirfarandi:

Lega Hellubrautar færð í nær sama horf og hún var á deiliskipulagi „Hafnarfjörður Miðbær 1981“. Skilmálar samkvæmt því skipulagi gilda áfram fyrir lóð nr. 5 við Hellubraut.

Legu Hamarsbrautar breytt á móts við Hamarsbraut 17.

Einstefna og gegnumakstur heimilaður á aðrein móts við Strandgötu 79 til 87 og bílastæðum fjölgað.

Byggingarreitur bílgeymslu á lóð nr. 39 við Suðurgötu færður.

Staðsetning á hverfisvernduðum hleðslum á lóðamörkum Suðurgötu 32 og Hamarsbrautar 3 leiðrétt og fornu vegstæði á lóð Hellubrautar 9, Suðurgötu 69 og 70 bætt á uppdrátt.

Ekki var talin ástæða til að auglýsa deiliskipulagið að nýju þar sem breytingar voru minni háttar.

Greinargerð þessi dags. 20.05.2010 var unnin á skipulags- og byggingarsviði Hafnarfjarðar og er hún órjúfanlegur hluti deiliskipulags Suðurgötu – Hamarsbrautar.

Ef greinargerð er breytt fær ný greinargerð númerið 0.2 o.s.frv.

Útgáfa 0.2

EFNISYFIRLIT

Forsendur	1
Afmörkun svæðis.....	-
Aðliggjandi skipulagssvæði.....	-
Markmið	-
Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2005-2025	-
Greining-Skráning	2
Landnotkun	-
Eignarhald	-
Umferð	-
Stígar	-
Aldur húsa og friðun	-
Skólar	-
Leiksvæði og græn svæði	-
Húsakönnun	3
Fornminjar	-
Landslag og sékenni	-
Deiliskipulagið	4
Breyting á aðalskipulagi	-
Almennir skilmálar	4
Hönnun og uppdrættir	-
Lóðir	-
Leiksvæði og útivera	-
Umferð	-
Húsgerðir	5
Skilmálar um viðbyggingar	-
Fornminjar	-
Fráfangur lóða, gróður og girðingar	6
Hverfisvernd	-
Sérskilmálar fyrir einstakar lóðir	7

25.03.2011

FORSENDUR

Afmörkun svæðis

Svæðið er 4.2 ha og afmarkast af Strandgötu að vestan, lóðamörkum við Strandgötu 50 og Suðurgötu 24 að norðan (deiliskipulag miðbæjar 2000), Suðurgötu að austan og að sunnan við Flensborgarstíg milli Suðurgötu og Strandgötu. Skipulags- og byggingarráð ákvað þann 27. janúar 2009 að færa skipulagsmörkin þannig að lóðin Suðurgata 39 verður innan skipulagssvæðisins.

Aðliggjandi skipulagssvæði

Nyrsti hluti svæðisins er hluti af deiliskipulaginu „Hafnarfjörður Miðbær 1981“ og er þetta skipulag breyting á hluta þess. Sá hluti sem verður innan þessa skipulags fellur úr gildi á skipulagi Hafnarfjörður Miðbær 1981 um leið og þetta deiliskipulag öðlast gildi þar sem mörkum þess hefur verið breytt. Að öðru leyti er um nýtt deiliskipulag að ræða. Þá liggja mörk skipulagsins „Hafnarfjörður miðbær 2000“ gegnum lóðir nr. 6 og 8 við Hellubraut en þau mörk eru færð út fyrir lóðamörk þeirra. Aðliggjandi svæði að sunnan er innan deiliskipulags „Íbúðarhverfi í Hvömmum“ sem öðlaðist gildi 13. júlí 1979 en aðliggjandi svæði austan Suðurgötu er ódeiliskipulagt.

Markmið

Skipulags- og byggingarráð samþykkti eftirfarandi markmið á fundi sínum 4.11.2008: Stuðla skal að heildstæðu byggða- og götumynstri í grónu hverfi og tryggja að nýbyggingar og viðbyggingar falli vel að því umhverfi sem fyrir er. Þakform og þakhalli verði ákvarðaður þannig að mælikvarði húsa sé í samræmi við umhverfið og byggðamynstur viðkomandi götu. Nýbyggingar og endurbyggingar húsa skulu vera með sama þakformi og ráðandi er í þeirri götumynd sem húsið stendur við, mænisþak með halla 21° - 45° við Hamarsbraut og mestan hluta Suðurgötu, en valmapak með halla 15° - 30° við Strandgötu og syðsta hluta Suðurgötu. Skoðaðir verða möguleikar á útbyggingum og svölum. Stuðlað verði að hæfilegri uppbyggingu og endurnýjun innan hverfisins með fjölgun íbúða sem verður leyfð með þéttingu byggðar (Suðurgata 70, Hamarsbraut 7 og 17). Þá skal sérstaklega skoða svæðið sem St. Jósefsspítali hefur umráð yfir. Ákvarða í skipulagi staðsetningu göngustíga, vernda gróður og landslag þar sem þess er þörf. Þá skal jafnræðis gætt varðandi alla uppbyggingu varðandi hæð húsa og nýtingarhlutfall.

Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2005-2025

Skv. gildandi aðalskipulagi er svæðið íbúðarsvæði nema Hamarsbraut 9 og 11 ásamt Suðurgötu 39, 40, 42 og 44 eru á blönduðu íbúðar- og þjónustustofnanasvæði og Strandgata 75 er á verslunar- og þjónustusvæði.

GREINING-SKRÁNING

Landnotkun

58 íbúðir eru á svæðinu, 29 einbýlishús, 5 tvíbýlishús, 5 þrúbýlishús og 1 fjórþýli. Flest hús norðan Mýrargötu eru einþýli og er nýtingarhlutfall þeirra lóða allt að 0.47. Á syðri hlutanum eru fleiri fjölbýlishús og þar er nýtingarhlutfallið almennt allt að 0.65. Svæðið er samtals 4.2 ha.

Eignarhald

Festar lóðir á svæðinu eru í eigu Hafnarfjarðarbæjar. Upphaflega var landið í eigu Jófríðarstaða og síðan kaþólsku kirkjunnar. Nokkrar lóðir sem kirkjan seldi eru í einkaeign og enn eru örfáar lóðir í eign kirkjunnar, St. Jósefsspítala og/eða ríkissjóðs.

Umferð

Suðurbær er 30 km hverfi sem afmarkast af Strandgötu, Lækjargötu og Reykjanesbraut. Aðkoma akandi umferðar er eftir Strandgötu, Suðurgötu, Hellubraut, Hamarsbraut og Mýrargötu.

Standgata er tengibraut þar sem leyfður hámarkshraði er 50 km/klst. Suðurgata, Hellubraut, Hamarsbraut og Mýrargata eru húsagötur og eru hluti af 30 km hverfinu Suðurbær.

Stígar

Tveir göngustígar eru milli Suðurgötu og Strandgötu/Mýrargötu og einnig eru tröppur frá Strandgötu að Hellubraut. Gangstétt er austan Strandgötu og vestan Suðurgötu. Þá er lítill stígur milli Suðurgötu og Hamarsbrautar.

Aldur húsa og friðun

Íbúðarhús á skipulagssvæðinu eru byggð á árunum 1906 -1988. Fram til ársins 2007 hafa verið gerðar á þeim minniháttar breytingar og byggðar bílgeymslur.

Í stefnumörkun um húsverndun í Hafnarfirði, sem er fylgiskjal með Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2005-2025, er hluti svæðisins í flokki II og þess getið að það myndi að mestu tiltölulega samfellda byggð yngri bárujárnshúsa. Ekki verði gert ráð fyrir niðurrifi húsa nema í algjörum undantekningartilvikum. Við byggingu nýrra húsa og viðbygginga þyrfti að taka mið af mælikvarða og hlutföllum byggðarinnar, yfirbragði hennar og sérkennum. Við viðhald og endurbyggingu húsa yrði gerð krafa um upprunalegt horf eins og kostur væri. Leitast verði við að viðhalda upprunalegum steinveggjum og hleðslum og endurbyggja eftir föngum. Í könnuninni er einnig gerð tillaga um að hverfisvernda hús nr. 66 við Suðurgötu sem var byggt árið 1942 og Einar Sveinsson arkitekt teiknaði.

Skólar

Skipulagsreiturinn tilheyrir skólahverfi Öldutúnsskóla en það afmarkast af Strandgötu, Reykjanesbraut og Lækjargötu.

Leiksvæði og græn svæði

Engin leiksvæði eru innan skipulagsreitsins en nokkrir leikvellir eru í skólahverfinu.

Húsakönnun

Byggðasafn Hafnarfjarðar hefur gert húsakráningu yfir hús sem byggð voru fyrir 1918.

Fornminjar

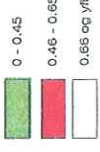
Fornleifaskráning hefur farið fram og niðurstaða hennar leiddi m.a. í ljós að ástæða er til að hverfisvernda garðhleðslur sem eru sýnilegar á lóðamörkum Hamarsbrautar 17 við Strandgötu 37b, Suðurgötu 52, og Suðurgötu 50 að lóðamörkum Suðurgötu 48. Þessi hleðsla er sýnd á uppdrætti. Einnig skal vernda veggjahleðslur á lóð Hamarsbrautar 3 og á lóðmörkum við Suðurgötu 32. Þá er gamalt vegstæði á lóð Hellubrautar 9 og lóðum nr. 69, 71 og 73 við Strandgötu og kartöflukofi við Hellubraut 7.

Landslag og sérkenni

Reiturinn stendur að hluta til uppi á Hamri (vestur Hamrinum) og er gott útsýni yfir höfnina og til sjávar.

Hamar þessi er hluti af hinum eiginlega Hamri, sem er náttúruvætti og var friðaður 1984. Hér er um sama jarðfræðilega fyrirbærið að ræða. Þessi hluti Hamarsins er þó ekki friðaður af neinu tagi. Vestur Hamarinn setur mikinn svip á miðbæ Hafnarfjarðar og þennan reit allan. Þess má geta að húsið að Hellubraut 1 hét áður Vesturhamar 1. Nokkur tré sem hafa sérstakt gildi eru á reitnum. Sérstök margstofna alaskaösp er við Hamarsbraut 3 og sunnan við Suðurgötu 32 er fallegur og velvaxinn rauðölur sem er sjaldgæf trjátegund. Hafa skal samband við garðyrkjustjóra Hafnarfjarðar ef breytingar varðandi þessi tré eru fyrirhugaðar.

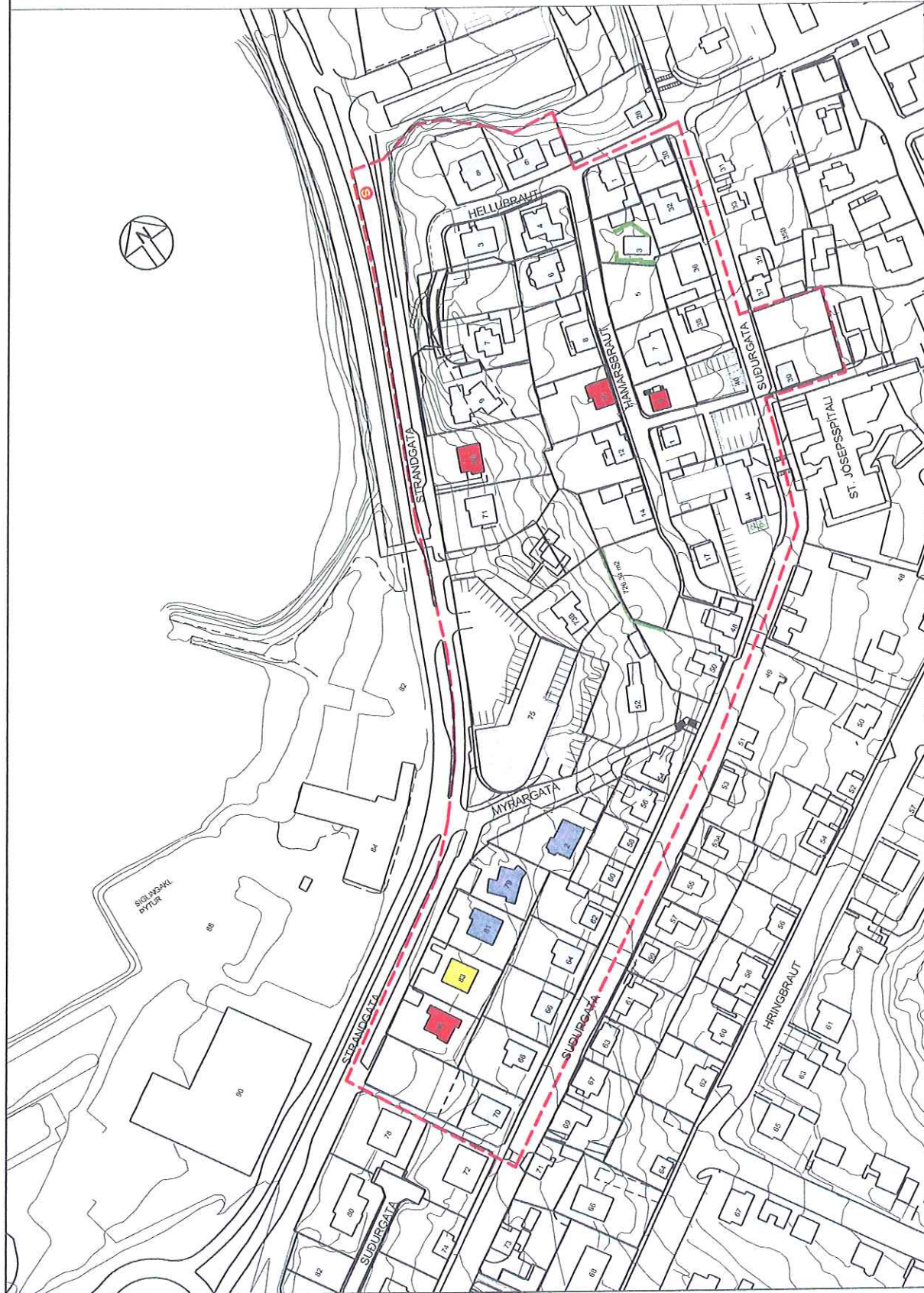
SKÝRINGAR



SUÐURGATA - HAMARSBRAUT - DEILISKIPULAG
NÝTINGARHLUTFALL

SKÝRINGAR

- Einbýli
- Tvíbýli
- Þrívýli
- Fjórþýli



SUDURGATA - HAMARSBRAUT - DEILISKIPULAG
HÚSAGERÐIR - NÚVERANDI

SKÝRINGAR

- Hafnarfjarðarbær
- Einkaveið
- Kæpóletta kirkjan
- Flíksjóður
- St. Jósefsspítali



SUDURGATA - HAMARSBRAUT - DEILISKIPULAG
EIGNARHALD Á LÖBUM

SKYRINGAR

- Hús byggð 1904 - 1918
- Hús byggð 1919 - 1940
- Hús byggð 1941 - 1960
- Hús byggð 1961 - 1980
- Hús byggð 1981 - 2000



SUDURGATA - HAMARSBRAUT - DEILISKIPULAG

ALDUR HÚSA

Deiliskipulagið

Deiliskipulagstillagan er sett fram í greinargerð og á deiliskipulagsupprætti í mkv. 1:1000.

Breyting á aðalskipulagi

Lóðunum Suðurgötu 42 og 44 sem voru á svæði fyrir þjónustustofnanir, hefur verið breytt í blandað íbúðar- og þjónustustofnanasvæði.

Breyting á deiliskipulagi

Deiliskipulaginu Hafnarfjörður Miðbær er breytt fyrir lóðir 3, 5, 7 og 9 þannig að lóðamörk eru færð vestar, lóðamörkum breytt og snúningsenda götunnar breytt. Byggingarreit á lóð nr. 5 við Hamarsbraut er breytt og lóðamörk á öllu svæðinu lagfærð. Grunnfletir bygginga eru lagfærðir til samræmis við samþykktu upprætti. Þá hafa fornleifar verið merktar á uppráttinn.

Almennir skilmálar

Eitt af markmiðum deiliskipulagsins er að stuðla að heildstæðu byggða- og götu mynstri í grónu hverfi og tryggja að nýbyggingar og viðbyggingar falli vel að því umhverfi sem fyrir er. Það verður gert með því að virða byggingarstíl núverandi húsa og þess gætt að nýbyggingar og breytingar á eldri húsum falli vel að umhverfi sínu.

Hönnun og upprættir

Húsagerðir skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála deiliskipulagsins, mæli- og hæðarblöð, byggingarreglugerðir og aðrar reglugerðir sem gilda um húsbyggingar. Allir hagsmunaaðilar verða að samþykkja framkvæmdir og breytingar á hæðasetningu við lóðamörk sem og nýjar girðingar/ skjólveggi.

Lóðir

Farið var yfir lóðasamninga á svæðinu sem hluta af gerð deiliskipulagsins. Gerðar hafa verið tillögur að breytingum að lóðamörkum þar sem það þótti til bóta. Lagt er til að lóðaræma milli Suðurgötu 68 og 70 tilheyri lóð nr. 68. Þá er tillaga um breytingu á lóðamörkum fyrir lóðir nr. 3, 5, 7 og 9 við Hellubraut. Lóð nr. 9 við Hamarsbraut hefur verið stækkuð á kostnað lóðar nr. 40 við Suðurgötu. Lóðum á skipulagssvæðinu hefur verið fjölgað með því að skipta stórum lóðum í tvær minni. Fyrirvari er um að lóðastærðir geti breyst við vinnslu mæliblaða. Nokkrar eignalóðir eru á svæðinu.

Leiksvæði og útivera

Tryggja ber öruggar gönguleiðir á skipulagssvæðinu að leiksvæðum utan þess. Á Vesturhamrinum er lagt til að komið verði fyrir bekkjum til að íbúar geti sest niður og notið frábærs útsýnis yfir bæinn og höfnina.

Umferð

Standgata verður færð nær sjónum á bilinu frá Mýrargötu að Fornubúðarhringtorgi að sunnan. Þannig skapast rými fyrir aðkeyrslu og bílastæði fyrir hús nr. 79-87 við götuna. Gert er ráð fyrir bílastæðum við götuna fyrir hús nr. 69 við Strandgötu en vegna landhalla er nánast ógerlegt að koma fyrir bílastæði innan þeirrar lóðar svo að vel fari. Hjólreiðastígur verður meðfram ströndinni en ein gangbraut er yfir Strandgötu á skipulagssvæðinu.

Suðurgata, Hellubraut, Hamarsbraut og Mýrargata eru húsagötur með 30 km hámarkshraða.

Fjórar gangbrautir eru yfir Suðurgötu á skipulagssvæðinu, ein móts við Flensborgarstíg sem er milli Strandgötu og Suðurgötu, önnur á móti lóðamörkum Suðurgötu 62 og 64, sú þriðja móts við Suðurgötu 48 en hún tengist göngubraut milli Hringbrautar og Suðurgötu. Fjórða gangbrautin er við St. Jósefsspítala. Gangbrautir og göngustígar milli Strandgötu og Suðurgötu breytast ekki. Staðsetning á tröppum sem eru upp á Vesturhamar og tengja Strandgötu og Hellubraut helst óbreytt.

Gert er ráð fyrir biðstöð strætisvagna/langferðabifreiða við Strandgötu nyrst á skipulagssvæðinu.

Húsgerðir

Húsgerðir skulu vera óbreyttar og í samræmi við byggingarleyfisupprætti sjá þó skilmála um viðbyggingar og skilmála fyrir einstaka lóðir.

Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í þegar byggðum húsum á svæðinu.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að byggja megi við eldri hús í hverfinu þar sem það er mögulegt þó þannig að nýtingarhlutfall á einbýlishúsalóðum fari ekki yfir 0.45 og á fjölbýlishúsalóðum yfir 0.65 með þeim undantekningum sem koma fram í skilmálum fyrir einstakar lóðir.

Leitast er við að gera ráð fyrir bílastæðum innan lóða og bílgeymslu þar sem það er mögulegt.

Við stækkun á húsum sem eru byggð fyrir 1918 og húsinu að Suðurgötu 66 skal leita álits byggðasafns Hafnarfjarðar og Húsafriðunarnefndar áður en sótt er um byggingarleyfi.

Skilmálar um viðbyggingar

Viðbyggingin má ekki í hlutföllum/stærð, útliti eða gerð bera grunngerð hússins ofurliði né breyta yfirbragði byggðarinnar.

Viðbyggingin falli að stíl hússins bæði varðandi útlit og efnisval.

Viðbyggingin hafi sem minnst áhrif á útsýni, auki ekki skuggavarp né skerði óeðlilega umhverfisgæði nágranna.

Viðbyggingin má ekki hafa áhrif á bílastæði innan lóðar.

Nýbyggingar og endurbyggingar húsa skulu vera með sama þakformi og er ráðandi í þeirri götumynd sem húsið stendur við, mænisþak með halla 21° - 45° við Hamarsbraut, Hellubraut og mestan hluta Suðurgötu, en valmapak með halla 15° - 30° við Strandgötu og syðsta hluta Suðurgötu. Óheimilt er að hækka mænishæð húsa.

Heildaraukning gólfplatarmáls verði ekki meiri en 10% af heildargólfleti húss, sjá nánar meðfylgjandi töflu um stærðir.

Þar sem ekki er hægt að gera nákvæma skilmála fyrir breytingar einstakra húsa í eldri byggð skal leggja fyrirspurn um breytingar undir skipulags- og byggingarfulltrúa sem metur hvort hún uppfylli skilyrði.

Fornminjar

Ef fyrirhugaðar eru framkvæmdir á lóðum þar sem sem fornminjar eru skráðar skal haft samband við Byggðasafn Hafnarfjarðar, sem fær álit og aðgerðaáætlun Fornleifaverndar ríkisins.

Frágangur lóða, gróður og girðingar

Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykkt aðaluppdrætti og gildandi reglugerð. Lóðarhafar skulu fylgja L- og G-tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblaði. Flái skal ekki vera brattari en 1:3 og skal enda a.m.k. 1 m frá lóðarmörkum aðliggjandi lóða. Þær girðingar sem hugsanlega verða reistar á lóðamörkum eftir að þetta skipulag öðlast gildi skulu ekki vera hærri en 120 sm. Sama gildir um hæð gróðurs á lóðamörkum. Ekki er gert ráð fyrir að núverandi girðingar né gróður skuli víkja af því að á þeim tíma sem hverfið byggðist giltu engar reglur varðandi gróður og frágangur lóða. Þetta er þó með þeim fyrirvara að það valdi hvorki óþægindum né hættu fyrir umferð og skal hvert tilfelli metið fyrir sig. Að öðru leyti gilda reglur 3. kafla byggingarreglugerðar nr. 441/1998 um lóðir. Hafa skal samband við garðyrkjustjóra Hafnarfjarðar ef breytingar sem snerta alaskaösp við Hamarsbraut 3 og rauðöl við Suðurgötu 32 eru fyrirhugaðar.



Við Hamarsbraut 16



Við Hamarsbraut 3

Hverfisvernd

Skv. 2. gr. skipulags- og byggingarlaga nr 73/1997 og í 1. kafla gr. 1.3 í skipulagsreglugerð er hverfisvernd skilgreind með eftirfarandi orðum: „Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar eða annarra menningarsögu- legra minja, náttúruminja eða trjágróðurs án þess að um lögformlega friðun sé að ræða“.

Lagt er til að hverfisvernda 4 m upphlaðinn garðbút framan við húsið á Hamarsbraut 3 og garðhleðslu á mörkum lóðanna Hamarsbrautar 3 og Suðurgötu 32. Óheimilt er að hrófla við þessum hleðslum nema að höfðu samráði við Byggðasafn Hafnarfjarðar. Einnig er lagt til að hverfisvenda garðhleðslur sem eru sýnilegar á lóðamörkum Hamarsbrautar 17 (nr. 16 skv. deiliskipulagi) við Strandgötu 73B, Suðurgötu 52 og Suðurgötu 50. Hleðslurnar skulu varðveittar í núverandi mynd og er það á ábyrgð viðkomandi lóðahafa beggja vegna garðhleðslanna að ekki verði hróflað við þeim nema að höfðu samráði við Byggðasafn Hafnarfjarðar.

Lagt er til að Vesturhamar verði hverfisverndaður. Ekki má raska klettum né breyta ásýnd þeirra á því svæði sem hverfisverndin nær til.

Lagt er til að íbúðarhús við Suðurgötu 66 verði hverfisverndað að utan.

Einar Sveinsson arkitekt hannaði hús nr. 66 við Suðurgötu. Það var byggt árið 1942. Húsið er dæmi um góða byggingarlist á 20. öld og verðugur fulltrúi fyrir sinn tíma. Hverfisverndin er í samræmi við stefnumörkun um húsverndun í Hafnarfirði (jan. 2002). Engar viðbyggingar eða breytingar á útliti hússins verða heimilaðar nema að undangengnu samþykki Húsafriðunarnefndar og Byggðasafns Hafnarfjarðar.

SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

Suðurgata 39

Lóðinni er skipt í tvær lóðir, nr. 39A og nr. 39

Suðurgata 39a er ný lóð 422.7 m². Heimilt er að byggja eða flytja einbýlishús á lóðina og reisa bílgeymslu innan byggingarreits. Íbúðarhúsið skal hafa mæni samsíða Suðurgötu, hámarksvegg hæð frá gangstétt er 420 sm og hámarks mænishæð 730 sm. sbr. hæðablað. Bílgeymsla verði með flötu þaki eða einhalla þaki sem er hæst á lóðamörkum, hámarksvegg hæð 280 sm. Hámarksnýtingarhlutfall lóðar er 0.45. Gera skal ráð fyrir a.m.k. einu bílastæði innan lóðar.

Suðurgata 39. Á lóðinni er íbúðarhús byggt árið 1907 og samkvæmt lögum um húsafriðun 104/2001 er eigendum skylt að leita álits hjá húsafriðunarnefnd með góðum fyrirvara ef þeir hyggjast breyta húsi sínu, flytja það eða rífa. Hafa ber samband við Húsafriðunarnefnd og Byggðasafn Hafnarfjarðar ef breytingar á húsinu eru fyrirhugaðar. Heimilt er að stækka húsið ef húsafriðunarnefnd samþykkir það en vegg hæð og mænishæð viðbyggingarinnar má ekki vera hærri en á núverandi húsi og viðbygging skal vera innan byggingarreits. Þá er heimilt að reisa bílgeymslu með flötu þaki eða einhalla þaki sem er hæst á lóðamörkum, hámarksvegg hæð 280 sm. Tvö bílastæði innan lóðar.

Suðurgata 44

Heimilt er að rífa hluta (leikfimisal) byggingarinnar við Suðurgötu 44. Skipta má lóðinni í tvennt og vestasti hluti hennar, 278 m² verður þá til lóð nr. 15 við Hamarsbraut. Nýtingarhlutfall lóðarinnar eftir skiptingu verður 0.92.



Suðurgata 66

Samkvæmt Stefnumörkun um húsverndun í Hafnarfirði jan. 2002 er húsið flokkað sem einstakt 20. aldar hús sem bærinn ætlar sér að hverfisvernda. Húsið verður hverfisverndað að utan. Hafa skal samband við Húsafriðunarnefnd og Byggðasafn Hafnarfjarðar ef breytingar eru fyrirhugaðar.

Suðurgata 70

Lóðinni er skipt í tvær lóðir. Vestari hlutinn verður nr. 87 við Strandgötu. Nýtingarhlutfall lóðar nr. 70 eftir skiptingu verður 0.77. Kvöð verður á Strandgötu 87 um að lóð nr. 70 við Suðurgötu hafi afnot af 9 metrum austast á lóðinni sem verður verður þak og skyggni bílgeymslu lóðar nr. 87 við Strandgötu.

Strandgata 75

Húsið er skv. aðalskipulagi á lóð fyrir verslun og þjónustu. Heimilt er að hafa sérhæft íbúðahúsnæði á efri hæðum hússins t.d. fyrir hvíldarinnlögn sjúklinga. Nýtingarhlutfall lóðar óbreytt.

Strandgata 87

Heimilt er að reisa þrjúbýlishús og ásamt bílgeymslu fyrir sex bifreiðar innan byggingarreits.

Hámarksveggshæð húss er 9 m frá gólfkóta 1. hæðar skv. hæðablaði. Þak skal vera með valma, þakhalli 11° - 25°. Heimilt er að svalir í vestur fari 160 sm út fyrir byggingarreit. Allir aðrir byggingarhlutar skulu vera innan byggingarreits. Hámarks nýtingarhlutfall lóðar er 0.75. Lóðarhafi reisi og viðhaldi stoðvegg/girðingu við Flensborgarstíg. Kvöð erum að þak bílgeymslu verði hluti af garði húss nr. 70 við Suðurgötu og þannig frágengið að öryggi sé tryggt skv. reglugerð.

Hamarsbraut 5

Heimilt ert að byggja einbýlishús á einni hæð með portbyggðu risi innan byggingarreits. Hámarks veggshæð er 490 frá gólfhæð 1. hæðar sbr. hæðablað. Húsin skulu hafa mæni með sömu stefnu og Hamarsbraut og lágmarkspakhalli er 21°. Hámarks mænishæð 6.9 m. Hámarks nýtingarhlutfall lóðar er 0.45.

Hamarsbraut 15

Ný lóð sem áður var hluti Suðurgötu 44. Ef spennistöð á Hamarsbraut 11A verður endurnýjuð eða flutt er heimilt að byggja einbýlishús á einni hæð með portbyggðu risi. Húsið skal hafa mæni samsíða Hamarsbraut, minnsti leyfilegi þakhalli er 30° og hámarks nýtingarhlutfall lóðar 0.45

Hamarsbraut 17

Núverandi lóð er skipt í tvær lóðir, Hamarsbraut 16 og Hamarsbraut 17, en milli lóðanna er framlenging Hamarsbrautar.

Hamarsbraut 16

Lóðin tilheyrði áður Hamarsbraut 17. Á lóð nr 16 er heimilt að byggja einbýlishús og bílskúr. Húsið verður kjallari, hæð og portbyggt ris. Hámarksveggshæð frá gólfi götuhæðar er 3.7 m. og hámarks mænishæð 3.8 m. Hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0.45.

Hamarsbraut 17 eftir að lóðinni hefur verið skipt.

Heimilt er að lengja íbúðarhús til suðurs. Einnig er heimilt að reisa bílskýli norðan hússins.

Hámarks nýtingarhlutfall lóðar er 0,45 Tvö bílastæði skulu vera innan lóðar.

Spennistöð Hamarsbraut 11A

Hitaveita Suðurnesja gerir ráð fyrir að dreifistöð verði þarna áfram, m.a. vegna St. Jósefsspíta. Hægt er að færa stöðina og gerir skipulagið ráð fyrir að í framtíðinni verði heimilt að leggja hana niður. Lóð hennar verður þá sameinuð lóð Hamarsbrautar 15.

Hellubraut 7

Lóðinni er skipt í tvær lóðir, Hellubraut 5 og Hellubraut 7. Skilmálar og gata vestan við lóðina verður nánast þeir sömu og á því skipulagi sem fellur úr gildi við gildistöku þessa skipulags.

Hellubraut 5

Heimilt er að byggja einbýlishús innan byggingarreits og skal bílgeymsla vera innfelld í húsið. Húsið verði 1 til 1¹/₂ hæð og hafa þak með mæni, lágmarkspakhalli er 30°. Nýtingarhlutfall lóðar mest 0.45. Tvö bílastæði verða innan lóðar.

Hellubraut 7 eftir skiptingu lóðar

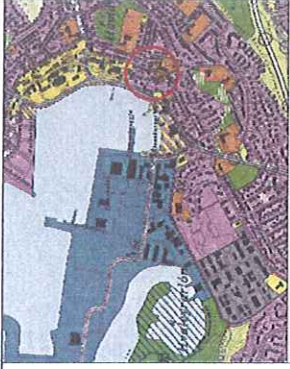
Á lóðinni er íbúðarhús byggt árið 1907 og samkvæmt lögum um húsafriðun 104/2001 er eigendum skylt að leita álits hjá húsafriðunarnefnd með góðum fyrirvara ef þeir hyggjast breyta húsi sínu, flytja það eða rífa. Jafnframt skal hafa samband við Byggðasafn Hafnarfjarðar. Húsafriðunarnefnd með bréfi dags. 5. maí 2009 og Byggðasafn Hafnarfjarðar í húsaskráningu 2009 hafa metið að varðveislugildi hússins sé ótvírætt og eindregið lagt til að staða þess verði tryggð til framtíðar. Heimilt er að rífa bílskúr og honum áfastar geymslur og reisa nýjan bílskúr með flötu þaki innan byggingarreits með hámarksveggghæð 280 sm og sama eða lægri gólfkóta og er í núverandi bílskúr.

Núverandi

Deiliskipulagstillaga

Götunr.	Götuheiti	fj. lbúða	bílag.	bygg.ár hús	bygg.ár bílsk.	löö fm.	Núverandi bygg.magn	N.hl.	Lóð skv. tillögu	Hámarks bygg.magn	stækkun	nhl.
1	Hellubraut	1	1	1985	1989	343,0	155,7	0,45	óbr.	156,00		0,45
3	Hellubraut	1	0	1984		414,6	179,1	0,43	441,90	197,00		0,45
5	Hellubraut								413,80	186,00		0,45
6	Hellubraut	1	1	1972	1940	416,0	196,4	0,47	óbr.	196,00		0,47
7	Hellubraut	1	2	1907	1940/1945	1173,2	190,4	0,16	491,40	210,00	20,00	0,43
8	Hellubraut	1	1	1988		554,0	204,9	0,37	óbr.	225,00	20,00	0,41
9	Hellubraut	1	1	1980	1992	1184,0	237,9	0,20	1100,40	262,00	24,00	0,24
3	Hamarsbraut	1	1	1907	1994	367,0	139,0	0,38	óbr.	154,00	15,00	0,42
4	Hamarsbraut	1	0	1990		440,5	204,6	0,46	óbr.	205,00		0,46
5	Hamarsbraut	1	0			454,4			óbr.	204,00		0,45
6	Hamarsbraut	1	1	1988		477,8	208,1	0,44	óbr.	215,00	7,00	0,45
7	Hamarsbraut	1	1	1947	1945	466,8	215,0	0,46	óbr.	215,00		0,46
8	Hamarsbraut	1	1	1947	1947	725,0	291,1	0,40	óbr.	320,00	29,00	0,44
9	Hamarsbraut	2	0	1921		195,4	148,0	0,76	277,60	0,00		0,76
10	Hamarsbraut	2	1	1948	1953	594,0	265,0	0,45	óbr.	265,00		0,45
11	Hamarsbraut	2	1	1925	1970	361,0	138,3	0,38	óbr.	152,00	14,00	0,42
11a	Hamarsbraut	spennist.		1938		0,0	18,8		18,80	0,00		1,00
12	Hamarsbraut	1	1	1933	1950	641,0	246,4	0,38	óbr.	271,00	25,00	0,42
14	Hamarsbraut	1	1	1982	1986	491,0	205,2	0,42	óbr.	221,00	16,00	0,45
15	Hamarsbraut								310,00	140,00		0,45
16	Hamarsbraut								675,00	304,00		0,45
17	Hamarsbraut	1	1	1930		1478,0	169,4	0,11	464,00	208,00	38,00	0,45
30	Suðurgata	1	1	1906		286,7	127,6	0,45	óbr.	153,00	25,00	0,53
32	Suðurgata	1	1	1985	1985	369,0	258,7	0,70	óbr.	259,00		0,70
36	Suðurgata	1	1	1961	1961	371,8	329,9	0,89	óbr.	330,00		0,89
38	Suðurgata	1	1	1908		357,2	163,4	0,46	413,90	196,00	33,00	0,47
38b	Suðurgata					56,7			0,00	0,00	0,00	0,00
39a	Suðurgata								422,70	190,00	190,00	0,45

Götunr.	Götuheiti	fj. íbúða	bílag.	bygg.ár hús	bygg.ár bílsk.	löd fm.	Núverandi bygg.magn	N.hi.	Löd skv. tillögu	Hámarks bygg.magn	stækkun	nhi.
39	Suðurgata	1	0	1907		850,0	119,8	0,14	422,30	190,00		0,45
40	Suðurgata	0	0	1921		400,0	87,4	0,22	317,80	bílast.		0,00
42	Suðurgata	0	0			292,6	0,0	-	292,60	bílast.		
44	Suðurgata	St.Jósefs.	0	1937		1319,3	827,6	0,63	1031,00	952,00		0,92
48	Suðurgata	1	1	1905	2004	446,7	192,8	0,43	óbr.	193,00		0,43
50	Suðurgata	1	0	1928		555,9	186,3	0,34	óbr.	206,00	20,00	0,37
52	Suðurgata	1	1	1904		1181,2	218,0	0,18	óbr.	240,00	22,00	0,20
54	Suðurgata	1	1	1977		374,0	189,9	0,51	óbr.	190,00		0,51
56	Suðurgata	1	0	1934		254,2	231,4	0,91	317,60	232,00		0,84
58	Suðurgata	1	0	1946		290,0	112,7	0,39	óbr.	130,00	18,00	0,45
60	Suðurgata	1	0	1939		280,0	176,1	0,63	óbr.	200,00	24,00	0,71
62	Suðurgata	1	1	1942	1943	360,0	223,9	0,62	óbr.	234,00	10,00	0,65
64	Suðurgata	3	0	1947		553,0	352,8	0,64	óbr.	360,00	7,00	0,65
66	Suðurgata	1	1	1942		602,0	232,8	0,39	óbr.	257,00	24,00	0,43
68	Suðurgata	3	0	1947		560,0	334,5	0,60	604,80	367,00	33,00	0,61
70	Suðurgata	1	0	1928		1140,0	285,0	0,25	369,80	285,00		0,77
2	Mýrargata	3	2	1950	1950	721,0	419,9	0,58	701,10	455,00	35,00	0,65
69	Strandgata	2	0	1951		993,8	223,9	0,23	óbr.	246,00	23,00	0,25
71	Strandgata	1	0	1946		861,0	193,4	0,22	óbr.	212,00	18,50	0,25
73	Strandgata	1	0	1922		772,0	189,3	0,25	1185,00	237,00	48,00	0,20
73*	Strandgata	0	0			413,0	0,0	-				
73B	Strandgata	1	0	1978		727,1	209,0	0,29	óbr.	230,00	21,00	0,32
75	Strandgata	ve.skrst.	0	1946		2808,7	2585,4	0,92	óbr.	2585,40		0,92
79	Strandgata	3	0	1959		593,0	364,5	0,61	óbr.	366,00	17,00	0,65
81	Strandgata	3	0	1958		600,0	348,7	0,58	óbr.	366,00		0,61
83	Strandgata	4	0	1958		600,0	364,5	0,61	óbr.	366,00	8,00	0,61
85	Strandgata	2	0	1951		600,0	357,7	0,60	óbr.	366,00		0,61
87	Strandgata								770,20	578,00		0,75



HELTU GILDAÐI ADALSKIPULAGS HAFNARFJÖRÐAR 2009-2025

SKYRNINGAR

- Deiliskipulagsmörk
- Byggingarreiður
- Búvæn byggingsalma
- Hús til indurrís v. flunags
- Fornleifar (grjófgödur)
- Forn leið
- Stórt löðu
- Blásteich
- Tíðgröður
- Mannsalna
- Hverfisvernd
- Bílstöð almenningsvagnna

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM HEFUR FENGID MEÐFERÐ SKV 25 GR. SKIPULAGS OG BYGGINGALAGA NR. 731 1987 OG VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGSRÁÐI HAFNARFJÖRÐAR PANN 01.02. 2011

F.H. SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐS OG I BÆJARSTJÓRN PANN 06.02. 2011

BÆJARSTJÓRNIN Í HAFNARFJÖRÐI
TILLAGAN VAR AUGLYST FRA 27.08. TIL 27.09. 2010
MED A THUGASEMDAFRESTI TIL 11.10. 2010
AUGLYST UN GILDISTÓKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í EÐELD STJÓRNARTIÐNDA PANN 2011

HAFNARFJÖRÐARBÆR
SKIPULAGS OG BYGGINGASVIÐ
Daga: 19. ágúst 2010. Br. 27. júníur 2011
Graf: 1000
27. márr 2011. Aftigamemur Akabúagisskúluar



KVARDI: 1 : 1000

SUDURGATA - HAMARSBRAUT - DEILISKIPULAG

GREINARGERÐ SUÐURGATA - HAMARSBRAUT
Útgefið 02. júlíur 2011
glíðir með upprásun þessum ásamt
húsastrá Byggingasafns Hafnarfjörðar 2009

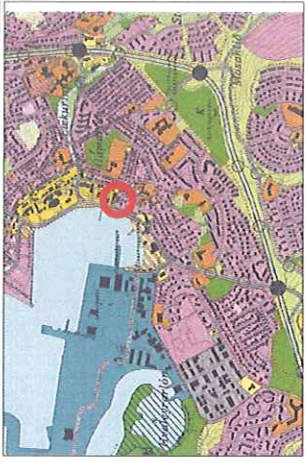
SKOÐ OG HEFTI SKRIFAÐ. SKRIFAÐ
SKOÐ OG HEFTI ÁRDEI. X482



Hafnarfjörður miðbær, dags. 17. 04. 1982
 Gildandi skipulag var samþykkt af bæjarstjórn Hafnarfjarðar 21. júní 1983
 og staðfest af félagsmálaráðuneytinu 19. 09. 1983



Breytingin féist í að mörkum skipulagsins er breytt þannig að nýtt deiliskipulag Suðurgata - Hamarsbraut tekur Yfir syðsta hluta eldra skipulags. Jafnframt fella skilmálar fyrir reit 18 úr gildi nema fyrir 100 Suðurgáttu 28. (sjá bls. 100 - 101 í grunnskýringu Hafnarfjarðar - Miðbær 1981 - apríl 1982)



ADALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 2005 - 2025

SKÝRINGAR
 — Deiliskipulagsmörk
 - - - Ný deiliskipulagsmörk

DEILISKIPULAG ÞETTA HEFUR FENGID MIÐFERÐ SKV. 1. mgr. 20. gr. I. LOCUM NR. 73/1987

DEILISKIPULAGIÐ VAR SAMÞYKKT AF SKIPULAGS- OG BYGGINGARÁÐI HAFNARFJARÐAR DANN 01. 02. 2011

F.H. SKIPULAGS OG BYGGINGARÁÐS HAFNARFJARÐAR

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ 27. 08. - 27. 08. 2010

MEÐ AÞHUGAGEMDARFRÆSTI TIL 11. 10. 2010

SKIPULAGSSTOFNUN HEFUR FENGID ÞESSI GÖGN TIL YFIRERÐAR SKV. LOCUM NR. 73/1987

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI OGLAST GILDI

ÞANN

BREYTT 27. 01. 2011
 BREYTTUR UPPOÐRÁTUR AF DEILISKIPULAGI SUÐURGÖTU - HAMARSBRAUTAR SETTUR I STAÐ AUGLÝSIS UPPOÐRÁTAR



SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ
 HAFNARFJARÐAR

DAGSETNING 15. september 2009
 BREYTT 27. janúar 2011
 Lögfræðingur eftir athugasemdir skipulagsstofnunar 23. mars 2011.

BREYTING Á SAMÞYKKTU DEILISKIPULAGI
 HAFNARFJÖRÐUR MIÐBÆR 1981