

Mótt: - 9 NOV. 2001

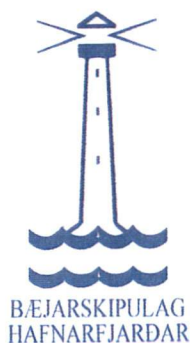
Skipulags  
stofnun

Mátnr. 2001.10700.53

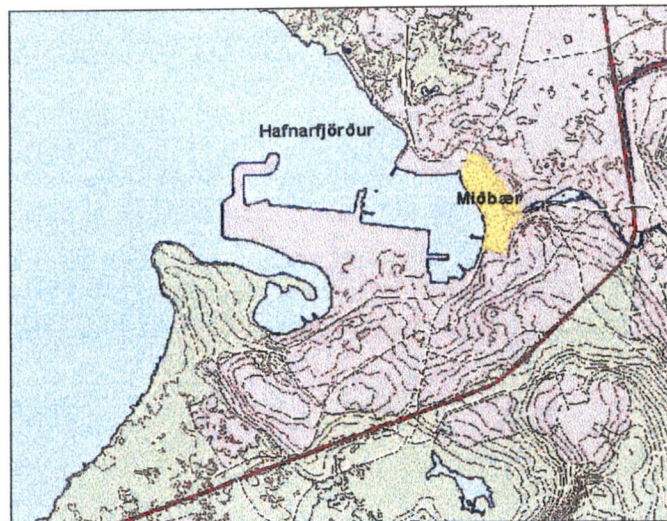


# HAFNARFJÖRÐUR DEILISKIPULAG MIÐBÆJAR 2000

## GREINARGERÐ OG SKIPULAGSSKILMÁLAR

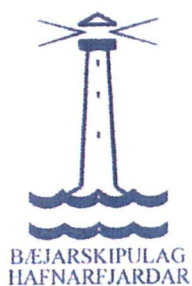


TEIKNISTOFA SIGURÞÓRS AÐALSTEINSSONAR  
TEIKNISTOFA ARKITEKTA  
GYLFI GUÐJÓNSSON  
OG FÉLAGAR ehf  
ÚTGÁFA 01 September 2001



# HAFNARFJÖRÐUR DEILISKIPULAG MIÐBÆJAR 2000

GREINARGERÐ OG  
SKIPULAGSSKILMÁLAR



ÚTGÁFA 01 SEPTEMBER 2001

TEIKNISTOFA SIGURÞÓRS AÐALSTEINSSONAR  
TEIKNISTOFA ARKITEKTA  
GYLFI GUÐJÓNSSON  
OG FÉLAGAR ehf

## Efnisyfirlit:

<b>1.</b>	<b><u>Almennar upplýsingar</u></b> .....	<b>3</b>
1.1.	<u>Aðdragandi</u> .....	3
1.2.	<u>Skipulagsforsendur</u> .....	3
1.3.	<u>Einkenni og hlutverk miðbæjar Hafnarfjarðar</u> .....	3
<b>2.</b>	<b><u>Núverandi ástand</u></b> .....	<b>5</b>
2.1.	<u>Kortlagning á núverandi ástandi</u> .....	5
2.2.	<u>Skráning húsa</u> .....	5
2.3.	<u>Aldur húsa og húsaveind</u> .....	5
2.4.	<u>Yfirbragð byggðar</u> .....	6
2.5.	<u>Byggingarmagn og nýtingarhlutfall</u> .....	7
2.6.	<u>Notkun húsa á 1. hæð götuhæð</u> .....	8
2.7.	<u>Notkun húsa á 2. hæð</u> .....	8
2.8.	<u>Umferðarflæði, bílastæði</u> .....	9
2.9.	<u>Veðurfarsathugun, vindmælingar</u> .....	9
2.10.	<u>Torg og garðar</u> .....	10
2.11.	<u>Gróður</u> .....	10
2.12.	<u>Loftmynd</u> .....	11
<b>3.</b>	<b><u>Skipulagstillaga</u></b> .....	<b>12</b>
3.1.	<u>Helstu markmið / stefnumörkun</u> .....	12
3.2.	<u>Gögn skipulagsáætlunarinnar</u> .....	13
3.3.	<u>Afmörkun skipulagssvæðis</u> .....	14
3.4.	<u>Framkvæmd deiliskipulagsins</u> .....	14
3.5.	<u>Uppbyggingarkostir</u> .....	14
3.6.	<u>Byggingarmagn, þéttleiki reita og nýtingarhlutfall lóða</u> .....	15
3.7.	<u>Lóðarmörk</u> .....	16
3.8.	<u>Umferð</u> .....	16
3.9.	<u>Veðurfar skjólmyndun</u> .....	18
3.10.	<u>Opin svæði – torg, garðar og gönguleiðir</u> .....	19
3.11.	<u>Húsaveind</u> .....	20
<b>4.</b>	<b><u>Skipulagsskilmálar</u></b> .....	<b>21</b>
4.1.	<u>Hönnun og uppdrættir</u> .....	21
4.2.	<u>Mæli- og hæðarblöð</u> .....	21
4.3.	<u>Bílastæði / bílageymslur</u> .....	22
4.4.	<u>Frágangur lóða</u> .....	22
4.5.	<u>Sérskilmálar fyrir eldri byggð</u> .....	23
4.6.	<u>Sérstakar takmarkanir á landnotkun</u> .....	24
4.7.	<u>Skilmálatafla</u> .....	25
4.8.	<u>Skýringarmyndir fyrir einstakar lóðir og vísað er til í skilmálatöflu</u> .....	30
<b>5.</b>	<b><u>Málsmeðferð</u></b> .....	<b>33</b>
5.1.	<u>Umfjöllun og samþykkt</u> .....	33
5.2.	<u>Breytingar</u> .....	35
<b>6.</b>	<b><u>Samþykktir</u></b> .....	<b>36</b>
<b>7.</b>	<b><u>Uppdrættir</u></b> .....	<b>37</b>
7.1.	<u>Skipulagsuppdráttur</u> .....	37
7.2.	<u>Skýringaruppdráttur</u> .....	38
7.3.	<u>Lóðauppdráttur</u> .....	39

Ljósmyndir: bls. 3: heimasíða Hafnarfjarðarbæjar  
 bls. 6: ÁÓ  
 aðrar ljósmyndir: Gy

## 1. Almennar upplýsingar

### 1.1. Aðdragandi

Á haustmánuðum 1998 var breska ráðgjafafyrirtækið BERNARD ENGLE, ARCHITECTS & PLANNERS ráðið til að setja fram tillögur um endurskoðun á skipulagi miðbæjar Hafnarfjarðar. Hugmyndavinnu bresku arkitektastofunnar lauk í nóvember 1999. Tillögur hennar voru kynntar í sama mánuði á borgarafundi í Hafnarborg.

11. janúar 2000 samþykkti skipulags- og umferðarnefnd Hafnarfjarðar að hefja vinnu við gerð lögformlegs deiliskipulags á grundvelli framkominna hugmynda BEAP. Samþykktin var staðfest í bæjarstjórn 18. jan. 2000. Verkið var falið arkitektastofu Sigurbórs Aðalsteinssonar í samvinnu við Teiknistofu arkitekta, Gylfa Guðjónsson og féлага. Vinna við deiliskipulagið hófst í febrúar 2000.

### 1.2. Skipulagsforsendur.

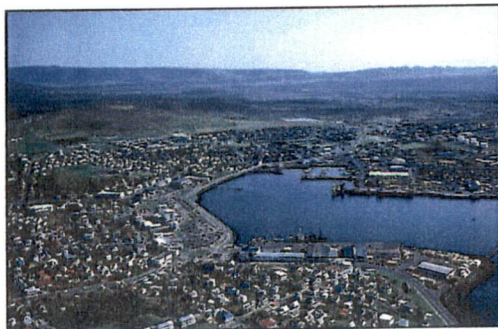
Meginforsendur skipulagsins:

- Aðalskipulag Hafnarfjarðar 1995-2015 (Skipulagsdeild Hafnarfjarðar).
- Deiliskipulag, Hafnarfjörður, miðbær 1981 ásamt greinargerð (Sigurbór Aðalsteinsson arkitekt) staðfest í bæjarstjórn 21. júní 1983 með síðari breytingum.
- Tillögur BERNARD ENGLE, ARCHITECTS & PLANNERS (lokið í nóv. 1999).

### 1.3. Einkenni og hlutverk miðbæjar Hafnarfjarðar.

Miðbær Hafnarfjarðar og Kvosin í Reykjavík eru einu gömlu miðbæirnir á höfuðborgarsvæðinu. Aðrir miðbæir eða miðhverfi á svæðinu eru nýir, tengjast ekki sögulegum atburðum og eru án gamalla eða menningarsögulega markverðra bygginga.

Byggðin í Hafnarfirði myndar hálfhring um fjarðarbotninn og er miðbærinn og höfnin í miðjunni. Eldri byggðin er tiltölulega þétt en inn á milli er víða ósnert hraun, bæði klettur og bollar, sem gefa bænum sérstakt – og einstakt – yfirbragð. Stór hluti íbúðarhverfa bæjarins er í þægilegri göngufjarlægð frá miðbænum.



Á undanförunum áratugum hefur dregið úr mikilvægi miðbæjar Hafnarfjarðar þar sem verslunarhættir hafa breyst með aukinni bílaeign og umferð. Eiginleg miðbæjarstarfsemi hefur þróast inn í iðnaðar- og athafnahverfin og út með umferðargötum norður eftir Reykjavíkurvegi, meðfram Flatahrauni og í iðnaðarsvæðunum þar. Miðbærinn

er þó enn aðsetur stjórnsýslu, stofnana og ýmis konar sérþjónustu og gegnir þannig lykilhlutverki í menningar- og viðskiptalífinu í Hafnarfirði.

Bæjarmynd miðbæjarins er skörðótt og á köflum sundurlaus blanda gamalla, lítilla húsa og stórra, nýtískulegra skrifstofubygginga. Nálægð gömlu byggðarinnar í hrauninu gefur miðbænum ákveðin sérkenni en nýrri byggingarnar, sem hýsa stofnanir, skrifstofur og verslanir, eru ráðandi í yfirbragði hans. Stór bílastæði eru ásýnd miðbæjarins gagnvart umferðarleiðum og aðkomu.

Hlutverk miðbæjarins er í meginatriðum tvíþætt. Annars vegar er hann megin þjónustukjarni bæjarins og nærliggjandi byggða. Hins vegar er hann áþreifanlegt tákni um sameiginlega hagsmuni bæjarbúa, hluti af sjálfsímynd þeirra og áttthagakennd. Mikilvægt er að báðir þættir séu ráðandi við ákvarðanatöku um þróun hans og uppbyggingu.

Rétt er að líta sérstaklega til þess að miðbærinn er vegna staðsetningar og hlutverks sá bæjarhluti sem best tengist öllum öðrum hlutum bæjarins. Þar er miðja almenningsvagnakerfisins í bænum og að honum beinast allar leiðir. Þess vegna er sjálfsagt að leggja þar áherslu á uppbyggingu verslunar og þjónustu frekar en í útjöðrunum byggðar. Jafnvel þótt einstaka staðir í jaðri byggðar kunni að tengjast megingatnakerfinu betur, þ.e.a.s. viðvíkjandi bílaumferð, hefur miðbærinn yfirburði og sérstöðu vegna þess hve miðlægur hann er gagnvart öllum samgöngukerfunum.

Vegna uppruna síns og yfirbragðs hefur miðbærinn aðra eiginleika en nýrri miðhverfi og verslunarmiðstöðvar, sem byggja á tengslum við stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins. Fjölbreytt bæjarmynd og umhverfi gefur góða möguleika á að móta enn betur menningarlega umgjörð um miðbæjarstarfsemi. Þess vegna getur miðbær Hafnarfjarðar hæglega orðið ein af þungamiðjum verslunar, þjónustu og menningarstarfsemi á höfuðborgarsvæðinu.

Það er æskilegt út frá umhverfissjónarmiðum að efla miðbæinn þannig að bæjarbúar geti valið ólíka fararmáta að þungamiðju verslunar og þjónustu á svæðinu og til þess að auðvelda þeim að reka mörg og ólík erindi í sömu ferð. Þeim eiginleikum er hvergi unnt að ná í jöðrum byggðarinnar þannig að gagnist öllum bæjarbúum. Uppbygging miðbæjar getur því verið liður í því að ná markmiðum í umhverfismálum og stuðlað að minni umferð og minni mengun.

Mikilvægt er að starfsemi á miðbæjarsvæðinu sé komið fyrir á hagkvæman og aðgengilegan hátt bæði gagnvart viðskiptavinum og starfsfólki. Enn fremur er meginatriði að nýbyggingar og breytingar styrki bæjarmynd miðbæjarins og sérkenni, taki mið af jákvæðum eiginleikum umhverfisins, dragi úr neikvæðum umhverfisþáttum og stuðli þannig að menningarlegu miðbæjarumhverfi.

## 2. Núverandi ástand

### 2.1. Kortlagning á núverandi ástandi.

Skipulagsvinnan hófst með því að gerð var úttekt á núverandi stöðu miðbæjarins. Niðurstöður eru settar fram á átta mismunandi kortum í stærðinni A3, mkv. - 1:2000:

- Greining 1. Skráning húsa.
- Greining 2. Notkun húsa á 1. hæð, götuhæð.
- Greining 3. Notkun húsa á 2. hæð.
- Greining 4. Umferðarflæði, bílastæði.
- Greining 5. Byggingarefni/þakhalli.
- Greining 6. Aldur húsa.
- Greining 7. Gróður.
- Greining 8. Loftmynd.

### 2.2. Skráning húsa.

Gerð var húsaskrá sem fólst í því að tekin var saman skrá yfir öll hús og auðar lóðir á skipulagssvæðinu. Í skránni eru upplýsingar um grunnflöt húss (**Grfl. húss, m<sup>2</sup>**), brúttóflatarmál (**F húss, m<sup>2</sup>**), rúmmál (**R húss, m<sup>3</sup>**), hæðir (**Hæðir**), byggingarefni (**Bygg.efni**) Byggingarár (**Bygg. ár**), fjölda íbúða (**Íbúðir**), fjöldi íbúa skráður 1. des 1999 (**Mannfjöldi**). Húsaskráin var höfð til hliðsjónar við tillögugerð og þegar tekin var ákvörðun um húsvernd. Sjá uppdráttinn Greining 1, skráning húsa.

### 2.3. Aldur húsa og húsavernd.

Greint er milli húsa sem byggð eru fyrir og eftir 1918. Skv. 36. gr. Þjóðminjalaga nr. 88 / 1989 er eigendum húsa sem reist eru fyrir árið 1918 skylt að tilkynna minjavörðum og húsafriðunarnefnd ríkisins með góðum fyrirvara ef þeir hyggjast breyta húsi sínu, flytja það eða rífa.

Hús byggð fyrir 1918 eru flest í gamla miðbænum, milli Strandgötu og Austurgötu. Eitt hús er friðað samkvæmt Þjóðminjalögum, Hafnarfjarðarkirkja byggð 1914. Sjá uppdráttinn Greining 6, aldur húsa.

Á vegum Byggðasafns Hafnarfjarðar er í samvinnu við bæjarskipulag unnið að húsverndarskráningu og sérstökum gagnagrunni sem verða mun hornsteinn húsverndarstefnu bæjaryfirvalda.

Með hliðsjón af þeim gögnum er nú liggja fyrir í gagnagrunninum hefur frummat verið gert á þeim húsum er falla undir svonefnt miðbæjarsvæði en skráningarvinna fór fram sérstaklega vegna vinnu við miðbæjarskipulagið. Húsunum hefur verið skipt í fjóra flokka eftir varðveislugildi: I-Mikið, II-Talsvert, III-Nokkuð og IV-Lítið. Í þessu frummati var fyrst og fremst tekið mið af menningar- og byggingarsögulegum þáttum en vettvangsskoðun kom jafnframt við sögu. Í matinu eru hús sem falla undir flokkana I-III sérstaklega tilgreind en lögð var áhersla á að leggja mat á elstu húsin þ.e. þau hús sem byggð voru fyrir 1918 og njóta að nokkru verndar Þjóðminjalaga.

Frummatið er eitt fyrsta skref Byggðasafnsins í „kortlagningu“ gamalla húsa í bænum. Matið kann að taka breytingum með tilkomu ítarlegri upplýsinga.

Samkvæmt frummatinu eru eftirtalin hús talin hafa mikið varðveislugildi fyrir Hafnarfjörð:

- Austurgata 12,
- Strandgata 5
- Strandgata 19
- Suðurgata 9.

Að öðru leyti er vísað til Húsaskráningar-Frummats sem unnið var á Byggðasafni Hafnarfjarðar (Karl Rúnar Þórsson).

## 2.4. Yfirbragð byggðar.

Fíngert byggðarmunstur setur sterkan svip á norð-austururhlið Strandgötu, aðalgötu bæjarins. Nokkrar stórar byggingar með flötum þökum rjúfa þó það heildræna yfirbragð. Þrjúlfar byggingar sem reistar voru á árunum 1908 til 1962 setja svipmót á suð-vesturhlið Strandgötu. Vestar á reitnum standa síðan nýjar stórbyggingar að mestu leyti frá síðasta áratug á víðáttumiklum opnum svæðum sem aðallega eru nýtt sem bílastæði. Að öðru leyti eru helstu einkenni einstakra reita eftirfarandi:



### Reitur 1 Reykjavíkurvegur/ Austurgata/ Linnetsstígur/ Strandgata

Reiturinn hefur sundurlaust yfirbragð. Eyður eru í byggðinni svo sem við Linnetsstíg. Steinsteipt hús byggð á árunum 1931-1972 svo og gömul timburhús, það elsta frá 1872 en önnur voru byggð upp úr aldamótunum 1900. Ýmsar þakgerðir, flöt þök og risþök með mismunandi þakhalla.

### Reitur 2 Reykjavíkurvegur/ Strandgata/ Linnetsstígur

Reiturinn er að hálfu leyti byggður. Suð-vestari hluti hans er notaður sem bílastæði. Hús á reitnum sem eru einnar- til þriggja hæða steinhús með flötu þaki eða bröttu risþaki mynda samfellda röð meðfram Strandgötu og Linnetsstíg. Hús byggð á tímabilinu 1930 til 1961.

### Reitur 3 Linnetsstígur/ Strandgata/ Lækjargata/ Fjarðargata

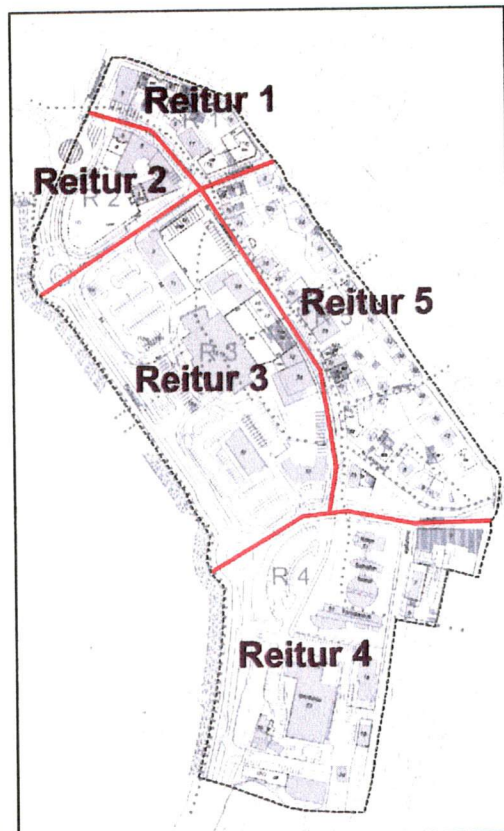
Svæðið einkennist af samfelldri húsaröð við Strandgötu annars vegar og stórum byggingum og bílastæðaflæmi, opnu til vesturs. Hús við Strandgötu eru flest steinsteipt, byggð á fyrri hluta síðustu aldar. Hús á vestari hluta svæðisins eru háreistar verslunar- og þjónustubyggingar sem byggðar voru á árunum 1990-2000.

**Reitur 4** Lækjargata/  
Brekkgata/ Suður-  
gata/ Vesturhamar

Reiturinn einkennist af stórum stakstæðum byggingum og víðáttumiklum opnum svæðum. Flest húsanna eru steinsteypt og byggð á seinni hluta 20. aldar. Fjögur þeirra eru þó úr timbri og byggð fyrir 1918. Hafnarfjarðarkirkja sem reist var 1914 er á minjaskrá.

**Reitur 5** Linnetsstigur/  
Austurgata/ Lækjar-  
gata/ Strandgata

Um er að ræða elsta hluta skipulagssvæðisins. U.þ.b. fjórðungur húsanna eru timburhús byggð fyrir 1918. Skipulag reitsins ber merki byggðarþróunar um og upp úr aldamótunum 1900 þar sem íbúðarhús byggðust skipulagslítið upp frá hafnarsvæðinu. Önnur hús á svæðinu eru steinsteypt, og byggð á ýmsum tímum á síðustu öld.



## 2.5. Byggingarmagn og nýtingarhlutfall.

**TAFLA I** BYGGINGARMAGN (GÓLFFLATARMÁL), NÝTINGARHLUTFALL OG ÞÉTTLEIKI Á REITUM Í OKTÓBER 2000

Reitur	Flatarmál reits m <sup>2</sup>	Flatarmál lóða m <sup>2</sup>	Byggingarmagn (gólfflatarmál)	Nýtingarhlutfall lóða	Þéttleiki á reitum
Reitur 1	7,400 m <sup>2</sup>	2,738 m <sup>2</sup>	4,543 m <sup>2</sup>	1,0	0,61
Reitur 2	9,800 m <sup>2</sup>	2,083 m <sup>2</sup>	5,136 m <sup>2</sup>	2,5	0,52
Reitur 3	34,977 m <sup>2</sup>	11,537 m <sup>2</sup>	23,902 m <sup>2</sup>	2,1	0,68
Reitur 4	36,200 m <sup>2</sup>	16,344 m <sup>2</sup>	12,956 m <sup>2</sup>	0,8	0,36
Reitur 5	26,800 m <sup>2</sup>	13,736 m <sup>2</sup>	9,508 m <sup>2</sup>	0,7	0,35
Alls :		46,438 m <sup>2</sup>	56,045 m <sup>2</sup>		

Innan skipulagsmarka voru í október 2000 alls 56,046,8 m<sup>2</sup> húsnaðis. Þar af voru íbúðir 6,783 m<sup>2</sup> eða 12 % byggingarmagnsins.

Í töflu I kemur annars vegar fram nýting samantlagðra lóða á viðkomandi reitum (nýtingarhlutfall lóða) en hins vegar nýtingarhlutfall viðkomandi reits (þéttleiki á reitum).



Íbúðir á svæðinu öllu voru 67. Þar af 22 íbúðir í Fjarðargötu 17 og 19 sem eru nýleg íbúðarhús.

## 2.6. Notkun húsa á 1. hæð götuhæð.

Til þess að átta sig á landnotkun á skipulagssvæðinu var skráð notkun á 1. og 2. hæð allra húsa á svæðinu. Á uppdrættinum Greining 2 er sýnd notkun húsa á 1. hæð. Fylgt er nánari skilgreiningu á landnotkun eftir eðli starfseminnar. **A** (rautt) smásala, hvort heldur er um að ræða verslunarstarfsemi eða sölu tilbúins matar og drykkja. **B** (blátt) starfsemi sem fer fram í skrifstofu og iðnaðarhúsnæði önnur en fiskvinnsla. **C** (gult) íbúðir, opinber þjónusta tengd íbúðabyggð, **D** (grænt) opinber þjónusta, menningar- íþrótt- og útivistarstarfsemi.

Greining á niðurstöðum er eftirfarandi:

Þjónustustarfsemi er meðfram Strandgötu beggja vegna og sjávarmegin hennar frá Reykjavíkurvegi að Vesturhamri. Íbúðabyggð er í austurjaðri svæðisins. Hinar ýmsu tegundir þjónustustarfsemi dreifast nokkuð og njóta því ekki til fulls æskilegrar nándar við sams konar eða skylda starfsemi. Þjoppun verslunar er fyrir miðju svæði en stofnanir til beggja enda.

## 2.7. Notkun húsa á 2. hæð.

Greining á niðurstöðum er eftirfarandi:

Helsti munur á starfsemi frá 1. hæð er sú að skrifstofustarfsemi er hér meira áberandi og er það eðlilegt. Einnig er áberandi hve mikið er af einnar hæðar húsum (það dregur úr nýtingu en styrkir gamalgróið yfirbragð). Sjá uppdráttinn Greining 3, skráning húsa á 2. hæð.



## 2.8. Umferðarflæði, bílastæði.

Sýnd er flokkun gatna, fjöldi bílastæða á einstökum svæðum, gangstéttir, núgildandi akstursstefnur og aðalbiðstöð strætisvagna. Skráð er yfirlit um heildarfjölda stæða. Sjá greining 4, umferðarflæði/bílastæði

TAFLA II HÚSNÆÐI OG BÍLASTÆÐI Í OKTÓBER 2000.

Reitur	Byggingar- magn gólf alls m <sup>2</sup>	Byggingar- magn án bílag. neðanjarðar gólf alls m <sup>2</sup>	Bílastæði á reit	Bílastæði v/Austurg	Bílastæði samtals.	Bílastæði B/m <sup>2</sup> húsnæðis	Fjöldi íbúða
1	4,543	4,543	76	10	86	1/53 m <sup>2</sup>	5
2	5,136	5,136	107	0	107	1/48 m <sup>2</sup>	
3	23,902	20,767	390	0	390	1/53 m <sup>2</sup>	22
4	12,956	12,956	187	0	187	1/69 m <sup>2</sup>	3
5	9,509	9,509	72	60	132	1/72 m <sup>2</sup>	36
ALLS :	56,046	52,911	832	70	902	1/59 m <sup>2</sup>	67

Á skipulagssvæðinu voru í október 2000 á reitunum fimm að meðaltali eitt stæði fyrir hverja 59 m<sup>2</sup> húsnæðis. Best var ástandið á reit 2 þar sem eitt stæði var á hverja 48 m<sup>2</sup> í húsnæði en síst á reit 5 þar sem eitt stæði var á hverja 72 m<sup>2</sup> í húsnæði.

Að lokum er vísað til talningar bílastæða í miðbæ Hafnarfjarðar sem Umhverfis-og tæknideild Hafnarfjarðar stóð fyrir um mánaðarmótin nóvember/desember 1998. Einnig er vísað til greinargerðar Línuhönnunar hf, Hafnarfjörður, umferðarskipulag í miðbæ, júní 2000.



## 2.9. Veðurfarsathugun, vindmælingar.

Í tengslum við deiliskipulagsvinnuna var gerð veðurfarsathugun í miðbæ Hafnarfjarðar sem arkitektastofan Dús ehf, Sigurður Harðarson o. fl., vann í mars 1999. Þar segir segir m.a. á bls. 8:

„Það er niðurstaða þessarar athugunar á veðurfarsaðstæðum í miðbæ Hafnarfjarðar að töluvert vanti upp á að veðurfar þar geri ánægjulega útiveru mögulega. Þar sker svæðið kring um verslunarmiðstöðina Fjörð sig úr en aðrir hlutar miðbæjarins bjóða ekki heldur uppá forsendur til þægilegrar útiveru, enginn garður eða torg uppfyllir kröfur um skjólsæld og hvergi er hægt að sitja úti við kaffihús.“

Allar gönguleiðir að biðstöð strætisvagna og aðalverslunarmiðstöðinni liggja um vindasömustu hluta svæðisins. Eftir aðalgönguásnum – Strandgötunni - er stöðugur næðingur í öllum áttum.“

Að öðru leyti vísast til Dús ehf. Deiliskipulag miðbæjar Hafnarfjarðar. Greinargerðir:

- a) Miðbær Hafnarfjarðar, veðurfarsathugun dags. í maí 1999.
- b) Athugun á vindafarslegum afleiðingum-forkönnun á mótvægisáðgerðum dags. í nóvember 2000.

## 2.10. Torg og garðar.

Eins og fram kemur í niðurstöðum á veðurfari í miðbæ Hafnarfjarðar er aðstaða til útiveru í miðbænum ekki góð. Ástæður þessa eru nokkrar. Þegar hefur komið fram að skjólmyndun er lítil, en einnig vantar nokkuð uppá að sú aðstaða sé fyrir hendi sem hvetur til útiveru. Rýmismyndun er slitrótt og víða vantar byggingar til þess að móta heillegar götumyndir. Lítið er um bekki og önnur götugögn. Ekkert eiginlegt torg er í Hafnarfirði, "Torgið" þar sem Hafnfirðingar hittast, hversdags sem á hátíðisdögum.

Í miðbæ Hafnarfjarðar eins og hann er afmarkaður í skipulagstillögunni eru þrjú svæði sem hægt er að skilgreina sem almenningssvæði, þ. e. Thorsplanið, garðurinn sunnan við Hafnarborg og Kirkjuplanið. Thorsplanið er elst og hefur lengst af verið aðalsvæðið í miðbæ Hafnarfjarðar. Þar hafa útisamkomur verið haldnar, en svæðið er enn opið fyrir vindum og rýmið ómótað. Garðurinn við Hafnarborg er aðlaðandi og býður upp á skemmtilega aðstöðu til útiveru s. s. nálægð við vatn, bekki og gróður. Betri skjólmyndun við Strandgötuna væri æskileg og einnig að vestanverðu. Sama er að segja um Kirkjuplanið sem er opið fyrir hafáttum og þar vantar uppá aðstöðu til að setjast niður.

Að öðru leyti vísast til:

- 1) Dús ehf. Deiliskipulag miðbæjar Hafnarfjarðar. Greinargerðir.
  - a) Miðbær Hafnarfjarðar, veðurfarsathugun dags: maí 1999.
  - b) Athugun á vindafarslegum afleiðingum-forkönnun á mótvægisáðgerðum dags: nóvember 2000.
- 2) Landmótun ehf. Deiliskipulag miðbæjar Hafnarfjarðar, dags. nóvember 2000.
  - a) Opin svæði, skipulagshugmynd.
  - b) Opin svæði, skýringarmynd.
  - c) Greinargerð: Deiliskipulag miðbæjar Hafnarfjarðar.
  - d) Opin svæði, torg og garðar.

## 2.11. Gróður.

Tekin voru saman upplýsingar um tré og runna á skipulagssvæðinu og er staðsetning þeirra sýnd á uppdrættinum Greining 7. Trén eru aðgreind eftir hæð en ekki tegundum aldri eða ástandi. Talsvert er um falleg tré, sérstaklega í einkagörðum. Hluti trjána er kominn til ára sinna og þarfnast endurnýjunar. Tilraunir með plöntun trjáa við götur hafa ekki tekist nægilega vel enn sem komið er og þarf að leita réttra tegunda og ef til vill staðsetja trén betur. Gróðurinn er afar mikilvægur til að gera yfirbragð miðbæjarins aðlaðandi og mynda skjól.

## 2.12. Loftmynd.

Loftmyndin er sett fram til að skýra samhengið í byggðinni á skipulagssvæðinu, varpa ljósi á byggðarmunstrið, grænu svæðin, gróður, götur og bílastæði. Loftmyndin gefur ýmsar upplýsingar umfram það sem sýnt er á greiningaruppdráttum 1-7. Myndin minnir á að manngert umhverfi breytist stöðugt.

Loftmyndin, uppdrátturinn Greining 8 er tekin sunnudaginn 23. ágúst 1998 kl. 11 28'58'' úr 850 metra hæð. Það er óvenju lítil flughæð, enda var um tilraunamyndaflug að ræða.

### 3. Skipulagstillaga

#### 3.1. Helstu markmið / stefnumörkun.

Skipulagstillagan tekur mið af núverandi aðstæðum á skipulagssvæðinu, byggðamynstri og gatnakerfi.

Meginmarkmið skipulagsins er að glæða miðbæ Hafnarfjarðar auknu lífi og styrkja hann sem eina af þungamiðjum verslunar, þjónustu og menningar á höfuðborgarsvæðinu. Miðbærinn verði vegna eiginleika og umhverfiskosta mikilvægt mótvægi við þau miðhverfi og verslunarmiðstöðvar sem byggja fyrst og fremst á tengslum við stofnbrautakerfið.

Meginatriði skipulagstillögunnar eru tvíþætt. Annars vegar að byggja upp verslun, þjónustu og menningu við Strandgötu og vestur af henni. Hins vegar að efla íbúðarbyggð sem tekur mið af og styrkir yfirbragð gamla bæjarins austan Strandgötu og meðfram Austurgötu.

Við skipulagsgerðina hefur sérstök áhersla verið lögð á eftirfarandi þætti:

- Myndun heilsteyptra götumynda, mótaðra útisvæða og torga sem leiða til sterkrar bæjarmyndar en standa á gömlum merg miðbæjarins.
- Skjólmyndun.
- Endurskipulagning umferðarkerfis án þess að það komi niður á bæjarmynd eða öryggi gangandi fólks.
- Aukning bílastæða neðanjarðar, einkum við aðalverslunarkjarnann á milli Strandgötu og Fjarðargötu.
- Skilgreining megingönguleiða og hliðarstíga.

Jafnframt er sjálfbær þróun og Staðardagskrá 21 fyrir Hafnarfjörð höfð að leiðarljósi við miðbæjarskipulag varðandi staðsetningu grenndarstöðva, skilgreiningu hjóltreidastíga og hjóltreidastanda. Hjóltreidastígar verða aðgreindir frá annarri umferð og hjóltreidastandar skipulagðir við helstu stofnanir.

Fyrirgreindum markmiðum verður náð með því meðal annars:

- Að skapa aðstöðu fyrir verslun og þjónustu með markvissum hætti, einkum á götuhæð húsa og samfelld. og samfelld þannig að aðkoma fótgangenda verði bæði augljós og greið.
- Að styrkja rýmismyndun miðbæjarins með það fyrir augum að skapa skjól og næði til ýmissa athafna utanhúss.
- Að gera ráðstafanir á völdum stöðum á skipulagssvæðinu sem stuðla að skjólmyndun og byggðar eru á rannsóknum.
- Að gefa kost á byggingum í skörð í húsaröðinni meðfram Strandgötu, einkum að austanverðu.
- Að gera ráð fyrir aukinni íbúðarbyggð í miðbænum og styðja með því bæjarlíf og auka fjölbreytni.
- Að gefa kost á að verslunarmiðstöðin Fjörður verði stækkuð til austurs og tengd beint við Strandgötu þannig að verslunarmiðstöðin og -gatan efli hvor aðra.

- Að leitast við að fella nýbyggingar í stærð og yfirbragði svo vel sem kostur er að húsum sem fyrir eru og nánasta umhverfi almennt.
- Að lagfæra yfirborðsfrágang Strandgötu, koma fyrir hraðahindrunum og hringtorgi og breyta akstursstefnu frá Linnetsstíg að Reykjavíkurvegi til þess að draga úr umferð og umferðarhraða.
- Að gera gönguleiðir aðalaðandi (götugögn, listaverk) og útirými skjólsæl.

### 3.2. Gögn skipulagsáætlunarinnar.

Skipulagsáætlunin er sett fram á eftirfarandi uppdráttum og gögnum:

- Deiliskipulag A1, mkv.1:1000 dags.10.01.01.
- Skýringaruppdráttur A1, Mkv. 1:1000 dags.10.01.01.
- Greinargerð og skipulagsskilmálar dags.10.01.01.
- Lóðauppdráttur A1, mkv. 1:1000, dags.10.01.01.

Auk þess er vísað til eftirfarandi gagna sem ítarefnis:

- Hafnarfjörður miðbær, greining, skráð á átta uppdráttum A3, mkv. 1:2000, dags. 08. 03. "00:
  - Greining 1. Skráning húsa.
  - Greining 2. Notkun húsa á 1. hæð, götuhæð.
  - Greining 3. Notkun húsa á 2. hæð.
  - Greining 4. Umferðarflæði, bílastæði.
  - Greining 5. Byggingarefni/þakhalli.
  - Greining 6. Aldur húsa.
  - Greining 7. Gróður.
  - Greining 8. Loftmynd.
- Dús ehf. Deiliskipulag miðbæjar Hafnarfjarðar. Greinargerðir.
  - Miðbær Hafnarfjarðar, veðurfarsathugun dags: maí 1999.
  - Athugun á vindafarslegum afleiðingum-forkönnun á mótvægis-aðgerðum dags: nóvember 2000.
- Landmótun ehf. Deiliskipulag miðbæjar Hafnarfjarðar, dags. nóvember 2000.
- Opin svæði, skipulagshugmynd.
  - Opin svæði, skýringarmynd.
  - Greinargerð: Deiliskipulag miðbæjar Hafnarfjarðar.
  - Opin svæði, torg og garðar
- Húsaskráning-Frummat (Byggðasafn Hafnarfjarðar).
- Línuhönnun hf. Hafnarfjörður, umferðarskipulag í miðbæ, júní 2000.

### 3.3. Afmörkun skipulagssvæðis.

Deiliskipulag þetta tekur til afmarkaðs svæðis í miðbæ Hafnarfjarðar (Mörk skipulagssvæðis). Að öðru leyti gildir eldra deiliskipulag sem samþykkt var í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 21. júní 1983 með síðari breytingum.

Skipulagssvæðið afmarkast frá Norðurbakka hafnarinnar af Reykjavíkurvegi, Austurgötu, Brekkugötu 8, Suðurgötu frá nr. 11 að nr. 28, meðfram Vesturhamri í suðurlóðarmörkum Strandgötu (57) í áttina að strandlínunni niður fyrir göngustíg meðfram Strandgötu. Þaðan meðfram sjávarkambi að Reykjavíkurvegi.

Skipulagssvæðið er alls um 11,7 ha.

### 3.4. Framkvæmd deiliskipulagsins

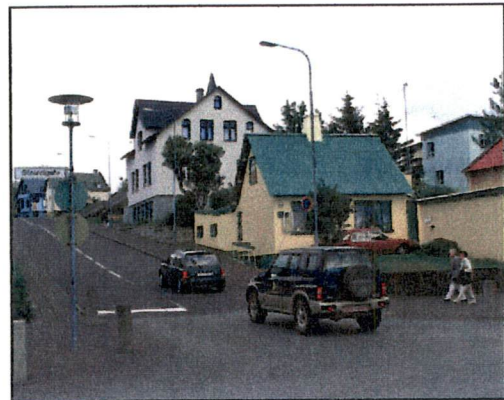
Deiliskipulag þetta (*eftir auglýsingu, umfjöllun og samþykkt*) er bindandi fyrir Hafnarfjarðarbæ, húseigendur, íbúa og hagsmunaaðila á svæðinu. Skipulagið felur í sér bæði verndunarákvæði gagnvart byggingum og umhverfi og framkvæmdamöguleika fyrir breytingar og nýbyggingar. Deiliskipulagið felur ekki í sér framkvæmdaskyldu nema þess sé sérstaklega getið. Það þýðir að húseigandi ákveður sjálfur hvort og hvenær hann nýtir sér þá framkvæmdamöguleika sem í skipulaginu felast. Bæjarfélagið getur hins vegar beitt eignarnámsheimildum skv. 32. gr. skipulags og byggingarlaga til þess að ná fram markmiðum skipulagsins semjst ekki við viðkomandi fasteignaeigendur um framkvæmdir eða uppkaup eigna.

### 3.5. Uppbyggingarkostir.

Á þeim auðu lóðum og svæðum sem enn eru vannýtt er gert ráð fyrir 27.151 m<sup>2</sup> húsnaðis fyrir íbúðir, verslun og þjónustu til viðbótar því sem fyrir er. Í miðbænum fullbyggðum verða þá 83.199 m<sup>2</sup> húsnaðis.

Gera má ráð fyrir 40-50 nýjum íbúðum á skipulagssvæðinu en staðsetning þeirra er ekki nákvæmlega tilgreind umfram það sem fram kemur í skilmálatöflu í kafla 4.7. Þar kemur einnig fram að nýir byggingarreitir á lóðum gefa kost á stækkun núverandi íbúðarhúsnaðis.

Deiliskipulagið stuðlar að því að þetta götumynd Strandgötu með nýbyggingum einkum að austanverðu og styrkja götumynd Austurgötu með því að bæta íbúðarhúsum í skörð og hvetja til viðhalds og viðbygginga þar sem því verður við komið.



Deiliskipulagið gefur kostur á framkvæmdum á eftirtöldum lóðum:

- Strandgata 9 Viðbygging.
  - Strandgata (13) Nýbygging.
  - Strandgata 17 Núverandi byggingar á lóð víki.
  - Strandgata 17b Nýbygging ef eldra hús víkur.
  - Strandgata 26-28 Stækkun húss.
  - Strandgata 30 Nýbygging í stað núverandi byggingar.
  - Strandgata 32 Viðbygging.
  - Strandgata (35) Nýbygging.
  - Strandgata 39 Nýbygging í stað núverandi byggingar.
  - Strandgata (43) Nýbygging.
  - Strandgata 49 Viðbygging.
  - Linnetsstígur (1) Nýbygging ef eldra hús víkur.
  - Linnetsstígur (4) Nýbygging.
  - Fjarðargata (7) Nýbygging.
  - Fjarðargata 9 Í byggingu 2001.
  - Fjarðargata 13-15 Viðbygging við verslunarmiðstöð.
  - Fjarðargata 13a Nýbygging.
  - Austurgata 4a-8. Nýbygging í stað núverandi bygginga.
  - Austurgata 10/10b Nýbygging ef núverandi hús á lóð víkja
  - Austurgata 44 Nýbygging.
  - Gunnarssund nr. (4) Nýbygging.
  - N-Lækjargötu nr. 3 Nýbygging eða aðflutt hús.
  - Fjarðargata (57) Ofanábygging.
- ( ) merkir óstaðfest húsnúmer

Auk þess er víða, einkum á reit R-5, gefinn kostur á viðbótarbyggingarreitum á lóðum fyrir viðbyggingar með takmörkuðu umfangi.

Nánar er gert ráð fyrir uppbyggingu samkvæmt deiliskipulaginu í skilmálatöflu í kafla 4.7. og á skýringarmyndum í kafla 4.8.

### 3.6. Byggingarmagn, þéttleiki reita og nýtingarhlutfall lóða.

Skipulagstillagan gerir ráð fyrir að landnotkun reita haldist í meginatriðum óbreytt.

Þéttleiki segir til um byggingarmagn innan skilgreindra marka. Reitirnir fimm eru ólíkir innbyrðis og þéttleiki á þeim er því mismikill. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir misþétri byggð eftir reitum eins og verið hefur. Nýtingarhlutfall lóða (N) er byggingarmagn (gólflatarmál) á lóð/lóðarstærð. Þéttleiki á reitum er byggingarmagn, m<sup>2</sup> húsnæðis á reit/ flatarmál reits.



**TAFLA III** LÓÐASTÆRÐIR, BYGGINGARMAGN (GÓLFFLATARMÁL) OG ÞÉTTLEIKI Á REITUM SKV. SKIPULAGSTILLÖGU. BYGGINGARMAGN Í OKTÓBER 2000.

Reitur	Flatarmál reits m <sup>2</sup>	Flatarmál lóða m <sup>2</sup>	Byggingarmagn (gólfplatarmál) samkvæmt skipulagstillögu m <sup>2</sup> húsnæðis	Byggingarmagn (gólfplatarmál) í október 2000 m <sup>2</sup> húsnæðis	Þéttleiki á reitum samkvæmt skipulagstillögu
Reitur 1	7,400 m <sup>2</sup>	3,186 m <sup>2</sup>	8,190 m <sup>2</sup>	4,543 m <sup>2</sup>	1,13
Reitur 2	9,800 m <sup>2</sup>	5,415 m <sup>2</sup>	18,753 m <sup>2</sup>	5,136 m <sup>2</sup>	1,90
Reitur 3	34,977 m <sup>2</sup>	12,079 m <sup>2</sup>	30,006 m <sup>2</sup>	23,903 m <sup>2</sup>	0,86
Reitur 4	36,200 m <sup>2</sup>	16,479 m <sup>2</sup>	13,401 m <sup>2</sup>	12,956 m <sup>2</sup>	0,37
Reitur 5	26,800 m <sup>2</sup>	14,477 m <sup>2</sup>	12,848 m <sup>2</sup>	9,509 m <sup>2</sup>	0,48
Alls :		51,636 m <sup>2</sup>	83,198 m <sup>2</sup>	56,047 m <sup>2</sup>	

Gert er ráð fyrir 27,151 m<sup>2</sup> húsnæðis til viðbótar því sem var á skipulagssvæðinu í október 2000. Í miðbænum fullbyggðum verða þá tæplega 83,200 m<sup>2</sup> húsnæðis. Bilageymslur í kjöllum húsa eru með taldar í byggingarmagni (gólfplatarmáli) og nýtingarhlutfalli.

Varðandi hámarksbyggingarmagn, nýtingarhlutfall og stærðir einstakra lóða á skipulagssvæðinu vísast að öðru leyti til skilmálatöflu í kafla 4.7.

### 3.7. Lóðarmörk.

Almennt gengur deiliskipulagið út frá núverandi lóðarmörkum. Viða eru þó gerðar tillögur um ný mörk, einkum á svæðinu milli Strandgötu og Austurgötu, í gamla bænum. Sjá nánar lóðauppdrátt í mkv. 1:1000.

### 3.8. Umferð.

Á skýringaruppdrætti í mkv. 1:1000 er umferðin flokkuð í göngu- og akstursleiðir, umferðarstefnur og bílastæði. Aðalleiðir bifreiða inn í miðbæ eru að norðan um Reykjavíkurveg og Vesturgötu en að sunnan um Lækjargötu og Strandgötu. Gegnumstreymisumferð fer um Fjarðargötu.

Eðlilegt er að telja fyrirhugaða Norðurbakkabyggð til miðbæjarins.

Þegar hún bætist við, sker umferð bifreiða um Reykjavíkurveg í sundur gönguleiðina frá miðsvæði á Norðurbakkann. Umferð um Lækjargötu sker syðsta hluta göngusvæðis, stofnanareitinn sunnan götunnar, frá verslanagötum í miðbæ.

Til að mæta þessu að sunnanverðu er yfirborð akreina á Lækjargötu við Hafnarfjarðarkirkju mótað þannig að gönguumferð hafi þar augljósan forgang, án þess að um upphækkanir eða beinar hraðahindranir sé að ræða. Felld er



niður innakstursleið frá Lækjargötu á bílastæði framan við Hafnarfjarðarkirkju.

Að norðanverðu eru gatnamót Strandgötu og Reykjavíkurvegar mótuð á sama hátt. Hringtorg er minnkað og fært til vesturs. Þannig eykst svigrúm gangandi fólks og greiðari tenging næst yfir Reykjavíkurveg á Norðurbakkann.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að ekið verði inn í Strandgötu frá Reykjavíkurvegi. Einstefna er í suður að Linnetsstíg.

Gert er ráð fyrir nýju hringtorgi á mótum Linnetsstígs og Reykjavíkurvegar/Fjarðargötu.

Ekið er inn í Strandgötu frá Lækjargötu. Einstefna er í norður að Linnetsstíg.

Biðstöð strætisvagna er staðsett miðsvæðis, fram undan verslanamiðstöðinni Firði. Brýnt er að auka skjól við hana með öllum tiltækum ráðum. Gert er ráð fyrir stóru skyggni yfir aðalinngangi verslunarmiðstöðvar svo og skjólveggjum úr gleri og stærra biðskýli.

Aukinni bílastæðapörf á miðbæjarsvæði er mætt með nýjum bílakjöllurum:

Undir Thorsplani:	2029 m <sup>2</sup>	1 stæði /25 m <sup>2</sup> húsnæðis:	81 stæði
Í kjallara Linnetsstígs (4):	433 m <sup>2</sup>	1 stæði /25 m <sup>2</sup> húsnæðis:	17 stæði
Undir núverandi stæðum vestan húsa við Thorsplan:	5637 m <sup>2</sup>	1 stæði /25 m <sup>2</sup> húsnæðis:	225 stæði
Í kjallara viðbyggingar norðaustur af Fjarðargötu 13-15:	916 m <sup>2</sup>	1 stæði /25 m <sup>2</sup> húsnæðis:	37 stæði
Í kjallara Fjarðargötu (7):	3128 m <sup>2</sup>	1 stæði /25 m <sup>2</sup> húsnæðis:	125 stæði

Samtals gerir deiliskipulagstillagan því ráð fyrir um 485 bílastæðum neðanjarðar í sérstökum bílakjöllurum til viðbótar þeim stæðum sem fyrir eru. Gert er ráð fyrir að stæðin verði að verulegu leyti samtengd og geti því samnýst. Til að bæta aðkomu að bílakjöllurunum eftir fyrirhugaða stækkun er gert ráð fyrir því að ekið verði í þá um skábraut beint af Fjarðargötu sunnan strætisvagnabiðstöðvar (og af bílastæðum eins og nú er) og upp úr þeim um nýja skábraut norðan strætisvagnabiðstöðvarinnar beina leið inn á Fjarðargötu. Þessar ráðstafanir létta einnig á bílaumferð ofanjarðar á verslanasvæðinu.

Í fullbyggðum miðbæ eru hlutföll milli húsnæðis og bílastæða samkvæmt deiliskipulagstillögunni eftirfarandi:

TAFLA IV HÚSNÆÐI OG BÍLASTÆÐI SAMKVÆMT SKIPULAGSTILLÖGU						
Reitur	Byggingarmagn gólf alls m <sup>2</sup>	Byggingarmagn án bílag. neðanjarðar gólf alls m <sup>2</sup>	Bílastæði á reit	Bílastæði v/Austurg.	Bílastæði samtals.	Bílastæði/ m <sup>2</sup> í húsnæði
1	8,190	7,834	33	10	43	1/182 m <sup>2</sup>
2	18,753	15,460	156	0	156	1/99 m <sup>2</sup>
3	30,006	28,665	735	0	735	1/39 m <sup>2</sup>
4	13,401	13,100	187	0	187	1/70 m <sup>2</sup>
5	12,848	12,947	72	60	132	1/98 m <sup>2</sup>
ALLS:	83,198	74,171	1183	70	1253	1/59 m <sup>2</sup>

Miðað er við hámarksbyggingarmagn (gólfplatarmál) á skipulagssvæðinu sbr. skilmálatöflu í kafla 4.7, en án bílageymslna undir byggingum.

Litið er svo á að bílastæði á skipulagssvæðinu, miðbæ Hafnarfjarðar, samnýtist í miklum mæli og því ber aðallega að líta til meðaltalsins á öllum reitunum.

Alls eru skv deiliskipulagstillögunni 1253 stæði á skipulagssvæðinu fullbyggðu.

Álitamál er hversu langt skal ganga til móts við ítrustu kröfur um bílastæðafjölda á viðkvæmu miðbæjarsvæði. Taka þarf mið af eðli starfseminnar á hverjum stað í miðbænum. Samnýting stæða er meiri á miðbæjarsvæði en víðast annars staðar því að ekki þarf öll starfsemin á öllum reiknuðum stæðum sínum að halda á sama tíma. Finna þarf jafnvægi milli fjölda bílastæða og umhverfisgæða. Miðbærinn má hvorugt missa en hafa verður í huga að eðlismunur er á lífi og starfi í grónum miðbæjarkjarna og verslunarmiðstöð við hraðbraut.

### 3.9. Veðurfar skjólmyndun.

Til þess að fólk vilji vera úti í miðbænum, röltu um, sýna sig og sjá aðra, sitja á bekkjum eða við kaffihús, þurfa ytri skilyrði að vera hagstæð: Þar þurfa að vera falleg torg og garðar, leiksvæði, bekkir. Almennt sagt fallegt og notalegt umhverfi en um fram allt hlýtt.

Hér skiptir mestu máli að umhverfið sé sólríkt og lækkun vindhraða er algjört skilyrði. Hávaði og loftmengun skipta líka miklu máli og skuggavarp



getur komið í veg fyrir að skjólgóður staður nýtist nema lítinn hluta dags.

Ljóst er að aldrei verður hægt að skapa skjól alls staðar í miðbænum. Markmiðið verður að vera raunhæft í þeim efnum og því verður verkefnið tvíþætt:

- a) Að ná vindhraða sem mest niður á þeim svæðum sem gangandi vegfarendur eiga erindi um. Hér er um að ræða t.d. Strandgötuna og svæðin kring um Fjörð og húsin þar um kring. Verkefnið snýst um að brjóta vindinn upp eða beina honum þangað sem hann er ekki til óþæginda. Þetta verður helst gert með markvissri staðsetningu og mótun nýrra bygginga, ræktun skjólbelta og jafnvel skjólveggjum.
- b) Að skapa skjól þar sem fólk vill halda kyrru fyrir. Þetta á t. d. við um Thorsplan, svæðið hjá Læknum við Hafnarborg, svæðið við Sjóminjasafnið og kaffihúsin í bænum. Hér eiga við, auk þeirra aðgerða sem nefndar eru undir lið a), sértækari aðgerðir sem skapa skjól á afmarkaðri svæðum s.s. skjólveggir og gróður.

Mikilvægt er að við framkvæmd skipulagstillögunnar verði markmiðum um skjólmyndun fylgt eftir. Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir eftirfarandi verklagi:

#### 1. Bæjarland, almenningssvæði

Þegar um er að ræða opin svæði og torg í umsjá og eigu bæjarfélagsins verður gert ráð fyrir mótvægisáðgerðum í framkvæmdaáætlunum þess.

#### 2. Nýbyggingarlóðir

Sé á lóðinni kvöð um mótvægisáðgerðir vegna vinda skal lóðarhafi sýna bæjaryfirvöldum fram á hvernig hann hyggst uppfylla þær kvaðir og leggja fram vindmælingar sbr. kafla 2.8 og 3.9.

#### 3. Þegar byggð hús

Bæjarfélagið mun leita eftir samkomulagi við eigendur þegar byggðra húseigna um mótvægisáðgerðir til að ná markmiðum um skjólmyndun í næsta nágrenni.

Að öðru leyti vísast til greinargerða Dús ehf.: Miðbær Hafnarfjarðar, *veðurfarsathugun maí 1999* og Deiliskipulag miðbæjar Hafnarfjarðar, *Athugun á vindafarslegum afleiðingum-forkönnun á mótvægisáðgerðum Nóvember 2000*.

### **3.10. Opin svæði – torg, garðar og gönguleiðir.**

Opin svæði í miðbænum eru helguð almenningi til útivistar og frístunda. Þau eru mikilvæg umgjörð um mannlíf bæjarins og stór þáttur í ímynd hans. Í vaxandi bæ gegna almenningsgarðar og torg æ mikilvægara hlutverki, bæði í menningarsögulegu og félagslegu



tilliti. Þeir fegra ásýnd bæjarins, þeir eru samkomustaðir á hátíðis og tyllidögum, þeir eru griðastaðir á góðum degi og þar gefst rými fyrir gróður og fuglalíf.

Að öðru leyti vísast til greinargerðar frá Landmótun ehf. Deiliskipulag miðbæjar Hafnarfjarðar, *Opin svæði, torg og garðar dags. nóvember 2000*

### 3.11. Húsvernd.

Varðandi húsvernd vísast til Húsaskráningar-Frummats sem unnið var af Byggðasafni Hafnarfjarðar (Karl Rúnar Þórsson) svo og skilmálatöflu í kafla 4.7.

Þar er gert er ráð fyrir að Austurgata 12 verði flutt um set á lóð, Strandgata 5 verði flutt af staðnum.

Einnig eru breytingar og lagfæringar á Strandgötu 19 og Suðurgötu 9 háðar ströngum skilyrðum sbr. skilmálatöflu í kafla 4.

## 4. Skipulagsskilmálar.

### 4.1. Hönnun og uppdrættir.

Allar nýbyggingar í miðbæ skal leitast við að fella svo vel sem best má verða að þeirri byggð sem fyrir er. Yfirborðsefnis- og litaval nýbygginga skal vera í góðu samræmi við nágrannabyggð.

Einkum er mikilvægt að taka mið af yfirbragði og mælikvarða byggðarinnar í heild þar sem stök bárujárnshús eru mest áberandi, t. d. á reit R-5.

Húsagerðir skulu vera í samræmi við, skipulagsskilmála deiliskipulagsins, mæli- og hæðarblöð, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir sem gilda um húsbyggingar.

Á aðal- og lóðaruppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, landmótun, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22 gr. byggingarreglugerðar (441/1998). Á sneið- og útlitsmyndum skal sýna núverandi og fyrirhugaðar landhæðir. Á útlitsmyndum skal einnig sýna aðliggjandi hús og mannvirki þannig að leggja megi mat á samhengi byggðar og aðlögun að eldri byggingum þar sem það á við.

Sýna skal fram á að markmiðum um skjólmyndun sé fullnægt þar sem kveðið er á um slíkt í deiliskipulagi og skipulagsskilmálum.

Íbúðir ásamt tilheyrandi bílgeymslu skulu ávallt vera óskiptar eignir.

Höfundar uppdráttu að mannvirkjum á miðbæjarsvæði skulu kynna byggingarfulltrúa, byggingarnefnd Hafnarfjarðarbæjar svo og Skipulags- og umferðarnefnd bæjarins hugmyndir sínar í tveimur áföngum.

1. Fyrst ber þeim að leggja inn teikningar til fyrirspurnar í mkv. 1:200 eða 1:100, áður en teikningar eru lagðar fram til endanlegrar afgreiðslu. Fyrirspurnarteikningar sýni í meginatriðum viðkomandi byggingu í grunnmynd, útliti og sneiðingum ásamt helstu hæðartölum á húsi og lóð. Þar skal jafnframt gerð grein fyrir efnisvali og aðliggjandi húsum.
2. Verði svar við fyrirspurn jákvætt er hönnuði heimilt að leggja fyrir byggingarfulltrúa endanlegar aðalteikningar, sbr. 18 grein í byggingareglugerð nr. 441/1998.

Óskir um frávík frá deiliskipulagi og skilmálum þessum skal sækja um til skipulags- og umferðarnefndar Hafnarfjarðar.

### 4.2. Mæli- og hæðarblöð.

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílgeymslna þar sem það á við, fjölda bílastæða á lóð og aðrar kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Áskilinn er réttur til minni háttar breytinga á lóðamörkum við gerð mæli- og hæðablaða. Því er gerður fyrirvari um lóðamörk á deiliskipulagsuppdrætti þar til mæliblöð hafa verið gefin út.

Hús skal standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð með brotinni línu. Byggingarreitur er bundinn þar sem lína er heildregin á mæliblöðum, þ.e.a.s. hluti byggingar skal standa í þeirri línu.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk eins og ganga skal frá þeim (G), lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L), hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu aðkomuhæð (H), staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

Mesta hæð á þaki, mænishæð (MÆ) er gefin í skilmálum fyrir einstakar lóðir sem settir eru fram í sérstakri skilmálatöflu. Auk þess er deiliskipulagið skýrt með sérstökum sneiðmyndum í nokkrum tilfellum, þ. e. varðandi lóðir við Austurgötu 4a-8, Fjarðargötu (7), Linnetsstíg 1, Strandgötu 13 og Austurgötu (18), Strandgötu 26-28 og 30, Fjarðargötu 13-15 og Strandgötu 43.

Ath: Í sviga eru óstaðfest húsnúmer.

### 4.3. Bílastæði / bílageymslur.

Á verslunar- og þjónustusvæði miðbæjarins, reitum 1, 2, 3 og 4 og á reit 5 þar sem hús hafa aðkomu frá Strandgötu, eru öll opinber bílastæði til almennrar notkunar fyrir svæðið í heild. Það þýðir að einstakt hús eða húsasamstæða getur ekki gert tilkall til sérstakra bílastæða við húshlið, en hefur hins vegar rétt til að nota hvaða stæði sem er á svæðinu.

Á skipulagssvæðinu skal byggja bílageymslur neðanjarðar sbr. deiliskipulag og kafla 3.8 hér að framan.

Fyrir nýtt verslunar- og þjónustuhúsnæði skal reikna eitt bílastæði á hverja 50 m<sup>2</sup> húsnæðis. Fyrir hvert stæði utan lóðar skal koma ákveðið gjald í bæjarsjóð (Bifreiðastæðasjóður). Gera skal ráð fyrir stæðum fyrir nýjar íbúðir í samræmi við 64 gr. skipulagsreglugerðar. Fyrir hvert stæði utan íbúðarlóðar skal koma ákveðið gjald í bæjarsjóð fyrir hverja nýja íbúð.

Á reit 5 gildir eftirfarandi um þau hús sem aðkomu hafa frá Austurgötu:

- Þar sem um er að ræða fastmótaða eldri byggð er ekki reiknað með breytingum á bílastæðakröfum fyrir íbúðir sem fyrir eru.
- Fyrir nýjar íbúðir (Gunnarssund (4), Austurgata (18), Austurgata (44)) skal bílastæðakrafan vera eitt stæði fyrir hverja íbúð.

### 4.4. Frágangur lóða.

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 3 í byggingarreglugerð (441/1998) og samþykktu aðal- og lóðaruppdrætti.

Á aðal- og lóðaruppdráttum skal sýna allan frágang á lóð s.s. landmótun, skjólveggi, girðingar og trjágróður samanber 22 gr. byggingarreglugerðar. Öll stöllum á lóð skal gerð



innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir.

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlýta úrskurði byggingarnefndar og eða byggingarfulltrúa í því máli.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G- og L-tölur) skv. mæli- og hæðarblaði. G- og L-tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línulega tengdar).

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk. Óheimilt er að setja girðingu á lóðarmörkum hærri en 1,5 m.

#### 4.5. Sérskilmálar fyrir eldri byggð.

Eitt af markmiðum deiliskipulagsins er að viðhalda byggðamynstri svæðisins, virða byggingarlag þeirra húsa sem fyrir eru á svæðinu og stuðla að því að nýbyggingar og breytingar á eldri húsum falli vel að umhverfi sínu, því manngerða og náttúrulega.

Ákvæði þessarar greinar gilda fyrir öll þegar byggð hús á skipulagssvæðinu. Einnig er vísað til skilmálatöflu í kafla 4.7. Á deiliskipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir fyrir viðbyggingar með takmörkuðu umfangi. Stærð viðbygginga og gerð skal meta í hverju tilviki fyrir sig. Almenn hámarksviðmiðun er þó 10% af því byggingarmagni sem fyrir er á lóð. Stækkun húss umfram það er háð samþykki skipulags- og umferðarnefndar.

Við mat á því á hvern hátt hægt sé að byggja við hús eða breyta, skipta eftirfarandi atriði megin máli:

- Aðlögun að því húsi sem fyrir er.
- Aðlögun að yfirbragði byggðar á viðkomandi svæði.

Nánar tiltekið skulu eftirfarandi skilyrði uppfyllt:

Viðbyggingin/breytingin má ekki í hlutföllum/stærð, útliti eða gerð bera grunngerð hússins ofurliði.

Viðbyggingin/breytingin falli að yfirbragði húss og efnisvali.

Viðbyggingin/breytingin hindri ekki útsýni, auki ekki skuggavarp, né skerði óeðlilega önnur umhverfisgæði nágretta.

Viðbyggingin/breytingin skerði ekki bílastæði á lóð

**ATHUGIÐ** eftirfarandi þegar sótt er um breytingar á þegar byggðum húsum.

Þar sem ekki er hægt að gera nákvæma skilmála fyrir breytingar einstakra húsa í eldri byggð skal gera fyrirspurn um breytingar til byggingarfulltrúa sem metur í samvinnu við bæjarskipulag, hvort hún uppfylli skilyrðin hér að ofan.

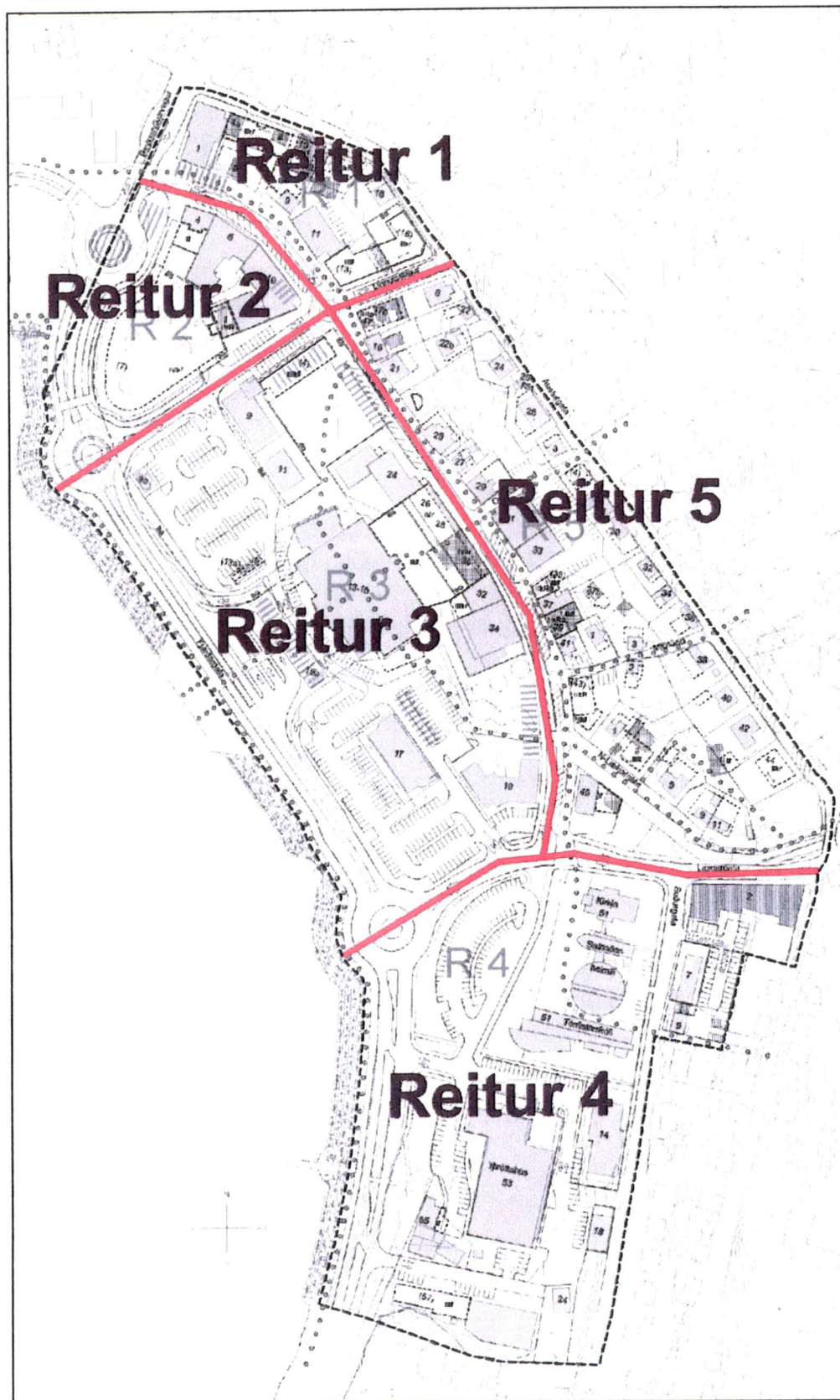


Rísi ágreiningur um hvort erindi um viðbyggingu eða breytingar í eldri byggð falli að deiliskipulagi og skilmálum þess, sker skipulags-og umferðarnefnd úr.

#### **4.6. Sérstakar takmarkanir á landnotkun**

Starfsemi næturlúbba (nektarstaða) skv. 9. gr. staflíði laga nr. 67/1985 um veitinga-og gististaði er ekki heimiluð innan miðbæjarsvæðisins.

## 4.7. Skilmálatafla



NÚVERANDI ÁSTAND				DEILISKIPULAGSTILLAGA						
Heiti	Núverandi lóð m²	Núv. bygg. magn m²	Núv. nýtingarlutfall N	Lóð skv. skipulagi, m²	Byggingar flæðegðar m²	Nýbyggingar m²	Hámark bygg.magn m²	Hám. nýtingarlutfall N	Hám. veggheð VE	Hám. mennistæð N/E
										Athugasemdir, kvaðir

Reitur R 1

Austurgata 4a-8. Nýbygging.	439,0	353,0	0,8	454,4	353,0	1176,0	1176,0	2,59	7,5	9,0	Núverandi hús á lóðunum 4a og 8 viki. Þó er óheimilt að hús á lóðinni 4a viki fýrr en fyrir liggur óyggjandi staðfesting nýfrákvæmda svo sem byggingarleyfi. Lóðir sameinaðar með sameiginlega uppbyggingu fyrir augum. Breytingar á lóðamörkum. Byggingarreitur fyrir þjónustustarfsemi Að Austurgötu tvær hæðir, lágreist ris og kjallari. Til suðurs þrjár hæðir. Aðkoma jarðhæðar frá Strandgötu, en annarra hæða frá Austurgötu. Byggingarreitur tengist byggingarreit norður af húsi að Strandgötu 9 svo og Strandgötu 1. Sjá einnig skýringarmyndir í kafla 4.7.
Austurgata 10 + 10B	234,0	257,2	1,1	233,6	257,2	306,6	306,6	1,31	6,0	8,0	Byggja má nýtt tveggja hæða íbúðarhús með kjallara og lágreistu risi á lóðinni nr 10 og 10 b við Austurgötu enda viki núverandi hús. Aðkoma frá Austurgötu.
Austurgata 12	778,0	168,5	0,22	346,8	0,0	96,0	264,5	0,76	óbr.	óbr.	Mikið varðveislugildi. Hús fluttit á lóð, þ. e. að Austurgötu. Aðkoma frá Austurgötu. Nýr steinteyptur kjallari. Skúr sambyggður húsi á lóð nr. 10b við Austurgötu viki. Við staðsetningu húss við Austurgötu verit tillit tekið til gamals trés á lóð og það látið standa áfram.
Austurgata 16	372,0	203,6	0,55	439,2	0,0	108,0	311,6	0,71	óbr.	óbr.	Lóð stækkar til suð-austurs. Byggingarreitur norð-vestan húss. Innbyggð bilgeymsla heimil.
Austurgata (18). Nýbygging.		0,0	0	613,0	0,0	1203,0	1203,0	1,96	6,0	7,5	Núverandi lóð sameiginleg með Strandgötugötu (13). Norð-vestur-, norð-austur- og suð-austur-hluti lóðar skerðist. Tveggja hæða íbúðarhús með láreistu risi (u.þ.b. 10 íbúðir). Bilageymslur fyrir íbúðir neðanjarðar (u.þ.b. 10 stæði). Auk þess 11 stæði til almennra nota á miðbæjarsvæði. Hús sambyggt nýbyggingu við Strandgötu (13). Sjá einnig skýringarmyndir í kafla 4.7.
Strandgata 1	457,0	1427,3	3,12	457,0	0,0	0,0	1427,3	3,12	óbr.	óbr.	Lóðarstækkun til norð-vesturs og suð-austurs. Þriggja hæða þjónustuhús með flötu þaki sambyggt húsi á lóðinni Austurgata 4a.
Strandgata 5	163,0	62,7	0,38	0,0	62,7	0,0	0,0	0,00	0,0	0,0	Einnar hæðar timburhúsa lóð (1906). Mikið varðveislugildi. Hús viki fyrir opnu gróðursvæði (torgi) og flutt á aðra lóð.
Strandgata 9 Viðbygging	295,0	235,9	0,8	311,5	0,0	462,0	698,0	2,20	7,5	8,0	Á lóðinni er einnar hæðar hús með háreistu risi og kjallara á lóð, gamla kaupfélagið (1912). Mikið varðveislugildi sem eitt fyrsta steinsteypta húsið í Hafnarfirði. Suð-vestur-hluti lóðar skertur, lóðarstækkun til norð-vesturs. Byggingarreitur norður af núverandi húsi fyrir tveggja hæða byggingu með kjallara og flötu þaki. Getur tengst nýbyggingu á lóð nr.4-8 við Austurgötu. Við breytingar á eldra húsi og viðbyggingu skal tillit tekið til mikils varðveislugildis.
Strandgata 11		2038,5		850,7	0,0	0,0	2038,5	2,40	óbr.	óbr.	Tveggja hæða verslunar- og skrifstofuhús með flötu þaki. Stækkun á lóð til norðurs, norð-austurs og suð-vesturs. 12 bílastæði á lóð norð-austur af húsi. Sambyggt húsi á lóð nr. (13) við Linnetsstíg.
Strandgata (13). Nýbygging.	0,0	0,0	0	515,0	0,0	1076,1	1076,1	2,09	11,0	12,0	Núverandi lóð sameiginleg með Austurgötu (18). Suð-austur- og norð-vestur hluti lóðar skerðist. Lóðarstækkun til suð-vesturs. Byggingarreitur fyrir þriggja hæða skrifstofu- og þjónustuhús með kjallara að hluta og flötu þaki. Kvóð um aðkomu að bílastæðum á baklóð nr. 11 við Strandgötu. Hús sambyggt nýbyggingu við Austurgötu (18). Hönnun skal fela í sér áherslu á suð-vestur-horn byggingarreis, mikilvægt horn í bæjarmyndinni (torg). Sjá einnig skýringarmyndir í kafla 4.7.
<b>R-1 Samtals</b>	<b>2738,0</b>	<b>4543,1</b>	<b>1,7</b>	<b>3186,4</b>	<b>672,9</b>	<b>4427,7</b>	<b>8190,0</b>	<b>2,6</b>			

NÚVERANDI ÁSTAND				DEILISKIPULAGSTILLAGA							
Heiti	Núverandi lóð m <sup>2</sup>	Núv. bygg. magn m <sup>2</sup>	Núv. nýtingarlúftfall N	Lóð skv. skipulegi. m <sup>2</sup>	Byggingar fjartæðgar m <sup>2</sup>	Nýbyggingar m <sup>2</sup>	Hámark bygg.magn m <sup>2</sup>	Hám. nýtingarlúftfall N	Hám. vegg hæð VE	Hám. mænishæð M/E	Athugasemdir, kvaðir

## Reitur R 2

Strandgata 4	275,0	408,0	1,48	137,2	0,0	0,0	408,0	2,97	óbr.	óbr.	Suð-vestur hluti lóðar skerðst. Skrifstofu- og þjónustuhús (1930). Er sambyggt húsi á lóð nr. 6 við Strandgötu og verður sambyggt húsi á lóð suð-vestur af (Fjarðargata (7)).
Strandgata 6	819,0	1720,0	2,1	775,9	0,0	0,0	1720,0	2,22	óbr.	óbr.	Suð-vestur hluti lóðar skerðst. Tveggja hæða þjónustu- og skrifstofuhús með portbyggðu, háreistu rispaki. Hús sambyggt húsum á lóðunum nr. 4 og nr. 8-10 við Strandgötu. Verður sambyggt húsi á lóð suður af við Fjarðargötu.
Strandgata 8-10	509,0	1826,8	3,59	507,0	0,0	0,0	1826,8	3,60	óbr.	óbr.	Fjögurra hæða þjónustu- og skrifstofuhús með rispaki. Hús sambyggt húsum á lóðunum nr. 4 og nr. 8-10 við Strandgötu. Verður sambyggt húsi á lóð suður af við Linnetsstíg. Hönnun skal fela í sér sérstakar ráðstafanir á húspaki til þess að brjóta vindsveipi sbr. kafla 3.9 í greinargerð um vindathuganir í miðbæ.
Linnetsstigur 1. Breyting	177,3	215,6	1,22	177,5	0,0	398,0	613,6	3,46	15,0	17,0	Heimilt að byggja tvær hæðir ásamt risi ofan á núverandi hús (skrifstofu- eða íbúðarhúsnæði). Byggingarreitir vestan húss fyrir fjögurra hæða stíghús. Eskilegt er samstarf við lóðarhafa fyrir vestan Linnetsstíg 1 um sameiningu lóða og sameiginlegar framkvæmdir. Heimilt er að núverandi hús á lóðinni Linnetsstigur 1 viki. Sjá nánar skýringarmynd í kafla 4.7.
Linnetsstigur 3	303,0	965,9	3,19	244,7	0,0	0,0	965,9	3,19	óbr.	óbr.	Verslunar-, þjónustu- og skrifstofuhús á þremur hæðum.
Fjarðargata (7). Nýbygging	0,0	0,0	0	3572,2	0,0	0,0	13219,0	3,70	15,0	15,0	Þriggja hæða þjónustubygging ásamt inndreginni hæð (skrifstofur og önnur þjónusta s.s. hótél) með flötu þaki. Hús verður sambyggt Linnetsstíg 1 svo og Strandgötu 4 og 6. Næst Strandgötu 4 skal byggingin vera á einni hæð með kjallara og flötu þaki. Gera skal ráð fyrir bilageymslum undir húsi (u. b. b. 125 stæði). Sjá nánar skýringarmynd í kafla 4.7.
<b>R-2 Samtals</b>	<b>2083,3</b>	<b>5136,3</b>	<b>2,5</b>	<b>5414,5</b>	<b>0,0</b>	<b>398,0</b>	<b>18753,3</b>	<b>3,5</b>			

NÚVERANDI ÁSTAND				DEILISKIPULAGSTILLAGA							
Heiti	Núverandi lóð m <sup>2</sup>	Núv. bygg. magn m <sup>2</sup>	Núv. nýlingarhlutfall N	Lóð skv. skipulegt. m <sup>2</sup>	Byggingar flaræðjar m <sup>2</sup>	Nýbyggingar m <sup>2</sup>	Hámark bygg.magn m <sup>2</sup>	Hálm. nýlingarhlutfall N	Hálm. veigihæð VE	Hálm. menishæð M/E	Athugasemdir, kvaðir

## Reitur R-3

Fjarðargata 9	744,6	1565,0	2,1	728,1	0,0	0,0	1565,0	2,15	óbr.	óbr.	Þriggja hæða þjónustubýgging með flötu þaki. Sambyggt henni er þriggja hæða þjónustubýgging á lóð nr. (4) við Linnetsstíg. Öbreytt.
Fjarðargata 9a	69,7	32,2	0,46	69,7	0,0	0,0	32,2	0,46	óbr.	óbr.	Einnar hæðar sölutum úr timbri með sveigðu þaki. Öbreytt.
Fjarðargata 11	615,0	903,4	1,47	615,0	0,0	0,0	903,4	1,47	óbr.	óbr.	Þriggja hæða verslunar- og þjónustubýgging með portbyggðu risi. Öbreytt.
Fjarðargata 13-15. Strandgata 26, 28 og 30. Viðbyggingar, nýbyggingar, ofanábyggingar Gerð er krafa um sameiginlega uppbyggingu á þessum bremur lóðum	4081,2	11613,0	2,85	4868,4	0,0	1832,0	13445,0	2,76	4,5	4,5	Fjarðargata 13-15: Byggingarreitur fyrir skyggni yfir suð-austur inngangi til að fanga vindsveipi niður með núverandi húsi (skjólmyndun). Byggingarreitur fyrir skyggni yfir aðalinnangi að sunnan og vestan til að fanga vindsveipi niður með húsi (skjólmyndun). Norð-austan núverandi byggingar er gert ráð fyrir einnar hæðar verslunar- og þjónustuhúsi með flötu þaki, efv kvistir upp úr þaki til lýsingar. Í viðbyggingunni skal vera innri gata, verslunargata með búðarhlöðum, sem tengir Fjarðargötu 13-15 við Strandgötu. Undir viðbyggingu skal byggja bilakjallara sem tengist þeim sem fyrir er undir Fjarðargötu 13-15.  Strandgata 26-28: Lóð stækkar til suð-vesturs. Bygging er sambyggð Strandgötu 24 og 30. Núverandi hús er þriggja hæða þjónustuhús með lágreistu þaki. Heimil er breikkun húss og hækkan um eina inndregna hæð með lágreistu risi. Íbúðir heimilár. Hús skal tengjast Strandgötu 30 og viðbyggingu við Fjarðargötu 13-15. Strandgata 30: Hús víki. Heimil er bygging fjögurra hæða þjónustuhúss með íbúðum ásamt kjallara sem á 1. hæð tengist innri verslunargötu viðbyggingar við Fjarðargötu 13-15 og Strandgötu 30. Sjá skýringarmynd I kaffa 4.8.
Strandgata 26-28 Viðbygging/ ofanábygging Strandgata 30 Nýbygging	336,5	976,4	2,9	441,9	0,0	788,2	1765,0	4,00	13,0	16,0	Sameiginleg uppbygging með lóðunum að Strandgötu 30 og Fjarðargötu 13-15.
Fjarðargata (13a)	0,0	0,0	0	84,2	0,0	51,0	51,0	0,61	4,0	4,0	Einnar hæðar þjónustubýgging með flötu þaki (afdrepp leigustjóra). Við hönnun skal hugað að skjólmyndandi aðgerðum fyrir umhverfið.
Fjarðargata 15a	92,2	22,5	0,24	92,2	0,0	0,0	22,5	0,24	4,0	4,0	Einnar hæðar þjónustubýgging með flötu þaki (afdrepp almenningsvagnabílastjóra).
Fjarðargata 17	881,5	2449,1	2,78	881,5	0,0	0,0	2449,1	2,78	óbr.	óbr.	Fjögurra hæða þjónustu- og íbúðarhúshús með portbyggðu, háreistu risþaki. Öbreytt.
Fjarðargata 19	1947,0	1728,7	0,89	1947,0	0,0	0,0	1728,7	0,89	óbr.	óbr.	Þriggja hæða þjónustu- og íbúðarhús með risþaki. Þjónusta á 1. hæð og íbúðir á 2. og 3. hæð. Bilageymsla í kjallara. Öbreytt.
Linnetsstígur (4). Nýbygging	0,0	0,0	0	435,5	0,0	1982,0	1982,0	4,55	12,0	12,0	Þriggja hæða þjónustuhús með flötu þaki sambyggt Fjarðargötu 9. Almennar bilageymslur undir húsi sem hluti af stærra bílastæði neðanjarðar. Hönnun skal fela í sér sérstakar ráðstafanir á húspaki til þess að brjóta vindsveipi sbr. kafla 3.9 í greinargerð um vindathuganir í miðbæ. Einnig skal hönnun fela í sér áherslu á þetta mikilvæga horn í bæjarmyndinni (norðurhorn byggingarreits). Heimilt er að byggja tvær efstu hæðirnar 2 m út yfir byggingarreit 1. hæðar til norðurs og suðurs.
Strandgata 24	1108,7	863,6	0,78	1108,7	0,0	65,0	928,6	0,84	óbr.	óbr.	Tveggja hæða þjónustuhús með flötu þaki. Tveir byggingarreitir fyrir viðbyggingar með flötu þaki að norðanverðu í sömu hæð og núverandi hús. Hús er sambyggt Strandgötu 26-28. Að öðru leyti öbreytt.
Strandgata 32. Viðbygging	300,0	672,3	2,24	299,8	0,0	300,0	972,3	3,24	óbr.	óbr.	Alþjóðhúsið, þriggja hæða þjónustubýgging með lágreistu risi. Byggingarreitur fyrir vestan hús. Á reitnum er kvóð um neyðarstiga og aðkomu að honum frá Strandgötu 34. Viðbygging fyrir þjónustustarfssemi á þremur hæðum. Strandgata 32 er sambyggð Strandgötu 34 og 30.
Strandgata 34	854,2	2126,4	2,49	853,8	0,0	0,0	2126,4	2,49	óbr.	óbr.	Hafnarborg. Menningarstarfssemi á tveimur hæðum með háu risi. Rýmingarleið úr sal á 2.h um útröppur sameiginleg með Strandgötu 32. Öbreytt.
<b>R-3 Samtals</b>	<b>11537,0</b>	<b>23902,6</b>	<b>2,1</b>	<b>12079,3</b>	<b>950,0</b>	<b>7053,2</b>	<b>30006,2</b>	<b>2,5</b>			

NÚVERANDI ÁSTAND				DEILISKIPULAGSTILLAGA							Athugasemdir, kvaðir
Heiti	Núverandi lóð m <sup>2</sup>	Núv. bygg. magn m <sup>2</sup>	Núv. nýtingarlutfall N	Lóð skv. skipulagi, m <sup>2</sup>	Byggingar flæðegðar m <sup>2</sup>	Nýbyggingar m <sup>2</sup>	Hámark bygg.magn m <sup>2</sup>	Hám. nýtingarlutfall N	Hám. vegghæð VE	Hám. mænishæð MÆ	

## Reitur R-4

Strandgata (57). Ofanábygging	2508,9	1283,0	0,51	2503,0	0,0	370,0	1653,0	0,66	9,6	10,6	Heimiluo viðbótahæð á vestari hluta eðra hús sem er tveggja hæða steinhús þannig að það verður þrjár hæðir með lágreistu risþaki, < 6"þakhalli.
Strandgata 51	6150,0	2875,0	0,47	6150,3	0,0	0,0	2875,0	0,47	óbr.	óbr.	Hafnarfjarðarkirkja (1914), fríðað hús skv. Þjóðminjalögum. Safnaðarheimili og tónlistarskóli með sameiginlegum sal eru byggð 1983.
Strandgata 53	3200,0	2898,5	0,91	2433,6	0,0	0,0	2898,5	1,19	óbr.	óbr.	Norður- og austur hluti lóðar skerðst. Íþróttahús og félagsheimili. Öbreytt.
Strandgata 55	805,0	706,7	0,88	801,2	0,0	45,0	751,7	0,94	4,0	4,0	Tveggja hæða þjónustuhús með háreistu risi. Öbreytt. Byggingarreitur fyrir einnar hæðar nýbyggingu með flötu þaki norð-austur af núverandi húsi.
Suðurgata 7	403,0	361,0	0,9	403,0	0,0	0,0	361,0	0,90	óbr.	óbr.	Góðtemplarahúsið, Gúttó (1886). Hús fyrir félagsstarfsemi með mikið varðveislugildi. Austan lóðar er bæjarlóð 515,2 m <sup>2</sup> þar sem gert er ráð fyrir u. b. 20 bílastæðum.
Suðurgata 9. Endurbygging	401,9	390,9	0,97	458,2	100,0	30,0	420,9	0,92	óbr.	óbr.	Blöndahshús (1884). Tvílyft timburhús með risi á hlöðnum grjótrunni. Húsið hefur mikið varðveislugildi og skal endurnýja það í samráði við Húsfriðunarnefnd ríkisins. Ekki er heimilt að hrófla við burðarvirki. Lóð stækkar til austurs og norðurs. Skúrar á eystri hluta lóðar viki. Bygging á milli upphaflega húsa að Suðurgötu 7 og 9 viki. Þess í stað byggingarreitur fyrir einnar hæðar bílgeymslu með flötu þaki í skarð á milli Suðurgötu 7 og 9.
Suðurgata 14	1182,3	1279,6	1,08	1169,7	0,0	0,0	1279,6	1,08	óbr.	óbr.	Opinber stofnun. Aðgangur fyrir almenning verði frá Strandgötu. Að öðru leyti öbreytt.
Suðurgata 18	229,0	453,2	1,98	229,5	0,0	0,0	453,2	1,98	óbr.	óbr.	Þjónustuhúsnæði á tveimur hæðum með risi. Aðkoma almennings og aðfanga verði frá Strandgötu. Öbreytt.
Suðurgata 24	591,0	203,3	0,34	590,7	0,0	0,0	203,3	0,34	óbr.	óbr.	Einnar hæðar íbúðarhús með háreistu risi. Áður Strandgata 52. Aðkoma verði frá norðri. Öbreytt.
Lækjargata 2. Endurbygging	873,3	2505,0	2,87	1739,7	0,0	0,0	2505,0	1,44	óbr.	óbr.	Dvergur. Endurbygging húss. Gert er ráð fyrir þjónustuhúsnæði í vesturenda og bílageymslu fyrir íbúa hússins að öðru leyti á 1. hæð (u. b. 10 stæði). Skrifstofur á 2. hæð og íbúðir (u. b. 10) á 3. hæð. Stækkun lóðar til suðurs. Á lóðinni er kvóð um aðkomu að bílastæðum á baklóð austan Suðurgötu 7. Heimilt er að rífa húsið að hluta til eða í heild.
<b>R-4 Samtals</b>	<b>16344,4</b>	<b>12956,2</b>	<b>0,8</b>	<b>16478,9</b>	<b>100,0</b>	<b>445,0</b>	<b>13401,2</b>	<b>0,8</b>			

NÚVERANDI ÁSTAND				DEILISKIPULAGSTILLAGA							
Heiti	Núverandi lóð m²	Núv. bygg. magn m²	Núv. nýtingarhlutfell N	Lóð skv. skipulagi, m²	Byggingar fjartegðar m²	Nýbyggingar m²	Hámark bygg.magn m²	Hám. nýtingarhlutfell N	Hám. vegg hæð VE	Hám. manishæð M/E	Athugasemdir, kvaðir

Reitur R-5

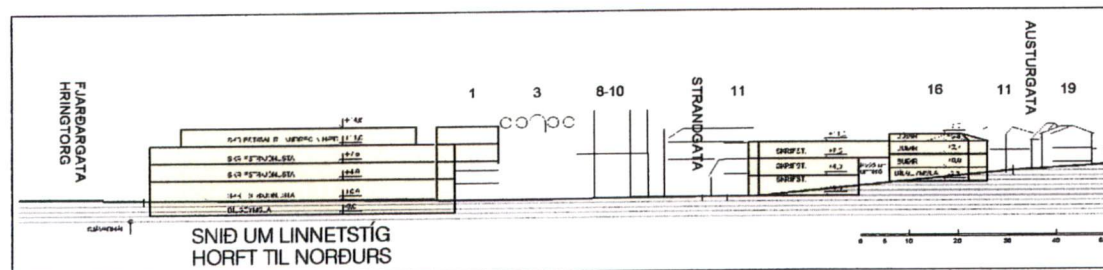
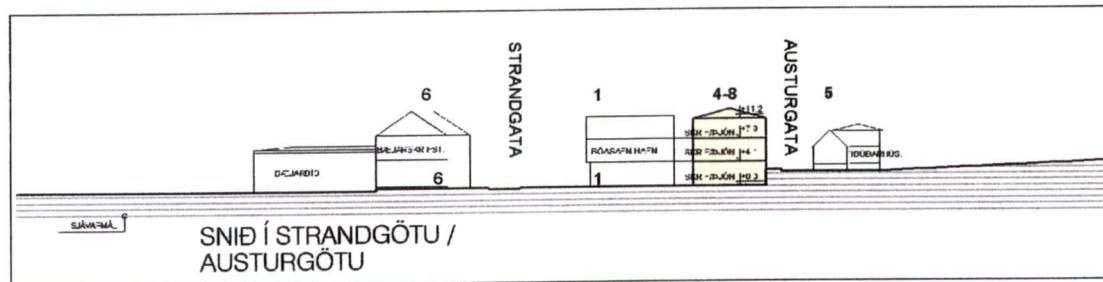
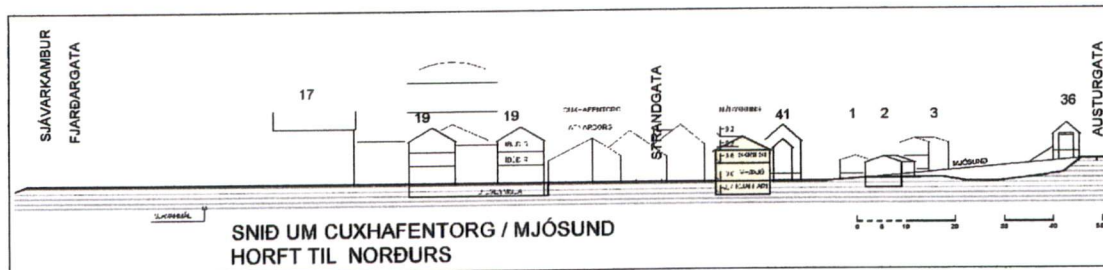
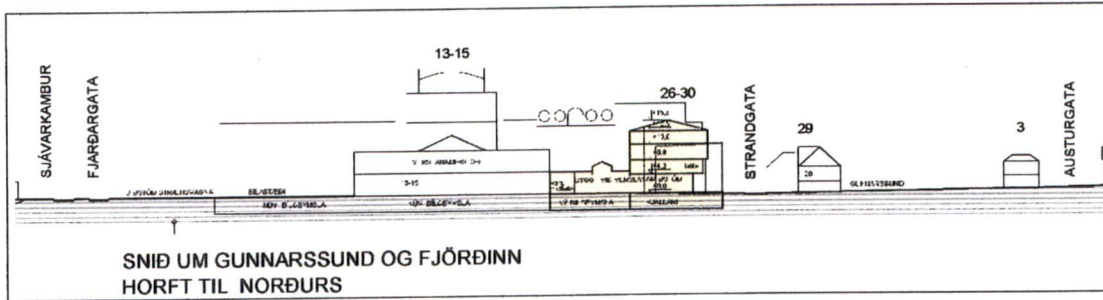
Austurgata 22	162,0	52,4	0,32	326,2	0,0	20,0	72,4	0,22	óbr.	óbr.	Breytingar á lóðarmörkum, þ. á. m. lóðarstækkun og byggingarreitir til suð-vesturs.
Austurgata 22B	280,0	258,5	0,92	302,0	0,0	26,0	284,5	0,94	óbr.	óbr.	Breytingar á lóðarmörkum, stækkun lóðar til suð-vesturs. Byggingarreitir til suðurs og suð-austurs.
Austurgata 24	360,0	161,6	0,45	391,7	0,0	0,0	161,6	0,45	óbr.	óbr.	Suð-austur hluti lóðar skertur.
Austurgata 24A	19,1	19,1	1	19,2	0,0	0,0	19,1	1,00	óbr.	óbr.	Spennistöð Rafveitu Hafnarjarðar. Öbreytt.
Austurgata 26	550,0	462,5	0,84	544,8	0,0	46,0	508,5	0,93	óbr.	óbr.	Sjómannaheimili Hjálpræðishersins (1920). Mikil varðveislugildi. Byggingarreitir til suð-vesturs og norð-vesturs.
Austurgata 28	176,2	127,7	0,72	176,1	0,0	0,0	127,7	0,73	óbr.	óbr.	Öbreytt.
Austurgata 30	350,6	106,6	0,3	350,6	0,0	15,0	121,6	0,35	óbr.	óbr.	Schmidtshús (1908). Mikil varðveislugildi. Lóðarstækkun til vesturs. Byggingarreitir til suð-vesturs og suð-austurs.
Austurgata 32	220,0	98,0	0,45	207,3	0,0	10,0	108,0	0,52	óbr.	óbr.	Byggingarreitir til suð-vesturs.
Austurgata 34	300,0	130,6	0,44	401,5	0,0	15,0	145,6	0,36	óbr.	óbr.	Núverandi hús er mikilvægt götmynd Austurgötu. Breytingar á lóðarmörkum. Byggingarreitir til suð-vesturs.
Austurgata 36	314,8	121,1	0,38	314,8	0,0	15,0	136,1	0,43	óbr.	óbr.	Byggingarreitir til suð-vesturs.
Austurgata 38	1005,0	224,8	0,22	638,1	0,0	25,0	249,8	0,39	óbr.	óbr.	Suðurhluti lóðar skertur. Norðurhluti húss einlyftur. Suðurhluti einnar hæðar með portbyggu risi. Norðurhluta húss má hækka til samræmis við suðurhluta. Byggingarreitir til suð-vesturs. Mænin samsíða götu.
Austurgata 40	625,0	305,1	0,49	536,2	0,0	35,0	340,1	0,63	óbr.	óbr.	Stækkun lóðar til suð-austurs. Vesturhluti lóðar skertur. Byggingarreitir fyrir bilgeymslu með flötu þaki við norð-vestur-lóðarmörk.
Austurgata 42	592,0	441,0	0,74	627,2	0,0	35,0	476,0	0,76	óbr.	óbr.	Breytingar á norð-vestur, suð-vestur og suð-austur-lóðarmörkum. Byggingarreitir fyrir bilgeymslu með flötu þaki í suðurhorni lóðar.
Austurgata 44. Nýbygging.	1157,0	0,0	0	625,6	0,0	450,0	450,0	0,71	6,0	8,0	Afmörkuð ný lóð einbýlis eða tvíbýlishús (tvar sérhæðir). Yfirbragð nýbyggingar, þ. m. t. umfang og þakgerð taki mið af nálægum steinhúsum við Austurgötu. Innbyggð einföld bilgeymsla. Hús tvar hæðir, kjallari og lágreist ris, séð frá Austurgötu.
Gunnarsund 3	175,0	127,0	0,73	209,7	0,0	15,0	142,0	0,68	óbr.	óbr.	Byggingarreitir til norð-vesturs.
Gunnarsund (4). Nýbygging.	256,0	0,0	0	193,0	0,0	360,0	360,0	1,87	7,0	9,0	Tvilyft einbýlishús á kjallara með háreistu, portbyggu risi. Mænin samsíða Austurgötu. Innbyggð bilgeymsla heimil.
N-Lækjargata 1	118,0	97,7	0,87	317,7	18,9	10,0	88,8	0,28	óbr.	óbr.	Breyting á lóðarmörkum, stækkun lóðar til norð-vesturs, norð-austurs og suð-vesturs. Núverandi skúrbygging á lóð viki. Byggingarreitir til norð-austurs.
N-Lækjargata 3.	394,0	223,7	0,57	642,8	223,7	400,0	400,0	0,62			Breytingar á norð-austur-lóðarmörkum. Skemma á lóð viki. Byggingarreitir fyrir bilgeymslu við norð-austur-lóðarmörk. Byggingarreitir fyrir einbýlishús, tvær hæðir og ris. Heimilt er að flytja að hús á lóðina, falli það að aðstæðum að mati Bæjarskipulags.
N-Lækjargata 5	260,0	178,9	0,69	473,7	0,0	50,0	228,9	0,48	óbr.	óbr.	Lóðarstækkun til norð-austurs, suð-vesturs og suð-austurs. Norð-vesturhluti lóðar skertur. Opinber gönguleið norð-vestan lóðar. Byggingarreitir norð-austur af húsi svo og fyrir bilgeymslu í norðurhorni lóðar.
N-Lækjargata 9	394,0	123,2	0,31	305,9	0,0	15,0	138,2	0,45	óbr.	óbr.	Hús (1905) er mikilvægur hluti húsaáðar meðfram læk. Suð-vesturhluti lóðar skertur vegna aðkomu að lóð nr. 11 við N-Lækjargötu og legu opinberrar gönguleiðar meðfram læk. Byggingarreitir til norð-austurs.
N-Lækjargata 11	524,0	163,7	0,31	465,9	0,0	20,0	183,7	0,39	óbr.	óbr.	Hús er mikilvægur hluti gamallar húsaáðar meðfram læk. Suð-vesturhluti lóðar skertur vegna legu opinberrar gönguleiðar meðfram læk. Byggingarreitir til norð-austurs. Byggingarreitir til norð-austurs.
Mjósund 1	275,0	84,1	0,31	290,6	0,0	10,0	94,5	0,33	óbr.	óbr.	Hús (1906). Breyting á lóðarmörkum, stækkun lóðar til vesturs og suð-vesturs og suð-austurs. Byggingarreitir til suð-austurs. Mikil varðveislugildi sem hluti heildar.
Mjósund 2	230,0	68,8	0,3	689,2	0,0	10,0	78,8	0,11	óbr.	óbr.	Breytingar á lóðarmörkum, stækkun lóðar til suð-vesturs og suð-austurs. Byggingarreitir til suðurs. Mikil varðveislugildi sem hluti af heild.
Mjósund 3	315,0	141,0	0,45	458,0	0,0	15,0	156,0	0,34	óbr.	óbr.	Hús (1906). Breyting á lóðarmörkum, stækkun lóðar til norðurs og austurs. Skúr á lóð viki. Byggingarreitir til norðurs. Mikil varðveislugildi sem hluti af heild.
Linnetsstigur 6	392,0	368,3	0,94	387,3	0,0	0,0	368,3	0,95	óbr.	óbr.	Lóð stækkar til suð-vesturs. Hús óbreytt.
Strandgata 17	343,0	187,7	0,55	310,1	187,7	600,0	600,0	1,90	9,0	11,0	Einnar hæðar hús (1916) á lóð nr. 17 viki. Heimil er nýbygging tveggja hæða þjónustuhúss með portbyggu risi á lóðinni enda viki þá einnar hæðar hús á lóð (17b) (1893). Hönnun skal fela í sér áhrstu á norð-vestur horn byggingarreit, mikilvægt horn í bæj.
Strandgata 19	236,0	386,9	1,64	314,5	111,3	30,0	305,6	0,97	óbr.	óbr.	Þriggja hæða þjónustuhús úr timri með lágreistu risi á steyptri sökkulhæð (1908). Mikil varðveislugildi. Húsið er með reisulegri eldri húsum í bænum en þarfnast lagfæringa. Hús verði fært í gamalt horf í samráði við Byggingasafn Hafnarjarðar. Lóð stækkar
Strandgata 21	330,0	287,0	0,87	424,9	0,0	30,0	317,0	0,75	óbr.	óbr.	Tveggja hæða verslunar- og þjónustuhús með háreistu risi. Lóð stækkar til norð-austurs. Byggingarreitir til norð-austurs.
Strandgata 25	337,7	275,3	0,82	342,6	0,0	30,0	305,3	0,89	óbr.	óbr.	Skrifstofu- og þjónustuhús (1908). Mikil varðveislugildi. Æskilegt að úttit húss verði fært nær uprunalegu horfi. Þó er mælt með að opna hlaðinn kjallara út að Strandgötu og styrkja þannig þjónustustarfsemi í húsinu. Breytingar á lóðarmörkum. Byggingarreit

NÚVERANDI ÁSTAND				DEILISKIPULAGSTILLAGA							
Heiti	Núverandi lóð m²	Núv. bygg. magn m²	Núv. nýjngarhlutfall N	Lóð skv. skipulagi, m²	Byggingar fjarlægðar m²	Nýbyggingar m²	Hámark bygg. magn m²	Hálm. nýjngarhlutfall N	Hálm. veggheð VE	Hálm. mænishæð MÆ	Athugasemdir, kvaðir

Strandgata 25	337,7	275,3	0,82	342,6	0,0	30,0	305,3	0,89	óbr.	óbr.	Skrifstofu- og þjónustuhús (1908). Mikió varðveislugildi. Æskilegt að útlit húss verði fært nær uprunalegu horfi. Þó er mælt með að opna hlaðinn kjallara út að Strandgötu og styrkja þannig þjónustustarfsemi í húsinu. Breytingar á lóðarmörkum. Byggingarreit
Strandgata 27	177,1	110,9	0,63	177,1	0,0	15,0	125,9	0,71	óbr.	óbr.	Íbúðarhús (1907). Byggingarreitir til norð-austurs og suð-austurs.
Strandgata 29	344,0	313,0	0,91	346,4	0,0	35,0	348,0	1,00	óbr.	óbr.	Sjálfstæðishúsið (1908), kjallari, hæð og portbyggð ris með mikió varðveislugildi. Þjónustustarfsemi. Suð-vesturhluti lóðar skerðist. Lóð stækkar til norð-austurs. Byggingarreitir til norð-austurs.
Strandgata 31	440,0	1539,3	3,5	407,0	0,0	0,0	1539,3	3,78	óbr.	óbr.	Þriggja hæða þjónustu- og skrifstofuhús með flötu þaki. Breyting á lóðarstaði.
Strandgata 33	512,0	1040,0	2,03	267,0	0,0	0,0	1040,0	3,90	óbr.	óbr.	Þriggja hæða skrifstofu- og þjónustubygging með flötu þaki. Vestur- og austurhluti lóðar skerðist.
Strandgata (36). Nýbygging	0,0	0,0	0	105,7	0,0	0,0	315,0	2,90	7,5	11,0	Tveggja hæða skrifstofu- og íbúðarhús með portbyggðu, háreistu risi og kjallara. Byggingarreitir 1. hæðar rúm 12 m inn í lóð, 2. hæðar tæpir 9 m. Verzlun eða þjónusta á 1. hæð, skrifstofur/íbúðir á 2. og 3. risi.
Strandgata 37	108,0	271,0	2,56	134,8	0,0	0,0	271,0	2,01	óbr.	óbr.	Skrifstofu-, þjónustu- og íbúðarhús á tveimur hæðum með háreistu risi. Íbúðir á 2. hæð og í risi. Óbreytt. Stækun lóðar til austurs. Aðkomuréttur frá almennum bílastæðum í norðri.
Strandgata 37B	390,0	87,5	0,22	411,7	0,0	10,0	97,5	0,24	óbr.	óbr.	Helgahús, einnar hæðar íbúðarhús með risi (1905). Mikió varðveislugildi sem hluti af stærri heild. Stækun lóðar til suð-austurs. Byggingarreitir til suð-austurs. Uppbygging á reitnum fari fram í samráði við Húsnámsnefnd ríkisins.
Strandgata 39	197,0	191,8	0,97	190,8	191,8	580,0	580,0	3,00	7,5	11,0	Núverandi hús á lóð viki. Þjónustu-, skrifstofu- og íbúðarhús kemur í staðinn, tvær hæðir með kjallara og portbyggðu, háreistu risi. Byggingarreitir 1. hæðar 16 m djúpur, 2. hæðar 8 m. Verzlun eða önnur þjónusta á 1. hæð, skrifstofur og íbúðir á 2. hæð o
Strandgata 41	197,0	294,5	1,49	208,4	0,0	0,0	294,5	1,41	óbr.	óbr.	Verslunar- og skrifstofuhúsnæði (1907). Lóð stækkuð til suðurs en norð-austurhluti lóðar skerðist.
Strandgata (43). Nýbygging	118,0	0,0	0	584,3	0,0	827,0	827,0	1,42	6,5	10,0	Ný lóð. Nýbygging, verslunar-, þjónustu-, skrifstofu- og íbúðarhúsnæði á tveimur hæðum með kjallara og háreistu risi. Suðurhluti byggingarrets gefur kost á einnar hæðar byggingu.
Strandgata 49 viðbygging	564,0	438,4	0,78	564,5	57,0	60,0	441,5	0,78	4,0	5,0	Einarsbúð. Mikió varðveislugildi. Geymsla á lóð viki en gróthleðsla endurgerð. Byggingarreitir til austurs frá aðalhusi gefur kost á einnar hæðar viðbyggingu fyrir þjónustustarfsemi.
<b>R-5 Samtals</b>	<b>13738,5</b>	<b>9508,7</b>	<b>0,7</b>	<b>14476,5</b>	<b>790,4</b>	<b>3814,0</b>	<b>12847,8</b>	<b>0,9</b>			



### 4.8 Skýringarmyndir fyrir einstakar lóðir og vísað er til í skilmálatöflu



## 5. Málsméðferð

### 5.1. Umfjöllun og samþykkt

Haldinn var kynningarfundur í Hafnarborg 12. 04. 2000 með hagsmunaaðilum, embættismönnum bæjarins, forstöðumönnum fyrirtækja og stofnana svo og íbúum á miðbæjarsvæðinu.

Á nokkrum stigum skipulagsvinnunnar var skipulagsvinnan kynnt í skipulags- og umferðarnefnd svo og bæjarráði.

Skipulagstillagan var samþykkt til auglýsingar á fundi skipulags- og umferðarnefndar 13. mars 2001 en sú samþykkt var staðfest á fundi bæjarstjórnar 03. apríl 2001. Tillaga að nýju deiliskipulagi var auglýst lögum samkvæmt 20. apríl og frestur til að skila inn athugasemdum rann út 2. júní 2001. Skipulags- og umferðarnefnd samþykkti síðan á fundi sínum 31. maí að halda almennan kynningarfund þann 7. júní 2001 og framlengja athugasemdafrest til 11. júní og var það auglýst opinberlega.

Í framhaldi af auglýsingunni bárust 9 athugasemdabréf.

Skipulagsstjóri dró meginatriði athugasemda saman í greinargerð og gerði uppkast að svörum 13. 06. 2001. Þar kemur m. a. fram að athugasemdirnar snertu ekki meginatriði deiliskipulagstillögunnar og í flestum tilvikum reyndist unnt að koma til móts við sjónarmið bréfitara.

Skipulags- og umferðarnefnd samþykkti deiliskipulagstillöguna 14. júní 2001 með smávægilegum breytingum frá auglýstri deiliskipulagstillögu sem vörðuðu eftirfarandi lóðir:

- Austurgata 4a

Sett verði ákvæði þess efnis í skipulagsskilmála að óheimilt verði að gefa út leyfi til niðurrifs nema að komið sé að nýframkvæmdum og fyrir því liggja óyggjandi staðfesting, t. d. byggingarleyfi.

- Austurgata 12

Sett verði ákvæði í skipulagsskilmála þess efnis að húsið verði staðsett þannig að tré verði ekki fjarlægt heldur fái að standa áfram.

- Austurgata 16

Lóðin verði látin standa óbreytt að öðru leyti en því að lóðin sé stækkuð þannig að húsið standi innan lóðar.

- Austurgata (18)

Heimilað verði aðeins lágreist ris sem taki mið af veggshæð og mænishæð næstu húsa.

- Strandgata 19

Ákvæði í skipulagsskilmálum um að viðbygging „eigi að víkja”

verði breytt í að „heimilt verði að rífa” viðbygginguna, enda verði skilað inn aðaluppdráttum af húsinu og leitað samþykkis byggingarnefndar á innra fyrirkomulagi húss.

- Strandgata 43

Í stað þess að heimilt verði að byggja tveggja hæða hús með portbyggðu risi, verði heimilt að byggja tveggja hæða hús með risi en ekki portbyggt.

- Fjarðargata (7)

Byggingarreitur verði látinn ná út í lóðamörk að Linnetsstíg 1.

- Lækjargata 2

Sett er ákvæði í skipulagsskilmála þess efnis að heimilt sé að rífa húsið að hluta til eða í heild.

Auk þess samþykkti skipulags- og umferðarnefnd bann við starfsemi næturklúbba í miðbænum í samræmi við samþykkt bæjarstjórnar frá 3. apríl 2001.

Þá samþykkti skipulags- og umferðarnefnd eftirfarandi stefnumörkun í samræmi við samþykkt bæjarstjórnar 3. apríl 2001:

“Jafnframt er sjálfbær þróun og Staðardagskrá 21 fyrir Hafnarfjörð höfð að leiðarljósi við miðbæjarskipulag með staðsetningu grenndarstöðva, skilgreiningu hjólreiðastíga og hjólreiðastanda. Einnig að hjólreiðastígar verði aðgreindir frá annari umferð og hjólreiðastandar skipulagðir við helstu stofnanir”.

Deiliskipulagstillagan með áorðnum breytingum var samþykkt í skipulags- og umferðarnefnd .....*19. júní*..... og bæjarstjórn .....*19. júní*..... 2001.

## 5.2. Breytingar.

Óskir um frávik frá deiliskipulagi og skilmálum þessum skal sækja um til skipulags- og umferðarnefndar Hafnarfjarðar.

Umsóknir um frávik og breytingar verða kynntar nágrönnum, hagsmunaaðilum og almenningi með grenndarkynningu eða auglýsingu formlegar breytingar á deiliskipulaginu eftir því sem við á í hverju tilviki.

Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða verður þeirra getið í þessum kafla í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulagsnefnd.

Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá þá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er númeruð 0.0, næsta útgáfa (fyrsta breyting) er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga o.s.frv. Texti viðkomandi breytinga og eða viðbóta verður skásettur og svartletraður sem liður 0.1 í þessum kafla, næsta breyting sem liður 0.2 o.s.frv.

Þetta er **útgáfa 01** dagsett í september 2001, þar sem skipulagsgögn hafa verið lagfærð eftir yfirferð Skipulagsstofnunar.

### **Liður 01.**

Á fundi skipulags- og umferðarnefndar þann 14. ágúst 2001 var gerð breyting á deiliskipulaginu skv. 2. mgr. 26. gr. laga nr. 73/1997, fyrir lóðina nr. 9 við Suðurgötu. Með breytingunni er heimilað að hafa tvær íbúðir í húsinu, fella niður byggingarreit fyrir bílgeymslu á milli Suðurgötu nr. 7 og 9 og gera innkeyrslu þar á milli að bílgeymslu aftar á lóðinni sem fær að standa áfram.

## 6. Samþykktir

Deiliskipulag þetta, var samþykkt í skipulags- og umferðarnefnd Hafnarfjarðar þann *14. júní 2001*.....

  
 Skipulagsstjóri Hafnarfjarðar

Deiliskipulag þetta, sem hefur fengið meðferð skv. lögum nr. 73/1997, var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann *19. júní 2001*.....

  
 Bæjarstjóri Hafnarfjarðar

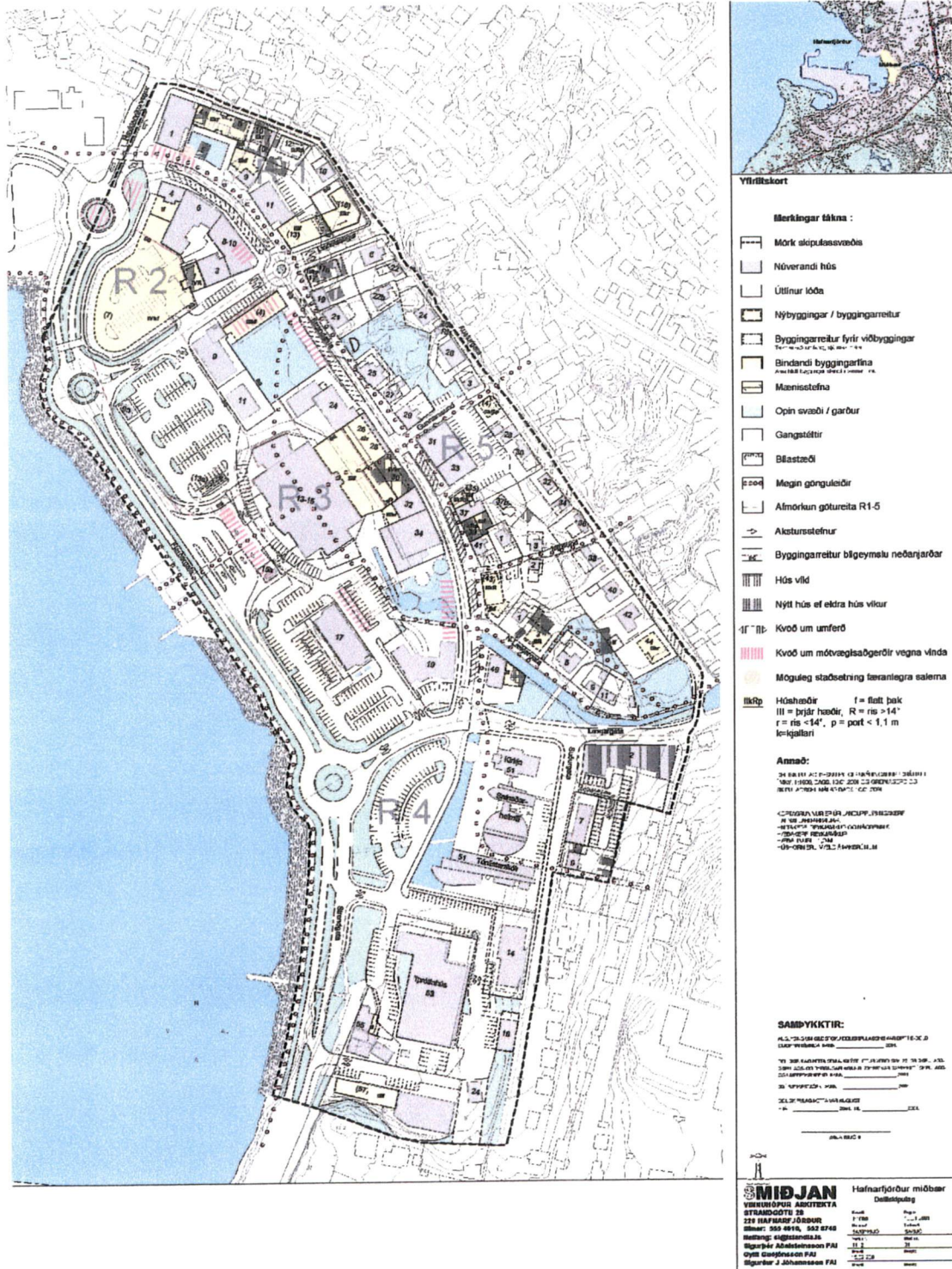
Deiliskipulag þetta, var auglýst:

frá *20. apríl 2001* til *11. júní 2001*.....

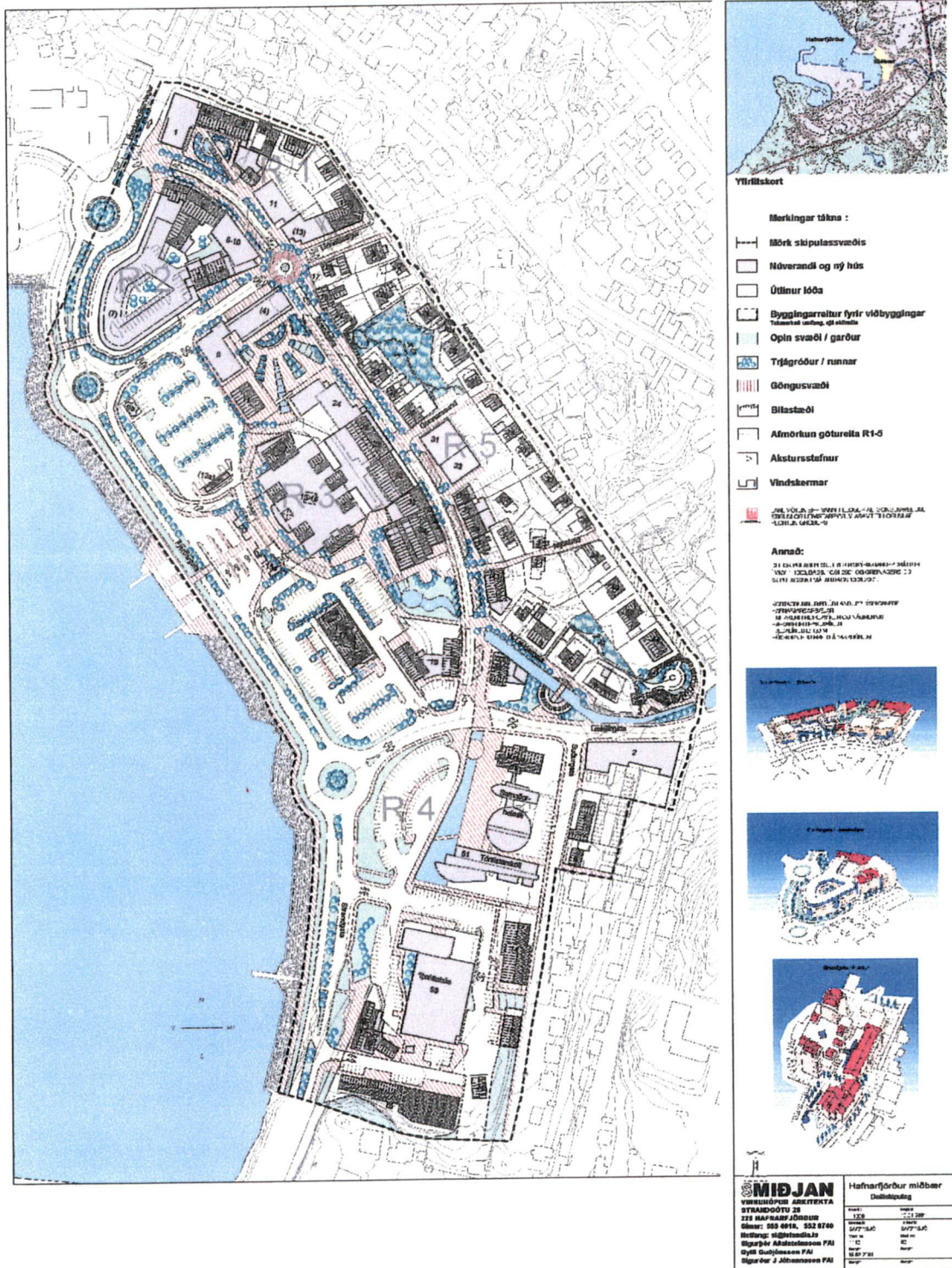
Deiliskipulag þetta öðlast gildi þann: *19. október 2001*.....

## 7. Uppdrættir

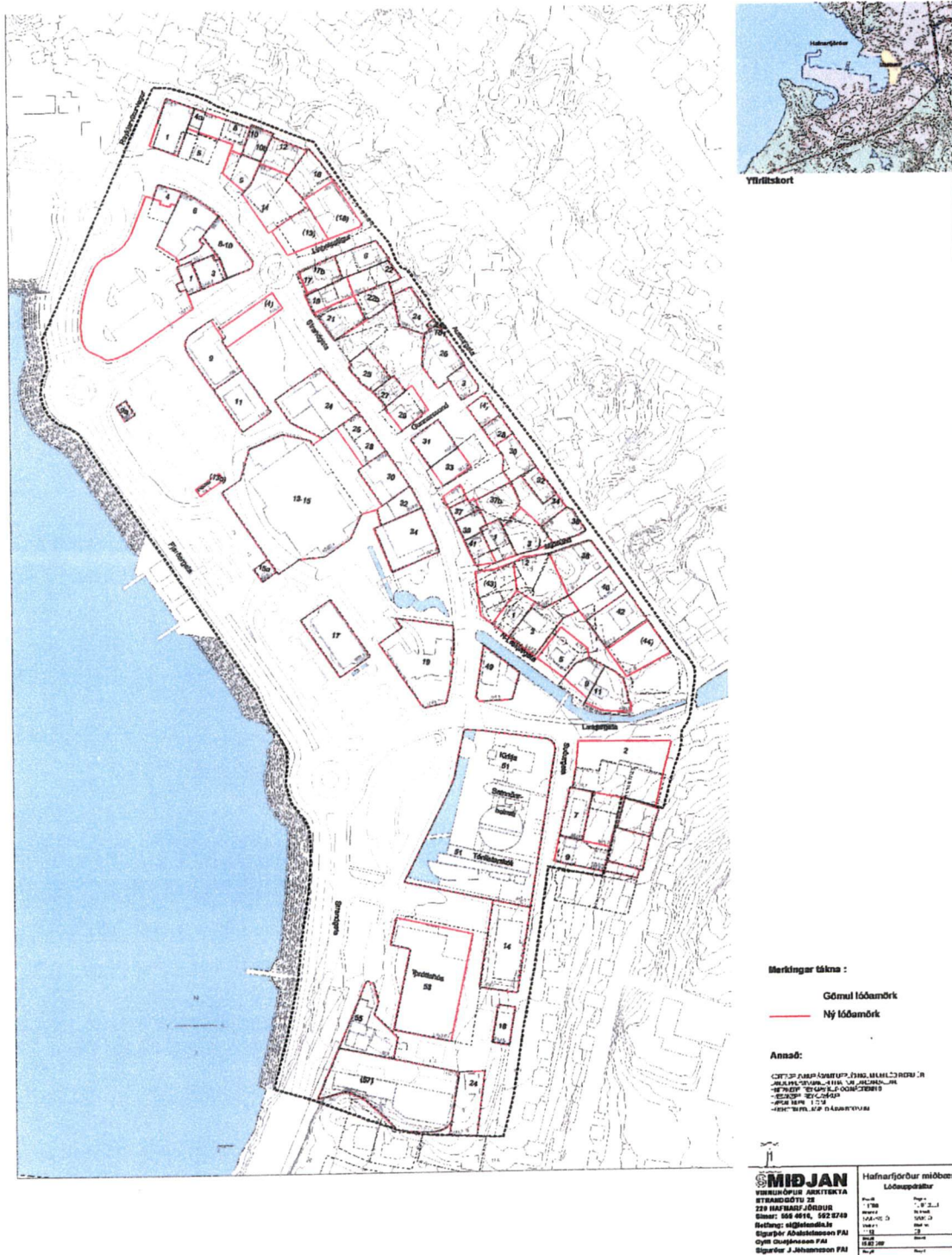
### 7.1. Skipulagsuppdráttur



## 7.2. Skýringaruppdráttur



7.3. Lóðauppráttur





**Sigurður Johann Johannsson**

---

**From:** "Hafdís Hafliðadóttir" <Hafdis@hafnarfjordur.is>  
**To:** <siggi@teikna.is>  
**Sent:** 16. október 2001 16:30  
**Subject:** Miðbær aftur

Sæll

Ég held ég hafi gleymt að segja að það sé óþarfi að hafa bæði Auglýsing um gildistöku diliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann:...

og

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi þann....

Því þessar setningar þýða það sama þar sem við tókum alltaf fram í auglýsingu að tillagan öðlist þegar gildi, þ.e. með auglýsingunni. Ég vil frekar hafa síðari setningun, þ.e. Deiliskipulag þetta öðlaðist.....

Hvað er að fréttu ?

Með kveðju

Hafdís

Hafdís Hafliðadóttir  
Skipulagsstjóri  
Bæjarskipulag Hafnarfjarðar  
Strandgötu 8-10  
220 Hafnarfjörður  
sími: 585-5640 og fax: 585-5609  
tölvupóstur: [hafdis@hafnarfjordur.is](mailto:hafdis@hafnarfjordur.is)