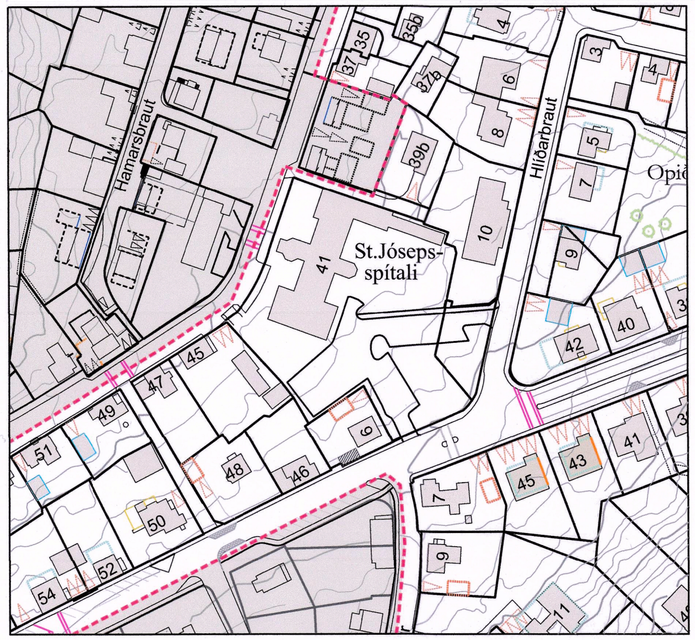
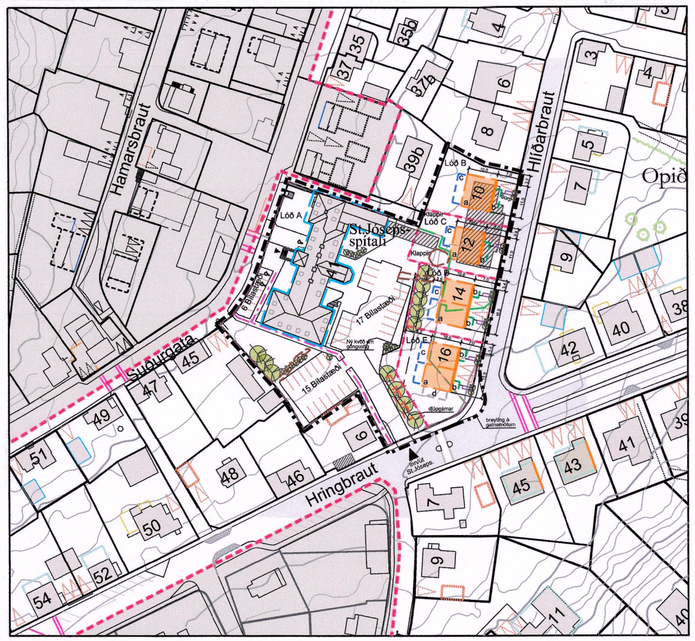
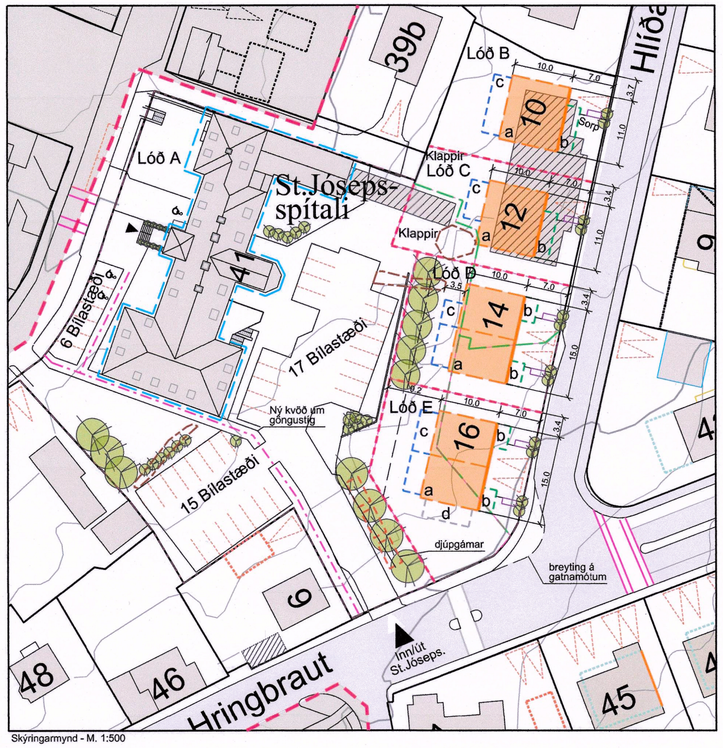
HAFNARFJÖRÐUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI - SUÐURBÆR SUNNAN HAMARS. Suðurgata 41 og Hlíðarbraut 10 og 12



Hluti gildandi deiliskipulags, samþykkt í bæjarstjórn 28. maí 2014. Birtist í B - deild Stjórnartíðinda þann 7. júlí 2014.
Með skipulaginu fylgdi greinargerð og skipulagsskilmálar útgáfa 0.1, dags. 19. maí 2014. MKV 1:1000



Breyting á deiliskipulagi. MKV 1:1000



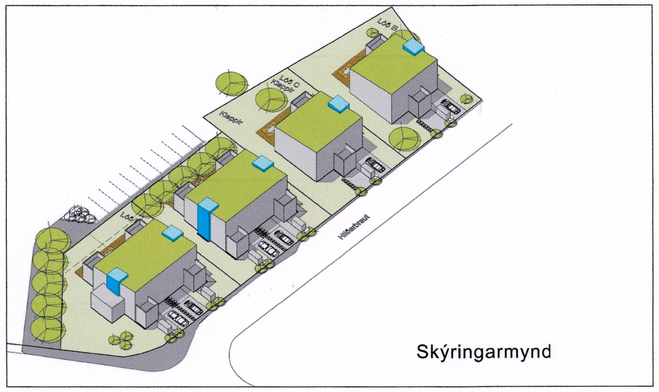
Skýringarmynd - M. 1:500

Suðurgata 41

Suðurgata 41

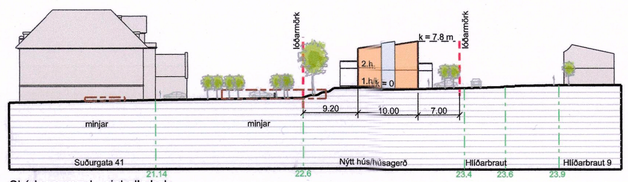
Hlíðarbraut

Hlíðarbraut 10

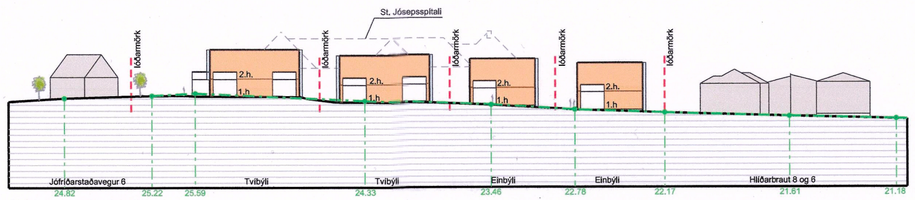


Skilmálatafla fyrir breytt deiliskipulag Suðurbær sunnan Hamars - Hafnarfirði											
Fyrir br.	Heiti	Landnúmer	Lóðarstærð m²	Heimilað bygg.m. m²	Heimilað NHL	Hæðir	Bílastæði	Íbúðir	Heimil hámarksh.	Þak	Athugasemdir
	Suðurgata 41	122534	4.428	2.829	0.64	Ekki gefið upp	Ekki gefið upp	0	Ekki gefið upp	Tvíhalla þak/kvistir	Núv. brm. skv. skra.is 2829 m² og lóðarst. 4467,2 m²
	Hlíðarbraut 10	130893	1.138	296.0	0.26	1H	0	0	Ekki gefið upp	Tvíhalla þak	Núv. brm. skv. skra.is 296.4 m² og lóðarst. 1138,2 m²
	Hlíðarbraut 12	207404	417,8	0	0.00	0	0	0	0		Lóðarstærð skv. skra.is er 417,8 m²

Eftir br.	Heiti	Landnúmer	Lóðarstærð m²	Heimilað bygg.m. m²	Heimilað NHL	Hæðir	Bílastæði	Íbúðir	Heimil hámarksh.	Þak	Athugasemdir
Lóð A	Suðurgata 41	122534	um 3.688	2.760	um 0.75	K2HR	41	0	16.2 m	Tvíhalla þak/kvistir	Miðað af teikningum frá gólfk. 20.25
Lóð B	Hlíðarbraut 10		um 520	um 235	um 0.45	2H	1	1	7.8 m	Einhalla þak	
Lóð C	Hlíðarbraut 12		um 525	um 235	um 0.45	2H	1	1	7.8 m	Einhalla þak	
Lóð D	Hlíðarbraut 14		um 570	um 335	um 0.59	2H	2	2	7.8 m	Einhalla þak	
Lóð E	Hlíðarbraut 16		um 660	um 350	um 0.53	2H	2	2	7.8 m	Einhalla þak	



Skýringarmynd - einhalla þak



Skýringarmynd - einhalla þak

Greinargerð

Aðdragandi – Tilgangur
Breyting á deiliskipulagi Suðurbæjar sunnan Hamars, sem samþykkt var í bæjarstjórn 28. mai 2014 og birt í B – deild Stjórnartíðinda 7. júlí 2014 er unnið á grundvelli breytingar á endurskoðuðu aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 – 2025 – þétting byggðar – Skipulagslýsing, dags. í jan. 2019 og er í vinnsu. Skipulagslýsingin um breytingu á aðalskipulagi var kynnt á hausttímabilum 2019.
Samþykkt var í skipulags- og byggingarráði 10. sept. og 19. nóv. 2019 að gera breytingu á deiliskipulagi Suðurbæjar sunnan Hamars, vegna lóðanna við Suðurgötu 41, St. Jósepsspitali, Hlíðarbraut 10, Áður leikskóli og Hlíðarbraut 12.

Tilgangur breytingar aðalskipulags sem og breytingar á deiliskipulagi er m.a. að breyta hluta lóðar Suðurgötu 41 í íbúðarsvæði (ÍB) og að breyta landnotkun Hlíðarbrautar 10 og 12 úr samfélagsþjónustu (S) í íbúðarsvæði (ÍB) og gera ráð fyrir fjórum íbúðarhúsalóðum fyrir tvö einbýlishús og tvö tvíbýlishús.

Tengsl við aðrar skipulagsáætlanir
Í Landskipulagsstefnu 2015-2026 stýðja kaflarnir um þéttingu byggðar við að einhv. leyti. Þar kemur m.a. fram að: „Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúða- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar." og að „Skipulag byggðar og þaðan af innan stuðli að gæðum í hinu byggða umhverfi og að yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að þaðan af innan sögulegum staðar og sögulegri byggð. Jafnframt verði stuðlað að heilnæmu umhverfi sem veiti góð skilyrði til búsetu og mögulegra til fjölbreyttar útiveru."
Í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040 stýður leiðarljós 1 við þéttingu byggðar. Þar segir m.a. „Með uppbyggingu innan núverandi þéttbýlis er stuðt við betri nýtingu á núverandi grunnkerfum samgangna, veitna og almannaþjónustu og dregið úr þróunar um uppbyggingu á óbyggðum svæðum."

Stefna aðalskipulags 2013-2025
Landnotkun
Í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 - 2025, er allt svæðið skilgreint sem samfélagsþjónusta, merkt sem **S20**. Með aðalskipulagsbreytingu, sem auglýst var í samræmi við 1.mgr. 36.gr skipulagslaga nr 123/2010 og staðfest þann 6.11. 2020, breyttist landnokun á hluta svæðisins. Hluti lóðarinnar við Suðurgötu 41 breyttist í íbúðarsvæði, annars merkt sem **S20** og lóðinar **vó** Hlíðarbraut 10 og 12 urðu **ÍB** í stað **S20**. Við breytinguna minnkaði **S20** úr 0,7 ha í 0,4 ha og **ÍB6**, íbúðarsvæði, sem var 61,5 ha stækkaði í 61,8 ha.

Markmið gildandi aðalskipulags
Í kafla 1.3.1 í greinargerð aðalskipulagsins eru markmið um byggð:

Íbúðar- og atvinnusvæði skulu mynda samfellda þéttbýlisheild í samspili við umhverfi og náttúru, með hagkvæmni og búsetugæði að leiðarljósi.

Núverandi byggð skal þétt þar sem það á við, m.a. með endurskipulagningu vannýttra svæða.

Lóð skal ávarsla á þau verðmæti sem felast í því að nýtir hluti íbúðarbyggðarinnar er í göngufjarlægð frá miðbænum. Leitast skal við að fullnýta byggingarmöguleika með þá eiginleika áður en uppbygging hefst á svæðum sem lengra eru í burtu. Við endurskipulagningu byggðar skal leita að kostum til þéttingar byggðar og stuðlað að endurnýtingu vannýttra lóða og svæða með starfsemi sem lokið hefur sínu hlutverki.

Markmið gildandi deiliskipulags (að hluta til)
- Stuðla skal að heildstæðu byggða- og gróðumynstri 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 byggðarmynstur viðkomandi götu.
- Nýbyggingar og endurbyggingar húsa skulu vera með sama þakformi og ríkandi er við götuna.
- Jafnræðis skal gætt varðandi alla uppbyggingu varðandi hæð húsa og nýtingarhlutfall.
- Ekki er gert ráð fyrir niðurrifi húsa á svæðinu nema í algjörum undantekningartilvikum.

Viðbótar markmið með breyttu deiliskipulagi
- Að ákvarða fjölda lóða og hús. Hæðir, byggingarmagn, nýtingarhlutfall, aðkomu að lóðum og fjölda bílastæða.
- Að umhverfisvænar aðferðir verði hafðar að leiðarljósi við uppbyggingu nýrra lóða vegna nýbyggingu og að nýbyggingar falli að landi eins vel og unnt er.
- Að tekið verði tillit til klappa innan lóða ásamt garðlögum.

Núverandi ástand
Suðurgata 41 – St. Jósepsspítali og Hlíðarbraut 10 og 12 eru í grónu íbúðarhverfi. Við Hlíðarbraut 10 stóð áður einnar hæðar timburhús sem hýsti leikskóla. Að öðru leyti standa við Hlíðarbraut gömul bráðsjárnskleedd hús frá fyrri hluta 20. aldar og nýrri steinsteypt hús. Lóðir eru lítlar og byggðin er frekar smágerð. Austlíð og bakgarður St. Jósefsspítala enjir að Hlíðarbraut og setur ákveðinn svip á umhverfi. Suðurgata 41, St. Jósefsspítali er virðulegt hús, teiknað af Guðjóni Samúelssyni, arkitekt og byggt árið 1926.

Deiliskipulag í gildi – skilmálar fyrir breytingu
„Eitt af markmiðum deiliskipulagsins er að stuðla að heildstæðu byggða- og gróðumynstri 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 skal þess gætt að nýbyggingar og breytingar á eldri húsum falli vel að umhverfinu. Þetta gildir um lítl þegar byggð hús á deiliskipulagssvæðinu. Áherslu skal lögð á heildarmynd og mælikvarða hins byggða umhverfis. Fylgja skal markmiðum stefnu stjórnvalda um íslenskan byggingararf og fram kemur í Menningarstefnu í mannvirkjagerð (apríl 2007) sem varðar m.a. að tryggja beri verndun og viðhald hins mannagerða umhverfis til samræmis við menningarlegt og sjónrænt gildi þess."

Skv. gildandi deiliskipulagi miðast nýtingarhlutfallið við allt að 0,45 fyrir einbýlishús. Á sýtri hlutanum eru fjölbýlishús og þar er nýtingarhlutfallið allt að0,65.

Suðurgata 41
Lóðin er skilgreind sem samfélagsþjónusta **S20**, hluti lóðar felur undir íbúðarsvæði.
Gert er ráð fyrir að hlöstð verði friðað.
Stærðir - Sjá skilmálatöflu
Hlíðarbraut 10
Lóðin er skilgreind sem **ÍB**. Á lóðinni stóð áður leikskóli.
Stærðir - Sjá skilmálatöflu
Hlíðarbraut 12
Lóðin er skilgreind sem **ÍB**. Lóðin er óbyggð.
Stærðir - Sjá skilmálatöflu

Tillaga að breyttu deiliskipulagi – Skilmálar eftir breytingu
Helstu breytingar á skilmálum deiliskipulags vegna lóðanna nr. 41 við Suðurg. og nr. 10 og 12 við Hlíðarbraut
Í stað þriggja lóða er gert er ráð fyrir að lóðinar verði fimm. Þ.e. lóð A, (Suðurgata 41) og lóðinar B, C, D og E, (Lóðinar við Hlíðarbraut). Lóðin við Suðurgötu 41, St. Jósepsspítali, minnkar og lóðarmörk lóða breytast en heildarstærð svæðis er óbreytt. Gert er ráð fyrir niðurrifi viðbyggingu að hluta til á lóðinni nr. 41 við Suðurgötu. Við Hlíðarbraut 10 stóð áður einnar hæðar timburbygging sem hýsti leikskóla. Gert er ráð fyrir fjórum nýbyggingum á svæðinu með sex íbúðum, tveimur einbýlishúsum og tveimur tvíbýlishúsum í samræmi við húsagerð á svæðinu. Einnig er gert ráð fyrir að breyta gatnamótum Hlíðarbraut/Hringbrautar vegna umferðaröryggis.

Lóð A - Suðurgata 41 - Sjá einnig skilmálatöflu
- Lóðin verði áfram skilgreind sem samfélagsþjónusta.
- Núverandi hús er þjónustuhúsnæði, ekki eru gerðar breytingar á því.
- Gert er ráð fyrir að friða húsið, sbr. gildandi skipulag.
- Upprunalegt hús (fótspor hússins) er hinn eiginlegi byggingarreitur.
- Tröppur, svalir, flóttastigar, skorsteinar og bakskegg mega fara út fyrir fótspor hússins.
- Ekki er gert ráð fyrir nýbyggingum á lóðinni.
- Gert er ráð fyrir niðurrifi viðbyggingu að hluta til. Komi til óskir um breytingar á upprunalegri byggingu, t.d. um aðkomu eða annað sem kann að varða útlitsbreytingar skal liggja fyrir jákvæð umsögn Minjastofnunar um slíkar breytingar.
- Huga þarf að mönjum innan lóðarinnar

Lóð - kvaðir
Aðalinngangur að byggingunni er frá Suðurgötu, ekki er gert ráð fyrir aðkomu akandi frá Suðurgötu nema að bílastæðunum. Gert er ráð fyrir einni aðkomu akandi að lóðinni frá Hlíðarbraut. Á lóðinni er gert ráð fyrir 41 bílastæði, þar af eru 3 bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Gert er ráð fyrir hleðslustöðum fyrir tvo rafbíla. Aðgengi að hleðslustöðvum fyrir rafbíla við bílastæði hreyfihamlaða skal vera gott og hindrunarlaust. Sorp er flokkað og staðsett við vegg. Heimilt er að gera ráð fyrir djúpgámum eða sambærilegum úrgangslausnum á lóðinni. Djúpgámar verði staðsettir við aðkomu frá Hlíðarbraut. Gert er ráð fyrir kvöð um aðkomu að djúpgámum fyrir lóðinar nr. 10-16 við Hlíðarbraut. Sorpbílar og renýtarbílar eiga greiðan aðgang að lóðinni um Suðurgötu og Hlíðarbraut. Gert er ráð fyrir kvöð um göngustíg á lóðinni og að lógnum.
Innan lóðarinnar eru heilleg garðlög úr hraungýsi. Þau þar að verndia í samræmi við það sem fram kemur í kafla greinargerðar er fjallar um fornleifar.

Lóðir B, C, D og E við Hlíðarbraut - Sjá einnig skilmálatöflu
- Á lóðunum fjórum er gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Aðalbygging verður tveggja hæða hús með möguleika á einnar hæðar útbyggingum. Vikmörk hæðar aðalbyggingar má vera allt að 30 sm.
- Innan byggingarreits a er gert ert ráð fyrir tveggja hæða byggingum með einhalla þaki og einfaldri innbyggðri bílgeymslu að vali. Samsíða Hlíðarbraut er bundin byggingarlína.
- Heimilt er að gera þakgluggi á suðurhorðurhlíð aðalhúss. Hann má fara allt að 0,4 m út fyrir aðal byggingarreit a og vera jafnhár efsta punkti aðalhúss.
- Innan byggingarreits b (gðtuhlíð) má byggja einnar hæða útbyggingu með svölum/handriði. Útbyggingar skulu ekki vera stærri að grunnfleti en 7.0 m².
- Innan byggingarreits c (garðhlíð) má byggja einnar hæða sólskála með svölum/handriði. Sólskálar skulu ekki vera stærri að grunnfleti en 12.0 m².
- Innan byggingarreits d (endahús, lóð f) má byggja einnar hæða útbyggingu með svölum/handriði. Útbygging skal ekki vera stærri að grunnfleti en 15.0 m².
- Gert er ráð fyrir einu bílastæði fyrir framan innbyggða bílgeymslu fyrir hverja íbúð. Staðsetning innbyggðrar bílgeymslu skal vera staðsett gengt bílastæði á lóð, sbr. skipulagsuppdrátt . Gera skal ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla.
- Verandir/sólpallar, stigar og skorsteinar mega fara út fyrir byggingarreit.
- Þakskegg má fara allt að 5 sm út fyrir þakbrún.

Lóð - kvaðir
Gert er ráð fyrir einni aðkomu að lóðum. Gert er ráð fyrir verönd/sólpalli við hvert hús. Á sólpalli má vera heitur potur með læsanlegu loki. Gert er ráð fyrir girðingum/skjólveggjum á sólpöllum til skjólmyndunar.
Girðingar/skjólveggir á sólpöllum mega vera allt að 1,5 m. háar ef þær/þeir eru a.m.k 3 m. frá lóðamörkum. Girðingar á lóðamörkum eru háðar samþykki leggja lóðarhafa. Ekki skal byggja hærri girðingar á lóðamörkum en 1,10 m. yfir jarðvegi. Yfirborð jarðvegs mæli lóðréit á viðkomandi stað. Lóð er áhersla á snyrtilegan frágang lóða. Gert ráð fyrir að litir húsa falli að umhverfi og verði í jöfnum litum. Sorp er flokkað og staðsett sbr. leiðbeiningar um skipulagsuppdrátt. Gert er ráð fyrir að lóðarhafar lóðanna nr. 10-16 við Hlíðarbraut geti möguleika nýtt djúpgámna sem staðsettir verða á lóð nr. 41 við Suðurgötu (St. Jóseps.) Sorpbílar og renýtarbílar eiga greiðan aðgang að lóðunum um Hlíðarbraut.
Á lóðarmörkum Hlíðarbrautar 12 og 14 er klöpp sem kallast þórukklöpp. Útiæsrsla húsa og umhverfi þeirra skal taka tillit til klapparinnar og huga að varðveislu hennar.
Garðlag úr hraungýti liggur innan lóðarinnar við Hlíðarbraut 14. Garðlagið ber að verndia í samræmi við það sem fram kemur í kafla greinargerðar er fjallar um fornleifar.

Með aðaluppdráttum skulu fylgja lóðuppdrættir í M. 1:200, þar sem gerð er grein fyrir frágangi lóða, skjólveggjum, fláum o.s.frv. Lóðauppdráttur verður hluti af aðaluppdráttum og gögnum við lokaúttekt.

Stærðir – sjá skilmálatöflu

Annað
Minnháttar framkvæmdir sem undanþ. eru byggingarleyfi skv. gr. 2.3.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 msb.
d. Mótöku/efnet. Upgesetning mótttökudisks, allt að 1,2 m á þvermál er óheimil.
f. Skjólveggir og girðingar á lóð. Sjá kafla, Lóð – kvaðir.
g. Smáhýsi á lóð. Óheimilt er að byggja smáhýsi á lóðunum.
h. Viðbyggingar. Viðbyggingar á lóð innan byggingarreits, allt að 40,0 m² að stærð er óheimilt að byggja, þar sem gert er ráð fyrir að byggingarreitir vegna viðbygginga verði fullbyggðir. Þar af leiðandi er ekki gert ráð fyrir að byggja viðbyggingar sbr. í byggingarreglugerð, gr. 2.3.5.
i. Útiþ hús á lóð. Útiþ hús á lóð innan byggingarreits, allt að 40,0 m², er óheimilt að byggja.

Formmiðjar
Umrin var formmiðjaskráning fyrir Suðurbæ árið 2020. Innan deiliskipulagssvæðisins eru þrjár miðjar sem ber að verndia í samræmi við lög um menningarmiðjar 80/2012. Er það annars vegar klöpp sem kallast þórukklöpp og hins vegar garðlög, er annað þeirra talið vera hluti af þórukotu.
Garðlag það sem merkt er 2541-2 í fornleifaskráningu skal standa óbreytt 3,5m frá byggingarreit húss við Hlíðarbraut 14, til vesturs, inn á lóð við Suðurgötu 41. Heimilt er að stytta vegginn, á lóð Suðurgötu, sem nemur því hrunni þegar er úr veggnum og nýta skal það grjót til viðgerða á honum.
Aðrar miðjar innan skipulagssvæðisins skulu standa óreiðfar.

Húsaskráning
Húsaskráning var gerð fyrir reitinn árið 2021 er nær til Suðurgötu 41 og Hlíðarbrautar 10. Lagt er til að Suðurgata 41 verði hverfisverndað, þ.e. spítalabyggingin, kapellan og líkhúsið. Fyrrum blóma- og hænsnahús hefur lágt varðveislugildi.

Samkvæmt 24. gr. laga nr. 80/2012 um menningarmiðjar segir m.a. um áður ókunnar formmiðjar að finnist þær undir yfir yfirborði jarðar skal skýra Minjastofnun Íslands svo fljótt sem auðið er frá fundinum og skal sá sem standur fyrir framkvæmd stöðva hana án tafar. Minjastofnun Íslands ákveður síðan um framhaldið.

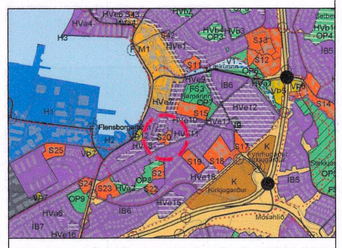
Umhverfismat
Fyrirhugaðar breytingar varða ekki framkvæmdir sem tilgreindar eru í 1. viðauka laga um umhverfismat nr. 106/2000 og mun því umhverfismat takmarkast við almenna umfjöllun um áhrif breyttrar stefnu í samræmi við kröfur í gr. 4.4.1 og 5.4.1 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Umhverfisáhrif
Áhrif framkvæmdanna á náttúru, gróður og dýralíf verða/eru staðbundin sem og áhrif á landslag og ásýnd.
Ásýnd svæðisins breytist að litlu leyti vegna fyrirhugaðrar framkvæmda en áhrifin má lágmarka með því að falla byggingar vel að landi.
Frá umhverfislegu sjónarmiði er breytt landnotkun fyrir svæðið og þétting byggðar til bóta fyrir umhverfið þar sem verið er að endurnýja land, þar sem leikskólinn hefur lokið hlutverki sínu.
Samfélagsleg áhrif eru jákvæð þar sem m.a. er um fjölgun íbúða að ræða sem mun styrkja byggðina án teljandi umhverfisáhrifa.
Með íbúðabyggð í stað samfélagsþjónustu (leikskóla), mun draga úr umferð og þar með mengun og ónæði. Þar af leiðandi mun sýnsaheetta minnka og loftgæði aukast.
Á svæðinu eru nokkur tré sem munu að öllum líkindum vera felld. Samkvæmt greinargerð frá Skógræktarfélagi Hafnarfjarðar hafa tré á þessum lóðum ekkert gildi. Lagt er til að gróðursetja önnur tré á svæðinu í samræmi við Skógræktarfélagið. Gróður á uppdrætti er ekki hluti af deiliskipulagi.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar/greinargerð sem birt var í B-deild Stjórnartíðinda 7. júlí 2014.

Skýringarmynd

Útlínur húsa eru í samræmi við grunnkort Hafnarfjarðarbæjar. Lóðamarkalínur hafa ekki verið sannprófaðar. Nákvæm staðsetning lóðamarka og stærð lóða kemur fram á mæliblöðum. Kvaðir eru skv. gildandi mæliblöðum. Nýjar kvaðir eru sýndar á skipulagsuppdrættti.
Mál eru í metrum nema annars sé getið. Tré eru leiðbeinandi og ekki hluti af skipulagi.


Flensborg
Víðistaðatún
Víðistaðaskóli
Hraunholt
Hraungerði
Hraunvangur
Hraunhvammur
Hraunhamar
Hraunhella
Hraunhellir
Hraunhóll
Hraunhólar
Hraunhraun
Hraunsel
Hraunsel
Hraunsel