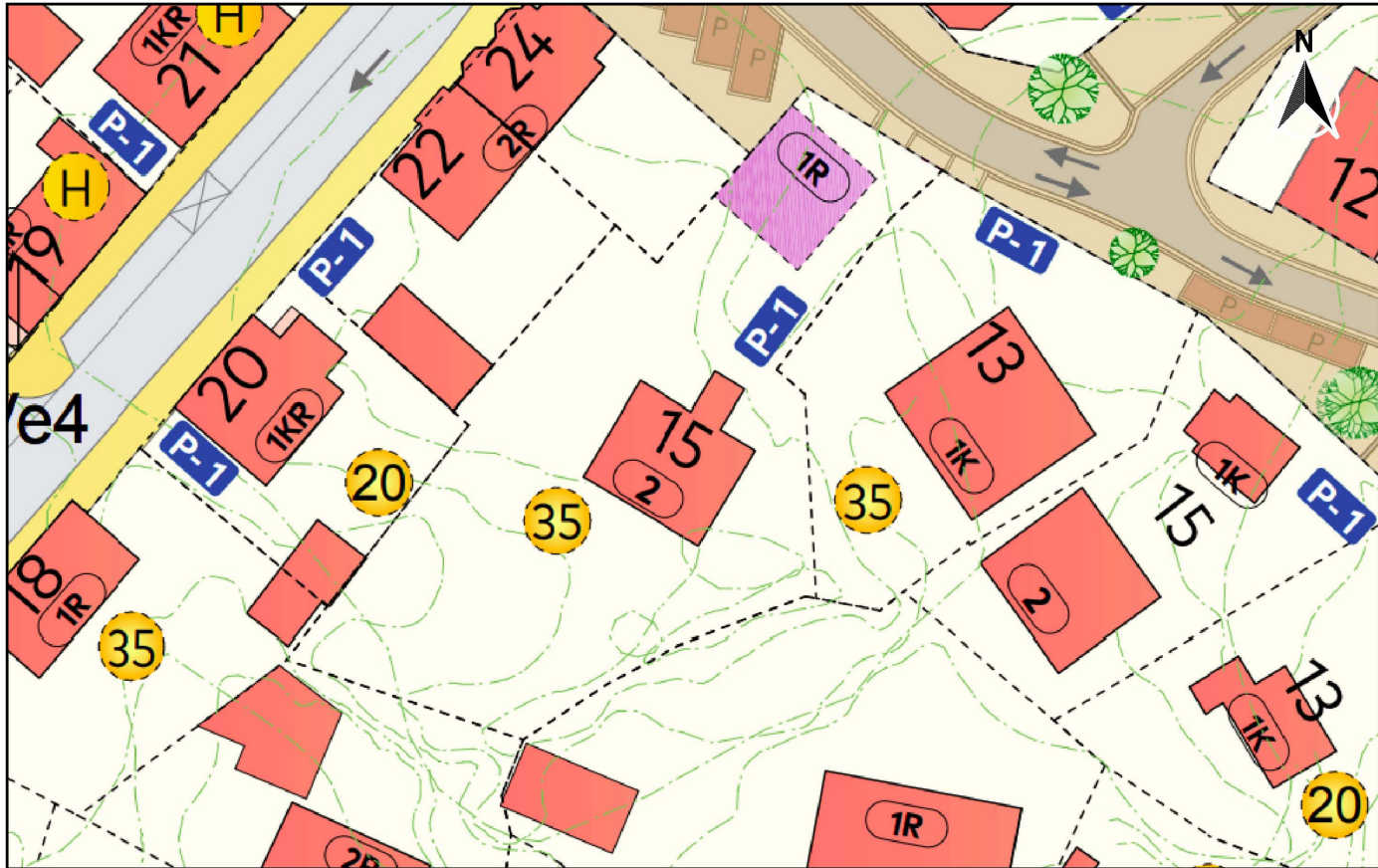




BREYTING Á DEILISKIPULAGI VESTURBÆJAR HAFNARFJARÐAR VEGNA LÓÐANNA NR. 13 OG 15 VIÐ HELLISGÖTU



Fyrir breytingu, mkv. 1:500

Gildandi sérskilmálar fyrir Hellisgötu 13

Færa skal útlit til hefðbundnara horfs þegar kemur að eðlilegu viðhaldi. Lóð minnkuð. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti. Eitt bílastæði heimilt á lóð.

Gildandi sérskilmálar fyrir Hellisgötu 15

Heimilt að byggja við hús og byggingarreitur fyrir annað hús á lóð. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti. Skilgreindur er byggingarreitur fyrir lítið hús á framlóð. Húsið má vera hæð og ris og getur verið flutningshús eða nýtt hús sem tekur tillit til eldri byggðar. Tvær íbúðir heimil í eldra húsi og ein í nýju húsi. Tvö bílastæði heimil á lóð. Bílskúr óheimill.



Eftir breytingu, mkv. 1:500

Greinargerð

Breytingin felur í sér að fallið er frá skilmálum um viðbyggingu við núverandi íbúðarhús að Hellisgötu 13 til að varðveita upprunalega formgerð þess. Í staðinn er skilgreindur nýr stakstæður byggingarreitur fyrir vinnustofu á einni hæð með risi á norðanverðri lóðinni fyrir sambærilega byggingarheimild. Grunnflötur byggingarinnar verður allt að 25m² að meðtöldum hleðslueggjum. Heimil hámarksvegg hæð langhliða er 1,8m og leyfileg mænishæð er allt að 3,8m. Útlit byggingarinnar verður í torfbæjarstíl. Með breytingunni er nýtingarhlutfall lóðarinnar aukið úr 0,25 í 0,34.

Þá er fallið frá byggingarreit á framlóð að Hellisgötu 15. Heimilað byggingarmagn, samtals 50m², er fært að núverandi byggingu og nýtt til viðbygginga í norðvesturhluta hennar. Viðbyggingar skulu taka mið af heildarásýnd eldri byggðar og verndarákvæðum. Nýtingarhlutfall helst óbreytt. Húsið að Hellisgötu 15 var byggt árið 1910 og fellur undir ákvæði 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 um aldursfriðun húsa. Aðaluppdrættir vegna breytinga á Hellisgötu 15 skulu lagðir fyrir Minjastofnun Íslands til afgreiðslu, kjósi eigendur hússins að nýta heimild til stækkunar þess. Að öðru leyti gilda skilmálar í deiliskipulagi Vesturbæjar Hafnarfjarðar.

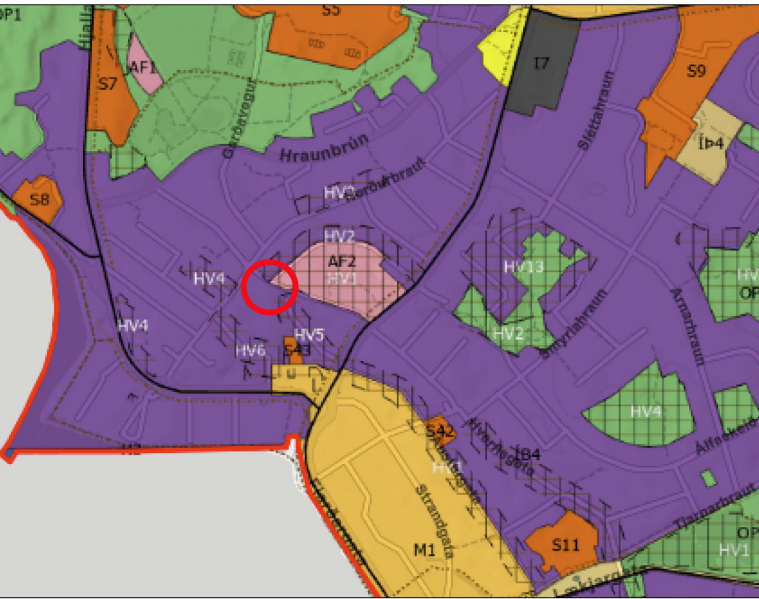
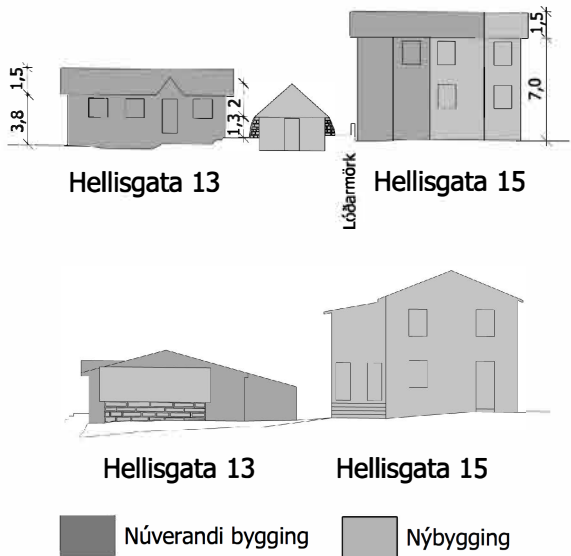
NÚVERANDI SKILMÁLAR

Núverandi ástand							Tillaga að deiliskipulagi												
HELLISGATA																			
nr.	byggt	íb.	bilg.		hæðir	lóð m ²	bm.m ²	nhl	íbúðir						húsv. vernd				helstu ákvæði - skipulagsskilmálar
13	1905		1	nei	1h+kj	424,7	96,4		1	nei	380,8		35	96,4	0,25	friðað v. aldurs	Færa skal útlit til hefðbundnara horfs þegar kemur að eðlilegu viðhaldi. Lóð minnkuð. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m ² að grunnfleti. Eitt bílastæði heimilt á lóð.		
																	Heimilt að byggja við hús og byggingarreitur fyrir annað hús á lóð. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m ² að grunnfleti. Skilgreindur er byggingarreitur fyrir lítið hús á framlóð. Húsið má vera hæð og ris og getur verið flutningshús eða nýtt hús sem tekur tillit til eldri byggðar. Tvær íbúðir heimilari í eldra húsi og ein í nýju húsi. Tvö bílastæði heimil á lóð. Bílskúr óheimill.		
15	1910		1	já	2h+kj	741,5	192		1		741,5		35	192,0	0,26	friðað v. aldurs			

SKILMÁLABREYTINGAR FYRIR HELLISGÖTU 13 OG 15, ANNAÐ ÓBREYTT

13	1905	1	nei	1h+kj	424,7	96,4		1	nei	380,8		35	96,4	0,34	friðað v. aldurs	Færa skal útlit til hefðbundnara horfs þegar kemur að eðlilegu viðhaldi. Lóð minnkuð. Mögulegt að byggja vinnustofu sem er allt að 25m ² að grunnfleti, á einni hæð með risi á norðanverðri lóðinni. Tvö bílastæði heimil á lóð.
15	1910	1	já	2h+kj	741,5	192		1		741,5		35	192,0	0,26	friðað v. aldurs	Heimilt er að byggja við húsið viðbyggingar sem eru samtals allt að 85m ² , á allt að þremur stöðum og á tveimur hæðum, í samræmi við byggingarstíl húss. Þar af eru 35m ² fyrirbyggjandi viðbyggingarheimild og 50m ² byggingarmagn sem færast af byggingarreit sem felldur er niður á framlóð. Tvær íbúðir eru heimil í núverandi byggingu. Tvö bílastæði eru heimil á lóð. Bílskúr er óheimill.

Sneiðingar - mkv. 1:500



HLUTI AÐALSKIPULAGS HAFNARFJARÐAR 2013-2025

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagsbreytingar
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Núverandi hús
- Viðbyggingarheimild skv. skilmálum
- Fornminjar, hlaðinn garður

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann _____ 2026.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 2026 með athugasemdafresti til _____ 2026.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2026.

Skipulagsfulltrúi Hafnarfjarðar

Breyting á deiliskipulagi Vesturbæjar Hafnarfjarðar vegna Hellisgötu 13 og 15 Deiliskipulagsuppdráttur	
Þórður Már Sigfússon Skipulagsfræðingur M.Sc. thordurmar@gmail.com s:866-8911	Dags: 16.8.2026 Mkv. 1:500
Hannað og teiknað: ÞMS	Blaðstærð: A3