

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála  
Skuggasundi 2  
101 Reykjavík

**MÓTTEKIÐ****1 . FEB. 2017**Úrskurðarnefnd  
umhverfis- og auðlindamála

Reykjavík, 1. febrúar 2017

**KÆRA**

Til LEX hafa leitað Jakob Ásmundsson, kt. 200275-3499, Hamarsbraut 8, 220 Hafnarfirði, og Sölvi Sveinbjörnsson, kt. 091075-4669, Hamarsbraut 6, 220 Hafnarfirði, (hér eftir „kærendur“) og falið undirrituðum lögmanni að bera fram kærðu þessa með vísan til 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, sbr. ákvæði laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

**I.****Kröfur**

Kærandi gerir eftirfarandi kröfur:

Að úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála felli úr gildi ákvörðun bæjarstjórnar Hafnarfjarðar frá 9. nóvember 2016 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðirnar Hellubraut 5 og Hellubraut 7 sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 31. janúar 2017, og að réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar verði frestað til bráðabirgða á meðan málið er til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni.

**II.****Málsatvik**

Kærandi Jakob eru eigandi lóðar og húss að Hamarsbraut 8, fastanr. 207-5194, og kærandi Sölvi er eigandi húss að Hamarsbraut 6, fastanr. 207-5195. Hús kærenda liggja að því svæði þar sem hin umþrættu breyting á deiliskipulagi var gerð, þ.e. Hellubraut 5 og 7, fastanr. 207-5360. Kæra þessi varðar ákvörðun bæjarstjórnar Hafnarfjarðar frá 9. nóvember 2016 um að samþykkja breytingu á gildandi deiliskipulagi fyrir *Suðurgötu-Hamarsbraut* frá 2011 en breytingin var birt í B-deild Stjórnartíðinda 31. janúar 2017.

Samkvæmt upplýsingum fasteignaskrár stendur 190,4 m<sup>2</sup> einbýlishús á lóðinni að Hellubraut 7 sem var byggt árið 1907. Húsið er friðað á grundvelli aldurs þess, sbr. 1. mgr. 28. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar. Húsið samanstendur af íbúðarhúsi sem er 127,5 m<sup>2</sup> og var byggt árið 1907, svo sem áður greinir, bílskúr sem er 27,6 m<sup>2</sup> byggður árið 1940, og 35,3 m<sup>2</sup> geymslu sem var byggð árið 1945. Húsið er bárujárnshús og undirstöður þess eru hlaðnar úr tilhöggnu grjóti. Byggt hefur verið við húsið samkvæmt teikningu frá árinu 1951 bæði við austur og suðurhlíð þess. Samkvæmt sömu teikningu virðist gluggum hafa verið breytt og stórir Hafnarfjaðarkvistir settir á húsið. Húsið hefur einnig verið klætt nútímalegri plastklæðingu og

múrað hefur verið upp í kjallaraglugga á vesturhlið, sjá fskj. 2. Ekkert mannvirki stendur á lóð að Hellubraut 5.

Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2005-2025 var staðfest 18. maí 2006. Þar var fjallað sérstaklega um mikilvægi þess að varðveita eldri hús innan Hafnarfjarðarbæjar en um það segir, sjá fskj. 1:

„Við varðveislu eldri byggðar er mikilvægt að varðveita samfellda byggð sem heild og halda þar með þeim einkennum, sem myndað hafa ramma um líf fyrri tíma. Stuðlað verði að varðveislu, verndun eða friðun sérkenna í húsagerð og skipulagi auk annarra staðbundinna umhverfisþátta þannig að ímynd bæjarfélagsins styrkist. Mikilvægt er að viðhalda og leggja rækt við bárujárnshúsabyggðina í hrauninu sem er ein stærsta samfellda byggð sinnar tegundar í landinu.“

Í stefnumörkun um húsverndun í Hafnarfirði, sem var fylgiskjal með aðalskipulaginu er svæðið þar sem húsið að Hellubraut 7 stendur talið vera í flokki II og þess getið að það myndi tiltölulega samfellda byggð yngri bárujárnshúsa, sjá fskj. 1. Ekki verði gert ráð fyrir niðurrifi húsa nema í algjörum undantekningartilvikum. Við byggingu nýrra húsa og viðbygginga þurfi að taka mið af mælikvarða og hlutföllum byggðarinnar, yfirbragði hennar og sérkennum. Við viðhald og endurbyggingu húsa verði gerð krafa um upprunalegt horf eins og kostur er. Leitast verði við að viðhalda upprunalegum steinveggjum og hleðslum og endurbyggja eftir föngum.

Allt frá 2008 hefur húsið að Hellubraut 7 verið til umfjöllunar í ráðum og nefndum Hafnarfjarðar. Á árunum 2008 til 2010 var í vinnslu hjá Hafnarfjarðarbæ deiliskipulag *Suðurgata – Hamarsbraut* sem fyrirhugað var að setja á grundvelli aðalskipulagsins. Deiliskipulagið felur í sér skörun við deiliskipulagið *Hafnarfjörður-miðbær 1981*. Vegna vinnslu við gerð deiliskipulagsins var framkvæmd Húsaskráning Byggðasafns Hafnarfjarðar árið 2009, sjá fskj. 2. Þar er vísað til ofangreindra ummæla í aðalskipulagi og sérstaklega fjallað um húsið að Hellubraut 7 en um það segir:

„Sé húsið við Hellubraut metið í þessu ljósi og út frá almennu varðveislumati er ljóst að varðveislugildi hússins er ótvírætt. Húsið er gott dæmi um hafnfirskt timburhús sem sökum aldurs fellur undir lög nr. 104/2001 um húsafriðun. Húsið er í hópi tiltölulega fárra húsa í bænum af eldri gerð. Húsið hefur jafnframt hátt varðveislugildi samkvæmt varðveislumati SAVE aðferðarinnar einkum þegar horft er til umhverfisgildis hússins. Sökum einstakrar staðsetningar sinnar er mikilvægt að húsinu verði sómi sýndur og það lagfært á ytra byrði og það fært í upprunalegan búning.“

Skipulags- og byggingarsvið Hafnarfjarðar óskaði eftir umsögn Húsafriðunarnefndar um varðveislugildi hússins að Hellubraut 7 vegna vinnslu deiliskipulagsins. Húsafriðunarnefnd veitti umsögn um málið 5. maí 2009, fskj. 3. Um húsið sagði í erindinu:

„Auk þess að vera reisulegt timburhús og góður fulltrúi hafnfirskra timburhúsa frá upphafi 20. aldar stendur húsið að Hellubraut 7 á mjög áberandi stað uppi á kletti fyrir ofan Strandgötu. Þarna hefur það trónað yfir aðalgötu bæjarins og höfninni undanfarið, rúmlega 100 ár. Tilveruréttur þess er því ótvíræður, hvort sem er út frá umhverfislegum eða menningarsögulegum sjónarmiðum. Það er því eindregið lagt til að staða þess verði tryggð til framtíðar í nýju deiliskipulagi.“

Samþykkt var nýtt skipulag af hálfu skipulagsráðs Hafnarfjarðar 1. febrúar 2011 sem var birt í B-deild Stjórnartíðinda 13. apríl 2011. Í greinargerð með deiliskipulaginu er greint frá markmiðum þess, sjá fskj. 4. Þar segir:

„Stuðla skal að heildstæðu byggða- og götumynstri í grónu hverfi og tryggja að nýbyggingar og viðbyggingar falli vel að því umhverfi sem fyrir er. Þakform og þakhalli verði ákvarðaður þannig að mælikvarði húsa sé í samræmi við umhverfið og byggðamynstur viðkomandi götu. Nýbyggingar og endurbyggingar húsa skulu vera með sama þakformi og ráðandi er í þeirri götmynd sem húsið stendur við, mænisþak með halla 21°-45° við Hamarsbraut og mestan hluta Suðurgötu, en valmaþak með halla 15°-30° við Strandgötu og syðsta hluta Suðurgötu. [...] Þá skal jafnræðis gætt varðandi alla uppbyggingu varðandi hæð húsa og nýtingarhlutfall.“

Þá er fjallað um aldur húsa og friðun og er þar vísað til framangreindrar stefnumörkunar um húsaverndun í Hafnarfriði, sjá fskj. 1. Í almennum skilmálum deiliskipulagsins segir:

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

Einvörðungu er fjallað um viðbyggingar og breytingar á þegar byggðum húsum í skilmálunum en hvergi er vikið að því að heimilað sé að rífa hús. Þá segir að nýtingarhlutfall á einbýlishúsalóðum megi aldrei fara yfir 0,45 og að húsagerð skuli vera óbreytt. Í skilmálum deiliskipulagsins fyrir Hellubraut 7 kemur fram að lóðinni skuli skipt í tvær lóðir, Hellubraut 5 og 7. Á Hellubraut 5 er heimilað að byggja einbýlishús innan byggingarreits og að bílageymsla skuli vera innfelld í húsið. Húsið verði 1 til 1 ½ hæð og hafi þak með mæni. Lágmarkspakhalli þess skuli vera 30° og nýtingarhlutfall lóðar mest 0,45. Tvö bílastæði verði innan lóðarinnar. Deiliskipulagstillögunni var þó breytt að því er Hellubraut 5 varðar og tekið fram að skilmálar samkvæmt deiliskipulagi *Hafnarfjörður Miðbær 1981* skuli áfram gilda fyrir lóðina. Þar er hámarksnýtingarhlutfall tilgreint 0,46. Þá var heimilað að rífa bílskúr og áfastar geymslur og reisa nýjan bílskúr að Hellubraut 7. Ekki var heimilað að rífa íbúðarhúsið en um það segir:

„Á lóðinni er íbúðarhús byggt árið 1907 og samkvæmt lögum um húsafriðun 104/2001 er eigendum skylt að leita álits hjá húsafriðunarnefnd með góðum fyrirvara ef þeir hyggjast breyta húsi sínu, flytja það eða rífa. Jafnframt skal hafa samband við Bygðasafn Hafnarfjarðar. Húsafriðunarnefnd með bréfi dags. 5. maí 2009 og Bygðasafn Hafnarfjarðar í húsafráningu 2009 hafa metið að varðveislugildi hússins sé ótvírætt og eindregið lagt til að staða þess verði tryggð til framtíðar.“

Lögð var fram beiðni á fundi Skipulags- og byggingarráðs 12. ágúst 2012 um breytingu á deiliskipulagi er laut að niðurrífi á húsi að Hellubraut 7. Erindinu var synjað með þremur atkvæðum Samfylkingar gegn tveimur atkvæðum Sjálfstæðisflokks. Þar segir meðal annars:

„Í nýlega samþykktu deiliskipulagi fyrir hverfið, Suðurgata-Hamarsbraut var gert ráð fyrir að húsið við Hellubraut fengi að standa og var þá horft sérstaklega til tveggja umsagna og tilmæla bæði Bygðasafns Hafnarfjarðar og Húsafriðunarnefndar ríkisins enda húsið að hluta til rúmlega 100 ára gamalt og stendur á afar áberandi stað í bæjarlandinu. Í skipulaginu var þó gefið gott svigrúm til þess að endurbyggja bakhús og stækka þannig við íbúðarrými hússins. [...] Við gerð núgildandi skipulags og á síðari stigum máls hefur Skipulags og byggingarráð í tviðgang leitað álits bæði Bygðasafns- Hafnarfjarðar og Húsafriðunarnefndar ríkisins sem tók málið fyrir að nýju í byrjun árs 2012 eftir að gerð var önnur ástandsgreining á húsinu að hálfu umsækjenda.“

Þá er vísað í bókun Húsafriðunarnefndar frá 24. janúar 2012 þar sem segir, sjá fskj. 5:

„Ekki er talið að neitt komi fram í innsendum ástandsskýrslum sem bendi til þess að umrætt hús sé verr farið en almennt má telja um hús frá þessum tíma, en í skýrslu Strendings ehf, dags. í júlí 2011, kemur m.a. fram að ástand burðarvirkis hússins sé óþekkt. Húsafriðunarnefnd ítrekar enn mat sitt á varðveislugildi hússins, en í bréfi nefndarinnar, dags. 5. maí 2009 segir m.a. að

það sé góður fulltrúi hafnirskra timburhúsa frá upphafi 20. aldar og að tilveruréttur þess sé ótvíræður, hvort sem er út frá umhverfislegum eða menningarsögulegum sjónarmiðum. Í húsaskráningu Bygðasafns Hafnarfjarðar er komist að sömu niðurstöðu. Húsafriðunarnefnd mælist því eindregið til þess að ekki verði gefin heimild til að húsið að Hellubraut 7 hverfi af sjónarsviðinu nú, heldur verði því og þar með sögu Hafnarfjarðar sýndur sá sómi að því verði gert til góða og að það fái að standa áfram um ókomna tíð.“

Tekið var neikvætt í fyrirspurnina af hálfu skipulags- og byggingarráðs, sjá fskj. 6. Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2005-2025 var endurskoðað og í stað þess kom aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025 sem var auglýst 24. júlí 2014 í B-deild Stjórnartíðinda. Eitt af meginmarkmiðum skipulagsins er verndun menningarminja í Hafnarfirði, sbr. grein 1.3.1. En þar segir að sérkenni Hafnarfjarðar skuli varðveitt og að núverandi byggð skuli þétt þar sem við eigi. Í kafla 1.3.4 er fjallað nánar um markmið aðalskipulagsins en þar segir, sjá fskj. 7:

„Viðhalda skal tengslum við sögu og menningararf með verndunaráætlunum fyrir mannvirki og fornminjar. Unnið skal áfram að fornleifaskráningu á öllu landi Hafnarfjarðar og merkingu minja um eldri tíma (t.d. gamlar þjóðleiðir, vörður, gömul landamerki o.fl.) og unnið verði áfram að örnefnaskráningu í bæjarlandinu. Unnið skal áfram að húsaskráningu sem verði stefnumarkandi fyrir deiliskipulag eldri hverfa.“

Í kafla 2.2.21 er fjallað um minjavernd en um það segir:

„Við varðveislu eldri byggðar er mikilvægt að varðveita samfellda byggð sem heild og halda þar með þeim einkennum, sem myndað hafa ramma um líf fyrri tíma. Stuðla ber að varðveislu, verndun eða friðun sérkenna í húsagerð og skipulagi auk annarra staðbundinna umhverfisþátta þannig að ímynd bæjarfélagsins styrkist. Hafnarfjörður státar af tiltölulega mörgum gömlum íbúðarhúsum sem ljá eldri bæjarhlutum hlýlegan blæ. Samkvæmt upplýsingum frá Þjóðskrá eru 487 íbúðir eða um 7% af öllum íbúðum í Hafnarfirði í húsum sem byggð voru 1930 og fyrr. Þar af eru 48 íbúðir í húsum byggð 1905 eða fyrr. Mikilvægt er að viðhalda og leggja rækt við bárujárnshúsabyggðina í hrauninu sem er ein stærsta samfellda byggð sinnar tegundar í landinu.“ [áherslubl. undirritaðs]

Í bréfi frá 2. desember 2014 leitaði dr. Bjarki Jóhannesson, þáverandi sviðsstjóri/skipulags- og byggingarfulltrúi Hafnarfjarðar, eftir álit Minjastofnunar Íslands vegna erindis lóðarhafa Hellubrautar 7 um að fá heimild til að rífa núverandi hús og byggja nýtt í stað þess. Með erindinu fylgdu ástandsskýrslur Strendings frá 11. júlí 2011 og Sigurbergs Árnasonar arkitekts frá 16. janúar 2012. Þess ber að geta að báðar þessar skýrslur voru unnar fyrir hönd lóðarhafa Hellubrautar 7 og lágu fyrir við afgreiðslu á fyrra erindi eiganda hússins um niðurrif hússins sem var synjað árið 2012, sjá fskj. 5 og 6. Á grundvelli þessara ástandsskýrslna samþykki Hafnarfjarðarbær nú að auglýsa deiliskipulagstillöguna 22. júní 2016 sem ákveðið var að grenndarkynna í samræmi við fyrirmæli 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, sjá fskj. 9. Kærandi Jakob Ásmundsson gerði athugasemdir við málsmeðferð deiliskipulagstillögunnar með bréfi 5. júlí 2016 og taldi að ekki hefði verið gætt að grein 5.2 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, sjá fskj. 10. Á grundvelli ástandsskýrslunnanna heimilaði Minjastofnun niðurrif og endurnýjun á húsinu við Hellubraut 7 með bréfi dags. 7. september 2015, sjá fskj. 8. Í bréfinu segir:

„Varðveislugildi Hellubrautar 7 liggur öðru fremur í áberandi stöðu þess í umhverfinu og mikilvægi fyrir sögulega bæjarmynd hafnarfjarðar. Tæknilegt ástand hússins er mjög slæmt og fátt upprunalegt nema burðargrind og undirstöður. Í ljósi þess heimilar Minjastofnun endurnýjun hússins, m.ö.o. að nýtt hús með sama þakformi og –halla og í sömu meginstærðum verði byggt á grunni hins eldra. Útlit þess skal hanna með þeim hætti að nýbygging styrki sögulega bæjarmynd Hafnarfjarðar.“

Í umsögn skipulags- og byggingarráðs um athugasemdir er bærust vegna meðferðar tillögunnar frá 23. september 2016 kemur fram að það sé mat skipulagsfulltrúa að bygging á lóðinni að Hellubraut 7 sé í samræmi við þá hugmyndafræði að nýbyggingum sem finna megj í gildandi deiliskipulagi, sjá fskj. 12 og 13. Þá segir um húsið að Hellubraut 5:

„Núverandi skilmálar gera ráð fyrir nýbyggingu allt að 186,0 m<sup>2</sup>. Fyrirliggjandi tillaga gengur út frá nýtingarhlutfalli lóðar sem er allt að 0,53 eða sem samsvarar 217,0 m<sup>2</sup> byggingarmagni. Nýting fer úr 0,45 í 0,53 eða eykst um 8%. Í gildandi deiliskipulagi er ekki að finna skýr ákvæði um hæðarafsetningu húsa (nýbygginga), en á grundvelli orðalags og umfjöllunar um þakform verður ekki betur séð en að fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga sé í fullu samræmi við markmið gildandi deiliskipulags hvað hæð og umfang mannvirkis varðar.“

Rétt er að geta þess að þessir útreikningar sem koma hér fram eru rangir þar sem nýtingin eykst um 15%. Gert er ráð fyrir um 18% meira byggingarmagni en heimilað er samkvæmt almennum skilmálum deiliskipulagsins að Hellubraut 5 líkt og nánar verður vikið að hér á eftir. Skipulagsfulltrúi lagði til að umsóknin yrði samþykkt á grundvelli hinna röngu upplýsinga.

Kærandi Jakob gerði athugasemd við málsmeðferðina með bréfi 5. júlí 2016 þar sem hann taldi málsmeðferðina ekki samræmast gildandi reglum, sjá fskj. 10. Deiliskipulagstillagan var auglýst í júlí 2016 án þess að haft væri nokkuð samráð við íbúa. Kærandi Jakob óskaði eftir umsögn Minjastofnunar Íslands um mat á ákvæðum deiliskipulagstillögunnar en hann taldi tillöguna ekki vera í samræmi við álit Minjastofnunar frá 7. september 2015. Í bréfi sem Minjastofnun Íslands sendi til kæranda 7. desember 2016 er fallist á framangreinda afstöðu kæranda:

„Kemur það fram í skýringarmyndum sem sýnir útlit nýrra húsa og götummynd og í skilmálum og texta. Í umsögn Minjastofnunar er lögð áhersla á gildi hússins í sögulegu umhverfi og að þar sem það er mjög áberandi hluti af bæjarmyndinni sé mikilvægt að nýtt hús sem kemur í þess stað styrki þá sögulegu mynd. Einnig er sagt að nýtt hús skuli vera með sama þakformi og þakhalla og núverandi hús og í sömu meginstærðum. Nýbyggingin á lóðinni sem deiliskipulag sýnir er tvílyft með mænispaki, þar sem núverandi hús er einlyft með risi og kvisti á framhlið. Þá er nýja húsið mun stærra að grunnfleti en upphaflega húsið og hlutföll milli hæðar, lengdar og breiddar húsformsins önnur. Sýnilegt umfang nýja hússins í umhverfinu er meira en hins eldra þar sem seinni tíma viðbyggingar við gamla húsið voru einungis á einni hæð. Gamla húsið er ein hæð á kjallara, með rishæð (nýtanleg hæð) sem er hefðbundin húsagerð sem einkennandi er í gamla bænum í Hafnarfirði. Nýja húsið er sýnt tvær fullar hæðir og ris. Þó það sé ekki hærra (hæðarkvóti á gamla húsinu kemur ekki fram á deiliskipulagsuppdraetti) þá er nýja húsið grafið niður og á neðri hæð er innbyggður bílskúr, ásýnd þess í bæjarmyndinni er önnur en gamla hússins. Sú ákvörðun Minjastofnunar að heimila niðurrif hins friðaða húss að teknu tilliti til mats á slæmu ástandi þess byggði á þeirri forsendu að eigendur hygðust reisa hús með sama þakformi og sömu eða mjög svipuðum innbyrðis hlutföllum milli hæðar, lengdar og breiddar. Eins og kemur fram í umsögn Minjastofnunar á útlit hússins (m.a. val á klæðingarefnum og gluggahlutföll) að styrkja sögulega bæjarmynd Hafnarfjarðar. Að mati Minjastofnunar tekur sú tillaga að útliti nýbyggingar sem sýnd er sem skýringarmynd með skipulaginu ekki nægilegt tillit til þessa atriðis, enda þótt hönnunin sem slík sé vönduð og húsið myndi sóma sér vel sem nýbygging á óbyggðri lóð.“

Kærendur hafa gert athugasemdir við deiliskipulagstillöguna og meðferð á henni svo sem áður greinir, sbr. fskj. 10 og 12. Bæjarstjórn samþykkti umþrætta breytingu á deiliskipulagi vegna Hellubrautar 5 og 7 þar sem heimilað er að rífa húsið að Hellubraut 7 og byggja nýtt í staðinn.

### III. Röksemdir kæranda

Kærendur byggja á því að hin samþykkt deiliskipulagsbreyting sé haldin svo verulegum efnis- og formannmörkum að beri að ógilda ákvörðun bæjarstjórnar Hafnarfjarðar frá 9. nóvember 2016 um að samþykkja breytinguna. Kærendur hafa einstaklegra og verulegra hagsmuna að gæta vegna málsins þar sem kærandi Jakob er eigandi bæði lóðar og húss að Hamarsbraut 8 og kærandi Sölvi er eigandi húss að Hamarsbraut 6 sem liggja við lóðirnar að Hellubraut 5 og 7. Lóðirnar við Hellubraut 5 og 7 standa fremst á Vesturhamrinum í Hafnarfirði og njóta útsýnis út á sjó og alla höfn Hafnarfjarðarbæjar. Lóðirnar við Hamarsbraut 6 og 8 eru staðsettar fyrir aftan umræddar lóðir og njóta útsýnis yfir höfnina og út á sjó að því marki sem byggingar á umræddum lóðum skyggja ekki á. Það liggur því ljóst fyrir að aukning á byggingarmagni á lóðunum við Hellubraut 5 og 7 kemur niður á útsýni, auk þess sem skuggamyndun eykst, sér í lagi við sólsetur. Í dag skiptist byggingarmagn á Hellubraut 7 niður í tveggja hæða íbúðarhúsnæði sem er 128 m<sup>2</sup> og geymslur og bílskúr sem eru 63 m<sup>2</sup>. Geymslan og bílskúrin eru mjög lágreist og niðurgráfin að hluta. Nýtt deiliskipulag og það byggingarmagn sem það leyfir mun hafa það í för með sér að byggingarreitur að Hellubraut 7, sem verður á tveimur hæðum, breiðkar um u.þ.b. 50% með þar til gerðum áhrifum á útsýni og skuggamyndun gagnvart aðliggjandi húsum. Ekkert hús er að Hellubraut 5 sem stendur. Kærendur hafa því verulegra hagsmuna að gæta með vísan til framangreinds þar sem þær byggingar sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagsbreytingunni að heimilað verði að reisa munu hafa áhrif á útsýni kæranda, skuggavarp, innsýn þeirra og götumyndina. Þá fer byggingarmagn á lóðunum fram úr því sem mátti vænta af gildandi deiliskipulagi.

Í fyrsta lagi byggja kærendur kærandi á því að hin samþykkt deiliskipulagsbreyting sé í andstöðu við almenna skilmála í gildandi deiliskipulagi að því er varðar leyfilegt nýtingarhlutfall að Hellubraut 5 og 7 samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni.

Samkvæmt 21. tölul. 1. mgr. 2. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og grein 1.3 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 kemur fram að skipulagsskilmálar séu bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags, svo sem um byggðamynstur, byggingarlínur, útlit mannvirkja og form, fjölda bílastæða, hæðarlegu, götur, stíga, gróður og girðingar, sbr. einnig grein 5.1.3 sömu reglugerðar. Sambærilegt ákvæði var í eldri skipulagsreglugerðum.

Í almennum skilmálum deiliskipulagsins frá 2011 er skýrt tekið fram að nýtingarhlutfall einbýlishúsalóða norðan Mýrargötu, þ. á m. á lóðunum að Hellubraut 5 og 7, skuli vera að hámarki 0,45, sjá fskj. 4.

	Núverandi byggingarmagn og nýtingarhlutfall	Hámarksnýtingarhlutfall skv. deiliskipulagi (2011)	Hámarksnýtingarhlutfall skv. breyttu deiliskipulagi
<b>Hellubraut 5</b>			
Byggingarmagn (m <sup>2</sup> )		um 186	219,3
Nýtingarhlutfall		0,46	0,53
<b>Hellubraut 7</b>			
Byggingarmagn (m <sup>2</sup> )	190,4	210	294,8
Nýtingarhlutfall	0,39	0,43	0,60

Af framangreindri töflu má sjá að leyfilegt nýtingarhlutfall á lóð að Hellubraut 5 er 0,53 verði byggt á grundvelli hinnar samþykktu deiliskipulagsbreytingar. Er því gert ráð fyrir um 18% meira byggingarmagni en heimilað er samkvæmt almennum skilmálum deiliskipulagsins. Að Hellubraut 7 er á hinn bóginn leyfilegt nýtingarhlutfall einvörðungu 0,43 samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni er heimilað að auka það í 0,60 eða um 40%. Verður að telja að þetta sé í andstöðu við framangreind fyrirmæli skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Rétt er að vekja athygli á því að rangfærslur koma fram í umsögn Þormóðs Sveinssonar, skipulagsstjóra Hafnafjarðarbæjar varðandi hækkun á nýtingarhlutfalli að Hellubraut 5 og 7, sjá fskj. 13. Þar segir að „fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga [að því er varðar Hellubraut 7] geri ráð fyrir að heildarstærð nýbyggingar verði allt að 295 m<sup>2</sup>. Þarna [sé] um að ræða hækkun á nýtingarhlutfalli úr 0,43 í 0,60 eða 17%.“ Með vísan til framangreinds er þetta ekki rétt þar sem um ræðir um 40% aukningu nýtingarhlutfalls á lóðinni. Að því er varðar Hellubraut 5 fullyrðir skipulagsstjóri að um ræði aukningu á nýtingarhlutfalli um 8%. Það er rangt þar sem aukningin nemur um 15%.

Kærendur telja jafnframt deiliskipulagsbreytinguna brjóta að öðru leyti gegn almennum skilmálum gildandi deiliskipulags frá 2011. Í skilmálunum er hvergi vikið að því að heimilt sé að rífa hús heldur eigi að stuðla að hæfilegri uppbyggingu og endurnýjun innan hverfisins með fjölgun íbúða sem verða leyfðar með þéttingu byggðar. Þá sé heimilt að byggja við eldri hús, ekki rífa þau. Í deiliskipulaginu frá 2011 var gert ráð fyrir að húsið við Hellubraut fengi að standa og var þá horft sérstaklega til tveggja umsagna og tilmæla bæði Bygðasafns Hafnafjarðar og Húsafriðunarnefndar ríkisins enda húsið að hluta til rúmlega 100 ára gamalt og stendur á afar áberandi stað í bæjarlandinu.

Í öðru lagi byggja kærendur á því að jafnræðis hafi ekki verið gætt með samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar en á stjórnvöldum hvílir skylda að gæta jafnræðis og samræmis við meðferð mála, sbr. 1. mgr. 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, sbr. til hliðsjónar óskráð jafnræðisregla stjórnsýsluréttar. Heimild til að auka við nýtingarhlutfall líkt og að framan greinir á sér engin fordæmi á hinu deiliskipulagða svæði. Tvö ný hús hafa verið byggð við Hamarsbraut síðan núverandi deiliskipulag tók gildi. Annars vegar við Hamarsbraut 16 sem var byggt árið 2012 til samræmis við núgildandi deiliskipulagi. Þar er heimilað nýtingarhlutfall 0,45. Hins vegar Hamarsbraut 7, sem var byggt árið 2009, þar sem heimilað nýtingarhlutfall er 0,46 samkvæmt eldra skipulagi. Húsið var byggt áður en núverandi deiliskipulag tók gildi en þá þegar voru skipulagsyfirvöld farin að vinna til samræmis við hið nýja skipulag, sjá fskj. 15. Í báðum tilvikum var nýtingarhlutfall fullnýtt samkvæmt deiliskipulaginu og óskað eftir auknu byggingarmagni. Í báðum tilfellum var því synjað, sbr. fskj. 15. Kærandi byggir á því að engar málefnalegar ástæður réttlæti að nú verði vikið frá heimiluðu byggingarmagni. Þess þá heldur að því varðar staðsetningu lóðanna að Hellubraut 5 og 7 sem liggja við sjóinn. Mun bygging fyrirhugaðra húsa breyta hinni gömlu götumynd umtalsvert og hafa áhrif á grenndarhagsmuni kærenda.

Í umsögn Þormóðs Sveinssonar, skipulagsstjóra Hafnafjarðarbæjar, er vísað til þess að nýtingarhlutfall sé hærra en leyfilegt hámarksnýtingarhlutfall samkvæmt deiliskipulagi frá 2011 að Hamarsbraut 9, Suðurgötu 32 og Suðurgötu 36. Kærendur vilja áréttta að skipulag horfir til framtíðar. Framkvæmdir sem áttu sér stað áður en núverandi deiliskipulag frá 2011 tók gildi geta vart talist fordæmi. Hefur því enga þýðingu nýtingarhlutfall eldri bygginga í hverfinu.

Þá felur brot á jafnræðisreglu einnig í sér að farið er gegn markmiðum deiliskipulagsins frá 2011 þar sem segir skýrt að gæta skuli jafnræðis varðandi alla uppbyggingu varðandi hæð húsa og nýtingarhlutfall, sbr. 21. tölul. 1. mgr. 2. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og grein 1.3 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Í þriðja lagi kemur fram í 3. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að við gerð deiliskipulags skuli byggt á stefnu aðalskipulags og hún útfærð fyrir viðkomandi svæði eða reit.

Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2005-2025 var endurskoðað og í stað þess kom aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025 sem var auglýst 24. júlí 2014 í B-deild Stjórnartíðinda. Eitt af meginmarkmiðum skipulagsins er verndun menningarminja í Hafnarfirði, sbr. grein 1.3.1. En þar segir að sérkenni Hafnarfjarðar skuli varðveitt og að núverandi byggð skuli þétt þar sem við eigi. Í kafla 1.3.4 í aðalskipulaginu er fjallað nánar um markmið þess en þar segir, sjá fskj. 7:

„Viðhalda skal tengslum við sögu og menningararf með verndunaráætlunum fyrir mannvirki og fornminjar. Unnið skal áfram að fornleifaskráningu á öllu landi Hafnarfjarðar og merkingu minja um eldri tíma (t.d. gamlar þjóðleiðir, vörður, gömul landamerki o.fl.) og unnið verði áfram að örnefnaskráningu í bæjarlandinu. Unnið skal áfram að húsaskráningu sem verði stefnumarkandi fyrir deiliskipulag eldri hverfa.“

Í kafla 2.2.21 er fjallað um minjavernd en um það segir:

„Við varðveislu eldri byggðar er mikilvægt að varðveita samfellda byggð sem heild og halda þar með þeim einkennum, sem myndað hafa ramma um líf fyrri tíma. Stuðla ber að varðveislu, verndun eða friðun sérkenna í húsagerð og skipulagi auk annarra staðbundinna umhverfisþátta þannig að ímynd bæjarfélagsins styrkist. Hafnarfjörður státar af tiltölulega mörgum gömulum íbúðarhúsum sem ljá eldri bæjarhlutum hlýlegan blæ. Samkvæmt upplýsingum frá Þjóðskrá eru 487 íbúðir eða um 7% af öllum íbúðum í Hafnarfirði í húsum sem byggð voru 1930 og fyrr. Þar af eru 48 íbúðir í húsum byggð 1905 eða fyrr. Mikilvægt er að viðhalda og leggja rækt við bárujárnshúsabyggðina í hrauninu sem er ein stærsta samfellda byggð sinnar tegundar í landinu.“

Verður ekki annað sé en að það að heimila niðurrif friðaðs bárujárnshús á þessu svæði gangi gegn fyrirmælum aðalskipulagsins og fari gegn 3. mgr. 37. gr. skipulagslaga.

Í fjórða lagi byggja kærendur á því að hin samþykkt deiliskipulagsbreyting gangi gegn þeim skilyrðum sem Minjastofnun setti fyrir framkvæmdum að Hellubraut 7 en Minjastofnun heimilaði „endurnýjun hússins, m.ö.o. að nýtt hús með sama þakformi og – halla og í sömu meginstærðum verði byggt á grunni hins eldra“, sjá fskj. 8. Í álit Minjastofnunar segir jafnframt að útlit hússins skuli hanna með þeim hætti að nýbyggingin styrki sögulega bæjarmynd Hafnarfjarðar. Deiliskipulagsbreytingin gengur gegn þessum fyrirmælum. Hún byggir á teikningum á nýju húsi að Hellubraut 7 sem réttthafar lóðarinnar hafa lagt fram. Minjastofnun Íslands hefur tekið undir með kærendum að deiliskipulagstillagan samræmist ekki þeim tilmælum sem komu fram í umsögn stofnunarinnar, sjá fskj. 14. Ber skipulagsyfirvöldum að taka tillit til skilyrða sem Minjastofnun leggur til í álit sínu. Samkvæmt þessu er tillagan að breytingu að deiliskipulagi haldin verulegum annmörkum. Þá liggur fyrir að ekki eru lagaskilyrði til þess að gefa út byggingarleyfi á grundvelli hennar, sbr. 4. mgr. 13. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki, nema tekið sé tillit til skilyrða sem Minjastofnun leggur til í álit sínu.



Í *fimmta lagi* byggja kærendur á því að rannsóknarskylda sveitarfélagsins hafi verið verulega áfátt áður en deiliskipulagið var samþykkt, sbr. 10. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993, sbr. til hliðsjónar óskráð rannsóknarregla stjórnarsýsluréttarins. Skipulagsyfirvöld leituðu eftir álit Minjastofnunar varðandi niðurrif Hellubrautar 7. Minjastofnun heimilaði endurnýjun hússins með tilteknum skilyrðum, sjá fskj. 8. Grundvöllur og skilyrði Minjastofnunar Íslands eru hins vegar virt að vettugi í deiliskipulagsbreytingunni svo sem áður greinir.

Ljóst er að ekki eru skilyrði til þess að gefa út byggingarleyfi vegna hússins vegna framangreinds annmarka. Einnig verða eigendur hússins að Hellubraut 7 að leita álit byggðasafns Hafnarfjarðar og Húsafríðunarnefndar áður en sótt er um byggingarleyfi sbr. almenna skilmála í greinargerð með deiliskipulagi frá 2011.

Þá verður einnig að telja að rannsókn hafi verið áfátt að því leyti að engin sjálfstæð rannsóknarskylda var framkvæmd af hálfu bæjarstjórnar sem gat verið grundvöllur að því að heimila niðurrif hússins í deiliskipulaginu á þeim grundvelli að burðavirki þess væri ónýtt. Heimild Minjastofnunar Íslands til þess að víkja frá húsakönnun og álit Húsafríðunarnefndar varðandi endurnýju Hellubrautar 7 er byggð á prófun á burðavirki og ástandi hússins. Í bréfi 2. desember 2014 leitaði dr. Bjarki Jóhannesson, þáverandi sviðsstjóri/skipulags- og byggingarfulltrúi Hafnarfjarðar, eftir álit Minjastofnunar Íslands vegna erindis lóðarhafa Hellubrautar 7. Með erindinu fylgdu ástandsskýrslur Strendings frá 11. júlí 2011 og Sigurbergs Árnasonar arkitekts frá 16. janúar 2012. Þess ber að geta að báðar þessar skýrslur voru unnar fyrir hönd lóðarhafa Hellubrautar 7. Þá liggur ljóst fyrir að skýrslurnar lágu fyrir þegar hann sótti um að fá að rífa húsið að Hellubraut 7 árið 2012 og var synjað um það, sjá fskj. 5 og 6. Á grundvelli þessara ástandsskýrslna samþykkti Minjastofnun nú niðurrif og endurnýjun á húsinu við Hellubraut 7 með bréfi dags. 7. september 2015, sjá fskj. 11.

Verður því að telja að bæjarstjórn hafi borið að að hlutast til um að óháð rannsókn færi fram á burðavirki þess og ástandi að öðru leyti áður en deiliskipulagið var samþykkt og heimilað niðurrif þess. Að þessu leyti var álit Minjastofnunar einnig ábótavant og getur því ekki verið grundvöllur niðurrifs Hellubrautar 7 þar sem slík skylda hvíldi einnig á stofnuninni áður en veitt var álit á málinu. Þá liggja engin málefnaleg sjónarmið fyrir sem heimila að taka nýja ákvörðun í málinu og heimila niðurrif hússins að Hellubraut 7 enda hafa atvik ekkert breyst í málinu frá því að fyrra erindi lóðarhafa var afgreitt 2012. Ákvörðun í málinu var því í reynd tekin árið 2012. Engar forsendur hafa breyst og engar nýjar upplýsingar hafa komið fram frá þeim tíma sem standa til þess að niðurstaða stjórnvaldsins sé önnur nú.

Í *sjötta lagi* byggja kærendur á því að deiliskipulagsbreytingin sé í andstöðu við eðli og markmið deiliskipulags. Samkvæmt 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er deiliskipulag skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reit og felur í sér að stefna er mörkuð fyrir „heildstæða einingu“. Kærendur telja að með því að breyta leyfilegum framkvæmdum á lóðum að Hellubraut 5 og 7 sé í svo verulegri andstöðu við almenna skilmála núgildandi deiliskipulags frá 2011 að í reynd sé verið að setja nýtt deiliskipulag sem geti ekki talist vera hluti af því eldra. Þannig sé farið framhjá markmiði deiliskipulags þar sem ber að marka heildstæða stefnu fyrir svæði eða reit.

Í *sjöunda lagi* telja kærendur það óljóst hvort farið var með málsmeðferð tillögu að deiliskipulagi samkvæmt 1. eða 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Á deiliskipulagstillögunni sjálfri og á auglýsingu sem birtist á vef Hafnarfjarðarbæjar kemur fram að farið skuli með tillögu

samkvæmt 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga.<sup>1</sup> Á hinn bóginn kemur fram í fundargerðum skipulagsyfirvalda Hafnarfjarðarbæjar að fara skuli með tillöguna samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga.

Kærendur byggja á því að ekki hafi lagaskilyrði verið uppfyllt til að fara með umprætta deiliskipulagsbreytingu í það ferli sem er mælt er fyrir um í 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 sem er undanþága frá meginreglu 1. mgr. sömu greinar um að fara skuli með breytingu á deiliskipulagi sem nýtt deiliskipulag. Kærendur fullyrða að ekki hafi verið um óverulega breytingu á gildandi deiliskipulagi frá 2011 að ræða. Í grein 5.8.2 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 segir:

„Við mat á því hvort breyting á deiliskipulagi teljist óveruleg skal taka mið af því að hve miklu leyti tillagan vikur frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis. Einnig skal metið hvort um fordæmisgefandi breytingu er að ræða eða breytingu sem varðar almannahagsmuni. Ef deiliskipulagsbreytingin kallar á breytingu aðalskipulags telst hún aldrei óveruleg. Hafi auglýsing um óverulega breytingu á deiliskipulagi ekki verið birt í B-deild Stjórnartíðinda innan árs frá samþykki sveitarstjórnar telst breytingin ógild.“

Deiliskipulagsbreytingin felur í sér verulega aukningu á nýtingarhlutfalli eins og áður hefur verið rakið. Auk þess sem svo hátt nýtingarhlutfall hlýtur að teljast fordæmisgefandi fyrir aðra íbúa í þessu og nærliggjandi hverfum þar sem hámarksnýtingarhlutfall upp á 0,45 hefur líka verið lagt til grundvallar. Nýtt deiliskipulag var til dæmis unnið árið 2014 fyrir Suðurbæ sunnan Hamars sem er aðliggjandi hverfi og þar er mjög skýrt að nýtingarhlutfall einbýlishúsalóða skuli ekki fara umfram 0,45. Deiliskipulag Hellubrautar 5 og 7 getur því vart uppfyllt skilyrði til að teljast óveruleg breyting á deiliskipulaginu frá 2011. Þá ber að vekja athygli á því að verulegur hluti þeirrar vinnu sem liggur að baki núgildandi deiliskipulagi frá 2011 fjallaði einmitt um varðveislugildi þessa húss. Það skýtur því skökku við að telja þessar breytingar óverulegar miðað við þær lýsingar sem finna má í umfjöllun um þessar lóðir. Deiliskipulagsbreytingin kallar jafnframt á breytingu aðalskipulags þannig hún getur aldrei talist óveruleg, sbr. framangreint ákvæði. Í grein 5.9.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 kemur fram að við meðferð óverulegrar breytingar á deiliskipulagi skuli skipulagsnefnd kynna nágrönnum, sem taldir eru eiga hagsmuna að gæta, leyfisumsókn eða tillögu að óverulegri breytingu á deiliskipulagi og gefa þeim kost á að koma með athugasemdir um hana innan tilskilins frests sem skal vera a.m.k. fjórar vikur. Í bréfi til hagsmunaaðila skal koma fram hvert sé meginefni grenndarkynningarinnar, rökstuðningur fyrir málsmeðferðinni, að athugasemdir skuli vera skriflegar hvert þeim skuli skila, fyrir hvaða tíma og hvar sé hægt að fá nánari upplýsingar. Með bréfinu skal fylgja tillaga að breytingu á deiliskipulagi. Kærendur teljast hagsmunaaðilar í þessum skilningi, sbr. grein 5.9.3 skipulagsreglugerðar. Engu að síður var tillagan auglýst án þess að nokkuð samráð hefði átt sér stað með nærliggjandi lóðarhöfum, sbr. athugasemd þeirra í bréfi 5. júlí 2016, sjá fskj. 10. Ekki var fylgt þessari málsmeðferð af hálfu skipulagsyfirvalda heldur var deiliskipulagstillagan einvörðungu auglýst.

Kærendur byggja jafnframt á því að ekki hafi verið gætt að rétttri málsmeðferð hafi málsmeðferðin farið samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga, sjá til hliðsjónar fskj. 10. Ekki var gætt að fyrirmælum greinar 5.2 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 þar sem kemur skýrt fram að það sé skylt að hafa samráð við íbúa við gerð deiliskipulags áður en tillaga er samþykkt til auglýsingar. Þá var í engu gætt að fyrirmælum greinar 5.3.2.1 og 5.3.2.17 skipulagsreglugerðar þar sem kveðið er á um að setja skuli markmið og skilmála um verndun

<sup>1</sup> Sjá: <http://www.hafnarfjordur.is/ibuar/skipulag/hverfaskipting/>

og viðhald á grunni húsakönnunar og settir skilmálar um framkvæmdir eftir því sem tilfni þykir til, innan þeirrar stefnumörkunar sem fram kemur í aðalskipulagi og lög heimila.

Málsmeðferð við gerð deiliskipulagsins var að öðru leyti einnig áfátt. Ekki var þess gætt að hún væri í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013 þrátt fyrir að ítrekað hafi verið á það bent af íbúum nærliggjandi lóða.

Í áttunda lagi byggja kærendur á því að ekki séu til staðar veigamiklar ástæður eða skipulagsrök sem mæli með breytingu á skipulagi og því hafi ekki verið heimilt að ráðast í breytingarnar. Nýlegt deiliskipulag er í gildi fyrir þessar lóðir og eins og fram hefur komið byggir leyfi Minjastofnunar til niðurrifs á Hellubraut 7 á því að samskonar hús verði byggt í staðinn. Með öðrum orðum að það sé endurnýjað í núverandi mynd. Sveitarfélögum er ekki heimilt að ráðast í breytingar á skipulagi nema veigamiklar ástæður eða skipulagsrök mæli með því. Hefur úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála m.a. kveðið á um að gjalda verði varhug við því, með tilliti til fordæmisgildis, að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum einstakra lóðarhafa, enda geta slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa, raskað jafnræði og dregið úr þeirri festu er deiliskipulagi er ætlað að skapa. Eins og fyrr greinir þá sjá kærendur ekki hvaða veigamiklu ástæður eða skipulagsrök mæli með þessum breytingum einungis fyrir einn lóðarhafa. Þá er rétt að geta þess að kærandi Sölvi keypti hús sitt fyrir tveimur árum og var meðvitaður um það deiliskipulag sem gildi um hinar aðliggjandi lóðir. Hafði hann réttmætar væntingar til þess að skipulaginu yrði ekki breytt með svo veigamiklum hætti svo sem raun ber vitni.

Loks vilja kærendur koma því á framfæri að þeir telja að aðilar sem komu að málsmeðferð og ákvarðanatöku hjá bænum við deiliskipulagsbreytinguna hafi verið vanhæfir í skilningi 3. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Kærendur byggja á því að Guðlaug Kristjánsdóttir hafi verið vanhæf til meðferðar deiliskipulagstillögunnar á grundvelli 2. tölul. 3. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Guðlaug var maki Kristins Magnússonar sem býr við Hellubraut 3 ásamt börnum þeirra tveggja. Kristinn er einn þeirra nágranna sem gerðu athugasemdir til bæjarins í bréfi dags. 23. september 2016. Guðlaug Kristjánsdóttir er oddviti Bjartar framtíðar og forseti bæjarstjórnar. Hún hefur setið og tekið þátt í störfum bæjarstjórnar þar sem þetta mál hefur verið til umræðu og greiddi m.a. atkvæði með deiluskipulagstillögunni á bæjarstjórnarfundi 9. nóvember 2016.

Kærendur byggja á því að Borghildur Sölvey Sturludóttir hafi verið vanhæf til meðferðar deiliskipulagstillögunnar á grundvelli 2. tölul. 3. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Borghildur Sölvey er dóttir Önnu Ólafsdóttur sem er systir Guðrúnar Margrétar Ólafsdóttur. Guðrún Margrét og eiginmaður hennar Úlfar Brynjarsson eru eigendur Hamarsbrautar 4 og undirrituðu þau bæði bréf íbúa með athugasemdum til bæjarins dags. 23. september 2016. Borghildur er varaformaður skipulags- og byggingarráðs þar sem þetta mál hefur verið til umfjöllunar og ákvörðunar. Einnig tók hún þátt í bæjarstjórnarfundinum 9. nóvember 2016 sem fulltrúi Bjartrar framtíðar og greiddi atkvæði með deiliskipulagsbreytingunni. 2. tölul. 3. gr.

Kærendur telja að fulltrúar Sjálfstæðisflokksins í bæjarstjórn sem tóku ákvörðun um að heimila breytingu á deiliskipulagi hafi verið vanhæfir til að taka afstöðu til málsins á grundvelli 6. tölul. 3. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Eigendur lóðanna við Hellubraut 5 og 7, hjónin Gunnar Hjaltalín og Helga Ragnheiður Stefánsdóttir, hafa í gegnum tíðina verið virkir í bæjarpólitíkinni

fyrir hönd Sjálfstæðisflokksins. Gunnar Hjaltalín (endurskoðandi) var skoðunarmaður ársreikninga Hafnarfjarjarðarkaupstaðar til ársins 2011. Hann er í dag skoðunarmaður fyrir Sjálfstæðisflokkinn í Hafnarfirði og því óvíst að fulltrúar Sjálfstæðisflokksins geti verið óhlutdrægir í afstöðu sinni gagnvart hagsmunum Gunnars.

Helga Ragnheiður Stefánsdóttir var varabæjarfulltrúi fyrir Sjálfstæðisflokkinn á árunum 2010-2014. Sat í hafnarstjórn sem aðalmaður á þeim tíma og núna sem varamaður fyrir hönd Sjálfstæðisflokksins. Þegar ferill og fundargerðir bæjarstjórnar, bæjarráðs og skipulags- og byggingarráðs eru skoðaðar vakna upp spurningar um það hvort hlutleysis hafi verið gætt. Þetta mál hefur verið ítrekað tekið upp og synjað allt frá árinu 2009 þar til nú þegar Sjálfstæðisflokkur kemst í meirihluta. Til vitnis um þetta eru 46 fundargerðir (þar sem fulltrúar Sjálfstæðisflokks hafa beitt sér fyrir því að húsið sé rífið gegn álit fagaðila eins og Bygðarsafns Hafnarfjarðar, Húsafriðunarnefndar ríkisins og Minjastofnunar Íslands, sjá fskj. 16. Sér í lagi er þetta athyglisvert í ljósi þess að almennt er lögð mikil áhersla á verndun bygginga og hverfa í gildandi aðalskipulagi Hafnarfjarðar.

\*\*\*

Krafa um frestun réttaráhrifa hinnar kæru ákvörðunar styðst við 3. mgr. 5. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála, sbr. 2. mgr. 29. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993. Byggja kærendur á því með vísan til þess sem fram er komin að kærán muni leiða til þess að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi. Verði réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar ekki frestað mun það leiða til þess að leyfi verði gefið út fyrir niðurrifi hússins að Hellubraut 7 og það verður rífið samstundis. Kærendur telja því lagaskilyrði vera fyrir hendi til að fresta réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar enda mun útgáfa byggingarleyfis vera í samræmi við skipulagsáætlanir á svæðinu, sbr. 11. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki. Þá liggur fyrir álit Minjastofnunar í málinu um fyrirliggjandi teikningar af húsinu sem gert er ráð fyrir að muni rísa að Hellubraut 7, sbr. 4. mgr. 13. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki, sem virðist vera virt að vettugi af hálfu skipulagsyfirvalda Hafnarfjarðarbæjar, sjá fskj. 13. Verði réttaráhrifum hinnar kæru ákvörðunar ekki frestað mun það hafa í för með sér óafturkræf áhrif.

Að neðan eru tilgreind þau gögn sem fylgja þessari kæru.

Undirritaður lögmaður veitir nánari upplýsingar verði eftir því leitað.

Virðingarfyllst,

  
Óskar Sigurðsson hrl.

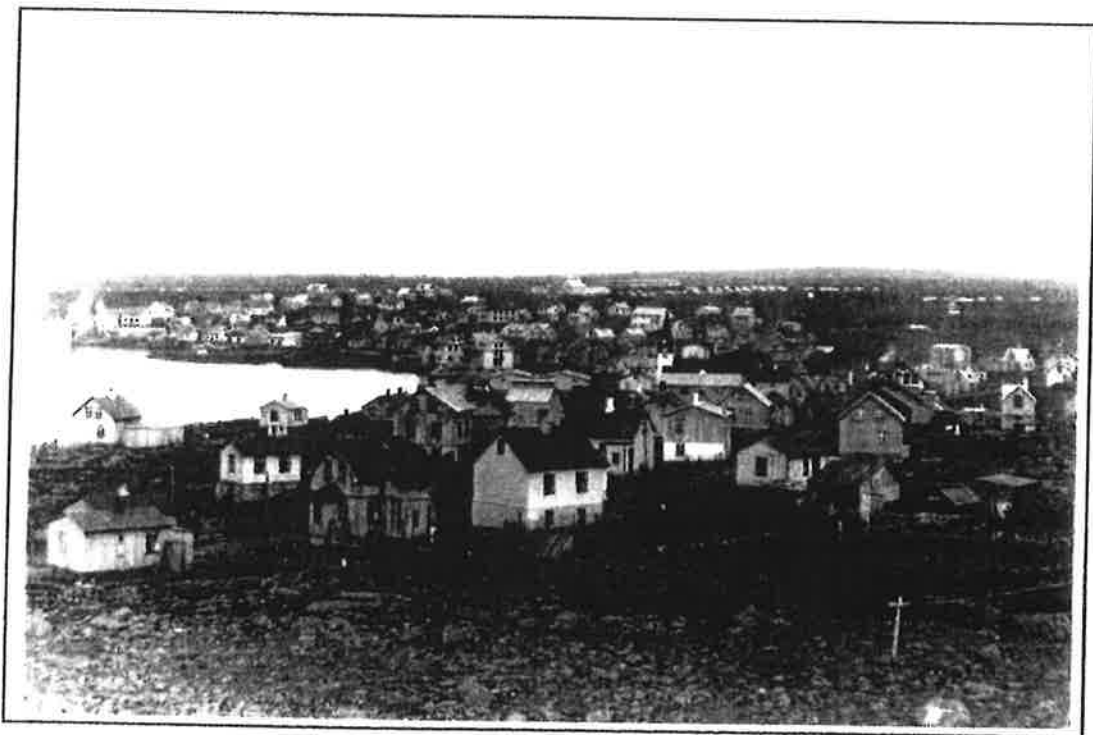
Hjálögð gögn:

1. Húsverndun í Hafnarfirði. Stefnumörkum, dags. 2002.
2. Deiliskipulag Suðurgata-Hamarsbraut. Húsaskráning Byggðasafns Hafnarfjarðar, 2009.
3. Bréf Húsafriðunarnefndar vegna Hellubrautar 7, dags. 5. maí 2009.
4. Deiliskipulag, greinargerð og skipulagsskilmálar Suðurgata-Hamarsbraut, dags. 20. maí 2010, br. 27. janúar 2011 og 25. mars 2011.
5. Bókun Húsafriðunarnefndar, dags. 1. febrúar 2012.
6. Fundargerð Skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðarbæjar, dags. 6. mars 2012.
7. Greinargerð með Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025, dags. 10. júlí 2014.
8. Bréf Minjastofnunar Íslands, dags. 3. september 2015.
9. Tillaga að breytingu að deiliskipulagi vegna Hellubrautar 5 og 7, dags. 22. júní 2016.
10. Bréf lögmanns kæranda til Hafnarfjarðarbæjar, dags. 5. júlí 2016.
11. Athugasemdir við tillögu að nýju deiliskipulagi, dags. 23. september 2016.
12. Umsögn vegna athugasemda Hellubraut 5 og 7, dags. 23. september 2016.
13. Bréf Minjastofnunar Íslands, dags. 7. desember 2016.
14. Yfirlýsing, dags. 25. janúar 2017.
15. Tilkygning um auglýsingu breytingar á deiliskipulagi, dags. 17. janúar 2017.
16. Samantekt á 46 fundargerðum Hafnarfjarðarbæjar.
17. Auglýsing um samþykkt deiliskipulags í B-deild Stjórnartíðinda, dags. 31. janúar 2017.



# HÚSVERNDUN Í HAFNARFIRÐI STEFNUMÖRKUN

Tillaga vinnuhóps



**SIGURÐUR HARÐARSON**  
ARKITEKT FAÍ  
BATTERÍNU

**PÉTUR H. ÁRMANNSSON**  
ARKITEKT FAÍ

**KARL RÚNAR ÞÓRSSON**  
SAGNFRÆDINGUR  
BYGGÐASAFNI HAFNARFJARDAR

janúar 2002



HAFNARFJARÐARBÆR  
BÆJARSKIPULAG

# HÚSVERNDUN Í HAFNARFIRÐI

## STEFNUMÖRKUN

### 1.0 INNGANGUR

#### 1.1 Aðdragandi

Haustið 1998 réðu skipulagsyfirvöld bresku ráðgjafastofuna BEAP til að vinna skipulagshugmyndir og -tillögur til að styrkja miðbæinn. Þeirri vinnu lauk í nóvember 1999 og í hugmyndum þeirra var tillaga um að vernda og styrkja sérstakt yfirbragð bæjarins og móta húsaverndarstefnu til leiðbeiningar við ákvörðunartöku í byggingar- og skipulagsmálum.

Við undirbúning á endurskoðun aðalskipulags var þáttur húsverndar í bæjarímyndinni sem gæði bæjarumhverfis tekinn fyrir og kom fram áhugi á því að lögð yrði áhersla á þann þátt.

Með hliðsjón af þessu myndaði skipulagsstjóri sérstakan starfshóp til að undirbúa tillögur að húsverndarstefnu inn í aðalskipulagsvinnuna. Í starfshópinum voru tilnefndir Sigurður Harðarson arkitekt hjá Batteríinu, Pétur H. Ármannsson arkitekt hjá Listasafni Reykjavíkur og Karl Rúnar Þórsson sagnfræðingur hjá Bygðasafni Hafnarfjarðar og þeim falið að undirbúa tillögu að húsverndarstefnu sem skyldi verða hluti af endurskoðun aðalskipulags sem hófst í árslok 2000. Tillagan er unnin í nánú samráði við Bæjarskipulag Hafnarfjarðar.

#### 1.2 Verkefnið

Tilgangur verkefnisins var ekki að vinna fullbúna húsverndaráætlun heldur að koma með tillögur að stefnumótun sem verða hluti af yfirstandandi endurskoðun aðalskipulags en einnig var það hlutverk starfshópsins að leggja fram tillögur um framfylgd stefnumótunarinnar. Á minnisblaði sem starfshópurinn fékk sér til leiðbeiningar frá vinnuhópi aðalskipulagsins, segir að með grófri athugun eða skönnun á bænum skuli eftirfarandi liggja eftir:

- ◆ Yfirlit yfir einkenni og eiginleika byggðarinnar með tilliti til hús- og hverfisverndar og afmörkun heilda.
- ◆ Skilgreina verðmæta og varðveisluverða eiginleika byggðarinnar.
- ◆ Útbúa leiðarvísi um framhald könnunarstarfs og grundvöll verkáætlana.
- ◆ Vinna tillögu að húsverndarstefnu fyrir Hafnarfjarðarbæ þar sem fram koma meginsjónarmið um verndun og framkvæmd stefnunnar.

Tilgangur verkefnisins er því að móta hentugt verkfæri fyrir bæjaryfirvöld sem tryggja að við ákvarðanatöku í byggingar- og skipulagsmálum verði verðmætum menningararfi í húsagerðarlist, bæjarskipulagi og umhverfi ekki kastað á glæ.



### 1.3 Afmörkun athugunarsvæðis

Í samræmi við tilgang verkefnisins var ákveðið að taka fyrir elsta bæjarhlutann og aðliggjandi hverfi með þeim rökum að þetta séu þau hverfi sem helst eru komin á breytingaraldur og því ástæða til að setja upp viðvörun, þar sem það á við. Athugunarsvæðið er Vesturbær sunnan Eyrarhrauns og afmarkast síðan af Hraunbrún, Flatahrauni, Reykjanesbraut og Strandgötu.

## 2.0 SAGA OG BYGGÐAÞRÓUN

### 2.1 Hafnarfjörður – „bærinn í hrauninu“

Hér verða dregnar upp meginlínur í þróun byggðar og þéttbýlis í Hafnarfirði. Fullyrða má að fyrsti vísir að þéttbýlismyndun í bænum sé í kringum 1703 en þá höfðu risið tvær þurrabúðir umhverfis verslunarhúsin á Akurgerðislóð.

Árið 1806 hafði þurrabúðunum fjölgað í þrettán auk þess sem sex bændabýli höfðu byggst umhverfis fjörðinn. Tæplega 90 árum síðar eða árið 1890 voru í Hafnarfirði þrjú „höndlunarsetur“ og 20 tómthús með fleiri en einni fjölskyldu segir Sigurður Skúlason í sögu Hafnarfjarðar. Leiðangrar erlendra manna lýsa landi og þjóð oft með lifandi hætti. Einn slíkur leiðangur kom til Hafnarfjarðar árið 1810 og lýsir Dagbók Henry Holland byggð í Hafnarfirði með eftirfarandi hætti:

*Það er einkennilegt að koma til Hafnarfjarðar. Háir og úfnir hraunkambar fela staðinn fyrir komumanni, þar til hann kemur fram á hraun brúnina, en þá opnast fyrir honum fjarðarbotn, og við hann standa 15–20 íbúðarhús úr timbri, lík reykvísku húsunum, en líta þó yfirleitt betur út. Þetta er Hafnarfjörður.*

Það er ekki fyrr en árið 1841 að byggðin fer að breiða úr sér og hús taka að rísa fyrir sunnan læk á svonefndri Hamarkotsmöl. Samkvæmt dönsku herforingjaráðskorti frá árinu 1902 virðast ein 132 hús hafi staðið þá í Hafnarfirði og byggðin teygt sig umhverfis fjörðinn allt frá Hvaleyri til Fiskakletts.

Skipulag byggðar í útgerðar- og fiskvinnslubænum Hafnarfirði var lengstum handahófskennt og úr fór ekki að rætast fyrr en 1908 þegar bærinn fékk kaupstaðarréttindi. Ári síðar fékk bæjarstjórn umboð samkvæmt lögum til að setja byggingarsamþykkt. Þremur árum síðar var grunnur lagður að skipulagi bæjarins þegar þriggja manna nefnd lauk vinnu við að velja götum nöfn og tölusetja hús. Nefndin benti á þá staðreynd að ólíklegt væri að lag kæmist á skipulagsmál bæjarins í bráð þar sem algengt væri að hús hefðu verið byggð þar sem vegur ætti að liggja. Árið 1919 var skipulag svonefndra verslunarlóða staðfest með lögum og var þar með öllum vafa eytt um hvar byggja mátti verslunarhús.

Fyrstu húsin sem byggð voru í Hafnarfirði voru lágreistir bæir, yfirleitt byggðir úr grjóti með torfþaki og timbursúð. Þessi fyrstu hús voru mörg hver reist í skjólgóðu hrauninu bak við verslunarhúsin á Akurgerðislóð. Á fyrri hluta 20. aldar var farið að byggja járnvarin timburhús sem í dag skapa Hafnarfirði nokkra sérstöðu. Þessi fyrstu hús voru yfirleitt einlyft, byggð á hlöðnum steingrunni, steinlímdu að utanverðu, gjarnan með geymslukjallara.

Um 1930 má segja byggð í Hafnarfirði hafi að mestu verið á þremur svæðum. Í fyrsta lagi í miðbænum sem náði frá Reykjavíkurveg og suður að Hamarkotslæk, í öðru lagi hafði töluvert verið byggt sunnan lækjar og í þriðja lagi hafði myndarleg byggð risið í vesturbænum sem náði að Hamarkotslæk að sunnan. Ekki virtust allir vera ánægðir með ástand skipulagsmála bæjarins eins og fram kemur í bæjarblaðinu Brúnni laugardaginn 20. júlí 1929:

*„...bærinn teygði skankana í allar áttir skipulagslíttill eða skipulagslaus. Menntu hús á eftir húsi hjer og hvar um hraunið. Sum sneru göflum saman, önnur hliðum, enn önnur stungu saman hornum eins og illir hrútar. Þegar menn höfðu reist húsin, var fyrst farið að leggja götur, sem húsin „skýldu“ standa við. Þá kom auðvitað í ljós að húsin „vildu“ ekki laga sig eftir götunni, sem auðvitað átti að vera bein eða því sem næst. Þá sást best, hvíllt ólán það var, að byggja ekki göturnar fyrst.“*

## 2.2 Skipulag bæjarins

Mikilvægt skref í átt að nútíma skipulagi var stigið þegar fyrsti skipulagsuppdráttur af Hafnarfirði var staðfestur þann 18. mars 1933. Við byggingu íbúðarhúsnæðis var loks hægt að styðjast við samþykktan skipulagsuppdrátt. Hugmynd skipulagsins um fyrirhugað atvinnusvæði á hafnarbakka meðfram öllum fjarðarbotninum gekk ekki eftir. Þess í stað voru byggðir hafnargarðar beggja vegna hafnarmynninsins.

Á árunum 1945-47 voru samþykktar skipulagstillögur varðandi fyrir Krosseyrarveg og Skerseyrarveg og svæðið sem afmarkaðist af Öldugötu og Selvogsgötu ofan Hringbrautar. Þá var samþykkt skipulag fyrir Hvaleyrarholt norðanvert frá Óseyri að Hvaleyri og upp á Reykjanesbraut sem og skipulag af Hringbraut milli Selvogsgötu og Jófríðastadarvegur.

Tímamót urðu árið 1951 þegar ríkið aflétti þeim hömlum sem verið höfðu allt frá stríðsárunum á byggingu íbúðarhúsnæðis. Í kjölfar þessara tímamóta hófst í Hafnarfirði skipulagning smábúðahverfis í Kinnum. Samsvarandi smábúðahverfi byggðist upp á Hvaleyrarholti og í Bördum. Svæðið austan Reykjavíkurvegur frá húsinu nr. 34 að fiskverkunarstöð Jóns Gíslasonar var skipulagt árið 1953 sem og svæðið vestan Öldugötu upp fyrir klaustur.

Skipulagningu bæjarlandsins var haldið áfram hröðum skrefum. Iðnaðarsvæði var skipulagt sunnanmegin Hvaleyrarholts árið 1962 og skipulagsuppdráttur af Miðbæ Hafnarfjarðar var staðfestur árið 1967. Á þessum árum voru byggingalóðir í sunnanverðum Hafnarfirði ofan Arnarhrauns að ganga til þurrðar. Í september árið 1968 var skipulagsuppdráttur af Norðurbænum staðfestur. Um var að ræða heilsteypt íbúðarhverfi einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa og tilheyrandi þjónusta vestan Reykjavíkurvegur. Var þetta svæði fullbyggt árið 1978. Skipulag næsta íbúðarhverfis, Hvammanna í suðurbæ var staðfest árið 1979. Þá var skipulag á Hvaleyrarholti einnig staðfest árið 1978 auk þess sem fyrstu lóðunum í nýju iðnaðarhverfi bæjarins norðan Reykjanesbrautar var úthlutað árið 1979.

Nú þegar vinna við húsverndarluta aðalskiplags er á lokastigi hafa enn fleiri hverfi byggst. Setbergshverfi og hverfið syðst á Holtinu eru fullbyggt. Hið nýja Áslandshverfi er í hraðri uppbyggingu og iðnaðarhverfið í Hellna- og Kapelluhrauni er í mótun.

Hafnarfjörður, bærinn í hrauninu, hefur stækkað og vaxið umtalsvert á síðustu áratugum. Í dag teygir bærinn ekki lengur skankana í allar áttir skipulagslíttill eða skipulagslaus, enda hafa kröfur nútíma samfélags um skipulag og þróun byggðar vaxið í réttu hlutfalli við aukna þéttbýlismyndun.

### Helstu heimildir:

Brúin, laugardagur 20. júlí 1929.

Ásgeir Guðmundsson: Saga Hafnarfjarðar 1908-1983. Fyrsta bindi. Hafnarfirði 1983.

Ásgeir Guðmundsson: Saga Hafnarfjarðar 1908-1983. Þriðja bindi. Hafnarfirði 1984.

Henry Holland. Dagbók í Íslandsferð 1810. Reykjavík 1992.

Páll Línfal. Bæirnir byggjast. Yfirlit um þróun skipulagsmála til ársins 1938.

Sigurður Skúlason. Saga Hafnarfjarðar. Reykjavík 1933.

## 2.3 Sérstaða

Eitt af verkefnum starfshópsins var að útbúa yfirlit yfir einkenni og eiginleika byggðarinnar til að geta auðkennt sérkenni svæða og byggðarheilda.

Sérstaða Hafnarfjarðar felst einkum í eftirfarandi:

- Sambyli hrauns og byggðar sem er einstætt hér á landi og er eitt helsta sérkenni bæjarins.

- Sérstætt bæjarstæði með náið samspil hafnar og byggðar.
- Miklum fjölda bárujárnshúsa sem ekki á sér hliðstæðu.
- Einn elsti bærinn á þessu svæði með langa og merka atvinnusögu.

Þessi sérstaða er einstakur grundvöllur að markvissri húsverndunarstefnu í Hafnarfirði og þar með sterkri ímynd bæjarins.

### 3.0 GREINING OG MAT

#### 3.1 Almenn

Fyrirliggjandi greining á svæðum og húsum byggir ekki á nákvæmri skráningu og kortlagningu heldur á skönnun starfshópsins út frá fagþekkingu með vettvangsferðum og á grunni fyrirliggjandi upplýsinga. Afmörkun svæðanna 5 byggir aðallega á tímaskeiði uppbyggingar og byggðarmynstri. Röðun þeirra felur jafnframt í sér tillögu að forgangsröðun með tilliti til frekari vinnu við framkvæmd húsverndarstefnunnar. Nákvæmara mat bíður áframhaldandi skráningarvinnu og niðurstöðu húsakönnunar.

Greiningin skiptist í 4 meginflokka: A. Svæði; B. Hús;

C. Aðrar menningarminjar og D. Fjarlægð hús af umhverfisástæðum.

#### 3.2 Greining svæða – flokkur A.

Eins og áður sagði er hér ekki um nákvæma greiningu að ræða heldur mat hópsins með hliðsjón af ákveðnum matsþáttum.

Afmörkun svæðanna byggir aðallega á tímaskeiði uppbyggingar og byggðarmynstri og er um leið forgangsröðun m.t.t. frekari skráningarvinnu og húsakannana, deiliskipulagsvinnu og framkvæmdaáætlunar í tengslum við fjárhagsáætlanir bæjarins til lengri og skemmri tíma.

##### 3.2.1 Svæði I (blátt)

Svæði í flokki I eru merkt blá á meðfylgjandi korti og mynda krans kringum miðbæinn, allt frá vesturbænum kringum Hellisgerði um svæðið austan við Strandgötu og að svæðinu kringum Hamarinn. Á þessu svæði eru elstu og merkustu húsin, byggðarmynstrið einkennist af samspili hrauns og húsa, að hluta til frá því áður en götur voru lagðar. Svæðið er því sem næst samfellt bárujárnshúsasvæði.

Á þessu svæði eða alveg við þau eru þau hús sem þegar eru friðuð og langflest þeirra húsa sem byggð eru fyrir 1918. Innan þessara svæða eru líka langflest þeirra húsa sem í þessari tillögu er lagt til að verði friðuð skv. lögum um húsfriðun (eða hverfisvernduð). Loks eru innan þessara svæða sérstaklega merkt svæði (skástrikuð) vegna sérstakra og tilgreindra eiginleika.

Hverfisvernd mundi þýða að við óskir um breytingar innan þessara svæða þyrfti að viðhafa sérstaka aðgát enda verði áður lokið við skráningu húsa á svæðinu auk húsakönnunar sem saman mundi mynda grundvöll deiliskipulags í kjölfarið.

Í raun yrði ekki gert ráð fyrir niðurrifi húsa á svæðinu nema í algjörum undantekningartilvikum. Við byggingu nýrra húsa og viðbygginga þyrfti að taka mið af mælikvarða og hlutföllum byggðarinnar, yfirbragði hennar og sérkennum. Við viðhald og endurbyggingu húsa yrði gerð krafa um upprunalegt horf eins og kostur væri. Leitast yrði við að viðhalda upprunalegum steinveggjum og hleðslum og endurbyggja eftir föngum. Þar sem götummyndir og húsaræðir (skástrikað) væru af sérstökum gæðum þyrfti að vinna sérstaka skilmála sem tryggðu að þau gæði skertust ekki við breytingar á einstökum húsum.

### 3.2.2 Svæði II (rauðbrúnt)

Svæði í flokki II eru rauðbrún á meðfylgjandi korti og má kalla þau næstu kynslóð húsa í kjölfar bláu svæðanna og mynda krans utan um þau. Þessi svæði mynda að mestu tiltölulega samfellda byggð yngri bárujárnshúsa. Innan þessara svæða eru einnig sérstaklega merkt undirsvæði (skástrikuð). Innan þessara svæða eru einnig nokkur hverfisvernduð hús.

Við óskir um breytingar innan þessara svæða þyrfti að viðhafa aðgát með svipuðum hætti og á svæði I.

### 3.2.3 Svæði III (gulbrúnt)

Svæði í flokki III eru gulbrún og má segja að þau nái fyrst og fremst yfir Kinnahverfið. Þetta hverfi er einstök blanda mismunandi húsgerða frá tímabilinu um og uppúr seinna stríði og til sjöunda áratugarins. Má segja að þar komi fyrir flestar húsgerðir þessa tíma þó fá hús séu sem slík einstæð byggingarlist. Heildarmyndin er samt heilleg þar sem mælikvarði byggðarinnar er smágerður, göturýmin vel afmörkuð og þröng.

Mikilvægt væri að vernda þetta byggðarmynstur með deiliskipulagsskilmálum um húsaæðir, mælikvarða og hlutföll.

### 3.2.3 Svæði IV (grá)

Svæði í flokki IV eru merkt grá á meðfylgjandi korti og ná til tiltölulega nýrra íbúðasvæða eða þyrpinga sem að mati skýrsluhöfunda eru af þeim gæðum að gæta þurfi sérstakrar varúðar við umfjöllun um hugsanlegar óskir um breytingar.

### 3.2.4 Svæði V (græn)

Svæði í flokki V eru merkt græn á meðfylgjandi korti. Hér er m.a. um að ræða hraunsvæði sem fram til þessa hafa ekki verið byggð en eru samt ekki vernduð formlega. Einnig er Hamarinn hafður með þó þar liggja fyrir friðun og Jófríðarstaðahóllinn. Hér er í heild um að ræða einstakar náttúruperlur inn í byggð sem mikilvægt er að fái formlega verndun

## 3.3 Greining húsa – flokkur B

Í þessum flokki eru hús sem falla undir II. kafla 6. grein laga um húsfriðun, þ.e annars vegar friðuð hús og kirkjur og hins vegar hús sem byggð eru fyrir 1918.

Auk þess eru í þessum flokki athyglisverð hús sem búa yfir ótvíræðum gæðum og ástæða er til að vernda. Áframhaldandi skráning og húsakannanir skera úr um varðveislugildi og hvers konar vernd verður á þau sett.

### 3.3.1.1 Friðuð hús

Þegar friðuð hús skv. Þjóðminjalögum eru eftirfarandi:



- **Vesturgata 6 Sívertsenhús** -  
Byggt 1802. "Gaflsneidda gerð", H.Á., Íslensk byggingararfleið 1)  
Óþekktur höfundur



- **Strandgata 55 (tvö elstu húsin)**  
Byggt: 1841  
("dansk-íslenska gerð eldri", H.Á., Íslensk byggingararfleið 1)  
Óþekktur höfundur



- **Vesturgata 8 Brydepakkhús**  
Byggt: 1865  
(Sérflokkur, H.Á., Íslensk byggingararfleið 1)  
Óþekktur höfundur



- **Fríkirkjan við Linnetsstíg**  
Byggt: 1913  
(timburkirkja, "tvíloftagerð", H.Á. Íslensk byggingararfleifð I))  
Höfundur: Davíð Kristjánsson



- **Hafnarfjarðarkirkja Strandgötu 51**  
Byggt: 1914  
Höfundur: Rögnvaldur Ólafsson arkitekt



- **Kirkjuvegur 10 (Siggubær)**  
Byggt: 1902  
Óþekktur höfundur

Sjá meðfylgjandi kort.

### 3.3.1.2 Hús byggð fyrir 1918

Hús sem byggð eru fyrir 1918 njóta ákveðinnar verndar skv. lögum um húsafriðun og ber að tilkynna með góðum fyrirvara til Húsfriðunarnefndar ríkisins og Byggðasafns Hafnarfjarðar um fyrirhugaðar breytingar, flutning eða niðurrif.

Að mati starfshópsins er ástæða til að leggja til að nokkur þessara húsa verði friðuð skv. II. kafla 4. gr laga um húsafriðun og eru þau merkt með stjörnu hér að neðan. Aðeins þau eru merkt inná kortið í þessum flokki.



- **Strandgata 49\***

Byggt: 1907

Óþekktur höfundur

Húsið reisti Einar Þorgilsson sem verslunar- og pakkhús. Húsið á sér mikla og merkilega sögu og er eitt elsta og best varðveitta verslunarhús bæjarins. Húsið er mikilvægt fyrir götummynd Strandgötunnar og sem kennileiti í bæjarmynd Hafnarfjarðar.



- **Strandgata 25\***

Byggt: 1905

Óþekktur höfundur

Húsið var upphaflega byggt af Þorsteini Egilssyni guðfræðingi, verslunar- og útgerðarmanni. Íbúðarhús Einars Þorgilssonar frá 1910 - 1960.



- **Hverfisgata 62\***

Byggt: 1918

Höfundur: Ásgeir G. Stefánsson

Valið dæmi um gott verk eftir merkan hafnfirskan forsmið



- **Suðurgata 9**

*Byggingarár: 1884*

*Höfundur: Magnús Th.S. Blöndahl*

*Valið dæmi um gott verk eftir merkan hafnfirskan forsmið.*



- *Suðurgata 25*

*Byggingarár: 1889*

*Höfundur: Stefán Sigurðsson trésmiður*

*Valið dæmi um gott verk eftir merkan hafnfirskan forsmið.*



- *Lækjargata 4 (Bergen)*

*Byggingarár: 1905*

*Höfundur: Jóhannes Reykdal trésmíðameistari*

*Valið dæmi um gott verk eftir merkan hafnfirskan forsmið.*

Sjá meðfylgjandi kort.

#### **3.3.1.4 Einstök athyglisverð 20. aldar hús.**

Starfshópnum þótti ástæða til að merkja nokkur 20. aldar húsa sem að mati hópsins búa yfir byggingarlistargæðum og/eða eru góðir fulltrúar ákveðinna tímaskleiða eða stefnu í byggingarlist og því ástæða til að hverfisvernda þau eða friða. Þau hús sem lagt er til að verði friðuð eru merkt með stjörnu og er í því mati fyrst og fremst byggt á mati Harðar Ágústsonar (Íslensk byggingararfleifð I). Áframhaldandi skráning og húsakannanir munu skera úr um varðveislugildi og hvers konar vernd verður sett á þau.

Þessi hús eru eftirfarandi:





- **Brekkugata 25\***  
Byggt: 1926  
Höfundur: Ásgeir G Stefánsson byggingameistari  
"Eitt merkasta og sérkennilegasta verk steinsteypuklassíkur..." (H.Á. Íslensk byggingararfleifð I)
- **Hvaleyrarbraut 23**  
Byggt: 1954  
Höfundur: Sigvaldi Thordarson arkitekt



- **Hverfisgata 3\***  
Byggt: 1931  
Höfundur: Guðmundur Einarsson  
"...í ætt við einbýlishúsagerð steinsteypuklassíkur..." (H.Á. Íslensk byggingararfleifð I)



- **Hringbraut (Flensborgarskóli - eldri hluti) \***  
Byggt: 1935  
Höfundur: Bárður Ísleifsson arkitekt og Guðjón Samúelsson Húsameistari ríkisins.
- **Prastarhraun 2**  
Byggt: 1963  
Höfundur: Guðmundur Kr. Kristinsson arkitekt
- **Mávahraun 18**  
Byggt: 1966  
Höfundur: Guðmundur Kr. Kristinsson arkitekt

- **Sólvangsvegur 7**  
Byggt: 1960  
Höfundur: Guðmundur Kr. Kristinsson arkitekt
- **Hringbraut 59**  
Byggt: 1958  
Höfundur: Guðmundur Kr. Kristinsson arkitekt
- **Kirkjuvegur 7**  
Byggt: 1929  
Höfundur: Ásgeir G. Stefánsson byggingameistari  
Hús Emils Jónssonar ráðherra, bæjarstjóra og bæjarverkfræðings
- **Austurgata 11**  
Byggt: 1929  
Höfundur: Guðjón Samúelsson húsameistari ríkisins  
Símsstöð Hafnarfjarðar
- **Austurgata 26**  
Byggt: 1920  
Höfundur: Óþekktur  
Hús Hjálpræðishersins, á sér mikla og merka sögu, hýsti um tíma sjúkrastofur bæjarins, berklahæli, elliheimili og um tíma var rekið í húsinu almenningsmötuneyti.



- **Austurgata 40\***  
Byggt: 1930  
Höfundur: Ásgeir G. Stefánsson byggingameistari  
Hús Sigurjóns Péturssonar  
"fullgilt listaverk..." (H.Á., Íslensk byggingararfræðingur 1)



- **Kirkjuvegur 5\***  
Byggt: 1922  
Höfundur: Guðjón Samúelsson húsameistari ríkisins  
Hús Bjarna Snæbjörnssonar læknis

- **Brekkugata 13**  
Byggt: 1947  
Höfundur: Tómas Vigfússon byggingameistari  
Húsið var reist af Íslenska ríkinu sem sýslumannsbústaður og var fyrsti íbúinn Guðmundur Í. Guðmundsson sýslumaður síðar alþingismaður og ráðherra.
- **Suðurgata 66**  
Byggt: 1942  
Höfundur: Einar Sveinsson arkitekt
- **Skólabraut (Barnaskólinn við Lækinn)**  
Byggt: 1927  
Höfundur: Einar Erlendsson arkitekt
- **Tjarnarbraut 11**  
Byggt 1934  
Höfundur: Þórir Baldvinsson arkitekt
- **Tjarnarbraut 25**  
Byggt: 1949  
Höfundur: Hörður Björnsson tæknifræðingur fyrir Almenna byggingafélagið
- **Tjarnarbraut 27**  
Byggt: 1949  
Höfundur: Hörður Björnsson tæknifræðingur fyrir Almenna byggingarfélagið
- **Sunnuvegur 6**  
Byggt: 1935  
Höfundur: Þórir Baldvinsson arkitekt
- **Ölduslóð 37 (Karmelítklaustrið - elsti hluti)**  
Byggt: 1939  
Höfundur: Einar Erlendsson arkitekt
- **Ölduslóð 38**  
Byggt: 1960  
Höfundur: Gísli Halldórsson arkitekt
- **Ölduslóð 40**  
Byggt: 1955  
Höfundur: Sigvaldi Thordarson arkitekt
- **Kaldárselsvegur (Kirkjugarðshús)**  
Byggt: 1970  
Höfundar: Manfreð Vilhjálmsson og Þorvaldur S. Þorvaldsson
- **Strandgata 6 (Bæjarbíó)**  
Byggt: 1944  
Höfundur: Sigmundur Halldórsson (Innréttingar: Skarphéðinn Jóhannsson)
- **Suðurgata 41 (St. Jósefsspítali), elsti hluti**  
Byggt: 1926  
Höfundur: Guðjón Samúelsson húsameistari ríkisins

Sjá meðfylgjandi kort.

### 3.4 Aðrar menningarminjar (Flokkur C)

Undir þennan flokk falla skv. tillögunni búsetuminjar og landslagssérkenni sem starfshópnum þótti ástæða til að merkja til varúðar. Hér er um að ræða t.d hleðslur við Lækinn á Hörðuvallasvæðinu, gamla stíflan í Læknum og saltfiskreiturnar við Einarsreit. Frekari greining þessarar þátta bíður nánari skráningar og kannana.

Sjá meðfylgjandi kort.

### 3.5 Fjarlægð hús af umhverfisástæðum (Flokkur D)

Með það að leiðarljósi að styrkja ásýnd byggðar og heildarumhverfis getur verið þörf á að fjarlægja mannvirki sem eru til lýta í þessum skilningi. Aðeins er á þessu stigi tekin afstaða til eins húss undir þessum lið, þ.e. húsinu nr. 2 við Lækjargötu, en endanleg ákvörðun bíður deiliskipulags. Sjá meðfylgjandi kort.

## 4.0 TILLAGA AÐ STEFNUMÖRKUN

### 4.1 Hlutverk húsverndarstefnu

Hlutverk húsverndarstefnu er að vera stjórnþæki við ákvarðanir um skipulags- og byggingarmál og tryggja að verðmætum menningararfi verði ekki kastað á glæ.

### 4.2 Markmið

- ◆ Að viðhalda tengslum kynslóðanna við menningarsögulega fortíð sína og uppruna með varðveislu og friðun bygginga og annarra menningarverðmæta.
- ◆ Að stuðla að varðveislu og friðun sérkenna í húsagerð og skipulagi auk annarra staðbundinna og einkennandi umhverfisþátta og styrkja þannig ímynd bæjarfélagsins og sérstætt yfirbragð bæjarins.
- ◆ Skapa grundvöll fyrir og tryggja að ákvarðanir í byggingar- og skipulagsmálum verði í samræmi við húsverndunarstefnu bæjarfélagsins.

### 4.3 Leiðir, næstu skref

Starfshópurinn leggur til að áframhaldandi vinna felist í eftirfarandi meginleiðum til að vinna að framgangi stefnumótunarinnar:

- Fullvinna menningarminjaskrá (kortleggja og flokka menningarminjar, meta þær m.t.t. varðveislugildis, móta tillögur um verndun eða friðun)
- Stofnun sjóða, styrkja og ívilnunarleiða til að styrkja húseigendur við að framfylgja húsverndunarstefnu bæjaryfirvalda.

- Uppkaup húseigna með varðveislugildi til að selja með verndunarkvöðum.
- Útbúa leiðbeiningarrit og efla ráðgjöf og samráð við íbúa hinna afmörkuðu svæða.
- Útbúa tímasetta áætlun fyrir framkvæmd húsverndunarstefnu þar sem verkefnum er forgangsraðað eftir mikilvægi.
- Festa ákvæði húsverndunarstefnunnar í skipulagsáætlunum.

#### 4.4 Framkvæmd leiða

##### 4.4.1 Menningarminjaskrá, flokkun, skráning og mat.

Lagt er til að menningarminjar verði skráðar og metnar m.t.t. varðveislugildis. Haldið verði áfram að fullvinna húsaskrá fyrir Hafnarfjörð þar sem gerð verði grein fyrir húsagerð og byggingarefnum auk sögulegra þátta. Í menningarminjaskrá verði settar fram tillögur um gerð verndunar, s.s. friðun, hverfisvernd eða annað með hliðsjón af sögulegu, listrænu og umhverfislegu gildi. Skráningarvinnunni verði forgangsraðað í samræmi við svæðaskiptingu tillögunnar.

Samhliða verði gerð minjaskrá yfir aðrar menningarminjar og landslagskosti sem ástæða þykir til að vernda. Öll hús sem talin eru hafa varðveislugildi og sem búa við hverfisvernd verði merkt í fasteignaskrá bæjarins, þannig að bærinn geti nýtt sér forkaupsréttinn, ef ástæða þykir til. Húsaskrá og minjaskrá verði lögð til grundvallar við ákvarðanir um hverfisvernd og tillögur til friðunar.

Menningarminjaskrá getur einnig orðið til fyrir einstaka svæði, sem undanfari deiliskipulags og orðið hluti af skipulagsskilmálum.

Við gerð menningarminjaskrár verði stuðst við eftirfarandi fjóra meginflokka: Flokkur A (svæði), Flokkur B (einstök hús), Flokkur C (aðrar menningarminjar) og Flokkur D (fjarlægð hús af umhverfis-ástæðum).

##### 4.4.2.1 Svæði (flokkur A)

Við greiningu og afmörkun svæða verði stuðst við eftirfarandi matsþætti:

- Húsagerðir.
- Heildaryfirbragð svæða, upprunalegt byggðarmynstur og einstakar götumyndir.
- Tímaskeið uppbyggingar.

##### 4.4.2.2 Einstök hús (flokkur B)

Í kjölfar varðveislumats verði húsum raðað í eftirfarandi undirflokka: B1 – Einstök hús sem eru friðuð skv. þjóðminjalögum.

B2 – Einstök hús byggð fyrir 1918 og verduð skv. 36.gr.  
þjóðminjalaga.

B3 – Einstök hús sem bærinn telur tilefni til friðunar.

B4 - Einstök 20. aldar hús sem bærinn ætlar sér að hverfisvernda.

#### **4.4.2.3 Búsetuminjar (flokkur C)**

Búsetuminjar (þ.m.t. fornminjar) og einstakar verðmætir umhverfisþættir af ýmsu tagi s.s. steinhleðslur, fiskreitir, hraun, marar, trjágróður, steinveggir og aðrar búsetuminjar verði sett í flokk C. Varðveislumat kveður á um hvort tiltekna minjar gefa tilefni til hverfisverndar eða friðunar.

#### **4.4.2.4 Hús og önnur mannvirki sem fjarlægist af umhverfis- ástæðum (flokkur D)**

Lagt er til að gert verði ráð fyrir flokki D. Undir þennan flokk heyra mannvirki sem eru til lýta fyrir heildarumhverfið og sem ástæða er til að fjarlægja. Þetta þýðir í raun að ekki eru settar hömlur á nýtingu eða eðlilegt viðhald viðkomandi fasteigna en komi til breytinga sem kalli á enduruppbyggingu á lóðinni (t.d. af völdum bruna) þurfi að gera nýtt deiliskipulag sem kveði á um með hvaða hætti skuli byggt á lóðinni.

Ennfremur getur bæjarfélagið áskilið sér forkaupsrétt við hugsanlega sölu viðkomandi fasteignar og í framhaldi þess ráðstafað lóðinni í samræmi við nýtt deiliskipulag.

#### **4.4.3 Sjóðir og styrkir**

Með styrkjum, hagstæðum lánum og jafnvel ívilnunum má að uppfylltum ákveðnum og skýrum skilyrðum hafa jákvæð áhrif í átt til verndunar.

#### **4.4.4 Uppkaup og sala**

Bæjaryfirvöld nýti sér forkaupsrétt sinn ef hús sem talið er hafa varðveislugildi fyrir bæinn er til sölu. Bæjaryfirvöld geta síðan selt það með kvöðum sem tryggja verndun hennar eða fallið frá forkaupsrétti með slíkum kvöðum.

#### **4.4.5 Leiðbeiningarrit, samráð, ráðgjöf**

Mikilvægt verkfæri til að ná markmiðum um verndun er náíð samráð og samvinna við íbúa og fasteignaeigendur á hverfisverndunarsvæðum. Ráðgjöf og upplýsingar um leiðir og aðferðir við viðhald og endurbyggingu gamalla húsa geta skipt sköpum um það að slíkar framkvæmdir séu rétt útfærðar og í samræmi við upprunalegan frágang.

#### **4.4.6 Verndun og skipulagsáætlanir**

##### **Aðalskipulag**

Staðfesta þarf í aðalskipulagi stefnumörkun um húsvernd til að tryggja lagalegan grundvöll hennar. Þegar menningarminjaskrá og varðveislumat liggur fyrir þarf að staðfesta í aðalskipulagi hverfisverndun svæða eða einstakra húsa.

### **Deiliskipulag**

Skipulagsskilmálar deiliskipulagsáætlana eru stjórnþæki bæjaryfirvalda fyrir þróun byggðar. Skipulagsskilmálar nýrra deiliskipulagsáætlana eldri byggðar taki mið af húsverndarstefnu bæjarins til að stuðla að húsvernd í framkvæmd.

#### **4.4.6 Verkáætlun**

Útbúin verði tímasett framkvæmdaáætlun fyrir húsverndarstefnuna þar sem verkefnum verði forgangsraðað og tímasett til 5 ára. Framkvæmdaráætlun húsverndar verði tengd fjárhagsáætlunum bæjarins til að tryggja framfylgd hennar, bæði í langtíma- og skammtímaáætlunum.

## **5.0 LOKAORÐ**

Það sem rakið hefur verið hér á undan miðast við að fyrir hendi sé pólitískur vilji í bæjarfélaginu til verndunar á þeim merka byggingararfi sem Hafnarfjörður státar af, en jafnframt að efla þessi svæði til búsetu, jafnt umhverfislega sem félagslega. Hér er um að ræða stærri og samfelldari byggð bárujárnsklæddra timburhúsa, en fyrirfinnst annars staðar á landinu. Sérstaða Hafnarfjarðar er því mikil að þessu leyti, auk þess sem fyrirbrigðið byggðin í hrauninu er einstök á landinu og raunar í heiminum öllum. Töluvert er ennþá til af hinu upphaflega byggðarmynstri þar sem hús hafa verið staðsett í hrauninu eftir aðstæðum en götur síðan lagðar síðar.

Almennt má segja að ástand timburhúsa í bænum sé gott og mjög víða búið nýlega að endurnýja bárujárni og tréverk. Ef marka má þetta ætti grundvöllur hverfisverndunar því að vera traustur þar sem fyrir hendi er skilningur og áhugi íbúanna sjálfra. Hins vegar vantar verulega á að umhverfið sé í jafn góðu horfi. Girðingum og umhirdu lóða er víða ábótavant, götulýsingu og frágang gatna mætti bæta.

Hverfisvernd er ekki ætlað að tryggja óbreytt ástand viðkomandi svæða, þvert á móti er með henni stefnt að því að skapa forsendur fyrir áframhaldandi þróun þeirra miðað við nútímaþarfir en innan þeirra ramma sem skilmálar deiliskipulags setja og byggja á því markmiði að þessi svæði beri að vernda gegn niðurrifi og óviðeigandi breytingum.

Þannig skapa ýmsar nútímaþarfir ákveðin vandamál í þessum hverfum. Þær geta kallað á viðbyggingar af ýmsum toga, bílskúra og bílastæði, skjólveggi, en einnig leiksvæði ofl. Trjágróður getur líka skapað vandamál með skuggavarpi, ekki aðeins á eigin lóðum en oft ekki síður á nágrannalóðum. Gera þarf ráð fyrir auknum kröfum er lúta að sjálfbærri þróun, svo sem varðandi loft- og hljóðmengun, sorpmál osfr. Við deiliskipulag þarf að finna farveg fyrir lausnir á þessum vandamálum sem fara heim og saman við meginmarkmiðin um verndun byggðamynsturs, götummynda og heildaryfirbragðs. Hér reynir á samráð og samvinnu við íbúana um ásættanlegar lausnir og leiðir.

HÚSVERNÐUN (HAFNARFIRÐI)

FLOKKUNARLYKILL

SVASDFELUNG, F.A.

- Svæði I
- Svæði II
- Svæði III
- Svæði IV
- Svæði V

Stærðir byggisvæðinga á milli ára

HEIÐ / FLAKSLEIÐ

- Heið I
- Heið II
- Heið III
- Heið IV
- Heið V

ATVÁR BENSINGAÐANNAK / TUNNAK

- Atvákun
- Atvákun

ÞAKLEIÐ (EÐLAP) / TUNNAK

- Þakleið
- Þakleið

BATTERIÐ  
ARKITEKT

hl. 52-2011250  
 HÖFUÐSTÍG  
 Sími: 54 54 700  
 Faki: 54 54 701  
 Netfang: batteri@batteri.is  
 Jón Ólafur Ólafsson F.A. FSS  
 hl. 198654-1000  
 Sími: 54 54 700  
 Faki: 54 54 701  
 Netfang: hof@hof.is  
 K. 110457-2788  
 Sigurður Herjólfsson F.A.  
 K. 090448-9999

RÝNIHÖPUR

YFIRLITSMYND

M. 1:5000

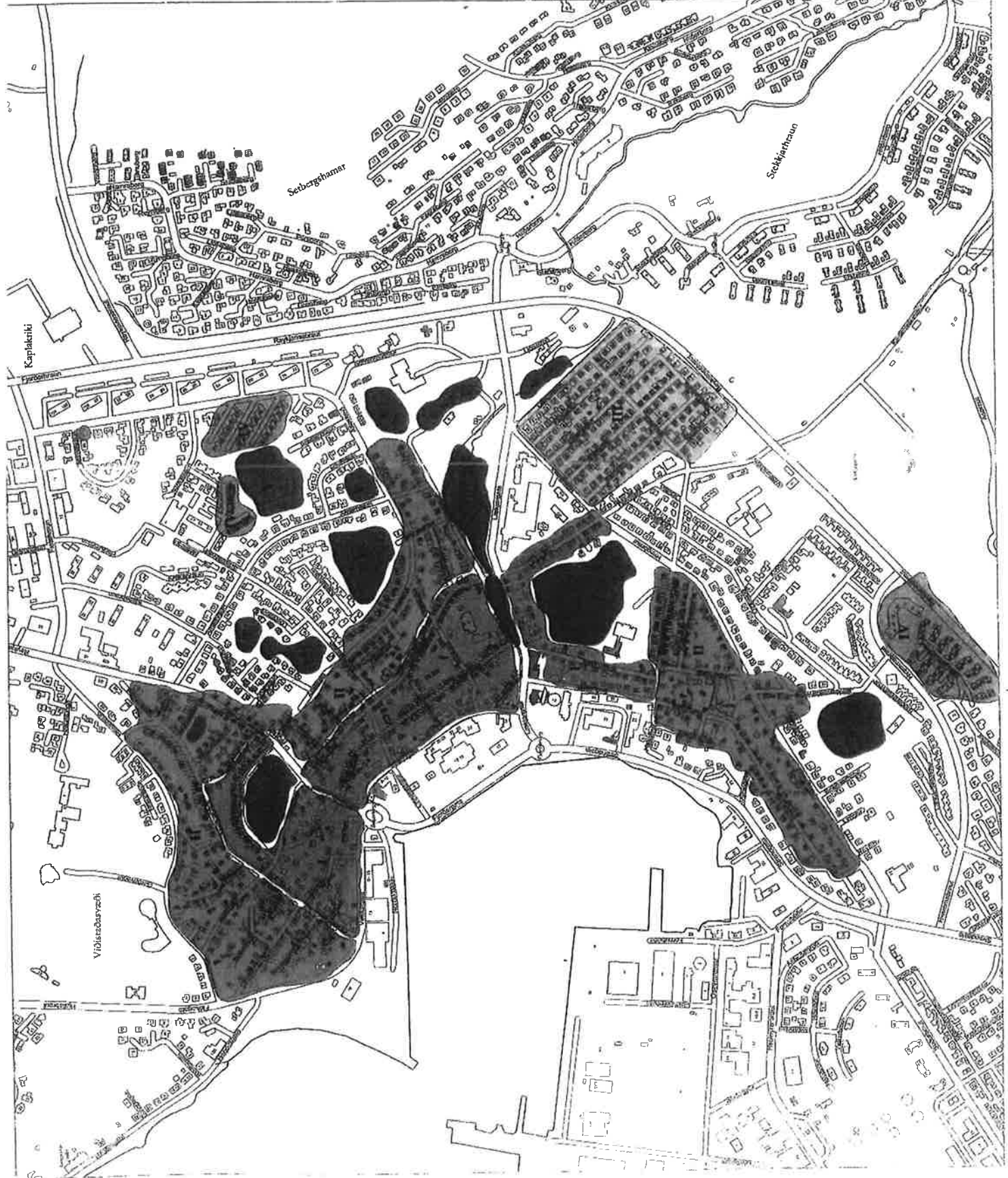
SK. 05/2002

SK. 0105 99-702

0105

(99)12.02

ÁRSTÍG  
 2002  
 2002  
 2002



ÁRSTÍG  
 2002  
 2002  
 2002





# Deiliskipulag Suðurgata-Hamarsbraut

## Húsaskráning Byggðasafns Hafnarfjarðar



**Karl Rúnar Þórsson**  
**Byggðasafn Hafnarfjarðar - húsvernd**  
**2009**

# 1. Húsaskráning og skipulag

## 1.1 Skipulagssvæðið - afmörkun

Það er mikilvægt að rannsaka byggingararf einstakra bæja og þar með þjóðarinnar með það í huga að fá vitneskju um hvaða hluta byggingararfsins sé rétt að varðveita til framtíðar. Í því samhengi er rétt að líta til svæða sem hafa sérstakt gildi til varðveislu í heild sinni. Gildi einstakra húsa sem hluti varðveisluverðar heildar vegur yfirleitt herra en gildi einstakra húsa sem sum hver kunna að njóta vemdar samkvæmt ákvæðum í lögum



um húsafriðun. Hjá Hafnarfjarðarbæ er nú unnið að deiliskipulagi sem afmarkast af Strandgötu að vestan, miðju Hellubrautar að norðan, Suðurgötu að austan og að sunnan af göngustíg milli Suðurgötu 70 og 72 að Strandgötu. Einnig er lóðin Suðurgata 39 innan skipulagssvæðisins. Skipulagsgerðin er á höndum Skipulags- og byggingarsviðs Hafnarfjarðarbæjar sem fór þess á leit við Bygðasafn Hafnarfjarðar að safnið ynni húsakönnun fyrir elstu hús þessa afmarkaða svæðis. Á lokastigum var ákveðið að bæta við húsinu Suðurgötu 66 sem byggt er árið 1942 en húsið er talið vera dæmi um einstakt athyglisvert 20. aldar hús.<sup>1</sup> Öll eiga elstu húsin það sameiginlegt að falla undir lög um húsafriðun nr. 104/2001 sökum aldurs en húsin eru eftirfarandi:

- Suðurgata 30 (1906)
- Suðurgata 38 (1908)
- Suðurgata 39 (1907)
- Suðurgata 48 (1905)
- Suðurgata 52 (1904)
- Hamarsbraut 3 (1907)
- Hellubraut 7 (1907)

Í Hafnarfirði árið 2002 var unnin skýrsla sem nefndist *Húsverndun í Hafnarfirði Stefnumörkun. Tillaga vinnuhóps*. Hefur í skipulagsvinnu í bæjafélaginu verið litið til skýrslunnar t.d. við gerð aðalskipulags fyrir Hafnarfjörð 2005-2025 en greinargerð vinnuhópsins, var fylgiskjal með aðalskipulaginu. Samkvæmt skýrslu vinnuhópsins tilheyrir deiliskipulagssvæðið sem nú er unnið að svonefndu svæði II sem talið er mynda:<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Karl Rúnar Þórssón, Pétur H. Ármannson, Sigurður Harðarson. *Húsverndun í Hafnarfirði. Tillaga vinnuhóps*. Hafnarfirði 2002, bls. 13.

<sup>2</sup> Sama heimild, bls. 5.

að mestu tiltölulega samfellda byggð yngri bárujárnshúsa. Innan þessara svæða eru einnig sérstaklega merkt undirsvæði (skástrikuð). Innan þessara svæða eru einnig nokkur hverfisvernduð hús. Við óskir um breytingar innan þessara svæða þyrfti að viðhafa aðgát með svipuðum hætti og á svæði I.

## 1.2 Lögbundin stjórnþæki bæjaryfirvalda

Það er mikilvægt að sveitarfélög séu meðvituð um þær aðferðir sem hægt er að beita til að tryggja verndun þess hluta byggingararfsins sem talinn er hafa gildi til varðveislu. Mikilvægt er að við skipulagsgerð og stefnumótun bæjarfélagsins um málaflokkinn vinni saman niðurstaða húsakannana og lög og reglur um málaflokkinn.

Í aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2005-2025 er sett fram stefna sveitarstjórnar um landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi, umhverfismál og þróun byggðar í sveitarfélaginu<sup>3</sup> en í aðalskipulaginu segir um húsvernd:

Við varðveislu eldri byggðar er mikilvægt að varðveita samfellda byggð sem heild og halda þar með þeim einkennum, sem myndað hafa ramma um líf fyrri tíma. Stuðlað verði að varðveislu, verndun eða friðun sérkenna í húsagerð og skipulagi auk annarra staðbundinna umhverfisþátta þannig að ímynd bæjarfélagsins styrkist. Mikilvægt er að viðhalda og leggja rækt við bárujárnshúsabyggðina í hrauninu sem er ein stærsta samfellda byggð sinnar tegundar í landinu.

Telja verður að skipulagsskilmálar deiliskipulagsáætlana séu einskonar stjórnþæki bæjaryfirvalda fyrir þróun byggðar. Skipulagsskilmálar nýrra deiliskipulagsáætlana eldri byggðar taka mið af húsverndarstefnu bæjarins og stuðla þannig að húsvernd í framkvæmd. Tengsl aðalskipulags og deiliskipulags hvað varðar húsvernd eru skýrð í 23. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 þar segir:

Deiliskipulag skal gera á grundvelli aðalskipulags fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar. ... Þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal samhliða gerð bæja- og húsakönnun er höfð skal til hliðsjónar við gerð tillögunnar.

Eitt besta stjórnþækið hvað þetta varðar er með hliðsjón af húsvernd og skipulags og byggingarlögum er möguleikinn til setja í skipulagsáætlanir sérstök ákvæði um hverfisvernd án þess að um lögformlega friðun sé að ræða. Geta þessi ákvæði átt jafnt við um byggingar, húsaþyrpingar, náttúruminjar og trjágróður. Huga mætti með viðtækari hætti að verndun á hinum einstaka Hamri (Hamarskotshamri) en hluti hans svonefndur Vesturhamar liggur innan deiliskipulagsins en nýtur engar skipulagslegrar verndar.

Í þessari húsakönnun er einkum fjallað um fyrirfram ákveðin hús á skipulags-svæðinu sem falla undir 6. gr. laga um húsafríðun nr. 104/2001 þar kveðið er á um að:

Öll hús, sem reist eru fyrir 1850, eru friðuð, svo og allar kirkjur reistar fyrir 1918. Eigendum húsa, sem reist eru fyrir 1918, er skylt að leita álits hjá húsafríðunarnefnd með góðum fyrirvara ef þeir hyggjast breyta húsi sínu, flytja það eða rífa.

<sup>3</sup> Sjá nánar lagalegar forsendur aðalskipulags í skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997.

### 1.3 Varðveislumat

Við mat á varðveislugildi húsa á skipulagssvæðinu er sérstaklega lögð áhersla á að meta varðveislugildi byggingararfsins út frá hafnirskri sögu og menningu. Fyrir liggja hjá Húsafriðunarnefnd ríkisins smávægilegar breytingar á aðferðafræði húsakannana en þangað til óútkomið nýtt leiðbeiningarit

Húsafriðunarnefndar öðlast gildi verður stuðst við dönsku SAVE aðferðina (Survey of Architectural

Value in the Environment) við varðveislumat og gerð húsakannana. Þessi aðferð hefur verið notuð til að meta og skrá varðveislugildi byggðar og einstakra bygginga, sbr. *Leiðbeiningarit Húsafriðunarnefndar ríkisins um gerð bæja- og húsakannana.*

Varðveislugildi er metið út frá hverjum flokki fyrir sig með tölustöfunum 1-9, flokkarnir eru: Byggingarlist, menningarsögulegt gildi, umhverfis gildi, upprunaleiki og tæknilegt ástand. Hús sem metin eru með varðveislugildi frá 1-4 teljast hafa sérstakt menningarsögulegt og listrænt gildi. Mikilvægt er hér á landi að við skráningu og húsverndarmat sé gætt samræmis og hafa sömu verndunarflokkar þess vegna verið notaðir við skráningu húsa í Reykjavík og Hafnarfirði.



Með hliðsjón af þessari aðferðafræði falla hús, götummyndir og svæði í eftirfarandi 7 verndunarflokka:

1. **Hús sem þegar hafa verið friðuð. (Blár litur á kortum)**  
Allar breytingar á núverandi ástandi skulu gerðar samkvæmt ákvæðum í lögum um húsafriðun.
2. **Byggingar sem lagt er til að friða. (Rauður litur á kortum)**  
Hafnarfjarðarbær beiti sér fyrir friðun húsa og húsasamstæðna með mikið menningarsögulegt og listrænt gildi.
3. **Byggðamynstur sem lagt er til að vernda. (Ljós gulur litur á kortum)**  
Verndun sem tekur til eldri byggðar innan svæðisins. Breytingar taki mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa.
4. **Svæði sem lagt er til að vernda. (Milligulur litur á kortum)**  
Svip húsa verði sem minnst raskað, t.d. þak- og gluggagerðum. Upprunaleg veggáferð haldist þar sem hún hefur varðveist. Haldið verði í steypa og hlaðna garðveggi með umhverfisgildi.
5. **Verndun götummynda. (Dökkgulur litur á kortum)**

Heildarsvipmót götummyndar/húsaraðar og hús með umhverfisgildi njóti verndar. Æskilegt að útlit húsa verði lagfært með hliðsjón af upphaflegri gerð. Sýna þarf aðgát við hönnun breytinga.

6. **Verndun 20. aldar bygginga. (Grænn litur á kortum)**

Hús með byggingarsögulegt og listrænt gildi sem ekki er brýn nauðsyn að friða, höfundardæmi. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

7 **Hús byggð fyrir 1918. (Appelsínugulur litur á kortum)**

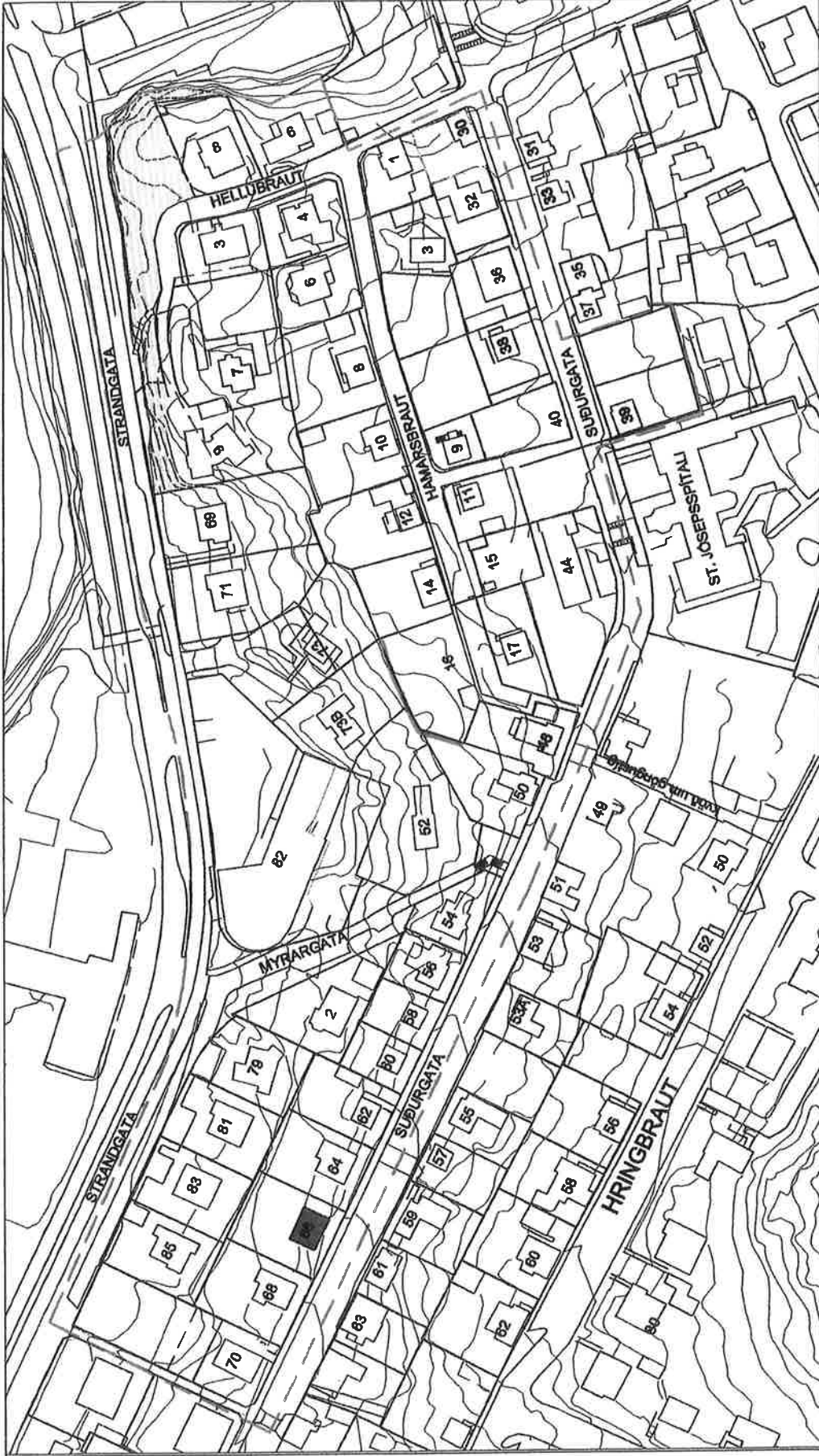
Allar breytingar skulu gerðar samkvæmt ákvæðum í lögum um húsafriðun.

## 2. Húsverndarskrá Hafnarfjarðar





Deiliskipulagssvæðið; Strandgata að vestan, miðja Hellubrautar að norðan, Suðurgata að austan og að sunnan af göngustíg milli Suðurgötu 70 og 72.

1. **Hús sem þegar hafa verið friðuð.**  
Engin hús á deiliskipulagssvæðinu hafa verið friðuð.
2. **Byggingar sem lagt er til að friða.**  
Ekki er lagt til að friða neina byggingu á skipulagssvæðinu.
3. **Byggðamynstur sem lagt er til að vernda.**  
Hellubraut 7 (1907) – hús með einkar hátt umhverfisgildi sem ætti að njóta hverfisverndar.
4. **Svæði sem lagt er til að vernda – hverfisvernd.**  
Vesturhamar náttúruvætti – hverfisvernd (tillaga).
5. **Verndun götumynda. (Dökkgulur litur á kortum)**  
Hellubraut 7 (1907) hús með einkar hátt umhverfisgildi.  
Suðurgata 30 (1906)  
Suðurgata 38 (1908)  
Suðurgata 39 (1907)  
Suðurgata 48 (1905)
6. **Verndun 20. aldar bygginga. (Grænn litur á kortum)**  
Suðurgata 66 (1942) athyglisvert höfundaverk Einars Sveinssonar.
7. **Hús byggð fyrir 1918. (Sérkort, appelsínugulur litur á kortum)**  
Suðurgata 30 (1906)  
Suðurgata 38 (1908)  
Suðurgata 39 (1907)  
Suðurgata 48 (1905)  
Suðurgata 52 (1904)  
Hamarsbraut 3 (1907)  
Hellubraut 7 (1907)

Varðandi nánari útlíðun um einstök hús vísast til húsverndunarkorta 1 og 2 og húsaskýningar í Húsaskrá Hafnarfjarðar.



SKÝRINGAR

-  Vermðun götumyndar
-  Hverfisvernd (tillaga)
-  Vermðun 20. aldar bygginga
-  Fornleifar

HÚSVERNDUNARKORT 1 SUDURGATA - HAMARSBRAUT





SKÝRINGAR

Hús byggð fyrir 1918 og nýjta verndar  
laga um húströun varðandi breytingar  
flahing og niðurrif

## HÚSVERNDUNARKORT 2 SUBURGATA - HAMARSBRAUT

SÉRKORT - HÚS BYGGÐ FYRIR 1918

# Húsaskráning

**Heimilisfang:**

Suðurgata 30

**Byggingarár: Annað heiti:**

1906

Suðurgata 4

**Byggingarstíll:**

Einföld hús

**Varðveislugildi skv. SAVE:**

4

**Núverandi gerð**

Tegund:..... Timbur  
Klæðning:..... Bárújám  
Þakgerð:..... Hátt ris  
Þakklæðning:..... Bárújám  
Undirstöður:..... Hlaðnar úr tilhöggnu grjóti  
Gluggar:..... Annað  
Flatarmál (m<sup>2</sup>):.....  
Útlit:..... Kjallari + Ein hæð + Ris  
Notkun:..... Íbúðarhús

**Upphafleg gerð**

Tegund:..... Timbur  
Klæðning:..... Bárújám  
Þakgerð:..... Hátt ris  
Þakklæðning:..... Bárújám  
Undirstöður:..... Hlaðnar úr tilhöggnu grjóti  
Gluggar:..... Annað  
Flatarmál (m<sup>2</sup>):.....  
Útlit:..... Kjallari + Ein hæð + Ris  
Notkun:..... Íbúðarhús

**Breytingar:**

Árið 1921 er stakstætt geysmuhús byggt á lóð hússins og árið 1926 er byggður við húsið stærri inngönguskúr því samkvæmt brunavirðingu frá árinu 1917 var þá búið að byggja við húsið inngönguskúr.

**Saga og mat:**

Ritaðar heimildir um sögu hússins virðast ekki vera mjög aðgengilegar en samkvæmt Skrá yfir matsverð fasteigna í Hafnarfjarðarkaupstað samkvæmt fasteignamatinu 1918, þá hefur Suðurgata 30 áður talist til Suðurgötu 4. Samkvæmt fasteignamatinu er húsið þá sagt vera í eigu Hannesar Jóhannessonar verkamanns.

**Varðveislugildi:**

Húsið er tiltölulega upprunalegt af grunngerð og hefur mikið varðveislugildi, er mikilvægt fyrir götummynd Suðurgötu og góður fulltrúi bárújámklæddra timburhúsa af eldri gerð.

**Heimildir:**

Gagnagrunnur Fasteignaskrá Íslands 2009.  
Húsakönnun í Hafnarfirði 1981, spjaldskrá.  
Tilkningasafn Skipulags- og byggingarsviðs Hafnarfjarðarbæjar.  
Skrá yfir matsverð fasteigna í Hafnarfjarðarkaupstað samkvæmt fasteignamatinu 1918.  
Virðingabók Brunabótafélags Íslands 14. október 1916 - 19. ágúst 1917, bls. 195.

# Húsaskráning

**Heimilisfang:**

Suðurgata 38

**Byggingarár: Annað heiti:**

1907

Bjarnabær og Suðurgata 10

**Byggingarstíll:**

Einföld hús

**Varðveislugildi skv. SAVE:**

4

**Núverandi gerð**

Tegund:..... Timbur  
Klæðning:..... Bárújárn  
Þakgerð:..... Hátt ris + kvistir  
Þakklæðning:..... Bárújárn  
Undirstöður:..... Steinsteypur kjallari  
Gluggar:..... Annað  
Flatarmál (m<sup>2</sup>):.....  
Útlit:..... Kjallari + Ein hæð + Ris  
Notkun:..... Íbúðarhús

**Upphafleg gerð**

Tegund:..... Timbur  
Klæðning:..... Bárújárn  
Þakgerð:..... Lágt ris  
Þakklæðning:..... Bárújárn  
Undirstöður:.....  
Gluggar:..... Krosspósta  
Flatarmál (m<sup>2</sup>):.....  
Útlit:..... Ein hæð + ris  
Notkun:..... Íbúðarhús

**Breytingar:**

Upphaflega þegar húsið var byggt var það án kjallara og stóð þá húsið á „tunnum og dunkröftum“ eins og sagt er frá í greininni um Matthías bakara í Bjarnabæ. Löngu síðar eða árið 1936 er kjallari grafinn undir húsið og það portbyggt og einn kvistur settur á þakið baka til.

**Saga og mat:**

Húsið Suðurgata 38 ber nafn af bæ Bjarna Oddssonar starfsmanns Linnetsverslunar sem dó árið 1884. Löngu eftir hans daga eða árið 1907 eða 1908 var bæ Bjarna rifinn og myndarlegt timburhús reist á lóðinni. Í húsinu bjuggu lengi Margrét Friðriksdóttir ekkja Bjarna og synir þeirra Oddur Matthías og Sæmundur Bjarni. Einnig dóttir hennar Bjarnasína og maður hennar Helgi Einarsson sjómaður ásamt börnum. Húsið var byggt í akkordsvinnu og við bygginguna var nýtt flest það efni sem hægt var úr gamla bænum. Í Skýrslu til lausafjárftundar á vor- og hausthreppaskilum árið 1907 er Bjarnabær talinn tilheyra svæðinu Hamar. Í Skrá yfir virðingaverðar húseignir í Garðahreppi kemur fram að íbúðarhúsið hafi þegar verið byggt árið 1907 þar sem húseignin er skilgreind sem íbúðarhús en ekki bæ.

**Varðveislugildi:**

Húsið Suðurgata 38 Bjarnabær á sér þekktu sögu, húsið er mikilvægt fyrir götumennd Suðurgötu og með hlíðsjón af aðalskipulagi bæjarins sem gerir ráð fyrir því að viðhalda og leggja rækt við bárújárnhúsabyggð bæjarins er varðveislugildi hússins ótvírátt.

**Heimildir:**

Gagnagrunnur Fasteignaskrá Íslands 2009.  
Húsakönnun í Hafnarfirði 1981, spjaldskrá.  
Teikningasafn Skipulags- og byggingarsviðs Hafnarfjarðarbæjar.  
Magnús Jónsson. „Bær í byrjun aldar“, bls. 20.  
„Matthías bakari í Bjarnabæ.“ Þjóðviljinn 10. júní 1979, bls. 2-3.  
Þjóðskjalasafn Íslands. Skrá yfir virðingaverðar húseignir í Garðahreppi árið 1907.  
Þjóðskjalas. Ísl. Skýrsla um framtal til lausafjárftundar á vor og hausthreppaskilum í Garðahr. 1907  
Virðingabók Brunabótafélags Íslands 14. október 1916 - 19. ágúst 1917, bls. 162.

# Húsaskráning

**Heimilisfang:****Suðurgata 39****Byggingarár: Annað heiti:****1907****Suðurgata 13****Byggingarstill:****Einföld hús****Varðveislugildi skv. SAVE:****3-4****Núverandi gerð**

Tegund:..... Timbur  
Klæðning:..... Bárujárn  
Þakgerð:..... Hátt ris  
Þakklæðning:..... Bárujárn  
Undirstöður:..... Hlaðnar úr tilhöggnu grjóti  
Gluggar:..... Krosspósta  
Flatarmál (m<sup>2</sup>):.....  
Útlit:..... Kjallari + Ein hæð + Ris  
Notkun:..... Íbúðarhús

**Upphafleg gerð**

Tegund:..... Timbur  
Klæðning:..... Bárujárn  
Þakgerð:..... Hátt ris  
Þakklæðning:..... Bárujárn  
Undirstöður:..... Hlaðnar úr tilhöggnu grjóti  
Gluggar:..... Krosspósta  
Flatarmál (m<sup>2</sup>):.....  
Útlit:..... Kjallari + Ein hæð + Ris  
Notkun:..... Íbúðarhús

**Breytingar:**

Telja má að húsið sé nær upprunalegt af grunngerð og ytra byrði.

**Saga og mat:**

Suðurgata 39 er samkvæmt brunavirðingu frá 1917 nefnt Suðurgata nr. 13 og var húsið í eigu Páls Briem, er því lýst sem húsi á einni hæð með porti og risi. Undir húsinu var kjallari sem var skipt í tvennt, annars vegar til geymslu en hins vegar til trésmíða og viðgerða, linnönguskúr var við húsið. Í viðtalsbók Jóns Kr Gunnarssonar frá 1998 er viðtal við Ingileif Fjólu Pálsdóttur húsfreyju sem varpar athyglisverðu ljósi á byggingu hússins, en Fjóla bjó alla sína ævi í húsinu. „Þetta hús er byggt 1907. Þabbi byggði húsið ásamt félagi sínum en þeir voru báðir komnir á þann aldur að það lá það orð á að þeir væru farnir að pipra. En þeir gerðu með sér það samkomulag að sá sem yrði á undan að ná sér í konu hann hefði forkaupsrétt að húsinu. Það var svo þabbi sem varð á undan og því keypti hann húsið að fullu af félagi sínum.“ Páli faðir Fjólu hafði sína vinnuáðstöðu í einu herbergjanna í kjallara hússins en hann var þekktur smiður í bænum á sinni tíð. Athyglisvert er að frá upphafi hefur húsið verið í eigu sömu fjölskyldunnar.

**Varðveislugildi:**

Í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2005 - 2025 er fjallað um varðveislunni eldri byggðar þar segir að „mikilvægt [sé] að varðveita samfellda byggð sem heild og halda þar með þeim einkennum, sem myndað hafa ramma um líf fyrri tíma. Stuðlað verði að varðveislunni, verndun eða friðun sérkenna í húsaferð og skipulagi auk annarra staðbundinna umhverfisþátta þannig að mynd bæjarfélagsins styrkist.“ Sé húsið við Suðurgötu 39 metið í þessu ljósi og út frá almennu varðveislumati er ljóst að varðveislugildi hússins er ótvírætt. Húsið er gott dæmi um hafnarskiptu bárújárnklætt timburhús af eldri kynslóð sem sökum aldurs fellur undir lög nr. 104/2001 um húsafríðun. Húsið er í hópi tiltölulegra fárra húsa í bænum af eldri gerð sem enn standa nær óbreytt. Húsið hefur jafnframt hátt varðveislugildi samkvæmt viðurkenndu varðveislumati SAVE aðferðarinnar en þar er horft til byggingarlistar, umhverfis, tæknilegs ástands, menningarsögu og upprunaleika.

**Heimildir:**

Aðsent bréf. Mat húsafríðunarnefndar ríkisins 9. apríl 2004.  
Gagnagrunnur Fasteignamats ríkisins 2007.  
Jón Kr. Gunnarsson. „Hefur búið alla ævi í sama húsinu.“ Af kunnum æskulöðum. Hafnarfirði 1998.  
Teikningasafn skipulags- og byggingarsviðs Hafnarfjarðar.  
Húsakönnun í Hafnarfirði 1981, spjaldskrá.  
Virðingabók Brunabótafélags Íslands 14. október 1916 - 19. ágúst 1917 bls. 115.

# Húsaskráning



Heimilisfang:

Suðurgata 48

Byggingarár: Annað heiti:

1905

Suðurgata 18.

Byggingarstíll:

Einföld hús

Varðveislugildi skv. SAVE:

4-5

## Núverandi gerð

Tegund:..... Timbur  
Klæðning:..... Bárújárn  
Þakgerð:..... Lágt ris  
Þakklæðning:..... Bárújárn  
Undirstöður:..... Steinsteypur kjallari  
Gluggar:..... Annað  
Flatarmál (m<sup>2</sup>):.....  
Útlit:..... Kjallari + Ein hæð  
Notkun:..... Íbúðarhús

## Upphafleg gerð

Tegund:..... Timbur  
Klæðning:..... Bárújárn  
Þakgerð:..... Lágt ris  
Þakklæðning:..... Bárújárn  
Undirstöður:.....  
Gluggar:..... Annað  
Flatarmál (m<sup>2</sup>):.....  
Útlit:..... Kjallari + Ein hæð  
Notkun:..... Íbúðarhús

## Breytingar:

Samkvæmt brunavirðingu frá 1917 þá er húsinu lýst sem bárújármsklæddu einlyftu timburhúsi með inngönguskúr. Undir öllu húsinu var grjósteinlimdur kjallari notaður til geymslu. Húsið hefur gengið í gegnum miklar breytingar og fékk húseigandi samþykktá umfangsmikla stækkun hússins aftur í lóðina árið 1994. Sömmuleiðis var fékkst samþykkt fyrir byggingu stakstæðrar bifreiðageymslu árið 2002.

## Saga og mat:

Fáar ritaðar heimildir liggja fyrir um sögu hússins en árið 1917 er húsið samkvæmt brunavirðingu skráð í eigu Oddnýjar Auðunadóttur.

## Varðveislugildi:

Húsið hefur gengið í gegnum miklar breytingar og fékk húseigandi samþykktá umfangsmikla stækkun hússins aftur í lóðina árið 1994. Sömmuleiðis var fékkst samþykkt fyrir byggingu stakstæðrar bifreiðageymslu árið 2002. Endurgerð á ytra byrði hefur fært húsið talsvert frá því upprunalegu útliti sem best hæfir aldri hússins og gerð. Ekki hefur verið stuðst við aðferðafræði Húsafríðunamefdar ríkisins t.d. hvað varðar frágang glugga. Varðveislugildi hússins er hins vegar nokkuð einkum í ljósi þess að húsið er hluti af bárújármsklæddum timburhúsums við Suðurgötu og hluti þeirrar samfelldu bárújármsklæddu byggingar sem er eitt af mikilvægum einkennum Hafnarfjarðar og lagt er mikið upp úr að varðveita.

## Heimildir:

Gagnagrunnur Fasteignaskrá Íslands 2009.  
Húsakönnun í Hafnarfirði 1981, spjaldskrá.  
Teikningasafn Skipulags- og byggingarsviðs Hafnarfjarðarbæjar.  
Virðingabók Brunabótafélags Íslands 14. október 1916 - 19. ágúst 1917, bls. 158.

# Húsaskráning

**Heimilisfang:**

Suðurgata 66

**Byggingarár:**

1942

**Annað heiti:****Byggingarstíll:**

Nýklassík (1930-1950)

**Varðveislugildi skv. SAVE:**

3-4

**Núverandi gerð**

Tegund:..... Steinsteypt  
Klæðning:..... Steinsteypa  
Þakgerð:..... Mansardþak + kvistir  
Þakklaðning:..... Bárújám  
Undirstöður:..... Steinsteyptur kjallari  
Gluggar:..... Annað  
Flatarmál (m<sup>2</sup>):.....  
Útlit:..... Kjallari + Ein hæð + Ris  
Notkun:..... Íbúðarhús

**Upphafleg gerð**

Tegund:..... Steinsteypt  
Klæðning:..... Steinsteypa  
Þakgerð:..... Mansardþak + kvistir  
Þakklaðning:..... Bárújám  
Undirstöður:..... Steinsteyptur kjallari  
Gluggar:..... Annað  
Flatarmál (m<sup>2</sup>):.....  
Útlit:..... Kjallari + Ein hæð + Ris  
Notkun:..... Íbúðarhús

**Breytingar:**

Húsið virðist vera mjög upprunalegt að ytra byrði og er grunngerð hússins óbreytt.

**Saga og mat:**

Í þessu húsi bjó Valgarð Thoroddsen fyrrum rafveitustjóri og hans fjölskylda.

**Varðveislugildi:**

Samkvæmt skýrslunni Húsværdun í Hafnarfirði Stefnunörkun. Tillaga vinnuhóps frá árinu 2002 er húsið talið vera í hópi einstakra athyglisverðra 20. aldar húsa, en húsið er höfundaverk Elnars Sveinssonar arkítektis.

**Heimildir:**

Gagnagrunnur Fasteignaskrá Íslands 2009.  
Húsakönnun í Hafnarfirði 1981, spjaldskrá.  
Húsværdun í Hafnarfirði. Stefnunörkun. Tillaga vinnuhóps. Hafnarfirði 2002.  
Teikningasafn Skipulags- og byggingarsviðs Hafnarfjarðarbæjar.

# Húsaskráning



Heimilisfang:

Hamarsbraut 3

Byggingarár: Annað heiti:

1907

Suðurgata 8

Byggingarstíll:

Einföld hús

Varðveislugildi skv. SAVE:

4

## Núverandi gerð

Tegund:..... Timbur  
 Klæðning:..... Bárújárn  
 Pakgerð:..... Hátt ris + miðjukvistur  
 Pakklæðning:..... Bárújárn  
 Undirstöður:.....  
 Gluggar:..... Krosspósta  
 Flatarmál (m<sup>2</sup>):.....  
 Útlit:..... Ein hæð + ris  
 Notkun:..... Íbúðarhús

## Upphafleg gerð

Tegund:..... Timbur  
 Klæðning:..... Bárújárn  
 Pakgerð:..... Lágt ris  
 Pakklæðning:..... Bárújárn  
 Undirstöður:.....  
 Gluggar:..... Krosspósta  
 Flatarmál (m<sup>2</sup>):.....  
 Útlit:..... Ein hæð + ris  
 Notkun:..... Íbúðarhús

## Breytingar:

Í brunavirðingu frá 1917 er húsinu lýst sem járnvörðu timburhúsi með port og risi. Við suðurgafi hússins hafði þá verið byggður inngönguskúr sem jafnframt var notaður til geymslu. Samkvæmt ljósmynd úr spjaldskrá byggingafultrúa frá árinu 1981 hefur þá bæði verið búið að byggja við húsið inngönguskúr og áfastan honum lágreista einrar hæða byggingu með vatnshallapaki. Eftir þann tíma fær húsið núverandi útlit. Kvisturinn breytist í stóran miðjukvist og inngönguskúr og viðbyggingin er stækkuð og hækkuð um hæð. Teikning af þessum breytingum virðist ekki vera aðgengileg. Samþykkt teikning frá 1994 sýnir nýbyggingu við hliðina á húsinu þ.e. blískúr og geymslu sem byggt hefur verið á lóðinni.

## Saga og mat:

Samkvæmt Skrá yfir matsverðar fasteignir í Hafnarfjarðarkaupstað samkvæmt fasteignamatinu 1916-1918 þá er húsið sagt vera í eigu Brands Guðmundssonar sjómanns. Síðar bjó í þessu húsi um langt skeið Trausti Pálsson er lengi vann hjá rafveitunni. Í brunavirðingu frá 1917 er húsinu lýst sem járnvörðu timburhúsi með port og risi, við húsið hafði þá verið byggður inngönguskúr sem jafnframt var notaður til geymslu.

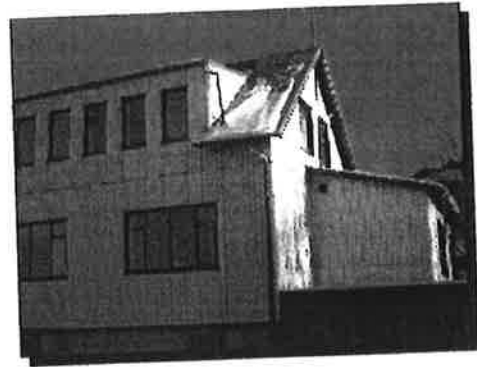
## Varðveislugildi:

Húsið á sér að nokkru þekkta sögu, því er vel við haldið og það hefur verið endurgert. Ekki hefur hins vegar verið stuðst við aðferðafræði Húsafríðunarnefndar ríkisins t.d. hvað varðar frágang glugga. Stækkun hússins má hins vegar telja að hafi verið hófleg með hliðsjón af grunngerð þess. Varðveislugildi hússins er talsvert einkum í ljósi þess að húsið er hluti þeirrar samfelldu bárújarnshúsabyggingar sem er eitt af mikilvægum einkennum Hafnarfjarðar sem mikilvægt er að halda í og varðveita.

## Heimildir:

Gagnagrunnur Fasteignaskrá Íslands 2009.  
 Húskönnun í Hafnarfirði 1981, spjaldskrá.  
 Teikningasafn Skipulags- og byggingarsviðs Hafnarfjarðarbæjar.  
 Virðingabók Brunabótafélags Íslands 14. október 1916 - 19. ágúst 1917, bls. 154.  
 Skrá yfir matsverðar fasteignir í Hafnarfjarðarkaupstað samkvæmt fasteignamatinu 1916-1918.

# Húsaskráning



Heimilisfang:

Hellubraut 7

Byggingarár: Annað heiti:

1907

Vesturhamar 5

Byggingarstíll:

Einföld hús

Varðveislugildi skv. SAVE:

4

## Núverandi gerð

Tegund:..... Timbur + Steypa  
 Klæðning:..... Plastklæðning  
 Þakgerð:..... Hátt ris + Hafnarfj.kvistur  
 Þakklæðning:..... Bárújárn  
 Undirstöður:..... Hlaðnar úr tilhöggnu grjóti  
 Gluggar:..... Annað  
 Flatarmál (m<sup>2</sup>):.....  
 Útlit:..... Kjallari + Ein hæð + Ris  
 Notkun:..... Íbúðarhús

## Upphafleg gerð

Tegund:..... Timbur  
 Klæðning:..... Bárújárn  
 Þakgerð:..... Hátt ris  
 Þakklæðning:..... Bárújárn  
 Undirstöður:..... Hlaðnar úr tilhöggnu grjóti  
 Gluggar:..... Annað  
 Flatarmál (m<sup>2</sup>):.....  
 Útlit:..... Kjallari + Ein hæð + Ris  
 Notkun:..... Íbúðarhús

## Breytingar:

Byggt hefur verið við húsið samkvæmt teikningu frá árinu 1951 bæði við austur og suðurhlíð hússins. Samkvæmt sömu teikningu virðist gluggum hafa verið breytt og stórir Hafnarfjarðarkvistir settir á húsið. Húsið hefur einnig verið klætt nútímalegri plastklæðningu og múrað hefur verið upp í kjallaraglugga á vesturhlíð.

## Saga og mat:

Ritaðar heimildir um sögu hússins eru fáar en í skrá yfir matsverð fasteigna í Hafnarfjarðarkaupstað samkvæmt fasteignamatinu 1916-1918 þá er húsið sagt vera í eigu Jóhannesar Þorsteinssonar sjómanns. Samkvæmt teikningu frá árinu 1942 er húsið sagt vera hús Helga Magnússonar.

## Varðveislugildi:

Í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2005 - 2025 er fjallað um varðveislu eldri byggðar þar segir að „mikilvægt [sé] að varðveita samfellda byggð sem heild og halda þar með þeim einkennum, sem myndað hafa ramma um líf fyrri tíma. Stuðlað verði að varðveislu, verndun eða friðun sérkenna í húsagerð og skipulagi auk annarra staðbundinna umhverfisþátta þannig að ímynd bæjarfélagsins styrkist.“ Sé húsið við Hellubraut metið í þessu ljósi og út frá almennu varðveislumati er ljóst að varðveislugildi hússins er ótvírætt. Húsið er gott dæmi um hafnfirskt timburhús sem sökum aldurs fellur undir lög nr. 104/2001 um húsafriðun. Húsið er í hópi tiltölulegra fárra húsa í bænnum af eldri gerð. Húsið hefur jafnframt hátt varðveislugildi samkvæmt varðveislumati SAVE aðferðarinnar einkum þegar horft er til umhverfisgildis hússins. Sökum einstakrar staðsetningar sinnar er mikilvætt að húsinu verði sómi sýndur og það lagfært á ytra byrði og það fært í upprunalegri búning.

## Heimildir:

Gagnagrunnur Fasteignaskrá Íslands 2010.  
 Húsakönnun í Hafnarfirði 1981, spjaldskrá.  
 Teikningasafn Skipulags- og byggingarsviðs Hafnarfjarðarbæjar.  
 Skrá yfir matsverð fasteigna í Hafnarfjarðarkaupstað samkvæmt fasteignamatinu 1916-1918.  
 Virðingabók Brunabótafélags Íslands 16. ágúst 1917 – 22. október 1917, bls. 12.



Skipulags- og byggingasvið Hafnarfjarðar  
Málfriður Kristjánsdóttir  
Strandgötu 6-9  
220 Hafnarfjörður

Reykjavík, 5. maí 2009  
Tilvísun: 0993

### Erindi: Hellubraut 7 (1907), Hafnarfirði – varðveislugildi

Á fundi Húsafriðunarnefndar 28. apríl 2009 var lagt fram bréf Skipulags- og byggingarsviðs Hafnarfjarðar dags. 24.04.2009 með beiðni um mat á varðveislugildi hússins nr. 7 við Hellubraut í Hafnarfirði vegna vinnu við deiliskipulag.

Eftirfarandi bókun var samþykkt:

*Auk þess að vera reisulegt timburhús og góður fulltrúi hafnfirskra timburhúsa frá upphafi 20. aldar stendur húsið að Hellubraut 7 á mjög áberandi stað uppi á kletti fyrir ofan Strandgötu. Þarna hefur það trónað yfir aðalgötu bæjarins og höfninni undanfarin, rúmlega 100 ár. Tilveruréttur þess er því ótvíæður, hvort sem er út frá umhverfislegum eða menningarsögulegum sjónarmiðum. Það er því eindregið lagt til að staða þess verði tryggð til framtíðar í nýju deiliskipulagi.*

Virðingarfyllt,  
f.h. Húsafriðunarnefndar

  
Nikulás Úlfar Másson forstöðumaður

Afrit send:  
Byggðasafn Hafnarfjarðar  
Formleifavernd ríkisins



HEITI DEILDAR AVALSKIPULAGS HAFNARFJARÐAR 2009-2021

SKÝPINGAR

- Deiliskipulagsgætt
- Byggingarnefur
- Bændin byggjalína
- Hús til reiturinn í flunings
- Fornleifar (gröfgarður)
- Forn leik
- Stærð bóla
- Blássæði
- Tjónubúur
- Menntasafna
- Hverfisvernd
- Bláttóð almenningavegna

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM HEfur RENGIÐ  
MEÐFERÐ SKV. 25 GR. SKIPULAGS- OG  
BYGGINGALAGA NR. 73/1987 OG VAR SAMBYKKT Í  
SKIPULAGSRÁÐI HAFNARFJARÐAR

ÞANN 01.02. 2011

F. HJ. SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐS

OG Í BEJARSTJÓRN ÞANN 06.02. 2011

BEJARSTJÓRN HAFNARFJARÐAR

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ 27.08. 2010

MEÐ ATHUGASEMDARFRESTI TIL 11.10. 2010

AUGLÝST UM GILISTÓKU DEILISKIPULAGSINS VAR

BIRT Í B-DELÐ STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN

1.4. 2011



KVARDI: 1 : 1000

SUBURGATA - HAMARSBRAUT - DEILISKIPULAG

GREINARGERÐ SUBURGATA - HAMARSBRAUT

Útgáfa 0.2 dags. 26. mars 2011

gildir með upprunni þessum ásamt

fráskrá Byggingasafns Hafnarfjarðar 2009



# SUÐURGATA - HAMARSBRAUT

## GREINARGERÐ OG SKIPULAGSSKILMÁLAR



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

## SUÐURGATA –HAMARSBRAUT DEILISKIPULAG

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

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

Breytingarnar voru eftirfarandi:

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

Legu Hamarsbrautar breytt á móts við Hamarsbraut 17.

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

Byggingarreitur bilgeymslu á lóð nr. 39 við Suðurgötu færður.

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

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

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

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

**Útgáfa 0.2**



## EFNISYFIRLIT

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

25.03.2011

## FORSENDUR

### Afmörkun svæðis

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

### Aðliggjandi skipulagssvæði

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

### Markmið

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

### Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2005-2025

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

## GREINING-SKRÁNING

### Landnotkun

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

### Eignarhald

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

### Umferð

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

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

### Stígar

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

### Aldur húsa og friðun

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

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

### Skólar

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

### Leiksvæði og græn svæði

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



### **Húsakönnun**

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

### **Fornminjar**

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

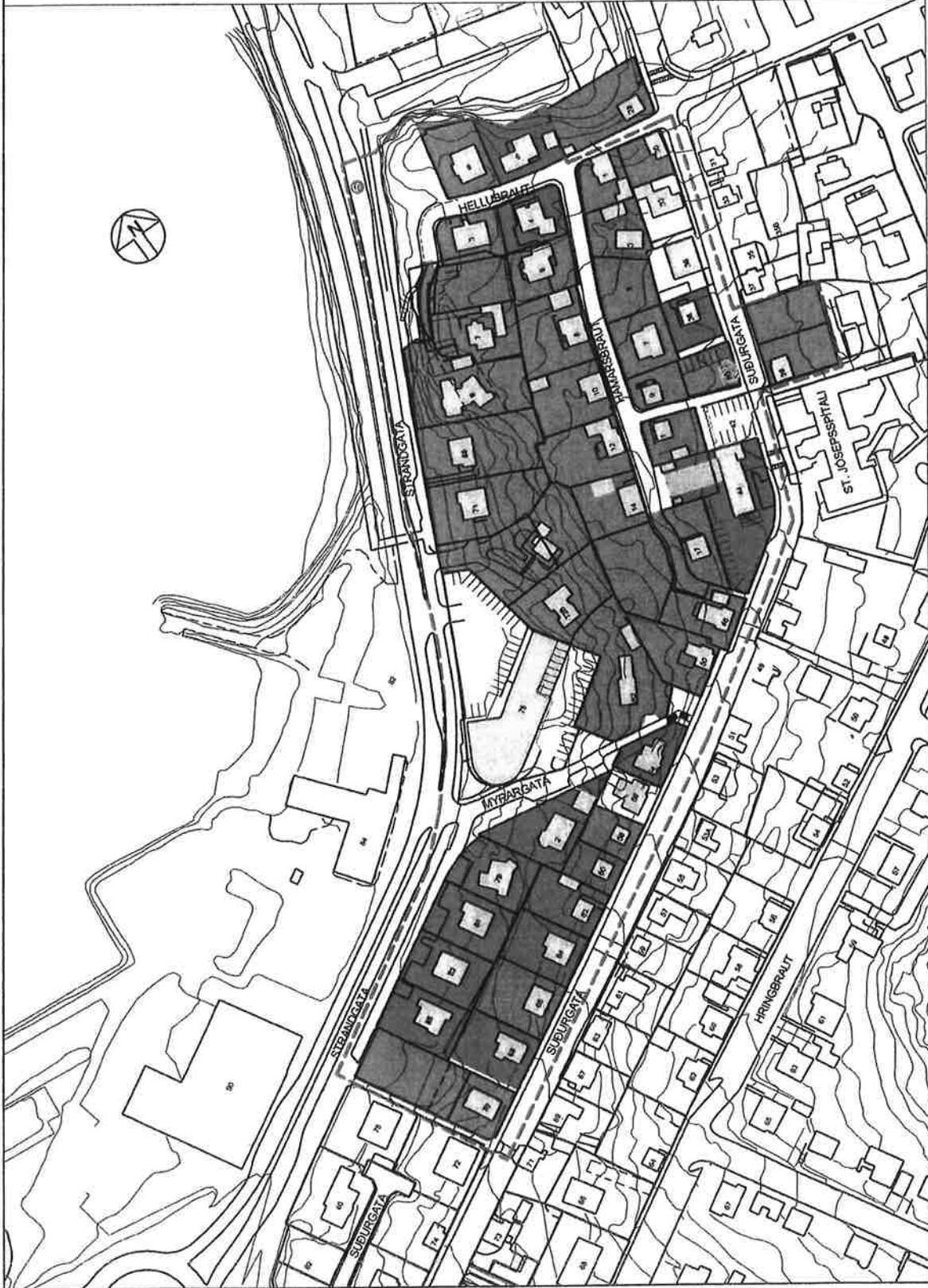
### **Landslag og sérkenni**

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

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

SKYRNINGAR

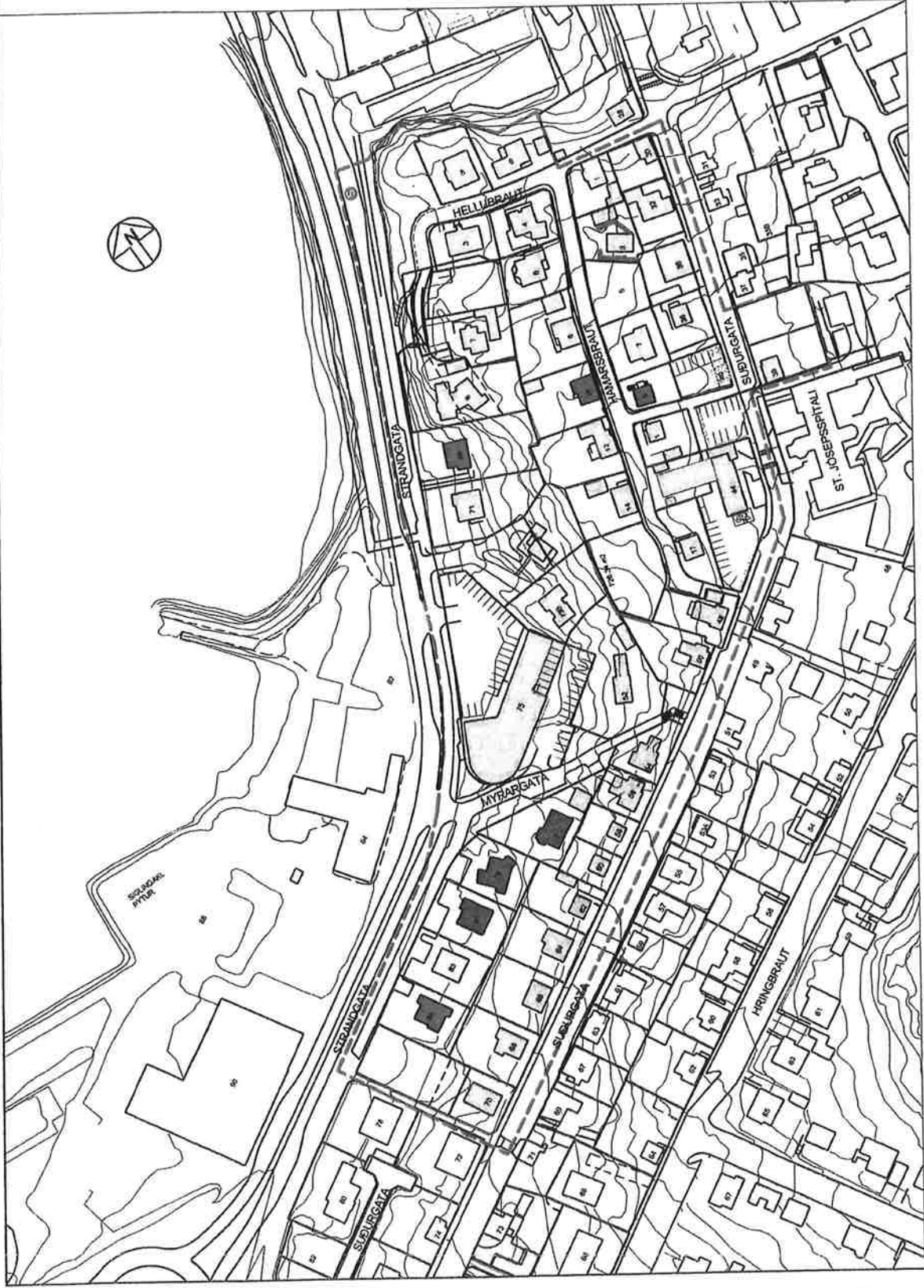
0 - 0.45
0.46 - 0.65
0.66 og yfir



**SUBURGATA - HAMARSBRAUT - DEILISKIPULAG**  
**NÝTINGARHLUTFALL**

SKÝRINGAR

	Einbýli
	Tvöbýli
	Þröbýli
	Fjörbýli








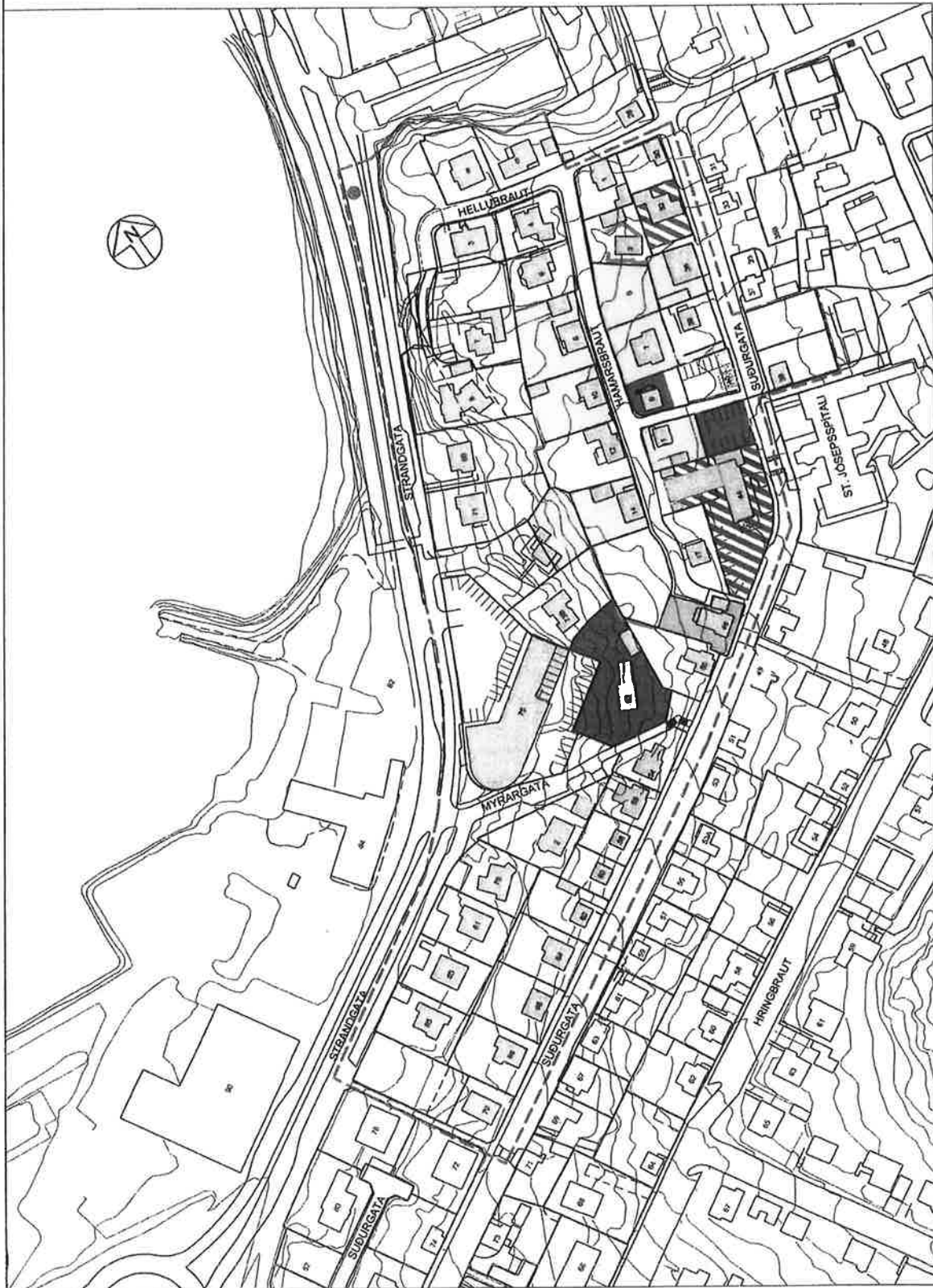
**SUDURGATA - HAMARSBRAUT - DEILISKIPULAG**  
**HÚSAGERÐIR - NÚVERANDI**

HAFNARFJARDARBÆR  
 SKIPULAGS OG BYGGINGASVIÐ  
 4. september 2009

SKÝRINGAR HAFNARFJARDARBÆR - HÚSAGERÐIR - NÚVERANDI - SUDURGATA - HAMARSBRAUT - DEILISKIPULAG - 2009 - 01 - 01

SKÝRINGAR

-  Hafnarjarðarbær
-  Einvæðgn
-  Kæðileika kirkjan
-  Filklasjóður
-  St. Jósepsþjálfari








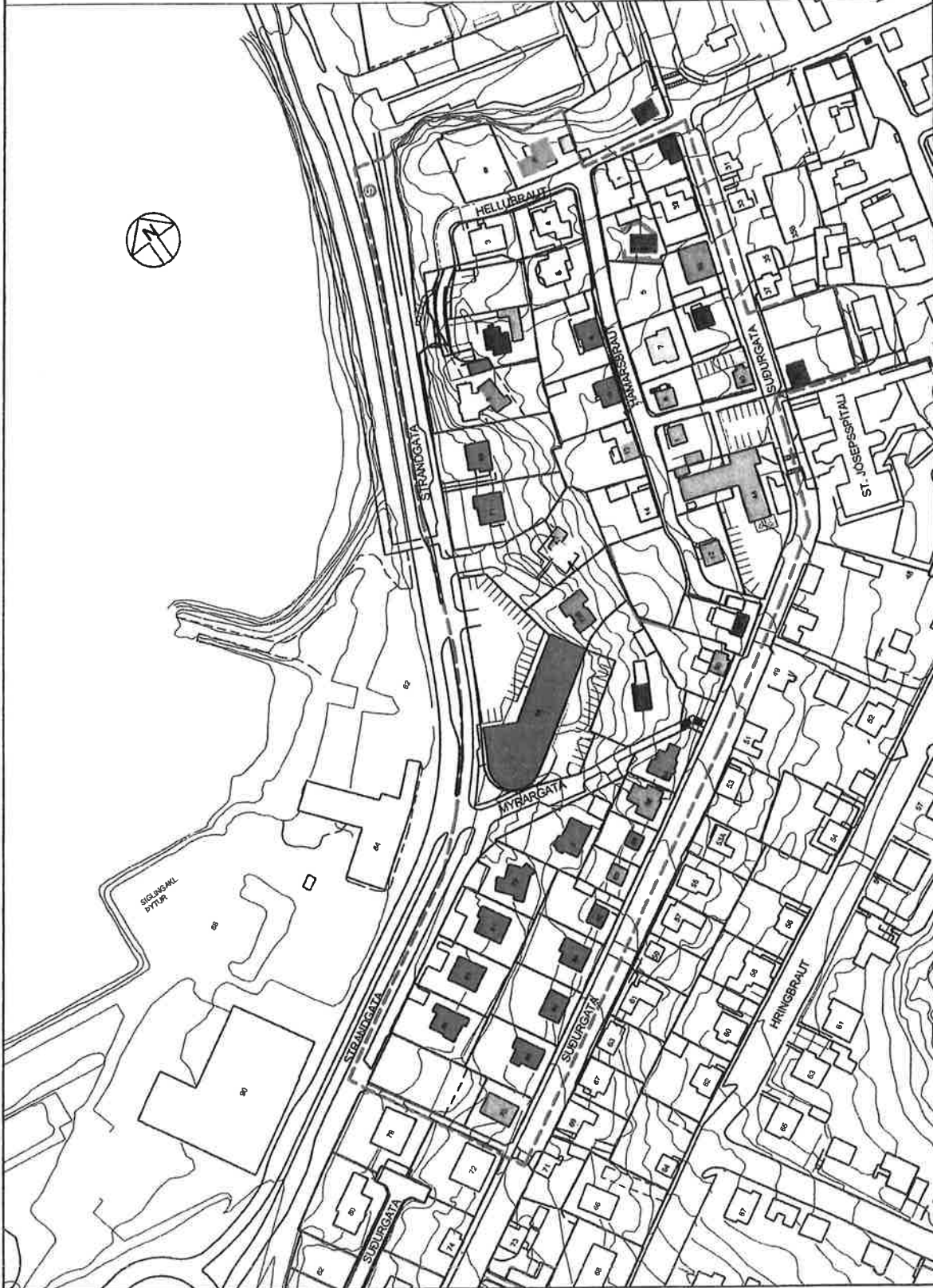
**SÚDURGATA - HAMARSBRAUT - DEILISKIPULAG  
EIGNARHALD Á LÓÐUM**



HAFNARFJARÐARBÆR  
SKIPULAGS OG BYGGINGASVIÐ  
1. september 2009

SKYRINGAR

-  Húsi bygð 1904 - 1918
-  Húsi bygð 1919 - 1940
-  Húsi bygð 1941 - 1960
-  Húsi bygð 1961 - 1980
-  Húsi bygð 1981 - 2000



**SUBURGATA - HAMARSBRAUT - DEILISKIPULAG**  
**ALDUR HÚSA**

## Deiliskipulagið

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

### Breyting á aðalskipulagi

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

### Breyting á deiliskipulagi

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

## Almennir skilmálar

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

### Hönnun og uppdraettir

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

### Lóðir

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

### Leiksvæði og útivera

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

### Umferð

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

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

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

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

### **Húsgerðir**

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

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

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

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

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

### **Skilmálar um viðbyggingar**

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

Viðbyggingin falli að stíl hússins bæði varðandi útlit og efnisval.

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

Viðbyggingin má ekki hafa áhrif á bílastæði innan lóðar.

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

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

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

### **Fornminjar**

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

### Frágangur lóða, gróður og girðingar

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



Við Hamarsbraut 16



Við Hamarsbraut 3

### Hverfisvernd

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

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

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

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

Einar Sveinsson arkitekt hannaði hús nr. 66 við Suðurgötu. Það var byggt árið 1942. Húsið er dæmi um góða byggingarlist á 20. öld og verðugur fulltrúi fyrir sinn tíma.

Hverfisverndin er í samræmi við stefnumörkun um húsverndun í Hafnarfirði (jan. 2002). Engar viðbyggingar eða breytingar á útliti hússins verða heimilaðar nema að undangengnu samþykki Húsafriðunarnefndar og Byggðasafns Hafnarfjarðar.



## SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

### Suðurgata 39

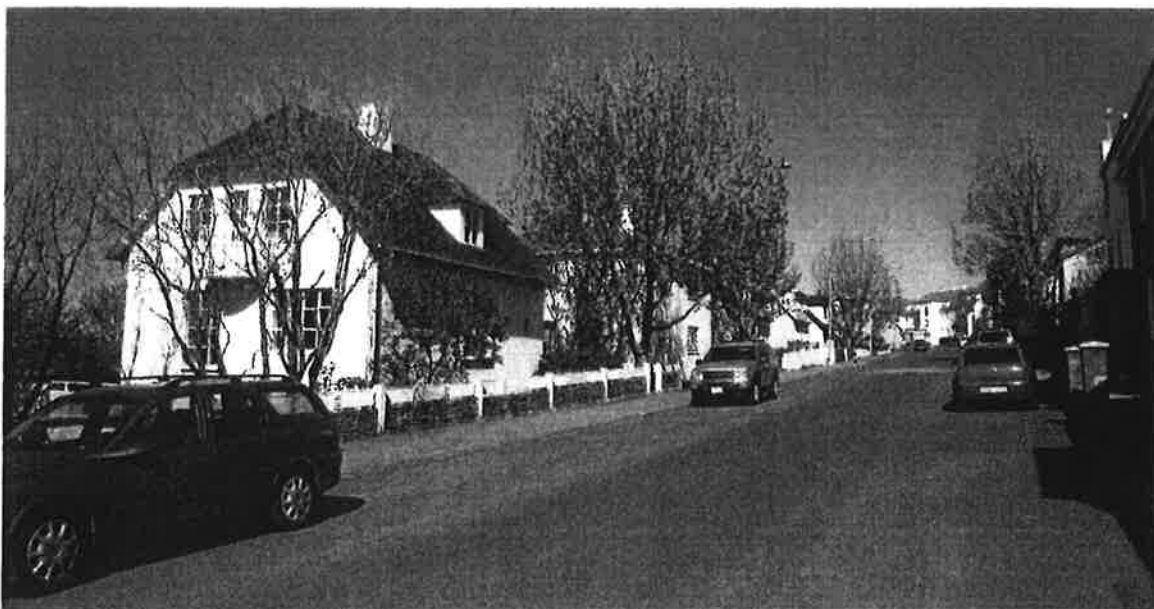
Lóðinni er skipt í tvær lóðir, nr. 39A og nr. 39

**Suðurgata 39a** er ný lóð 422.7 m<sup>2</sup>. Heimilt er að byggja eða flytja einbýlishús á lóðina og reisa bílgeymslu innan byggingarreits. Íbúðarhúsið skal hafa mæni samsíða Suðurgötu, hámarksvegg hæð frá gangstétt er 420 sm og hámarks mænishæð 730 sm. sbr. hæðablað. Bílgeymsla verði með flötu þaki eða einhalla þaki sem er hæst á lóðamörkum, hámarksvegg hæð 280 sm. Hámarksnýtingarhlutfall lóðar er 0.45. Gera skal ráð fyrir a.m.k. einu bílastæði innan lóðar.

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

### Suðurgata 44

Heimilt er að rífa hluta (leikfimisal) byggingarinnar við Suðurgötu 44. Skipta má lóðinni í tvennt og vestasti hluti hennar, 278 m<sup>2</sup> verður þá til lóð nr. 15 við Hamarsbraut. Nýtingarhlutfall lóðarinnar eftir skiptingu verður 0.92.



### Suðurgata 66

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

### **Suðurgata 70**

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

### **Strandgata 75**

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

### **Strandgata 87**

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

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

### **Hamarsbraut 5**

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

### **Hamarsbraut 15**

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

### **Hamarsbraut 17**

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

### **Hamarsbraut 16**

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

### **Hamarsbraut 17** eftir að lóðinni hefur verið skipt.

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

Hámarksnýtingarhlutfall lóðar er 0,45 Tvö bílastæði skulu vera innan lóðar.

### **Spennistöð Hamarsbraut 11A**

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

### **Hellubraut 7**

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

### **Hellubraut 5**

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

### **Hellubraut 7 eftir skiptingu lóðar**

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

Núverandi

Deiliskipulagstillaga

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

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





HAUT GILDANDI AÐDELSKIPULAGS HAFNARFJARÐAR 2009-2012

- SKYRNINGAR**
- Deiliskipulagsmörk
  - Byggingarmerur
  - Bændin byggingalína
  - Húsi líni
  - Ferntelefón líni
  - Fóm líni
  - Stærð líni
  - Bláa líni
  - Tráspor líni
  - Meniskalína
  - Hverfisvæð líni
  - Bláa líni

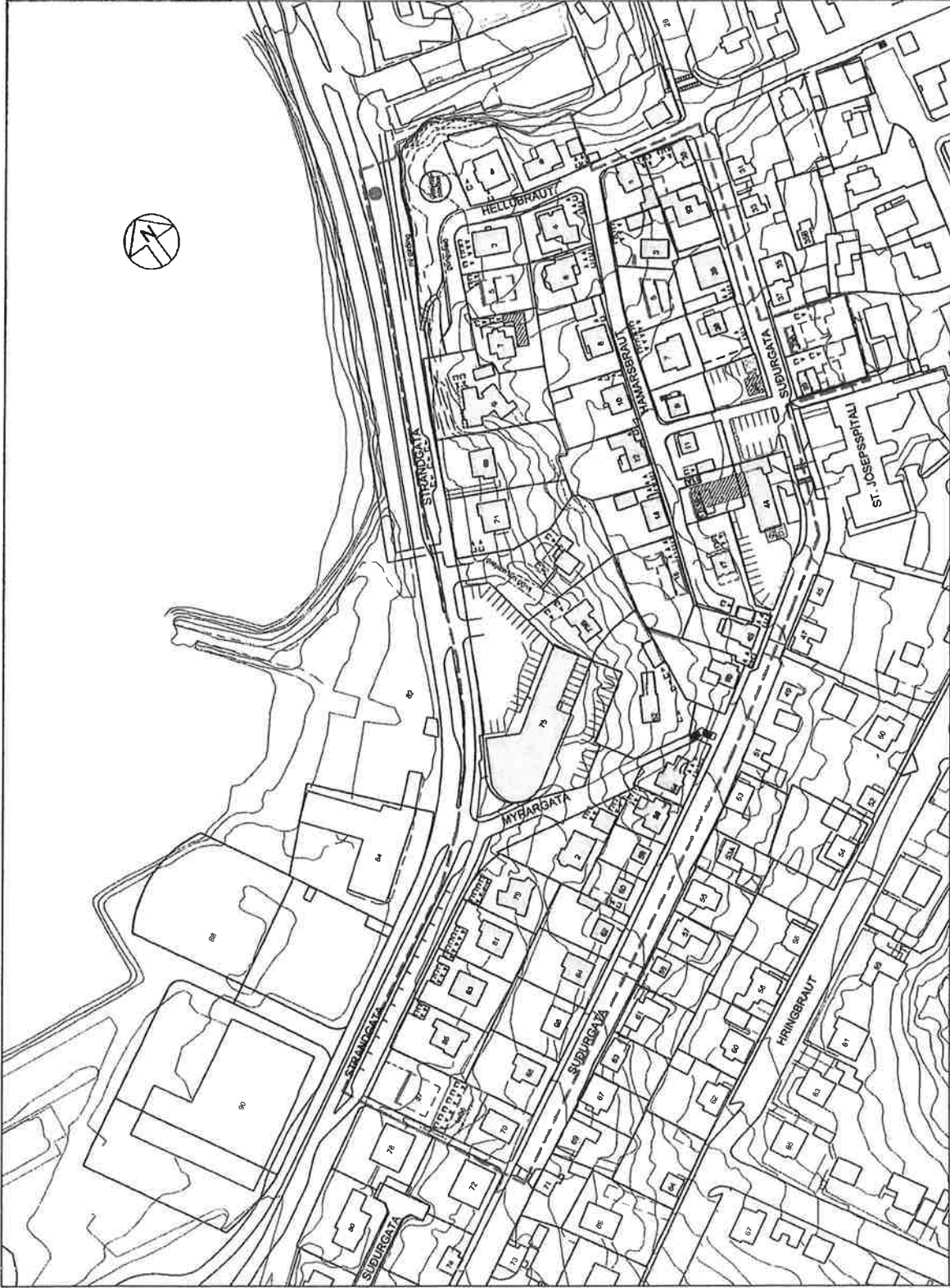
DEILISKIPULAG BETTA SEM HEIUR FENGID  
MEÐFERÐ SKV. 25 GR. SKIPULAGS- OG  
BYGGINGALAGA NR. 73/1987 OG VAR SAMÞYKKT Í  
SKIPULAGSRÁÐI HAFNARFJARÐAR  
ÞANN \_\_\_\_\_ 2011

F.H. SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐS  
OG Í BEIARSTJÖRN ÞANN \_\_\_\_\_ 2011

BEIARSTJÖRNIN HAFNARFREI  
TILLAGAN VAR AUGLYST FRÁ \_\_\_\_\_ TL  
\_\_\_\_\_ 2010

MEÐ ATHUGASEMDAFREIST TIL \_\_\_\_\_ 2010  
AUGLYST UM GILDISTÓKU DEILISKIPULAGSINS VAR  
BIRTTI ÞEÐEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN  
\_\_\_\_\_ 2011

**HAFNARFJARÐARBAER**  
SKIPULAGS OG BYGGINGASVIÐ  
Dagur: 19. apríl 2010, Br. 27. janúar 2011  
Staður: HAFNARFJARÐAR



KVARNI: 1 : 1000

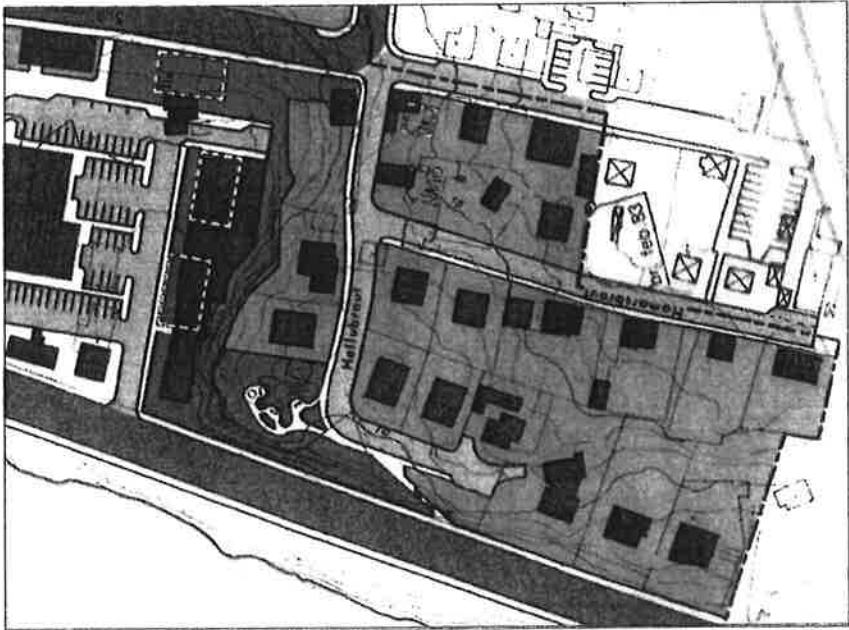
## SUBURGATA - HAMARSBRAUT - DEILISKIPULAG

GREINARGERÐ SUBURGATA - HAMARSBRAUT  
Útgáfa 0.2 daga. 25. maí 2011  
gildir með uppdætti þessum ásamt  
húsafrá Byggingasafnis Hafnarfjarðar 2009

BLÓÐ OG HEITI SEDAR. SKRÁF.  
BLÓÐ OG HEITI XREF. XREF.

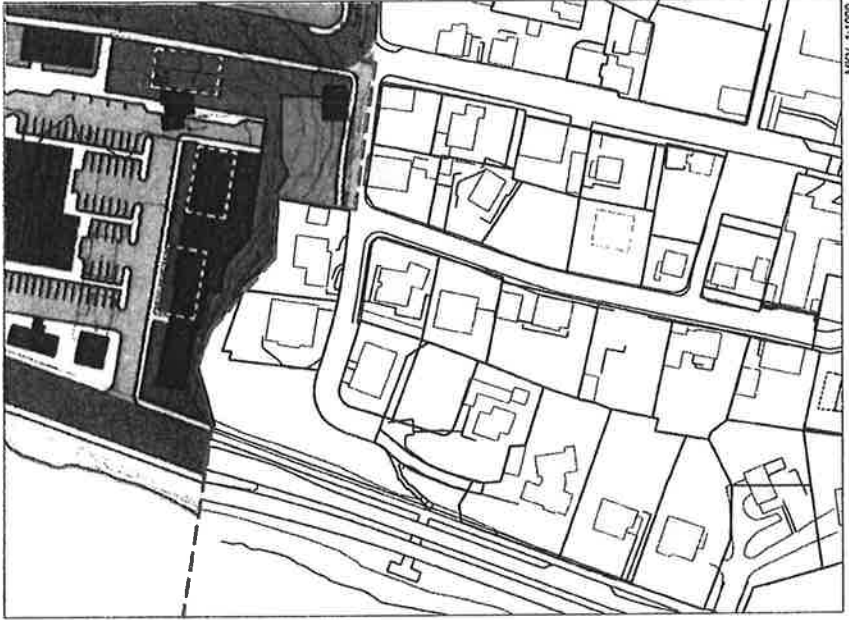
# HAFNARFJÖRÐUR

FYRIR



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

EFTIR



Breytingin felst í að mörkum skipulagsins er breytt þannig að nýtt deiliskipulag  
 Suðurgata - Hamarbraut tekur yfir svæði hluta eldra skipulags. Jafntíam  
 falta skilmálar fyrir reit 18. yr gildi nema fyrir lóð Suðurgötu 28.  
 (Sjá bús. 180 - 161 í greinargerð Hafnarfjarðar - Miðbaer 1981 - 8. apríl 1982)



ADALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 2005 - 2015

- SKÝFRINGAR
- Deiliskipulagsmörk
  - - - Ný deiliskipulagsmörk

DEILISKIPULAG ÞETTA HEFUR FENGIB MIÐFERÐ SKV. 1. mrv. 26  
 ÞF. I. LÖGUM NR. 73/1997

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

F. H. SKIPULAGS OG BYGGINGARÁÐS HAFNARFJARÐAR

TELLAGAN VAR AUGLÝST F.H.A. 27. 04. - 27. 06. 2010

MEÐ ATHUGUNADAGFRÉSTI TIL 11. 10. 2010

SKIPULAGSSTOFNIN HEFUR FENGIB ÞESSI GÖGN

TIL YFIRFERÐAR SKV. LÖGUM NR. 73/1997

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI ÖBLAST GILDI

ÞANNSÍ

BREYTT 27. 01. 2011  
 BREYTTUR UPPRÁTTILUR AF DEILISKIPULAGI  
 SUÐURGÖTU - HAMARBRAUTAR SETUR I  
 STAD AUGLÝSTS UPPRÁTTILUR.



SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ  
 HAFNARFJARÐAR

DAGSETNING: 15. september 2009  
 BREYTT: 27. janúar 2011

BREYTING Á SAMÞYKKTU DEILISKIPULAGI  
 HAFNARFJÖRÐUR MIÐBÆR 1981



Reykjavík, 1. febrúar 2012  
Tilvísun: 0994Hafnarfjarðarbær  
Skipulags- og byggingarsvið  
Málfríður Kristjánsdóttir  
Strandgötu 8-10  
220 Hafnarfjörður

Erindi: Hellubraut 7, Hafnarfirði – beiðni um niðurrif.

Á fundi Húsafríðunarnefndar 24. janúar 2012 var lagt fram bréf Skipulags- og byggingarsviðs Hafnarfjarðarbæjar, dags. 18. janúar 2012, ásamt fylgigögnum, þar sem óskað er eftir umsögn Húsafríðunarnefndar um umsókn um niðurrif hússins. Málefni umrædds húss voru rædd á fundi nefndarinnar 28. apríl 2009 og aftur 4. mars 2011. Þá var eftirfarandi bókun samþykkt:

*Húsafríðunarnefnd ítrekar tilmæli sem fram komu í bréfi dags. 24.04.2009, um að staða hússins að Hellubraut 7 í Hafnarfirði verði tryggð til framtíðar og því verði ekki gefin heimild til niðurrifs þess nú.*

Eftirfarandi bókun var samþykkt nú:

*Ekki er talið að neitt komi fram í innsendum ástandsskýrslum sem bendi til þess að umrætt hús sé verr farið en almennt má telja um hús frá þessum tíma, en í skýrslu Strendings ehf, dags. í júlí 2011, kemur m.a. fram að ástand burðarvirkis hússins sé óþekkt. Húsafríðunarnefnd ítrekar enn mat sitt á varðveislugildi hússins, en í bréfi nefndarinnar, dags. 5. maí 2009 segir m.a. að það sé góður fulltrúi hafnfirskra timburhúsa frá upphafi 20. aldar og að tilveruréttur þess sé ótvíræður, hvort sem er út frá umhverfislegum eða menningarsögulegum sjónarmiðum. Í húsaskráningu Byggðasafns Hafnarfjarðar er komist að sömu niðurstöðu. Húsafríðunarnefnd mælist því eindregið til þess að ekki verði gefin heimild til að húsið að Hellubraut 7 hverfi af sjónarsviðinu nú, heldur verði því og þar með sögu Hafnarfjarðar sýndur sá sómi að því verði gert til góða og að það fái að standa áfram um ókomna tíð.*

Virðingarfyllst,  
f.h. Húsafríðunarnefndar

Nikulás Úlfar Másson forstöðumaður

Afrit: Byggðasafn Hafnarfjarðarbæjar

Til bakaPrenta

## Skipulags- og byggingarráð - 294

### Haldinn í fundarherbergi Norðurhelli 2, 06.03.2012 og hófst hann kl. 08:15

**Fundinn sátu:** Guðfinna Guðmundsdóttir, Sigurbergur Árnason, Rósa Guðbjartsdóttir, Ólafur Ingi Tómasson, Guðrún Margrét Ólafsdóttir, Sigríður Björk Jónsdóttir.

**Fundargerð ritaði:** Ólafur Helgi Árnason

Eftirtaldir embættismenn sátu fundinn: Málfríður Kristjánsdóttir, Anna Sofía Kristjánsdóttir og Berglind Guðmundsdóttir undir þeim málum sem þær varðaði. Bjarki Jóhannesson sviðsstjóri/skipulags- og byggingarfulltrúi boðaði forföll.

#### Dagskrá:

#### Almenn erindi

##### 1. SB040377 - Fundargerðir skipulags- og byggingarfulltrúa

*Lagðar fram fundargerðir frá afgreiðslufundum skipulags- og byggingarfulltrúa dags. 22.02.12 og 29.02.11. A-liður afgreiddur af byggingarfulltrúa samkvæmt mannvirkjalögum nr.160/2010.*

Lagt fram.

##### 2. 1111113 - Skipalón 10, aflétting kvaðar

*Tekið fyrir að nýju erindi FM-húsa ehf dags. 03.11.11 þar sem óskað er eftir að Skipulags- og byggingarráð aflétti þeirri kvöð af húsinu Skipalón 10 að íbúar skuli vera 50 ára og eldri. Áður lögð fram umsögn Fræðsluviðs og Framkvæmdasviðs sem gera ekki athugasemd við erindið. Skipulagið var auglýst í samræmi við 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010. Athugasemdafresti er lokið, athugasemdir bárust. Erindið var til umfjöllunar á afgreiðslufundi skipulags- og byggingarfulltrúa 29.02.2012, sem vísaði því til skipulags- og byggingarráðs.*

Sigríður Björk Jónsdóttir vísar af fundi. Guðrún M. Ólafsdóttir tók sæti hennar.

Skipulags- og byggingarráð felur skipulags- og byggingarsviði að taka saman athugasemdir og gera drög að svörum í samræmi við umræður á fundinum fyrir næsta fund skipulags- og byggingarráðs.

##### 3. 1201360 - Hellubraut 7, fyrirspurn

*Gunnar Hjaltalín leggur 17.01.2012 fyrirspurn, óskar eftir niðurrifi og uppbyggingu á lóð. sjá meðfylgjandi gögn. Lögð er fram ný ástandsskoðun hússins sem hafa verið send húsafriðunarnefnd í samræmi við lög um húsafriðun. Áður lögð fram umsögn Húsafriðunarnefndar. Ný tillaga barst 01.03.12.*

Sigríður Björk Jónsdóttir tekur sæti á fundinum að nýju. Sigurbergur Árnason, vísar af fundi.

Skipulags- og byggingarráð tekur neikvætt í fyrirspurnina þar sem hún er ekki í samræmi við gildandi skipulag. Áréttað er að niðurrif kallar á deiliskipulagsbreytingu.

**4. 1202500 - Dalshraun 9, fyrirspurn**

Isotec leggur 27.02.12 fram fyrirspurn um að byggja við austur hlið núverandi húsnæðis 10 m út frá húsinu. Frá norðan verðum gafli hússins og 12,5 m með húsinu, sjá riss. Viðbygging verði í sömu hæð og með sama sniði er á húsi. Erindið var til umfjöllunar á afgreiðslufundi skipulags- og byggingarfulltrúa 29.02.2012, sem vísaði því til skipulags- og byggingarráðs.

Sigurbergur Árnason tekur sæti á fundinum að nýju.

Skipulags- og byggingarráð bendir á að ekki liggur fyrir skriflegt samþykki allra eigenda en tekur að öðru leiti jákvætt í fyrirspurnina.

**5. 0804310 - Miðvangur 41 íbúð 205, breytingar**

Borist hafa athugasemdir frá stjórn húsfélagsins Miðvangi 41 dags. 22.04.2008 þar sem segir að ólöglegar framkvæmdir séu í gangi í íbúð 205. Við vettvangsskoðun hefur komið í ljós að verið er að framkvæma breytingar án tilskilins leyfis. Íbúðareiganda var 14.05.2008 gert að stöðva framkvæmdir þá þegar í samræmi við 56 gr. skipulags- og byggingarlaga. Samkvæmt upplýsingum er búið að opna milli stofu og svala og verið að endurgera íbúðina. Skipulags- og byggingarfulltrúi óskaði 06.05.2009 eftir teikningum sem sýna umræddar framkvæmdir, einkum hvort breytt hafi verið burðarvirki hússins. Ekkert svar barst. Skipulags- og byggingarráð gerði íbúðareiganda 11.08.2009 skylt að skila inn teikningum af breytingunum innan 4 vikna. Yrði ekki brugðist við því mundi skipulags- og byggingarráð leggja til við bæjarstjórn að beitt verði dagsektum í samræmi við 57. grein skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Ekki var brugðist við því, og gerði skipulags- og byggingarráð 01.12.2009 tillögu til bæjarstjórnar um að beitt yrði dagsektum frá og með 1. janúar 2010 yrði ekki brugðist við erindinu. Lagðir fram minnispointar frá samtali við son nýs eiganda íbúðarinnar 09.12.2010. Skipulags- og byggingarráð gaf eiganda íbúðarinnar frest til 15. mars til að leggja fram greinargerð um málið í samræmi við áðurgreint samtal. Nýjar teikningar bárust 20.02.2012. Erindið var til umfjöllunar á afgreiðslufundi skipulags- og byggingarfulltrúa 22.02.2012, sem vísaði því til skipulags- og byggingarráðs.

Skipulags- og byggingarráð áréttar álit skipulags- og byggingarfulltrúa um að þetta sé óleyfisframkvæmd og krefst þess að lokun milli svala og stofu verði færð í fyrra horf.

**6. 1202074 - Skipalón 1 - 19, breyting á deiliskipulagi**

Tekið fyrir að nýju erindi ASK-arkitekta f.h. Fjarðarmóta ehf dags. 03.02.12 þar sem óskað er eftir breytingu á deiliskipulagsskilmálum fyrir lóðirnar Skipalón 1 - 19, þannig að leyft verði að byggja minni bílageymslur en samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Frestað á síðasta fundi.

SBH frestar afgreiðslu erindisins en felur skipulags- og byggingarsviði að ræða við umsækjanda.

**7. 1112197 - Dalsás 2-6, breyting**

Ingvar og Kristján ehf sækja 29.12.2011 um breytingar á áður samþykktum teikningum, samkvæmt teikningum Sigurðar Þorvarðarsonar dagsettar 20.12.2011. Lögð fram umsögn Skipulagstofnunar þar sem fram kemur að verði bílakjallari felldur niður krefjist það breytingar á deiliskipulagsskilmálum.

SBH frestar afgreiðslu erindisins en felur skipulags- og byggingarsviði að ræða við umsækjanda.

**8. 1202052 - Vatnsvernd, heildarendurskoðun**

*Tekið fyrir að nýju bréf Heilbrigðiseftirlits Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis dags. 01.02.12 þar sem lýst er stuðningi við samþykkt Samtaka sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu um endurskoðun vatnsverndarmarka á höfuðborgarsvæðinu. Frestað á síðasta fundi.*

SBH vísar ábendingum Heilbrigðisnefndar hvað varðar viðræður við Grindarvíkurbæ um stækkun vatnsverndarsvæðis til suðurs til endurskoðunarnefndar um svæðiskipulag vatnsverdar.

**9. 1006284 - Aðalskipulag Hafnarfjarðar heildarendurskoðun.**

*Tilkynnt að kynningarfundur verður haldinn fimmtudaginn 15. mars kl. 17:30 að Norðurhelli 2. lagðar fram fundargerðir stýrihóps.*

Lagt fram.

**10. 1107149 - Aðalskipulag Norðurbær breyting**

*Tilkynnt að kynningarfundur verður haldinn fimmtudaginn 22. mars kl. 17:30. fundarstaður tilkynntur síðar.*

Lagt fram.

**11. 1009150 - Straumsvík, Gasfélagið, nýtt deiliskipulag**

*Tilkynnt að kynningarfundur verður haldinn fimmtudaginn 8. mars kl. 17:00 að Norðurhelli 2.*

Lagt fram.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokks leggja fram eftirfarandi tillögu til afgreiðslu og umfjöllunar fyrir næsta fund.

Tillaga um átak í skráningu fasteigna í Hafnarfirði.

Í ljósi upplýsinga og umræðu síðustu vikur um misbrest á skráningu fasteigna í Hafnarfirði til Fasteignamats ríkisins (FMR) og í samræmi

**Fleira ekki gert. Fundi slitið kl.**

[Til baka](#)

[Prenta](#)

Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013 - 2025 sem auglýst var samkvæmt 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 14. maí 2014.

Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013 – 2025 var staðfest af Skipulagsstofnun þann 10. júlí 2014.

Höfundur texta:

Dr. Bjarki Jóhannesson sviðsstjóri/skipulags- og byggingarfulltrúi.

Kortagerð í texta og aðalskipulagsuppdráttur:

Elsa Jónsdóttir, landfræðingur.

Upplýsingar frá nefndum, ráðum og ýmsum stofnunum Hafnarfjarðarbæjar hafa verið felld inn í textann. Þar hafa eftirtaldir starfsmenn lagt hönd á plóginn:

Berglind Guðmundsdóttir landslagsarkitekt, Málfríður Kristjánsdóttir arkitekt, Helga Stefánsdóttir verkefnastjóri gatnamála, Sigurður Haraldsson sviðsstjóri umhverfis- og framkvæmda, Dagur Jónsson vatnsveitustjóri, Magnús Baldursson sviðsstjóri fræðsluþjónustu, Guðmundur Sverrisson rekstrarstjóri fræðsluþjónustu, Rannveig Einarsdóttir sviðsstjóri fjölskylduþjónustu, Katrín Gunnarsdóttir fornleifafræðingur Byggðasafn, Marín Hrafnisdóttir ferðamálafulltrúi og Gunnar Rafn Sigurbjörnsson fyrrverandi sviðsstjóri stjórnsýslu.

Auk þess hafa eftirtaldir aðilar komið að endurskoðun skipulagsins:

Alta ehf íbúa og atvinnuspá og umhverfisskýrsla, VSÓ ehf umferðarforsögn, Landslag ehf umhverfismál og Landmótun uppfærsla Krýsuvíkur.

## Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013 - 2025 Framsetning

Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013 – 2025 er sett fram á eftirfarandi hátt:

Í greinargerð:

Greinargerðin tekur til þéttbýlis í Hafnarfirði og upplands innan sveitarfélagsmarka og lands Hafnarfjarðar í Krýsuvík.

Á tveimur skipulagsuppdráttum í mælikvarða 1:15.000 er sýnt stefnmótun um landnotkun til 2025:

Skipulagsuppdráttur 1 tekur til þéttbýlis í Hafnarfirði og upplands að bæjarmörkum.

Skipulagsuppdráttur 2 tekur til lands Hafnarfjarðar í Krýsuvík.

Umhverfisskýrsla fyrir endurskoðun aðalskipulagsins, jan 2014.

Þá fylgja aðalskipulaginu fjögur fylgiskjöl sem ekki eru staðfest. Þau eru: Umhverfis- og auðlindastefna Hafnarfjarðar, Byggð í Hafnarfirði 1920 - 2000, Tillaga að húsverndun, Námurekstur í landi Hafnarfjarðar, Umhverfi og útivist, Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2005 - 2025, Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2005 – 2025 - Umhverfisskýrsla, Greinargerð um grunnvatnsauðlind Hafnarfjarðar, Greinargerð um efnisnámur í Hafnarfirði, Greinargerð um orkulindir Hafnarfjarðar og Feti framar - Staðardagskrá 21- Velferðaráætlun. Auk þess athugasemdir Skipulagsstofnunar varðandi framsetningu stíga á uppdrætti.

# Efnisyfirlit

<b>FORMÁLAR</b> .....	<b>7</b>
<b>INNGANGUR</b> .....	<b>12</b>
<i>Greinargerð skv. 9. gr. laga um umhverfismat áætlana</i> .....	<i>14</i>
<b>1. FRAMTÍÐARSÝN OG MARKMIÐ</b> .....	<b>15</b>
1.1 Hafnarfjörður í dag.....	15
1.2 Framtíðarsýn Hafnarfjarðar.....	16
1.3 Markmið.....	17
1.3.1. Markmið - byggð.....	17
1.3.2. Markmið – atvinnulíf.....	18
1.3.3. Markmið – samgöngur.....	20
1.3.4. Markmið umhverfi.....	21
1.4. Tengsl markmiða við skipulagið.....	27
<b>2. SKIPULAGSTILLAGA</b> .....	<b>28</b>
2.0 Lagarammi aðalskipulagsins.....	28
2.1 Valkostir um byggðaþróun.....	29
2.2 Landnotkunarflokkar.....	32
2.2.1 Íbúðarbyggð.....	32
2.2.2 Miðbær og miðsvæði.....	40
2.2.3 Verslun og þjónusta.....	43
2.2.4 Samfélagsþjónusta.....	44
2.2.5 Athafnasvæði.....	46
2.2.6 Iðnaðarsvæði.....	48
2.2.7 Hafnarsvæði.....	50
2.2.8 Efnistöku- og efnislosunarsvæði.....	52
2.2.9 Fristundabyggð.....	54
2.2.10 Afþreyingar- og ferðamannasvæði.....	54
2.2.11 Íþróttasvæði.....	55
2.2.12 Kirkjugarðar og grafreitir.....	56
2.2.13 Skógræktar- og landgræðslusvæði.....	56
2.2.14 Opin svæði.....	57
2.2.15 Óbyggð svæði.....	59
2.2.16 Vötn, ár og sjór.....	60
2.2.17 Strandsvæði.....	61
2.2.18 Vatnsból og vatnsvernd vatnsbóla.....	62
2.2.19 Varúðarsvæði.....	63
2.2.20 Landbúnaðarsvæði.....	64
2.2.21 Minjavernd.....	65
2.2.22 Friðlýst svæði.....	68
2.2.23 Hverfisverndarsvæði.....	76
2.2.24 Vegir, götur og stígar.....	91
2.2.25 Veitur.....	98
2.3 Skipulagi frestað.....	102
2.4 Landnotkunarkort.....	103
2.5 Samræmi við Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2001 - 2024.....	105
<b>3. FORSENDUR</b> .....	<b>106</b>
3.1 Byggð og lögsagnarumdæmi.....	106
3.1.1 Þróun byggðar.....	106
3.1.2 Lögsagnarumdæmi.....	108
3.1.3 Eignarhald á landi.....	109
3.1.4 Fornminjar.....	109
3.1.5 Verndun húsa og hverfahluta.....	110
3.2 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.....	112
3.3 Umhverfismál, náttúruvernd og staðardagskrá.....	114
3.3.1 Daglegt umhverfi.....	114
3.3.2 Landslag og náttúrufar.....	115
3.3.3 Náttúruvernd.....	119
3.3.4 Umhverfis- og auðlindastefna Hafnarfjarðar.....	121



3.3.5 Staðardagskrá 21 .....	122
<b>3.4 Mannfjöldi og húsnæðismál.....</b>	<b>124</b>
3.4.1 Íbúar .....	124
3.4.2 Aldursskipting .....	125
3.4.3 Íbúðarhúsnæði .....	127
3.4.4 Dreifing íbúa .....	128
3.4.5 Landþörf fyrir íbúðarhúsnæði.....	129
<b>3.5 Atvinnumál.....</b>	<b>133</b>
3.5.1 Mannafli .....	133
3.5.2 Atvinnuhúsnæði .....	133
3.5.3 Ferðahjónusta .....	134
<b>3.6 Umferð.....</b>	<b>137</b>
3.6.1 Þróun umferðar .....	137
3.6.2 Göngu-, hjólreiða- og reiðstígar .....	140
3.6.3 Umferðaröryggi .....	141
<b>3.7 Samfélagsþjónusta.....</b>	<b>144</b>
3.7.1 Fræðslumál .....	144
3.7.2 Félagsmál .....	150
3.7.3 Menningarmál .....	151
3.7.4 Íþróttir og útivist.....	152
3.7.5 Heilbrigðismál .....	155
3.7.6 Kirkjur og kirkjugarðar .....	156
<b>4 KRÝSUVÍK .....</b>	<b>160</b>
<b>4.1. INNGANGUR .....</b>	<b>160</b>
4.1.1 Breytingar frá gildandi aðalskipulagi .....	160
4.1.2 Markmið .....	161
4.1.3 Skipulagsferli .....	162
<b>4.2. FORSENDUR.....</b>	<b>163</b>
4.2.1 Landslag og veðurfar .....	163
4.2.2 Jarðfræði.....	164
4.2.3 Náttúruvernd.....	164
4.2.4 Fuglalíf .....	164
4.2.5 Gróðurfar og áætlanir um uppgræðslu.....	165
4.2.6 Fornleifar .....	166
4.2.7 Landakaup, Krýsuvíkurbúið o.fl.....	169
4.2.8 Orkuvinnsla .....	170
4.2.9 Námuvinnsla.....	172
4.2.10 Beitoland .....	172
4.2.11 Krýsuvíkurskóli .....	172
<b>4.3. SAMANTEKT.....</b>	<b>174</b>
4.3.1 Landslagsheildir og deilivæði þeirra .....	174
4.3.2 Náttúru- og sögugildi .....	175
4.3.3 Útivistargildi.....	175
4.3.4 Landkostir.....	176
<b>5 ÚTDRÁTTUR ÚR UMHVERFISSKÝRSLU OG NIÐURSTÖÐUR.....</b>	<b>177</b>
<b>FYLGIRIT.....</b>	<b>181</b>
<b>HEIMILDASKRÁ .....</b>	<b>182</b>
HEIMILDIR ÆTTBÝLI OG UPPLAND.....	182
HEIMILDIR KRÝSUVÍK .....	185
<b>VIÐAUKAR.....</b>	<b>186</b>

## 1. 3 Markmið

### 1.3.1. Markmið - byggð

*Sérkenni Hafnarfjarðar skulu varðveitt og megindrættir bæjarmyndarinnar styrktir með áherslu á fallega og heildstæða bæjarmynd.*

Hafnarfjörður skal sjónrænt vera sjálfstæður bæjarkjarni innan höfuðborgarsvæðisins og skýrt afmarkaður landfræðilega frá öðrum bæjum þess. Leggja skal áherslu á að styrkja megindrætti byggðarinnar, skeifulaga byggð í hrauni sem veit að miðbæ og höfn í miðju fyrir botni fjarðarins. Þessu markmiði verði náð með vandaðri skipulagsvinnu og verndun náttúru- og menningarminja.

*Tryggja skal fjölbreytt framboð húsagerða í nýjum hverfum.*

Við skipulagningu nýrra hverfa skal tryggja að í þeim séu ávallt til úthlutunar helstu gerðir húsa, þ.e. einbýlishús, raðhús/parhús og fjölbýlishús. Stefnt skal að því að hlutfall af hverri húsagerð tryggi fjölbreytni og endurspegli jafnfram eftirspurn eftir hverri húsagerð á hverjum tíma.

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

Ný íbúðarhverfi skulu vera í háum gæðaflokki þar sem tekið verði mið af hagkvæmni og umhverfissjónarmiðum, m.a. með verndun náttúruminja, sem og gæðum og eiginleikum þéttar byggðar í því samhengi. Mörk þéttbýlis og óbyggðs lands skulu falla á eðlilegan hátt að staðháttum og landslagi.

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

Lögð skal áhersla á þau verðmæti sem felast í því að stór 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.

*Vanda skal skipulag og skilmálagæði fyrir ný hverfi og tryggja þannig gæði mannvirkja og umhverfis.*

Við gerð skipulags- og skilmála skal það haft að leiðarljósi að bjóða vandað og eftirsóknarvert búsetuumhverfi, tengsl við ósnerta náttúru, góða byggingarlist, umferðaröryggi og umhverfismál. Háspennulínur sem eru nálægt byggingarsvæðum skulu lagðar í jörð eða fluttar frá byggðinni. Háspennulínur sem nú liggja að dreifistöð Landsnets í Hamranesi verði lagðar í vegstæði Ofanbyggðarveggar ef þess er kostur. Ný dreifistöð verði byggð ofan iðnaðarsvæðis í Hellnahrauni og hlutverki eldri dreifistöðvar breytt í að vera minni spennistöð. Í skipulagi nýrra hverfa verði gert ráð fyrir grenndarstöðvum fyrir sorpflokkun.

*Stytta fjarlægðir milli íbúa og starfa.*

Við skipulag nýrra hverfa skal stefnt að blöndun íbúðarbyggðar og þjónustu- og atvinnustarfsemi, en þess jafnframt gætt að nábyli við atvinnustarfsemi verði ekki truflandi fyrir íbúa. Hlutfall og tegundir atvinnustarfsemi í íbúðahverfum verður ákvarðað í deiliskipulagi.

### ***Umhverfisáhrif markmiða um byggð***

Stefnumið í byggðapróun hafa jákvæð áhrif á hagræna og samfélagslega þætti. Þannig munu áhrifin verða jákvæð á íbúapróun, byggt umhverfi, menningarminjar og efnisleg verðmæti. Þessi áhrif eru líkleg til að verða bein og varanleg og vægi þeirra talsvert og jafnvel verulegt hvað varðar hagræna og félagslega þætti. Utanaðkomandi þættir, svo sem almennt efnahagsástand valda því að óvissa ríkir um vægi áhrifanna á suma umhverfisþætti eða undirþætti.

Náttúrufarslegir þættir verða fyrir neikvæðum áhrifum og eru helstu áhrifin vegna röskunar á eldhraunum sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt 37. grein laga nr. 44/1999 um náttúruvernd. Þar er um að ræða talsverð og óafturkræf neikvæð áhrif. Jafnframt verður um að ræða samlegðaráhrif eftir því sem nýir áfangar á byggingasvæðum koma til framkvæmda auk annarrar uppbyggingar. Einnig verða vistkerfi og andrúmsloft fyrir talsverðum neikvæðum áhrifum en óvissa ríkir um áhrif á landslag og ásýnd og ráðast áhrifin af frekari útfærslu skipulags. Draga má úr neikvæðum áhrifum með annars vegar útfærslu við frekari skipulagsvinnu og hins vegar með mótvægisáðgerðum.

Í heild er talið að umhverfisáhrif af stefnumiðum í byggðapróun hafi ekki í för með sér veruleg neikvæð umhverfisáhrif í skilningi laga nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana og tilskipunar 2001/42/EB. Neikvæð áhrif af röskun á hraunum, vistkerfi og andrúmsloft eru talin vegin upp með jákvæðum áhrifum á aðra umhverfisþætti.

### ***1.3.2 Markmið – atvinnulíf***

*Efla skal ímynd Hafnarfjarðar sem eftirsóknarverðs bæjarfélags fyrir fyrirtæki.*

Áfram skal stefnt að fjölbreyttu atvinnulífi sem nýtur tengsla við gott samgöngukerfi. Tekið skal mið af þörfum allra atvinnugreina í aðalskipulagi og deiliskipulagi byggingarsvæða. Þar verði m.a. gert ráð fyrir húsnæði og umhverfi sem hentar nýsköpunarfyrirtækum og hátækni-störfum. Umhverfis- og auðlindastefna bæjarins hafi m.a. að leiðarljósi að Hafnarfjörður höfði til atvinnufyrirtækja sem leggja áherslu á gott umhverfi.

*Stefnt skal að fjölbreyttu framboði á atvinnulóðum og flokkun atvinnusvæða eftir eðli og rýmisþörfum atvinnustarfsemi, þannig að sem flest fyrirtæki finni svæði sem henta þeirra kröfum.*

Með því að flokka saman skylda starfsemi, þannig að hvert fyrirtæki geti valið sér það umhverfi sem því hentar best, er dregið úr líkindum á neikvæðum umhverfisáhrifum á milli fyrirtækja. Á athafnasvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu er á mengun, svo sem léttum iðnaði, vörugæmslum, hreinlegum verkstæðum og umboðs- og heildverslunum. Á léttari flokki iðnaðarsvæða skal m.a. gert ráð fyrir ýmis konar verkstæðum, framleiðsluiðnaði, endurvinnslu og prentþjónustu. Á þyngri flokki iðnaðarsvæða skal m.a. gera ráð fyrir þyngri iðnaði sem getur haft neikvæð umhverfisáhrif í för með sér

*Styrkja skal miðbæ Hafnarfjarðar sem öflugan kjarna og miðstöð þjónustu og ferðamála í bænum.*

Lögð skal rækt við þá sérstöðu sem miðbær Hafnarfjarðar hefur sem annar af tveimur gömlum miðbæjum á höfuðborgarsvæðinu og hann styrktur með verslun, þjónustu og menningarstarfsemi þannig að hann þjóni vel hlutverki sínu. Leitast skal við að nýta þá

atvinnulífið. Einnig gæti aukin áhersla á göngur og hjólaferðir til samgangna og útivistar verið jákvæð fyrir heilsu bæjarbúa. Jákvæðu áhrifin eru líkleg til að vera varanleg og bein.

Náttúrfarslegir þættir verða að hluta til fyrir neikvæðum áhrifum af völdum stefnumiða í samgöngum. Þar er sérstaklega um að ræða neikvæð áhrif á hraun sem fara undir vegafframkvæmdir og áhrif á loftgæði og þar með möguleg neikvæð áhrif á heilsu manna. Draga má úr neikvæðum áhrifum með mótvægisáðgerðum.

Jákvæð áhrif þykja heldur meiri að vægi en neikvæð og því er niðurstaðan sú að stefnumið í samgöngumálum hafi ekki í för með sér veruleg umhverfisáhrif í skilningi laga nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana og tilskipunar 2001/42/EB.

### **1.3. 4 Markmið umhverfi**

*Viðhalda skal tengslum við sögu og menningararf með verndunaráætlunum fyrir mannvirki og fornminjar.*

Unnið skal áfram að fornleifaskráningu á öllu landi Hafnarfjarðar og merkingu minja um eldri tíma (t.d. gamlar þjóðleiðir, vörður, gömul landamerki o.fl.) og unnið verði áfram að örnefnaskráningu í bæjarlandinu. Unnið skal áfram að húsaskráningu sem verði stefnumarkandi fyrir deiliskipulag eldri hverfa. Stefna í húsverndarmálum verði hluti af aðalskipulaginu og mörkuð verði hverfi sem bera sérstök einkenni í byggingarsögu Hafnarfjarðar. Gerð verði sérstök skrá yfir byggingar og svæði með varðveislugildi og sett verði ákvæði um hverfisvernd á grundvelli hennar.

*Skapa íbúum og fyrirtækjum öruggt umhverfi.*

Skipulagið skal miða að því að koma í veg fyrir og takmarka, eftir því sem unnt er, að almenningur verði fyrir líkams- eða heilsutjóni, eða umhverfi eða eignir verði fyrir tjóni, af völdum náttúruhamfara, af mannavöldum, farsóttu eða af öðrum ástæðum.

*Markvisst skal unnið að því að viðhalda gæðum náttúru og umhverfis og skapa íbúum heilnæmt, öruggt og gott búsetuumhverfi.*

Náttúruverndarsvæði verði afmörkuð í skipulagi. Við uppgræðslu í landi bæjarins skulu markmið sjálfbærrar þróunar höfð að leiðarljósi, m.a. við val á plöntum og trjátegundum til gróðursetningar. Af fremsta megni skal komist hjá hvers kyns mengun, m.a. frá fráveitum, lotmengun, hávaðamengun og mengun í vötn og læki. Auka skal eftirlit með loftgæðum og mengun lofts, jarðvegs, grunnvatns og yfirborðsvatns. Útrás fráveitu skal liggja a.m.k. 5 m niður fyrir stórstraumsfjörumörk. Markvisst skal unnið að því að umhverfi og lóðir í bænum verði snyrtilegar, jafnt á athafnasvæðum og í íbúðahverfum. Rétt er að endurskoða með reglulegum hætti umhverfisstefnu bæjarins m.a. hvað varðar sorphirðu og skipulag grenndargámaþjónustu.

*Styrkja skal aðgengi að upplandi bæjarins, útivistarsvæðum og náttúru án þess að gengið sé á gæði landsins og óspillta náttúru.*

Stuðlað skal að umhverfi sem hvetur til útiveru á öllum árstíðum. Mikilvægt er að útivistarsvæði séu fjölbreytt að gerð þannig að allir finni vettvang til útivistar við sitt hæfi. Við umhverfismótun og hönnun gatna, garða, gönguleiða og torga skal tekið mið af veðurfari allra árstíða með það fyrir augum að þau nýtist til útiveru allt árið. Unnið skal að því að tengja byggðina betur við sjóinn og tryggja gott aðgengi að ströndinni sem og að upplandinu. Við

þéttingu byggðar skal gætt að ekki verði gengið á nauðsynleg eða ómetanleg útivistarsvæði og óspillta náttúru.

*Hafa skal sjálfbæra þróun í anda staðardagskrár Hafnarfjarðar að leiðarljósi við skipulag byggðar.*

Skipulag bæjarins, uppbygging og rekstur skal taka mið af hugmyndafræði sjálfbærrar þróunar. Ákvarðanir um nýtingu lands, náttúrugæða, umgengni og viðhorf skulu miðast við að hagsmunir komandi kynslóða verði ekki skertir þannig að þær geti notið sömu lífsgæða og við. Til að fylgja eftir þessu markmiði hefur Hafnarfjarðarbær samþykkt umhverfis- og auðlindastefnu og staðardagskrá 21 sem er leiðbeinandi um rekstur og skipulag bæjarins.

*Vernda ber óspillta náttúru og vinna verndaráætlanir í þeim tilgangi.*

Óspillt náttúra Hafnarfjarðar hefur ótvírætt gildi fyrir núverandi og komandi kynslóðir. Hana ber að vernda til að íbúar fái notið hennar og nýtt til útivistar og fræðslu. Safna skal saman tiltækum upplýsingum um náttúrufar í landi bæjarins og afla upplýsinga sem skortir til að fá megi heildstæða mynd af náttúrufari í landi bæjarins, í þeim tilgangi að auðvelda stefnumótun í náttúruvernd, gerð verndaráætlana og skipulag verndunar. Markvisst skal unnið að því að auka umhverfisvitund bæjarbúa í þeim tilgangi að auka virðingu fyrir náttúru og umhverfi, til hagsbóta fyrir náttúruna, bæjarfélagið og íbúa. Unnar skulu kannanir á náttúrufari sem notaðar verði til stefnumörkunar í umhverfis- og skipulagsmálum.

***Umhverfisáhrif markmiða um umhverfi***

Umhverfisáhrif stefnumiða í umhverfi og útivist eru að flestu leyti jákvæð. Jákvæð áhrif ná bæði til náttúrufarslegra þátta og samfélaglegra þátt. Í einhverjum tilvikum voru umhverfisáhrifin lítil eða engin en ekki voru greind neikvæð umhverfisáhrif af markmiðum í umhverfi og útivist. Stefnumið í umhverfi og útivist hafa því ekki í för með sér veruleg neikvæð umhverfisáhrif í skilningi laga nr. 105/2005 um umhverfismat áætlana og tilskipunar 2001/42/EB.

### ***1.3.5 Markmið – menning og samfélagsþjónusta***

*Menningarstofnanir bæjarins verði eflar og framboð menningar- og listviðburða aukið.*

Þetta verður m.a. gert með því að samtvinnna menningar- og listastarfsemi betur inn í starf skóla og félagsstarf á vegum Hafnarfjarðarbæjar og með því að koma á fót fjölnota menningarhúsi. Huga skal að staðsetningu fyrir útibú bókasafns við skipulag á nýbyggingarsvæðum.

*Uppbygging skóla í nýjum íbúðarhverfum skal miðast við að gönguleiðir að þeim séu ekki lengri en 800 metrar*

Skipulag íbúðarhverfa skal taka mið af stærð og staðsetningu grunnskóla. Gönguleiðir að þeim skulu vera greiðfærar og öruggar. Til að tryggja öryggi grunnskólabarna verða öruggar gönguleiðir til skóla kortlagðar og kynntar börnum og foreldrum. Öll börn sem hafa aldur til eiga að eiga þess kost að hjóla með öruggum hætti í skólann og í skólunum skal vera örugg aðstaða til að geyma reiðhjól.

*Uppbygging leikskóla í nýjum íbúðarhverfum skal miðast við að stefnt sé að nægilegu leikskólarymi í hverju skólahverfi.*

## 2.2.21 Minjavernd

### *Almenn ákvæði*

Minjaverndarsvæði taka til svæða þar sem eru friðlýstar fornminjar, þekktar fornleifar eða friðuð hús samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Fornminjar njóta friðunar nema annað sé ákveðið af Minjastofnun Íslands. Friðun felur í sér sjálfkrafa verndun fornminja, húsa og mannvirkja á grundvelli aldurs þeirra, samkvæmt nánari fyrirmælum laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðlýsing felur í sér að gefið er út sérstakt friðlýsingarskjal og friðlýsing þinglýst sem kvöð á viðkomandi jörð eða lóð. Um allar þjóðminjar gilda ákvæði 21. greinar laga um menningarminjar nr. 80/2012 um að fornleifum má enginn spilla, granda né breyta, ekki heldur hylja þær, laga né aflaga né úr stað flytja án samþykkis Minjastofnunar Íslands.

Samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012 gefur Minjastofnun Íslands út skrá um friðlýstar fornleifar. Í lögnum er kveðið á um að þeim minjum sem friðlýstar eru, skuli fylgja 100 metra friðhelgað svæði út frá ystu sýnilegu mörkum fornleifa og umhverfis nema kveðið sé á um annað. Komi minjar í ljós við framkvæmdir ber að stöðva verkið og tilkynna Minjastofnunar Íslands sem úrskurðar hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

### *Fornminjar*

Alls eru 7 minjar í landi Hafnarfjarðar friðlýstar samkvæmt 18. grein laga um menningarminjar, og eru það allt gamlar búsetuminjar. Friðlýstar þjóðminjar eru merktar á aðalskipulagsuppdrátt. Nánari upplýsingar um þessar minjar er að finna í greinargerð Landmótunar, *Umhverfi og útvíst*. Engar framkvæmdir eru fyrirhugaðar við minjarnar með einni undantekningu. Kapellan í Lambhaga er í nánd við Álverið og verði af stækkun þess, lendir hún nánast inn á milli kerskála. Við hugsanlega stækkun verður varðveisla hennar tryggð.

Fornleifaskráning á nýbyggingarsvæðum fór fram árin 2004 og 2005 og er þar að finna upplýsingar um eðli og staðsetningu þessara minja.

Eftirtaldar forminjar í bæjarlandinu eru friðlýstar samkvæmt Þjóðminjalögum:

### *Afréttarland (MV1).*

Forn rúst, nefnd Helgadalsrúst, í dalkvos, sem er skammt fyrir neðan Helgafell. Sbr. Árb. 1908: 11. Skjal undirritað af MÞ 25.10.1930. Þinglýst 15.11.1939.4

### *Hvaleyri (MV2).*

1. Stór steinn og nokkrar klappir norðvestan við túnið, með áletrun á. 2. Leifar gamallar verslunarbúðar austast í túninu, norðaustan við Hjörtskot. Sbr. Kálund 1877: 28. Skjal undirritað af MÞ 25. október 1930. Þinglýst 15.11.1938.

### *Kaldársel (MV3).*

1. Bæjarrústir, rétt sunnan við skála KFUM, svo og aðrar rústir í hinu gamla túni. 2. Fjárborg, nú hrunin, þar sem hæst ber á svonefndum Standi, skammt fyrir norðan bæjarrústirnar. 3. Fjárhústöft og gerði, rétt hjá borginni, þeim megin sem frá bæjarrústunum veit. 4. Hleðsla undir gamla vatnsveitustokkinn til Hafnarfjarðar, þvert yfir gjá. Skjal undirritað af KE 30.04.1964. Þinglýst 05.05.1964.

*Krýsuvík (MV4).*

I) a. Leifar Krýsuvíkur hinnar fornu, vestur af Krýsuvíkurbergi, í Húshólma og Kirkjulágum. b. Fornt garðlag í Óbrennishólma, vestur af Húshólma. c. Gestsstaðir, eyðibýli vestur af núverandi Krýsuvík, við Sveifluháls. d. Túngarðsleifar eyðibýlisins Kaldrana við Kleifarvatn. Sbr. Árb. 1903: 49-50. Skjal undirritað af MÞ 25.10.1930. Þinglýst 15.11.1938. II) 1. Rústir Norðurkots, norður frá kirkjunni. 2. Dysjar tvær eða vörður ("Krýs og Herdís") austan Kerlingardals, um hálf tíma gang fyrir vestan Sýslustein. Skjal undirritað af KE 30.04.1964. Þinglýst 05.05.1964. III) Krýsuvíkirkirkja; tekin á fornleifaskrá með bréfi menntamálaráðuneytisins 29.09.1964. Ekki þinglýst.

Í landi Krýsuvíkur eru víða merkar fornleifar og búsetuminjar. Eftirfarandi minjar á Krýsuvíkurbjörðinni eru friðlýstar skv. Þjóðminjalögum. Elstar eru Gestsstaðarústirnar, sennilega frá fyrri hluta miðalda.:

**Gestsstaðir**, eyðibýli (11-12. öld). vestur af núverandi Krýsuvík, við Sveifluháls. Friðlýst 1930 og þinglýst 1938.

**Túngarðsleifar eyðibýlisins Kaldrana** við Kleifarvatn (meint staðsetning) friðlýstar árið 1930, þinglýstar 1938.

**Krýsuvíkirkirkja**; tekin á fornleifaskrá með bréfi menntamálaráðuneytisins 29.09.1964. Ekki þinglýst. Krýsuvíkurbæjarins ásamt hjáleigum í og við heimatúnið er mjög heillegt bæjarstæði fyrri tíma með stóran bæjarhól, húsarústum, tröðum, túngörðum o.fl.

**Rústir hjáleigunnar Norðurkots** norður frá kirkjunni. Friðlýstar og þinglýstar 1964.

Heildarskráning fornleifa fór fram á Krýsuvíkurbjörðinni 1998 (Bjarni F. Einarsson). Þær minjar falla flestar undir friðun vegna aldursákvæðis og eru hér skilgreindar undir hverfisvernd

*Lambhagi (MV5).*

Kapellutóft forn úr grjóti í Kapelluhrauni. Sbr. Árb. 1903: 34. Skjal undirritað af MÞ 25.10.1930. Þinglýst 15.11.1938.

*Óttarsstaðir (MV6).*

Fjárborg vestur af svonefndum Löngubrekkuhæðum (hlaðin af Krístrúnu Sveinsdóttur á Óttarsstöðum um 1870). Skjal undirritað af KE 30.04.1964. Þinglýst 05.05.1964.

*Setberg (MV7).*

Hinar gömlu bæjarústir að Setbergi. Skjal undirritað af ÞM 16.12.1981. Þinglýst 04.01.1982.

Þessar fornminjar eru merktar inn á landnotkunarupphrátt aðalskipulagsins.

**Byggingar**

Við varðveislu eldri byggðar er mikilvægt að varðveita samfellda byggð sem heild og halda þar með þeim einkennum, sem myndað hafa ramma um líf fyrri tíma. Stuðlað ber að varðveislu, verndun eða friðun sérkenna í húsagerð og skipulagi auk annarra staðbundinna umhverfisþátta þannig að ímynd bæjarfélagsins styrkist. Hafnarfjörður státar af tiltölulega mörgum gömlum íbúðarhúsum sem ljá eldri bæjarhlutum hlýlegan blæ. Samkvæmt upplýsingum frá Þjóðskrá eru 487 íbúðir eða um 7% af öllum íbúðum í Hafnarfirði í húsum sem byggð voru 1930 og fyrr. Þar af eru 48 íbúðir í húsum byggð 1905 eða fyrr. Mikilvægt er að viðhalda og leggja rækt við bárujárnshúsabyggðina í hrauninu sem er ein stærsta samfellda byggð sinnar tegundar í landinu.

Fimm hús eru friðlýst samkvæmt 31. grein laga um um menningarminjar. Einnig eru öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri friðuð samkvæmt 29. grein sömu laga, sjá kafla 3.1.5 í þessari greinargerð. Fyrir liggja hugmyndir um friðlýsingu fleiri húsa. Í því skyni að fá sem heillegasta mynd af húsum og hverfum sem bera sérstök einkenni í byggingarsögu Hafnarfjarðar er unnið að sérstakri skrá yfir byggingar og svæði með varðveislugildi, og sett verða ákvæði um hverfisvernd á grundvelli hennar. Unnið verður áfram að húsaskráningu sem verður stefnumarkandi fyrir deiliskipulag eldri hverfa. Stefna í húsverndarmálum er hluti af aðalskipulaginu.

Eftirtalin hús í Hafnarfirði voru friðlýst 1. janúar 1990 samkvæmt aldursákvæði 1. mgr. 36. gr. Þjóðminjalaga nr. 88/1989:

*Vesturgata 6 – Sívertsenshús (MV8).*

Hús Bjarna riddara Sívertsen. Byggingarár 1803-1805. Hönnuður: Ókunnur.

*Strandgata 55 - Fjörukráin (MV9).*

Byggingarár 1841 sem pakkhús og sölubúð. Lengt um 4 m til norðurs um 1880. Hönnuðir: Ókunnir.

*Strandgata 57 - Fjörukráin (MV9).*

Byggingarár 1841 sem íbúðarhús. Hönnuður: Ókunnur.

*Fríkirkjan - Linnetsstígur 8 (MV10).*

Byggingarár: 1913. Hönnuður: Davíð Kristjánsson trésmíðameistari.

*Hafnarfjarðarkirkja - Strandgötu 51 (MV10).*

Byggingarár 1914. Hönnuður: Rögnvaldur Ólafsson arkitekt.





Minjastofnun  
Íslands

Skipulags- og byggingarsvið Hafnarfjarðarbæjar  
dr. Bjarki Jóhannesson sviðsstjóri/skipulags- og byggingarfulltrúi  
Norðurhelli 2  
221 Hafnarfjörður

Reykjavík, 7. september 2015

Tilvísun: 0994

### Hellubraut 7, Hafnarfirði, deiliskipulag

Í bréfi 2.12.2014 leitar dr. Bjarki Jóhannesson, sviðsstjóri/skipulags- og byggingarfulltrúi Hafnarfjarðar, eftir álit Minjastofnunar Íslands vegna erindis um breytt deiliskipulag á lóðinni Hellubraut 7. Óskað er eftir að veitt verði heimild til að rífa núverandi hús og byggja nýtt í þess stað. Með erindinu fylgja afrit úr húsaskráningu Bygðasafns Hafnarfjarðar, ástandsskýrslur Strendings ehf verkfræðipjónustu frá 11.7. 2011 og Sigurbergs Árnasonar arkitekts frá 16.1. 2012.

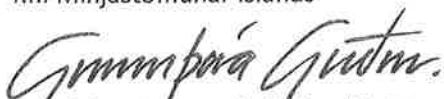
Hellubraut 7 er plastklætt einlyft timburhús með portbyggðu risi og steinkjallara. Samkvæmt húsaskráningu er það byggt 1907 og er því friðað sk. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Eigendum friðaðra húsa er skylt að leita álits Minjastofnunar hyggist þeir breyta þeim, flytja eða rífa.

Í húsaskráningu er Hellubraut 7 talið hafa hátt varðveislugildi vegna umhverfisgildis og einstakrar staðsetningar. Mælt er með að húsið verði lagfært á ytra borði og það fært í upprunalegan búning. Á fundi húsafriðunarnefndar 28.4. 2009 var samþykkt eftirfarandi bókun um varðveislugildi Hellubrautar 7 vegna vinnu við deiliskipulag : *Auk þess að vera reisulegt timburhús og góður fulltrúi hafnfirskra timburhúsa frá upphafi 20. aldar stendur húsið að Hellubraut 7 á mjög áberandi stað uppi á kletti fyrir ofan Strandgötu. Þarna hefur það trónað yfir aðalgötu bæjarins og höfninni undanfarin, rúmlega 100 ár. Tilveruréttur þess er því ótvíræður, hvort sem er út frá umhverfislegum eða menningarsögulegum sjónarmiðum. Það er því eindregið lagt til að staða þess verði tryggð til framtíðar í nýju deiliskipulagi.*

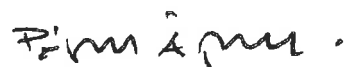
Í framhaldi af bókun húsafriðunarnefndar óskaði skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar eftir nánari úttekt á innviðum og burðarvirki hússins þar sem skýrsla Strendings tæki ekki á þeim þáttum. Í matskýrslu 16.1.2012 kemur fram að húsinu hafi verið mikið breytt. Upphaflegt útlit er horfið og allar klæðningar utan og innan úr framandi efnun. Húsið var forskalað eftir 1942 og seinna klætt með plastklæðningu. Byggt hefur verið við það og gluggaskipan breytt. Mælingar sem framkvæmdar voru 2012 benda ótvírætt til þess að mikill raki sé í burðargrind þess og hana verði að endurnýja í heild sinni.

*Varðveislugildi Hellubrautar 7 liggur öðru fremur í áberandi stöðu þess í umhverfinu og mikilvægi fyrir sögulega bæjarmynd Hafnarfjarðar. Tæknilegt ástand hússins er mjög slæmt og fátt upprunalegt nema burðargrind og undirstöður. Í ljósi þess heimilar Minjastofnun endurnýjun hússins, m.ö.o. að nýtt hús með sama þakformi og -halla og í sömu meginstærðum verði byggt á grunni hins eldra. Útlit þess skal hanna með þeim hætti að nýbyggingin styrki sögulega bæjarmynd Hafnarfjarðar. Við framkvæmdir í eldri hverfum ber að huga sérstaklega að fornleifum í jörðu við allt jarðrask. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun frá fundinum svo fljótt sem unnt er, sbr. 24. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012.*

Virðingarfyllst,  
f.h. Minjastofnunar Íslands



Gunnþóra Guðmundsdóttir arkitekt  
minjavörður Reykjavíkur og nágrennis



Pétur H. Ármannsson arkitekt  
sviðsstjóri umhverfis og skipulags

Afrit í tölvupósti :

dr. Bjarki Jóhannesson sviðsstjóri ([bjarki@hafnarfjordur.is](mailto:bjarki@hafnarfjordur.is))



Hellubraut deliskipulag - breyting vegna lóðarinnar Hellubraut 5 og 7

**GILDANDI DELISKIPULAG M 1:500**

Samþykkt í skipulagsráði 1.02.2011 og birt í B-dæli stjórnartíðinda 13.4.2011

**Skilmálar Núgildandi skipulags:**

**Hellubraut 5:**  
 Heimilt er að byggja einbýlishús innan byggingarreits og skal blageymsla vera innfelld í húsið. Húsið verði 1 til 1,5 hæð og hafi þak með mæni, læmarshalli er 30°. Nýtingarhlutfall lóðar mest 0,45. Tvö blástæði verða innan lóðar

**Hellubraut 7:**  
 Heimilt er að rífa blískur og áfaster geymslur og reisa nýjan blískur með flötu þaki innan byggingarreits með hámarksveggþéð 280 sm og sama eða lægri gölfkíla og er í núverandi blískur.

**TILLAGA AÐ BREYTTU DELISKIPULAGI M 1:500**

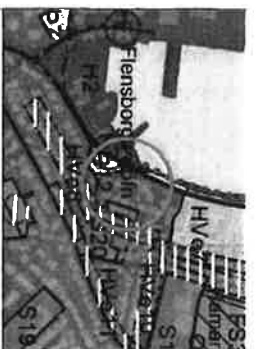
**Tilfaga að nýjum skilmálum:**

Efni á meginflötum úrveggja skulu vera læst zínklæðning, nátturustein og timbur. Efni á hallandi þakflötum skal vera læst zínklæðning.

**Hellubraut 5:**  
 Heimilt er að byggja einbýlishús innan byggingarreits og skal blageymsla vera innfelld í húsið. Húsið verði 2 hæðir og hafi þak með mæni að hluta, læmarshalli er 30°. Hluti þaks má vera flatur. Nýtingarhlutfall lóðar mest 0,53 (A- og B-rými). Tvö blástæði verða innan lóðar

**Hellubraut 7:**  
 Heimilt er að rífa núverandi mannvirki á lóðinni og byggja einbýlishús innan byggingarreits. Blageymsla skal vera innfelld í húsið. Húsið verði 2 hæðir og hafi þak með mæni að hluta, lægmarkshalli er 30°. Hluti þaks má vera flatur. Nýtingarhlutfall lóðar mest 0,6 (A- og B-rými). Tvö blástæði verða innan lóðar. Leiðað hefur verið álls minnslöfnunar á niðurní hússins og leggst stofnunin ekki gegn niðurní þess.

Að öðru leyti gilda núgildandi skilmálar.



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI HAFVARR-LAÐGAR 2013-2025

Deliskipulagsbreyting þessi, sem lögð hefur meðferð í samnæmi við ákæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt úr þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

Tilfagan var gennudekymt frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með afhugasemdarfesti til \_\_\_\_\_ 20\_\_

Aufgýsing um gildisliðu breytingarnar var birt í B-dæli Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

Væðing  
 Væðing  
 Væðing

Teknifær  
 01  
 1:500

Tekni  
 hmbv  
 hmb

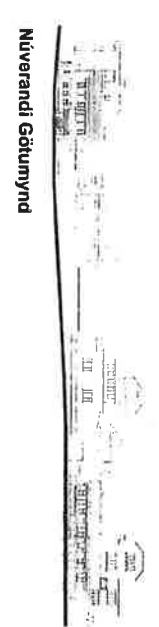
Verur  
 15/21  
 22.06.2016

Tekni  
 22.06.2016

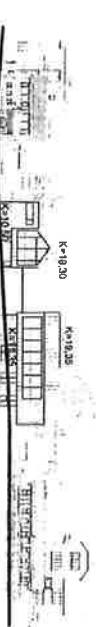
Seo 15. 2016 - Hæð



BOÐAHLUT 6 - 105 REYKJAVÍK  
 Sími 570 5100 | Fák 570 5101  
 afm@anpking.is | www.anpking.is  
 17053.3.19 ARKITEKT  
 HJÓRTUR DYLJÓSSON 06152-4429 BÚGÐI



Núverandi Götumynd



Götumynd eftir breytingar



Skýringarmynd





Hafnarfjarðarbær  
b.t. skipulags- og byggingarráðs  
Ráðhúsi Hafnarfjarðar  
Strandgötu 6  
220 Hafnarfirði

Reykjavík, 5. júlí 2016

**Bókun skipulags- og byggingarráðs - 601, Hellubraut 5-7.**

Til mín hefur leitað Jakob Ásmundsson, eigandi húss að Hamarsbraut 8 í Hafnarfirði, og falið mér að rita ykkur þessa orðsendingu.

Í ofangreindri bókun, sem fylgir í ljósríti ásamt fylgigögnum, kemur fram að tekin hafi verið fyrir ósk Gunnars Hjaltalín, Sævangi 44, Hafnarfirði, um nýtt deiliskipulag fyrir lóðina Hellubraut 7, því breytt, heimild veitt til þess að rífa núverandi hús niður og byggja þar nýtt í staðinn. Er bókað að skipulags- og byggingarráð samþykki að auglýsa framlagða deiliskipulagsbreytingu í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, og jafnframt að næsta nágrenni verði kynnt skipulagstillagan sérstaklega með bréfi.

Ég fer fram á að þið staldrið við, því ég fæ ekki séð að þessi málsmeðferð fái samrýmst gildandi reglum.

Í grein 5.2 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 segir:

*Við gerð deiliskipulags skal eftir föngum leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa, umsagnaraðila og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta. Það skal gert með virkri samvinnu við íbúa og aðra hagsmunaaðila gegnum allt skipulagsferlið. Séð skal til þess að upplýsingar um skipulagsferlið og gögn sem varða skipulagsgerðina séu aðgengileg á vinnslutímanum.*

*Haft skal samráð við þá aðila sem fjalla um eða fara með þá málaflokka sem skipulagið nær til og kveðið er á um í öðrum lögum.*

*Eftirlaga að deiliskipulagi eða tillaga að breytingu á því tekur til svæðis sem liggur að lóðamörkum, landamörkum eða sveitarfélagamörkum skal haft samráð við eiganda þess lands, lóðarhafa eða viðkomandi sveitarfélag áður en tillagan er samþykkt til auglýsingar.*

Þarna kemur skýrt fram að það er skylt að hafa samráð við íbúa við gerð deiliskipulagsins en ekki eftir að samþykkt hefur verið að auglýsa það.



Ég bendi einnig á skilyrði Minjastofnunar Íslands, sem koma fram í bréfi til Skipulags- og byggingarsviðs Hafnarfjarðarbæjar, dags. 7. september 2015. Þar er heimiluð endurnýjun á húsinu að Hellubraut 7, með þessum orðum:

*Varðveislugildi Hellubrautar 7 liggur öðru fremur í áberandi stöðu þess í umhverfinu og mikilvægi fyrir sögulega bæjarmynd Hafnarfjarðar. Tæknilegt ástand hússins er mjög slæmt og fátt upprunalegt nema burðargrind og undirstöður. Í ljósi þess heimilar Minjastofnun endurnýjun hússins, m.ö.o. að nýtt hús með sama þakformi og -halla og í sömu meginstærðum verði byggt á grunni hins eldra. Útlit þess skal hanna með þeim hætti að nýbyggingin styrki sögulega bæjarmynd Hafnarfjarðar. [feitl. GGH]*

Því fer mjög fjarri að deiliskipulagstillagan, sem hér er til umfjöllunar, samrýmist þessum skilyrðum. Ekki nóg með það, heldur felur hún í sér að nýtt hús verði byggt út fyrir byggingarreit hússins sem nú er, og byrga fyrir sjávarútsýni úr húsi umbjóðanda míns. Hann hefur mikla hagsmuni af því að svo verði ekki gert.

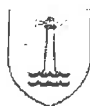
Af framangreindum ástæðum leyfi ég mér, f. h. umbjóðanda míns, að fara fram á að deiliskipulagið verði ekki auglýst að svo komnu máli. Umbjóðandi minn hefur sjálfur óskað eftir fundi með skipulagsfulltrúa til að fara yfir málið með honum.

Virðingarfyllst,

f. h. Jakobs Ásmundssonar,

Gísli Guðni Hall, hrl.

Afrit: Jakob Ásmundsson



## Leita á vefnum

Leit á vef Hafnarfjarðar | Leita

Pú ert hér Forsíða / Stjórnsýsla / Stjórnsýslan / Fundargerðir

## Fundargerðir

Til baka

Prenta

Skipulags- og byggingarráð - 601

Haldinn í fundarherbergi Norðurhelli 2,  
28.06.2016 og hófst hann kl. 08:15

**Fundinn sátu:** Ólafur Ingi Tómasson. Borghildur Sölvey Sturludóttir. Pétur Óskarsson.  
Júlíus Andri Þórðarson. Ófeigur Friðriksson.

**Fundargerð ritaði:** Jóna Ósk Guðjónsdóttir

Auk ofangreindra ráðsmanna sátu Þormóður Sveinsson skipulagsfulltrúi og Hildur  
Bjarnadóttir byggingarfulltrú.

### Dagskrá:

Almenn erindi

#### 1. 1606192 - Dagsektir, innheimta

*Innheimta og ferli mála vegna dagsekta tekin til umfjöllunar.*

Til umræðu.

#### 2. 1502379 - Strandgata 26-30 deiliskipulagsbreyting.

*Lögð fram ný tillaga ASK arkitekta dags. 10.6.2016 að breyttu deiliskipulagi lóðanna, ásamt  
kynningu ASK arkitekta á uppbyggingartillögu að verslunarmiðstöð og hóteli að Strandgötu  
26-30.*

Skipulags- og byggingarráð samþykkir að auglýsa framlagða deiliskipulagsbreytingu í  
samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010.

Jafnframt ítrekar skipulags- og byggingarráð fyrri athugasemdir sínar varðandi útlit  
hússins.

1570-160623-Deiliskipulagsuppdráttur.pdf

### **3. 1508148 - Hellubraut 5 og 7, deiliskipulag**

*Tekið fyrir að nýju.*

*Gunnar Hjaltalín, Sævangi 44, Hafnarfirði, óskar eftir að deiluskipulagi er varðar lóðina Hellubraut 7, verði breytt og heimild veitt til þess að rífa núverandi hús og byggja nýtt í staðinn.*

*Umsækjanda var heimilað að vinna breytingu á deiliskipulagi lóðanna á fundi ráðsins 14.6. sl.*

Skipulags- og byggingarráð samþykkir að auglýsa framlagða deiliskipulagsbreytingu í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010.

Jafnframt samþykkir skipulags- og byggingarráð að næsta nágrenni verði kynnt skipulagstillagan sérstaklega með bréfi.

**Hellubraut 5 og 7 \_ deiliskipulag.pdf**

**Skipulag\_samþykkt\_28.10.1988.pdf**

**Hellubraut 7, Hafnarfirði Minjastofnun bref GG og PA dags 07.09.2015.pdf**

**Skipulag\_samt.14.03.11.pdf**

### **4. 0801363 - Reykjavíkurvegur, athafnasvæði, rammaskipulag**

*Kynnt niðurstaða auglýsingar í Fréttablaðinu um hönnunarteymi/hönnuði vegna fyrirhugaðrar skipulagsvinnu að Hraunum vestur.*

Skipulags- og byggingarráð samþykkir eftir úrdrátt að fela eftirfarandi aðilum að vinna að hugmyndum að byggðapróun svæðisins í samræmi við auglýsingu í Fréttablaðinu 21.6. sl.: Krads, Gylfi & félagar, Basalt-Efla-Steinholt, Archus-Guðm. Gunnl. og Björn Ólafs, Úti og inni.

**Umsækjendur\_skipulagshönnuðir.xlsx**

### **5. 0710169 - Óla Run tún, hugmyndavinna.**

*Tekin til umræðu á ný breyting á deiliskipulagi Óla Run túns. Erindið var til umræðu á fundi ráðsins þann 14.06.s.l. Lögð fram markmiðslýsing.*

Skipulags- og byggingarráð felur skipulagsfulltrúa að gera drög að lýsingu fyrir svæðið.

**Hvaleyrarholt\_sudaust\_samt.301203.pdf**

**Tillaga frá 2001.pdf**

### **6. 0705284 - Hraunvangur 7, Hrafnista, deiliskipulag**

*Lögð fram og kynnt tilaga THG-arkitekta að breyttu deiliskipulagi Hraunvangs 7, dags.*

*9.6.2016 ásamt bréfi hönnuða dags. 10.06.2016 og greingerð Sjómannadagsráðs*

*höfuðborgarsvæðisins dags. 10.04.2016.*

Lagt fram.



**7. 16011143 - Deiliskipulagsbreyting, flæðigryfja, stækkun**

Lagt fram bréf skipulagsstofnunar dags. 24.05.2016, varðandi breytt deiliskipulag álversins í Straumsvík.

Skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar samþykkti á fundi sínum 27.4.2016 að auglýsa tillögu að breytingunni í samræmi við 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Breytingin var auglýst frá 7. mars 2016 með athugasemdafresti til 11. apríl 2016. Engin athugasemd barst.

Lagður fram endurbættur deiliskipulagsuppdráttur Arkís- arkitekta dags. 21.01.2016, lagfr. 06.06.2016. samanber athugasemdir skipulagsstofnunar frá 24.05.2016.

Skipulags- og byggingarráð samþykkir framlagðar breytingar á greinagerð uppdráttarins samanber 1. mgr. 42. gr. laga nr. 123/2010.

Deiliskipulag Álverið í Straumsvík\_06 06.2016.pdf

DSK\_Umhverfisskýrsla\_160606.pdf

**8. 1408009 - Reykjanesbraut tenging við Rauðhellu/Krýsuvíkurveg**

Lögð fram tillaga Landmótunar dags. 23.06.2016 að deiliskipulagi varðandi mislæg gatnamót Reykjanesbrautar og Krýsuvíkurvegar.

Skipulags- og byggingarráð samþykkir að auglýsa framlagða deiliskipulagsbreytingu í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010.

Reykjanesbraut tenging uppdráttur.pdf

**9. 0905095 - Húsvarðaríbúðir í atvinnuhúsnæði**

Lögð fram samþykkt um húsvarðaríbúðir í atvinnuhúsnæði, sem samþykkt var í byggingarnefnd Hafnarfjarðar þann 07.12.1989 og bæjarstjórn 19.12.1989.

Skipulags- og byggingarráð samþykkir að leggja til við bæjarráð:

"Bæjarráð í umboði bæjarstjórnar Hafnarfjarðar samþykkir að fella úr gildi samþykkt bæjarstjórnar frá 19.12.1989 um húsvarðaríbúðir í atvinnuhúsnæði."

Húsvarðaríbúðir í atvinnuhúsnæði, tillaga.TIF

**10. 1603516 - Lyngbarð 2, Þorlákstún, uppbygging og stöðuleyfi**

Tekið fyrir að nýju og lagt fram erindi Syðra Langholts dags. 22.06.2016 varðandi uppbyggingu á svæðinu.

Jafnframt er lögð fram tillaga Strendings dags. 16.03.2016 og skýringarmynd Kára Eiríkssonar arkitekts að uppbyggingu.

Lagt fram.

Ósk um söluhús.doc

Söluhús 001-160316.pdf

### **11. 1504368 - Stapahraun 11, fyrirspurn um stækkun**

Lagt fram bréf skipulagsstofnunar dags. 09.06.2016, varðandi deiliskiplag Stapahrauns 11-12. Jafnframt lög fram greinagerð skipulagsfulltrúa dags 27.06.2016 varðandi athugasemdir með vísan til gr. 5.3.1 123/2010.

Tekið fyrir að nýju tillaga Nexus arkitekta að deiliskipulagi lóðanna 11-12 við Stapahraun. Skipulags- og byggingarráð samþykkti þann 03.11.2015, fyrirbyggjandi tillögu og heimilaði að hún yrði auglýst skv. 43. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

Tillagan var auglýst frá 28.12.2015-08.02.2016. Ein athugasemd barst dags. 05.02.2016. Svör skipulagsfulltrúa við athugasemdum dags 04.03.2016 ásamt uppdrætti var samþykkt á fundi ráðsins þann 08.03.2016. Með vísan til bréfs Skipulagsstofnunar dags. 09.06.2016, samþykkir skipulags- og byggingarráð erindi Kaffibrennslu Hafnarfjarðar á ný ásmat greinagerð skipulagsfulltrúa dags. 27.06.2016.

Skipulags- og byggingarráð gerir eftirfarandi tillögu til bæjarstjórnar:

Með vísan til bréfs Skipulagsstofnunar dags. 09.06 2016, greinagerð skipulagsfulltrúa dags. 27.06.2016, og deiliskipulagsuppdrátt NEXUS arkitekta samþykkir bæjarráð í umboði bæjarstjórn Hafnarfjarðar að auglýsa tillögu að deiliskipulagi Stapahrauns 11-12 með vísan til 43. gr. 123/2010. Í breytingunni felst að lóðirnat Stapahraun 11 og Stapahraun 12 verða sameinaðar, nýtingarhlutfall hinnar sameinuðu lóðar verður 0,75 og götustæði styttest.

**STAPAHRAUN-11-12-A000-Deliskipulag-Auglýst.pdf**

**Stapahraun 11-12, deiliskipulag, svarbréf**

### **12. 1603068 - Flatahraun 12-14, fyrirspurn til skipulags- og byggingafulltrúa**

Lögð fram ný fyrirspurn Taber ehf, dags.. 1.6. 2016, um breytingu á deiliskipulagi ofangreindrar lóðar til að gera 56-60 stúdentabúðir.

Lagt fram.

**Flatahraun 12, fyrirspurn um skipulag.pdf**

### **13. 1606302 - Flugvellir 1, skilti fyrirspurn.**

Lagt fram erindi Iceigna ehfdags. 15.6.2016 varðandi skiltastand á lóðinni Flugvellir 1.

Skipulags- og byggingarráð bendir á að skilti skulu vera í samræmi við skiltareglugerð Hafnarfjarðar.

Fundargerðir

**14. 1606014F - Afgreiðslufundur skipulags- og byggingarfulltrúa - 617**

*Lögð fram fundargerð afgreiðslufundar frá 15.6. sl.*

Lagt fram til kynningar.

**15. 1606018F - Afgreiðslufundur skipulags- og byggingarfulltrúa - 618**

*Lögð fram fundargerð afgreiðslufundar frá 22.6. sl.*

Lagt fram til kynningar.

Næsti fundur skipulags- og byggingarráðs er áætlaður 9. ágúst nk.

**Fleira ekki gert. Fundi slitið kl. 10:20**

Til baka

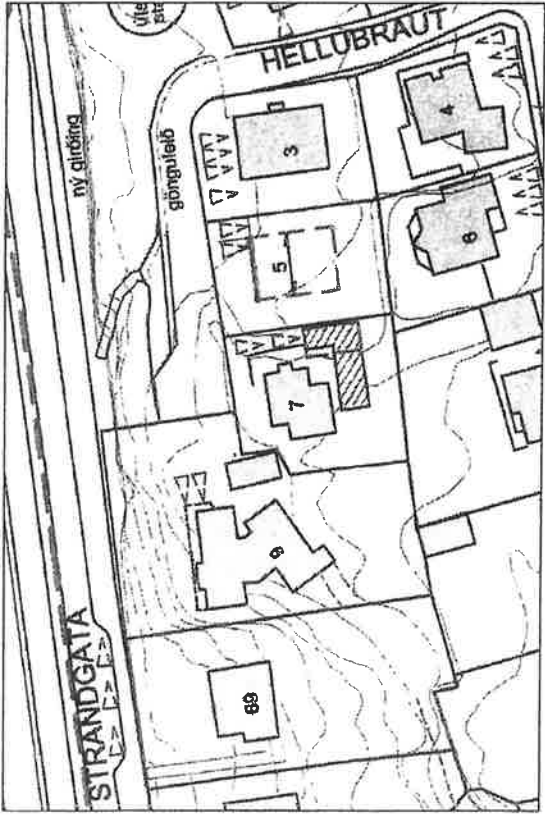
Prenta

---

# Hellubraut deiliskipulag - breyting vegna lóðarinnar Hellubraut 5 og 7



Flensborg  
HILUTI AF ADALSKIPULAGI HAFNARFJARDAR 2013-2025



## GILDANDI DEILISKIPULAG M 1:500

Samþykkt í skipulagsráði 28.09.2005 og birt í B-deild stjórnartíðinda 21.12.2005.

### Skilmálar Nüglidandi ekipulags:

**Hellubraut 5:**  
Heimilt er að byggja einbýlishús innan byggingarreits og skal blageymsla vera innfeld í húsið. Húsið verði 1 til 1,5 hæð og hafi þak með mæni, lámarshalli er 30°. Nýtingarhlutfall lóðar mest 0.45. Tvö bílastæði verða innan lóðar.

**Hellubraut 7:**  
Heimilt er að rífa bílskúr og áfestar geymslur og reisa nýjan bílskúr með líftu þaki innan byggingarreits með hámarksveggþæð 280 sm og sama eða lægri gölfkóta og er í núverandi bílskúr.



## TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI M 1:500

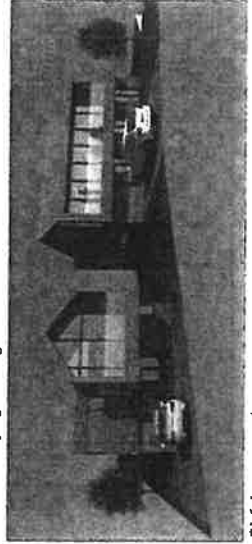
### Tillaga að nýjum skilmáttum:

Efni á meginfötum úvegga skulu vera læst zínklæðning, nátturustein og limbur. Efni á hallandi þakfötum skal vera læst zínklæðning.

**Hellubraut 5:**  
Heimilt er að byggja einbýlishús innan byggingarreits og skal blageymsla vera innfeld í húsið. Húsið verði 2 hæðir og hafi þak með mæni að hluta, lámarshalli er 30°. Hluti þaks má vera flatur. Nýtingarhlutfall lóðar mest 0.53 (A- og B-rymi). Tvö bílastæði verða innan lóðar.

**Hellubraut 7:**  
Heimilt er að rífa núverandi mannvirk á lóðinni og byggja einbýlishús innan byggingarreits. Blageymsla skal vera innfeld í húsið. Húsið verði 2 hæðir og hafi þak með mæni að hluta, lágmarkshalli er 30°. Hluti þaks má vera flatur. Nýtingarhlutfall lóðar mest 0.6 (A- og B-rymi). Tvö bílastæði verða innan lóðar. Leiðir hefur verið áttis minjastofnunar á niðurrifi hússins og leggst stofnunin ekki gegn niðurrifi þess.

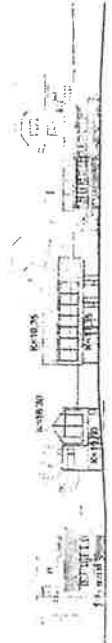
Að öðru leyti gilda núglidandi skilmálar.



Skýringarmynd



Núverandi Götumynd



Götumynd eftir breytingar

Deiliskipulagsbreyting þessil, sem lögð hefur meðlærd í samræmi við ákæðið 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í B-deild stjórnartíðinda þann 20.09.2015.

Tillagan var gremmdarkymt frá 20.09.2015 með síngesamdræstri til 20.09.2015.

Ángveitun um gjaldtásku breytingarinnar var hlt 15-deild Stjórnartíðinda þann 20.09.2015.

## Hellubraut 5 og 7

Breyting á deiliskipulagi

Verkefni:	Hellubraut 5 og 7
Verkefni:	Breyting á deiliskipulagi
Teiknunar:	01
Skilvæðing:	1:500
Teknað:	hmb/br
Yfirlit:	hmb
Samþykkt:	
Verðmæti:	15021
Útgáfudagur:	22.09.2015

Teknaður: HILUTI AF ADALSKIPULAGI HAFNARFJARDAR  
Útgefandi: HILUTI AF ADALSKIPULAGI HAFNARFJARDAR  
Jan 27, 2015 - 14:44



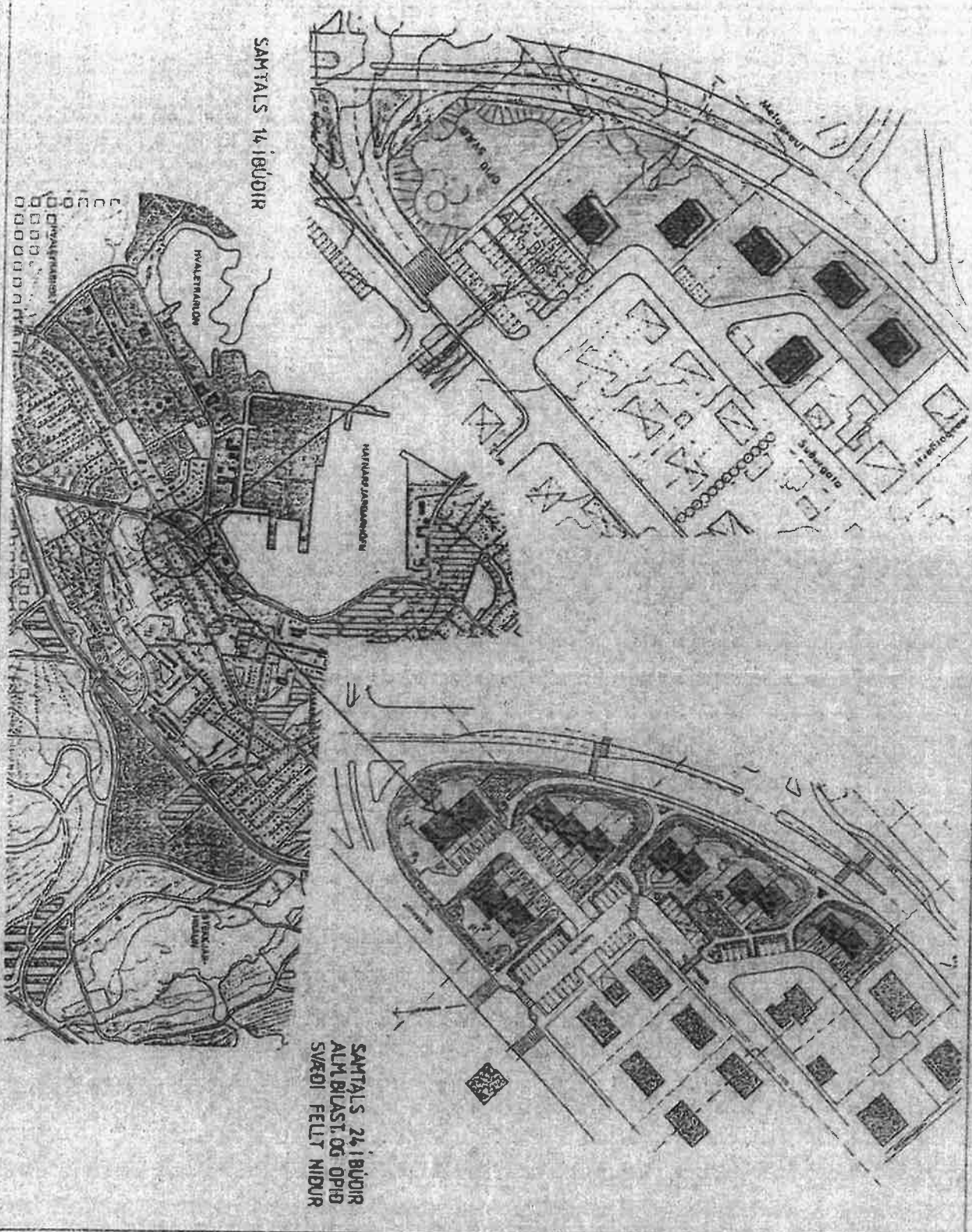
BOHOLT & -105 REYKJAVIK  
Sími 570 5700 - FAK 570 5701  
ark@arkpnc.is - www.arkpnc.is

STOFNUN HVALDREIÐS  
HVALDREIÐIN 105  
70755-3139 ARKITEKT  
0201524420 BYGGI

FYRIR

EFTIR

SAMÞYKKTIR



DEILISKIPULAGSÁRÞEYTINGU ÞESSI VOR AFGREIÐU  
 AF STYRISSTJÓRN RÍKSINS TIL ESI 205-  
 MÁLAÐRETTISINS TIL STAÐFESTINGAR  
 NÚM. 19/1984

*Guðmundur Guðmundsson*  
 Ráðgjafi

DEILISKIPULAGS ÁRÞEYTINGU ÞESSI VOR AFGREIÐU  
 AF STYRISSTJÓRN RÍKSINS TIL ESI 205-  
 MÁLAÐRETTISINS TIL STAÐFESTINGAR  
 NÚM. 19/1984

*Þórunn Magnúsdóttir*  
*Guðrún Þórunn*  
*Guðrún Þórunn*  
*Guðrún Þórunn*  
*Guðrún Þórunn*

DEILISKIPULAGSÁRÞEYTINGU ÞESSI STAÐFESTINGU  
 NÚM. 19/1984  
 FÉLAGSMÁLFRÁÐAGREYTIÐ NÚM. 5/1984

*Þórunn Magnúsdóttir*  
*Guðmundur Guðmundsson*

SKIPULAGSSEIÐ HAFNARFIRÐI

BREYTING Á STAÐFESTU DEILISKIPULAGI VIÐ SUÐURGÖTU/ASBRAUT Í HAFNARFIRÐI 28.10.1988

Skipulags- og byggingarsvið Hafnarfjarðarbæjar  
dr. Bjarki Jóhannesson sviðsstjóri/skipulags- og byggingarfulltrúi  
Norðurhelli 2  
221 Hafnarfjörður



Minjastofnun  
Íslands

Reykjavík, 7. september 2015

Tilvísun: 0994

### Hellubraut 7, Hafnarfirði, deiliskipulag

Í bréfi 2.12.2014 leitar dr. Bjarki Jóhannesson, sviðsstjóri/skipulags- og byggingarfulltrúi Hafnarfjarðar, eftir álit Minjastofnunar Íslands vegna erindis um breytt deiliskipulag á lóðinni Hellubraut 7. Óskað er eftir að veitt verði heimild til að rífa núverandi hús og byggja nýtt í þess stað. Með erindinu fylgja afrit úr húsaskráningu Byggðasafns Hafnarfjarðar, ástandsskýrslur Strendings ehf verkfræðipjónustu frá 11.7. 2011 og Sigurbergs Árnasonar arkitekts frá 16.1. 2012.

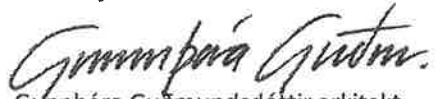
Hellubraut 7 er plastklætt einlyft timburhús með portbyggðu risi og steinkjallara. Samkvæmt húsaskráningu er það byggt 1907 og er því friðað sk. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Eigendum friðaðra húsa er skylt að leita álits Minjastofnunar hyggist þeir breyta þeim, flytja eða rífa.

Í húsaskráningu er Hellubraut 7 talið hafa hátt varðveislugildi vegna umhverfisgildis og einstakrar staðsetningar. Mælt er með að húsið verði lagfært á ytra borði og það fært í upprunalegan búning. Á fundi húsafriðunarnefndar 28.4. 2009 var samþykkt eftirfarandi bókun um varðveislugildi Hellubrautar 7 vegna vinnu við deiliskipulag : *Auk þess að vera reisulegt timburhús og góður fulltrúi hafnirskra timburhúsa frá upphafi 20. aldar stendur húsið að Hellubraut 7 á mjög áberandi stað uppi á kletti fyrir ofan Strandgötu. Þarna hefur það trónað yfir aðalgötu bæjarins og höfninni undanfarin, rúmlega 100 ár. Tilveruréttur þess er því ótvíræður, hvort sem er út frá umhverfislegum eða menningarsögulegum sjónarmiðum. Það er því eindregið lagt til að staða þess verði tryggð til framtíðar í nýju deiliskipulagi.*

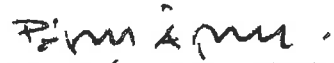
Í framhaldi af bókun húsafriðunarnefndar óskaði skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar eftir nánari úttekt á innviðum og burðarvirki hússins þar sem skýrsla Strendings tæki ekki á þeim þáttum. Í matskýrslu 16.1.2012 kemur fram að húsinu hafi verið mikið breytt. Upphaflegt útlit er horfið og allar klæðningar utan og innan úr framandi efnum. Húsið var forskalað eftir 1942 og seinna klætt með plastklæðningu. Byggt hefur verið við það og gluggaskipan breytt. Mælingar sem framkvæmdar voru 2012 benda ótvírætt til þess að mikill raki sé í burðargrind þess og hana verði að endurnýja í heild sinni.

*Varðveislugildi Hellubrautar 7 liggur öðru fremur í áberandi stöðu þess í umhverfinu og mikilvægi fyrir sögulega bæjarmynd Hafnarfjarðar. Tæknilegt ástand hússins er mjög slæmt og fátt upprunalegt nema burðargrind og undirstöður. Í ljósi þess heimilar Minjastofnun endurnýjun hússins, m.ö.o. að nýtt hús með sama þakformi og -halla og í sömu meginstærðum verði byggt á grunni hins eldra. Útlit þess skal hanna með þeim hætti að nýbyggingin styrki sögulega bæjarmynd Hafnarfjarðar. Við framkvæmdir í eldri hverfum ber að huga sérstaklega að fornleifum í jörðu við allt jarðrask. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun frá fundinum svo fljótt sem unnt er, sbr. 24. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012.*

Virðingarfyllt,  
f.h. Minjastofnunar Íslands



Gunnþóra Guðmundsdóttir arkitekt  
minjavörður Reykjavíkur og nágrennis



Pétur H. Ármannsson arkitekt  
sviðsstjóri umhverfis og skipulags

Afrit í tölvupósti :

dr. Bjarki Jóhannesson sviðsstjóri (bjarki@hafnarfjordur.is)



KVÆÐI: 1 : 1000

**SUBURGATA - HAMARSBRAUT - DEILISKIPULAG**  
 GRÆNNARGERÐ SUBURGATA - HAMARSBRAUT  
 Útgáfa 0.2 daga, 25. maí 2011  
 gætt með upphætt þessum áskrift  
 Húsavala Byggingamatla Hábergjardar 2009



PLÁN OG HÉTTI MÁKÓ 30033  
 31.08.00 HÉTTI 2-000 1-000

**SKÝRNINGAR**

- Óskuldaáfangur
- Byggingarmúr
- Burchin bygginganna
- Hári á skurva, í burtuþyngi
- Fornaleið (offlegur)
- Fann hól
- Svand líkna
- Áll
- Þrjúfóður
- Mandarinn
- Hversfærnd
- Eðgæddi ásmunngrenni

DEILISKIPULAG NEYTTA SEÐI REYKUR FERGAB  
 BERTURER SVI, 25 ÚR, GANFJALLAR- OG  
 BRIDGANGULAG NR. 13/187 OG VAK-SJALMNAKT I  
 SMARLAKSÖSKAÐA HAFNARFARBAR

ÞÁNN 01.07. 2011

FJH-SKIPULAGS OG BYGGINGAUPPLAS

OG I BÆIRSTÖÐUN ÞÁNN 01.02. 2011

MARJÓLFA VILHELMSSON  
 BÆIRSTJÓRNARMAÐUR  
 TILLAGAN VAK-ÁKELTIST FOL 27.06. 2010  
 27.06. 2010

MEÐ ÁTTHÖVAÐAÐRETTI TR. 11.10. 2010

ÁVAGA YTT LIA GILDRÖÐU DEILISKIPULAGSINS VAK  
 BIRT I B-ÖSKAÐI STJÓRNARSTJÓRNNA ÞÁNN  
 1. 4. 2011

**HAFNARFARBARBER**  
 SKIPULAGS OG BYGGINGASVIÐ  
 Daga: 16. ágúst 2009, 27. febrúar 2011  
 Laðinn: 01.07. 2011  
 25. maí 2011



Hafnarfjarðarbær  
Skipulags- og byggingarráð  
b.t. Þormóðs Sveinssonar  
Strandgötu 6  
220 Hafnarfirði

Hafnarfirði, 23. september 2016

**Efni: Athugasemdir við tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir Hellubraut 5 og 7.**

Athugasemdir við deiliskipulagstillögu sem samþykkt var á fundi Skipulags- og byggingarráðs 28. júní 2016.

Í þeim breytingatillögum að deiliskipulagi fyrir Hellubraut 5 og 7 sem nú liggja fyrir er farið fram á að nýtingarhlutfall lóða við Hellubraut 5 og 7 sé aukið umtalsvert. Hámarks nýtingarhlutfall á Hellubraut 7 er hækkað um 40% og á Hellubraut 5 um 18%, umfram það hámarksnýtingarhlutfall sem er í núgildandi deiliskipulagi. Samkvæmt fyrirliggjandi tillögu mundi byggingarmagn að Hellubraut 7 aukast um 55% umfram það sem það er í dag. Byggingarreitur stækkar verulega umfram núverandi byggingarreit, sérstaklega sá hluti sem er á tveimur hæðum. Þetta hefur í för með sér veruleg áhrif á skuggamyndun og skerðir útsýni fyrir nærliggjandi lóðir.

Einnig er í tillögu að nýju skipulagi fyrir Hellubraut 5 og 7 lagt til að hús geti verið 2 hæða í stað 1 og  $\frac{1}{2}$  hæð eins og núverandi skipulag gerir ráð fyrir.

Undirritaðir íbúar og hagsmunaaðilar mótmæla þessum breytingum á deiliskipulagi og mælast til þess að deiliskipulagstillögunni sem nú liggur fyrir sé hafnað. Breytingar hafa í för með sér skuggamyndun og rýrnun á útsýni umfram það sem er í núverandi deiliskipulagi, skerða gæði og notagildi lóða okkar og hafa neikvæð áhrif á eignaverð.

Teljum við ekki grundvöll fyrir þessum breytingum þar sem mjög skammt er um liðið síðan núgildandi deiliskipulag (fylgiskjal 3) var samþykkt og útheimti það mikla vinnu bæjarins og ýmissa umsagnar og hagsmunaaðila á sínum tíma. Meðal annars voru gerðar athugasemdir af íbúum nærliggjandi lóða (sjá fylgiskjal 1). Núgildandi deiliskipulag ber það með sér að þetta svæði var deiliskipulagt á heildstæðan hátt. Þar má meðal annars sjá að lóðirnar á Vesturhamri eru almennt deiliskipulagðar miðað við 0,45 nýtingarhlutfall. Nánar tiltekið eru lóðirnar við Hellubraut 5 og 7 með hámarksnýtingahlutfall 0,43 og 0,45. Ennfremur er mænishæð og byggingarform húss við Hellubraut 5 látið vera óbreytt frá upphaflegu deiliskipulagi frá árinu 1981, þ.e. 1 og  $\frac{1}{2}$  hæð sbr. Hellubraut 3 sem var byggt á grundvelli sama deiliskipulags. Eina sem hefur breyst síðan núgildandi deiliskipulag var samþykkt er sú

ákvörðun Minjastofnunar að falla frá verndun núverandi húss á Hellubraut 7 og þykir okkur þá eðlilegt að nýtt hús fylgi nógildandi deiliskipulagsákvæðum hverfisins.

Þess er óskað að tillögunni sé vísað til Minjastofnunar til staðfestingar á að hún uppfylli þær forsendur sem leyfi þeirra til niðurrifs er grundvallað á.

Rétt er að benda á að afstaða lóðarlínu húsa nr. 3, 5 og 7 við Hellubraut er ekki sú sama gagnvart bílskúr á lóð nr. 9 á teikningu þeirrar tillögu sem nú er til kynningar og á teikningu af afstöðumynd af skipulagi frá 2011. Um talsverðan mun er að ræða. Sneitt er af lóð Hellubrautar 9 og götustæði minnkað sem veldur því að erfitt getur reynst að snúa þar bílum. Þess bera að geta að Hellubraut er botngata og þegar búið verður að byggja á lóðinni nr. 5 þá verður að vera hægt að snúa bílum fyrir botni götunnar. Sé hér um breytingar að ræða felur það í sér brot á samkomulagi milli Hafnarfjarðarbæjar og þinglýstra eigenda Hellubrautar 9 (sjá fylgiskjal 2). Ekki var tekið fram í auglýsingu að tillagan fæli í sér breytingar á lóðamörkum.

Þá teljum við að ekki hafi verið gætt ákvæða skipulagslaga og skipulagsreglugerðar um samráð við skipulagsgerð, sem gildir líka þegar um er að ræða breytingu á deiliskipulagi. Slíki samráðsskyldu er ekki fullnægt með því einu að auglýsa tillögu til kynningar, eins og hér var gert.

Tillagan uppfyllir heldur ekki skilyrði 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 um að deiliskipulag skuli taka til svæða sem mynda heildstæða einingu, þar sem auglýst tillaga tekur einungis til breytinga á tveimur lóðum í eigu sama aðila.

Ennfremur er í gildi nýlegt deiliskipulag fyrir svæðið og út frá því höfum við gengið við okkar ákvarðanir og nýtingu húsa okkar í samræmi við fyrirmæli gildandi skipulags. Samkvæmt því sem sérfræðingar á sviði skipulagsmála hafa tjáð okkur er óheimilt fyrir sveitarfélög að ráðast í breytingar á skipulagi nema veigamiklar ástæður eða skipulagsrök mæli með því. Hefur úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála m.a. kveðið á um að gjalda verði varhug við því, m.a. með tilliti til fordæmisgildis, að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum einstakra lóðarhafa, enda geta slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa, raskað jafnræði og dregið úr þeirri festu er deiliskipulagi er ætlað að skapa. Eins og fyrr greinir þá sjáum við ekki hvaða veigamiklu ástæður eða skipulagsrök mæli með þessum breytingum einungis fyrir einn lóðarhafa.

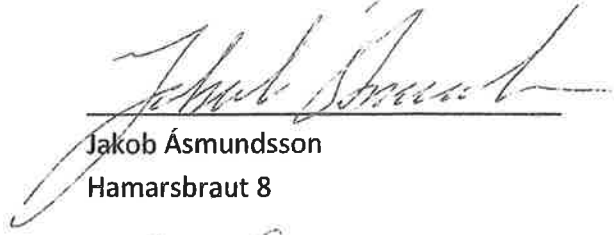
Athugasemdir okkar snúa að deiliskipulagstillögunni sem slíkri en við viljum líka koma á framfæri ánægju okkar með þann metnað sem eigandi lóða að Hellubrautar 5 og 7 leggur í tillögur sínar, en leggjum engu síður áherslu á að byggja má metnaðarfull hús á þessum reitum innan þeirra marka er nógildandi deiliskipulag kveður á um líkt og aðrir íbúar á Vesturhamri þurfa að lúta.

Um leið og við óskum jafnframt eftir því að fulltrúi okkar fái tækifæri til að kynna Skipulags- og byggingarráði sjónarmið okkar á fundi með ráðinu áskiljum við okkur allan rétt til að fylgja athugasemdum okkar eftir eftir því sem lög áskilja, verði ekki á þær fallist,


Virðingarfyllst,



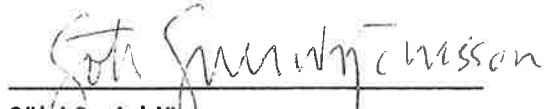
Guðbjörg Óskarsdóttir  
Hamarsbraut 8



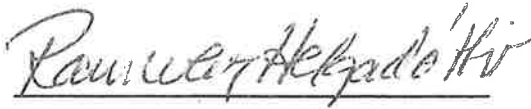
Jakob Ásmundsson  
Hamarsbraut 8



Sigrún Arnardóttir  
Hamarsbraut 6



Sölvi Sveinbjörnsson  
Hamarsbraut 6



Rannveig Helgadóttir  
Hellubraut 9



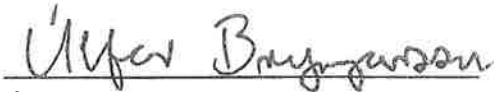
Einar Pálsson  
Hellubraut 9



Kristinn Magnússon  
Hellubraut 3



Guðrún Margrét Ólafsdóttir  
Hamarsbraut 4



Úlfar Brynjarsson  
Hamarsbraut 4

Fylgiskjöl:

- 1) Bréf dagsett 11. október 2010
- 2) Samkomulag dagsett 14. september 2011
- 3) Gildandi deiliskipulag og greinagerð dagsett 13. apríl 2011

# Fylgiskjöl

Hafnarfjarðarbær  
Byggingar- og skipulagssvið  
B.t. Bjarka Jóhannessonar  
Strandgötu 6  
220 Hafnarfirði

Hafnarfirði, 11. október 2010

**Efni: Athugasemdir við tillögu að nýju deiliskipulagi Hamarsbraut-Suðurgata**


Eftirfarandi athugasemdir eru gerðar við tillögu að nýju deiliskipulagi Hamarsbraut-Suðurgata (Tillaga) sem auglýst var 27. ágúst 2010 á vef Hafnarfjarðarbæjar.

Deiliskipulag lóðar nr. 5 við Hellubraut:

Fjallað er um lóðir nr. 5 og 7 sem eina óskipta lóð í greinagerð sem fylgir Tillögunni á bls. 9, en sé skipt í tvær lóðir í nýju skipulagi. Framsetning töflu á bls. 10 í sömu greinagerð ber þetta með sér. Undirrituð gagnrýna þessa framsetningu harðlega enda kemur skýrt fram í deiliskipulagi frá 1981 að lóðin við nr. 5 hafi verið skilin frá lóð nr. 7 þá þegar. Þar kemur fram uppdráttur af lóðamörkum og götustæði ásamt skilmálum um byggingarform og byggingarmagn á lóð nr. 5. Tillagan gerir ekki grein fyrir þeim breytingum sem verið er að leggja til að gera á nógildandi deiliskipulagi. Þessi framsetning og þær breytingar sem eru fyrirhugaðar eru gagnrýniverðar, enda ganga þær á rétt nærliggjandi íbúa og skerða verðmæti eigna þeirra með ótvíræðum hætti. Í þessu sambandi er mikilvægt að útsýni frá húsum við Hamarsbraut 4-8 sé ekki skert umfram það sem gert er ráð fyrir í nógildandi skipulagi. Það vantar að gerð sé grein fyrir því hvort, og þá hvernig, útsýni breytist frá húsunum nr. 4-8 við Hamarsbraut með framkomnum tillögum að breyttu skipulagi húsanna nr. 5-7 við Hellubraut. Gagnrýnt er að ekki hafi fylgt tillögunni sniðmynd sem sýni a.m.k. afstöðu húss nr. 5 við Hellubraut gagnvart húsi nr. 6 við Hamarsbraut, jafnframt því sem upplýsandi hefði verið að fá sýnda útsýnisgeira og skuggavörpun fyrir hús nr. 4-8 við Hamarsbraut og Hellubraut 3, 7 og 9.

Eftirfarandi eru nógildandi skilmálar varðandi byggingu á lóð nr. 5 við Hellubraut eins og fram kemur í deiliskipulagi frá 1981 og meðfylgjandi mæliblaði frá 17.4.1982 sem unnið var vegna 7 nýrra íbúðarhúsa á reit á Vesturhamri :

- Stærð lóðar er 406,10 m<sup>2</sup> (sbr. mæliblað og uppdrátt með nógildandi deiliskipulagi)

	Hafnarfjarðarbær
Innk:	4/13/2010
Málsnr:	2807/2010 bls.1
Préfat:	5/2

- Stærð byggingarreits er 9 metrar að breidd og 12 metrar að lengd og þar með grunnflötur 108 m<sup>2</sup> (sbr. mæliblað og uppdrátt með nógildandi deiliskipulagi )
- Mænispak með að hámarki 30° þakhalla (sbr. mæliblað og uppdrátt með nógildandi deiliskipulagi)
- Húsið sé 1 til 1½ hæð (sbr. texta bls. 161 í deiliskipulagi frá 1981)
- 16 metra hámarks mænishæð yfir sjávarmáli (sbr. mæliblað). Eins og fram kemur í mæliblaði er gert ráð fyrir að íbúar við Hamarsbraut sjái yfir húsin við Hellubraut 3 og 5.

Miðað við að grunnflötur byggingarreits sé 108 m<sup>2</sup> og að húsið skuli vera 1-1½ hæð má draga þá ályktun að nógildandi deiliskipulag geri ráð fyrir hámarks byggingarmagn 162 m<sup>2</sup> sem samsvarar nýtingarhlutfallinu 0,40.

Nógildandi skipulag gerir ráð fyrir að byggingarmagn á lóðunum neðan við Hamarsbraut 4-8, nánar tiltekið á lóðunum nr. 3 og 5 við Hellubraut, byggi á þeim lóðarstærðum sem þar eru skilgreindar. Í tillögu að nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir stækkun lóðar um 20% (þ.e. upp í 511m<sup>2</sup>) og hámarksbyggingarmagn sé 230 m<sup>2</sup>, sem er aukning upp á 42% eða 68 m<sup>2</sup>, miðað við leyfilegt byggingarmagn í nógildandi skipulagi. Það hlýtur að teljast ámælisvert ef lóðirnar Hellubraut 5 og 7 eru stækkaðar frá nógildandi deiliskipulagi á kostnað götunnar sem er nú þegar of þröng. Þetta er gert að því er virðist til þess eins að auka leyfilegt byggingarmagn á lóðunum.

Tillagan gerir ráð fyrir að húsið sé 2 hæðir í stað 1 til 1½ í nógildandi skipulagi og að hámarks mænishæð sé 7 metrar frá gk. 11,5 m. eða 18,5 metrar yfir sjávarmáli. Það er 2,5 metrar yfir þeirri hæð sem nógildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir og samsvarar aukahæð umfram nógildandi skipulag. Nógildandi deiliskipulag er í samræmi við nærliggjandi byggð við Hamarsbraut 4-8 og Hellubraut 3 og 9 að undanskildu húsi við Hellubraut 7, en það hús situr á hól og var byggt 1907, löngu áður en deiliskipulag var gert fyrir svæðið.

Helstu breytingar á deiliskipulagi lóðar nr. 5 sem lagðar eru til eru eins og fram hefur komið:

- Hækkun á hámarks mænishæð um 2,5 metra
- Aukið byggingarmagn upp á 42% eða 68 m<sup>2</sup>
- Hámarksþakhalli sé allt að 45° í stað 30°
- Húsið sé á 2 hæðum í stað 1 til 1½ hæð

Þessar breytingar myndu með ótvíræðum hætti fela í sér verulega skerðingu á útsýni fyrir lóðir nr. 4-8 við Hamarsbraut og skuggamyndun á lóðum við Hamarsbraut 4 og 6, sem og Hellubraut 3, umfram það sem nógildandi skilulag gerir ráð fyrir.

Undirrituð mótmæla harðlega öllum ofangreindum breytingum á nógildandi deiliskipulagi.

Deiliskipulag lóðar nr. 7 við Hellubraut:


Tillagan gerir ráð fyrir að núverandi bílskúr við lóð nr. 7 að Hellubraut sé rifinn og nýr bílskúr byggður í staðinn með hámarksvegg hæð 2,8 metrar og flötu þaki. Ekki er nánar tiltekið um hámarks mænishæð miðað við götukóða eða sjávarmál. Á það er bent að núverandi bílskúr er með einhalla þaki sem hallar fram og að útsýni frá lóðum við Hamarsbraut takmarkast af framenda bílskúrsins.

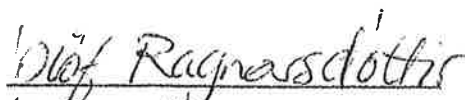
Óskað er eftir því að í nýju deiliskipulagi sé tryggt að nýr bílskúr hafi hámarks mænishæð sem er ekki hærrí en fremri brún núverandi bílskúrs. Á það er einnig bent að uppdráttur bæjarins af bílskúrnum sem sýndur var á kynningarfundum dags. 20. september 2010 var ekki réttur. Þar var núverandi bílskúr sýndur mun hærrí en hann er í dag. Farið er þess á leit við bæjaryfirvöld að núverandi hæð bílskúrsins sé mæld og að nýtt deiliskipulag tryggi að nýr bílskúr sé ekki hærrí en fremri brún núverandi bílskúrs.

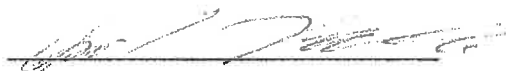
Fari svo að húsið á lóðinni nr. 7 við Hellubraut verði rífið eða fjarlægð þarf að tryggja að deiliskipulag takmarki leyfléga hæð nýs húss á þeirri lóð. Eðlilegt væri að færa nýtt hús niður í mænishæð aðlígjandi húsa.


Virðingarfyllt,


  
Guðbjörg Óskarsdóttir  
Hamarsbraut 8

  
Jakob Ásmundsson  
Hamarsbraut 8

  
Ólöf Ragnarsdóttir  
Hamarsbraut 6

  
Þróstur Valdimarsson  
Hamarsbraut 6

  
Guðrún Margrét Ólafsdóttir  
Hamarsbraut 4

  
Úlfar Brynjarsson  
Hamarsbraut 4

7. gr.

Aðilar skulu undirrita nýjan lóðarleigusamning í samræmi við mæliblað, útgefið 27. maí 2011, þegar gengið hefur verið frá kaupum/eignarnámi á lóðarluta lóðarinnar nr. 7, sbr. 2. gr.

Samkomulagi þessu ásamt mæliblaði skal þinglýst á lóðina.

Aðilar eru sammála um að ekki komi til frekari eftirmála vegna málsins eða annarra samskipta milli eiganda Hellubrautar 9 og bæjaryfirvalda vegna skipulags- og gatnamála á svæðinu.

Öllu framangreindu til staðfestu undirrita aðilar samkomulag þetta í viðurvist votta.

Fylgiskjöl með samkomulagi þessu:

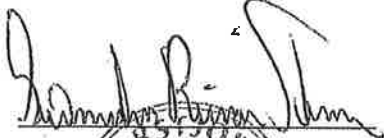

Mæliblað Hellubraut 9, útgefið 27. maí 2011.

Hafnarfirði,


2011

14. September

F.h. Hafnarfjarðarbæjar:

Eigandi Hellubrautar 9:

  
Einar Pálsson, kt. 050952-7469

Vottar:

  
221143-5619

Austin Portelsd.  
290365-3689



## Samkomulag

Hafnarfjarðarbær, kt. 590169-7579 og Einar Pálsson, kt. 050952-7469, þinglýstur eigandi fasteignarinnar nr. 9 við Hellubraut, landnúmer lóðar 120819, í Hafnarfirði, gera með sér svofellt samkomulag:

### 1. gr.

Með vísan til gildandi deiliskipulags *Suðurbraut-Hamarsbraut* sem samþykkt var í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 9. febrúar 2011 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 30. mars 2011 afsalar eigandi fasteignarinnar nr. 9 við Hellubraut til Hafnarfjarðarbæjar hluta úr lóð fasteignarinnar eða samtals 124,2 fm.

### 2. gr.

Hafnarfjarðarbær skuldbindur sig til að afsala til lóðarhafa lóðarinnar nr. 9 við Hellubraut 40,6 fm án endurgjalds, sem við undirritun þessa samkomulags tilheyra lóðinni nr. 7 við Hellubraut, að loknum kaupum eða eignarnámi á viðkomandi lóðarhluta í samræmi við framangreint deiliskipulag.

### 3. gr.

Lóðin nr. 9 við Hellubraut er skráð í dag í fasteignamati 1.184 fm en samkvæmt gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir að lóðin verði 1100,7 fm, sbr. mæliblað, útgefið 27. maí 2011, sem er fylgiskjal með samkomulagi þessu.

### 4. gr.

Hafnarfjarðarbær, er eigandi landsins en þinglýstur lóðarhafi, Einar Pálsson, byggir rétt sinn á lóðarleigusamningi.

### 5. gr.

Hafnarfjarðarbær skuldbindur sig til að greiða Einari Pálssyni kr. 981.452 vegna hinna 124,2 fermetra sem hann afsalar til bæjarins, sbr. 1. gr., en um er að ræða annars vegar malbikað land og hins vegar gróið land. Greiðsla þessi miðast við lóðarmat lóðarinnar nr. 9 við Hellubraut að teknu tilliti til þeirra 40,6 fm sem Hafnarfjarðarbær skuldbindur sig til að afsala til lóðarhafa án endurgjalds á síðari stigum, sbr. 2. gr.

Hafnfjarðarbær skuldbindur sig jafnframt til að greiða Einari Pálssyni kr. 1.560.378 vegna kostnaðar við veglagningu og viðhald vegar á lóðarhlutanum og vegna annars útlagðs kostnaðar í tengslum við málið.

### 6. gr.

Lóðarhafi lóðarinnar nr. 9 við Hellubraut nýtur afnotaréttar og greiðir fasteignagjöld í samræmi við skráningu í fasteignamati af hinum afsöluðu fermetrum þar til gengið hefur verið frá nýjum lóðarleigusamningi og mæliblaði í samræmi við samkomulag þetta og nýtt skipulag hefur verið tekið til framkvæmda.

Þórunn Þorsteinsdóttir  
Þórunn Þorsteinsdóttir  
Hellubraut 3

Eiríkur Hreinsson  
Eiríkur Hreinsson  
Hellubraut 3

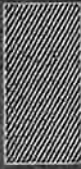
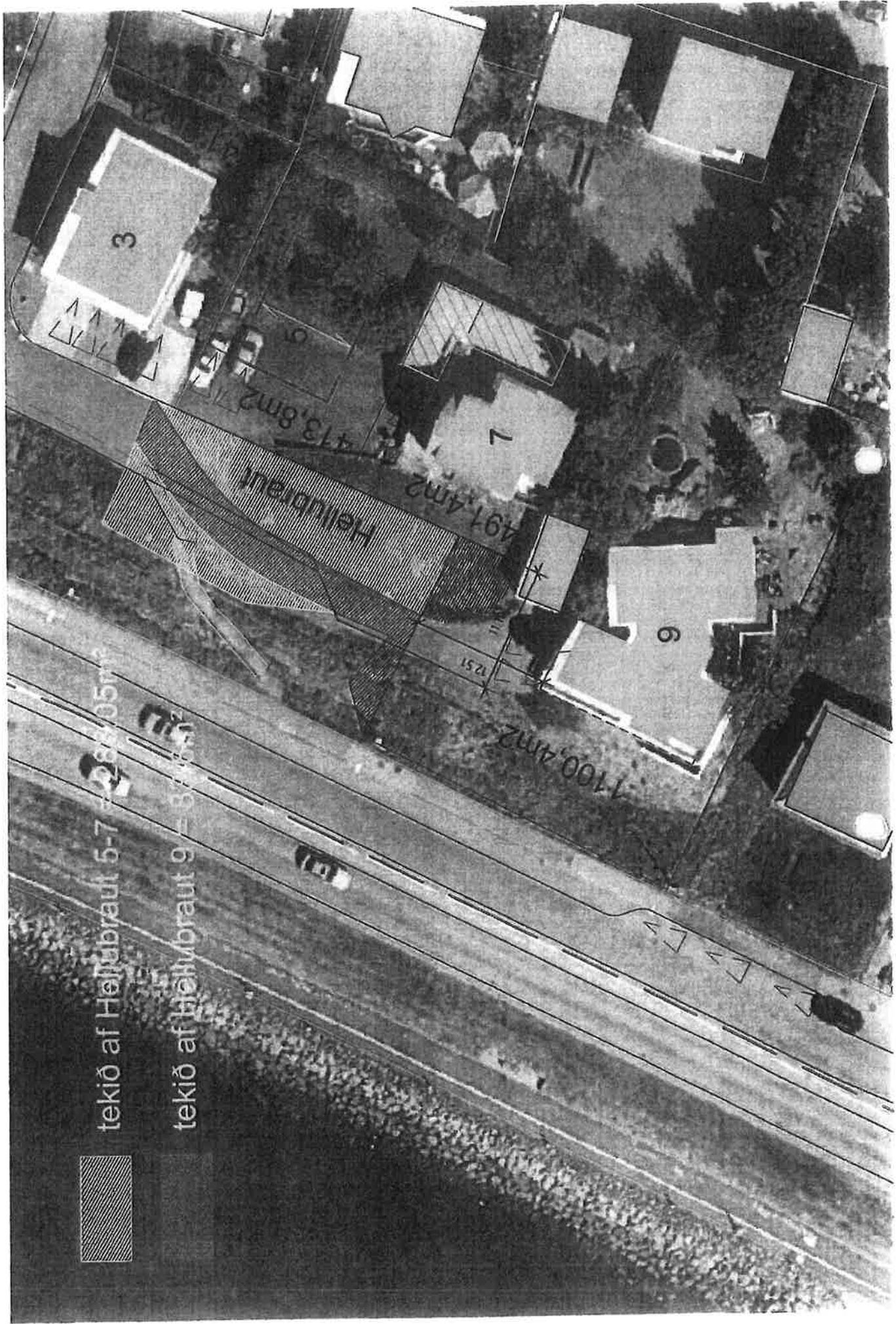
Rannveig Helgadóttir  
Rannveig Helgadóttir  
Hellubraut 9

Einar Pálsson  
Einar Pálsson  
Hellubraut 9

Helga Inyólfadóttir  
Helga Inyólfadóttir  
Hellubraut 8

Meðfylgjandi:

- 1) Mæliblað dags. 25. febrúar 1983 (breytt 16.11.1984) sem gildir fyrir 5 lóðir á vesturhamri.



tekið af Höfubraut 5-7 = 235,05m²

tekið af Höfubraut 9 = 80,00m²

Höfubraut

491,4m<sup>2</sup>

473,8m<sup>2</sup>

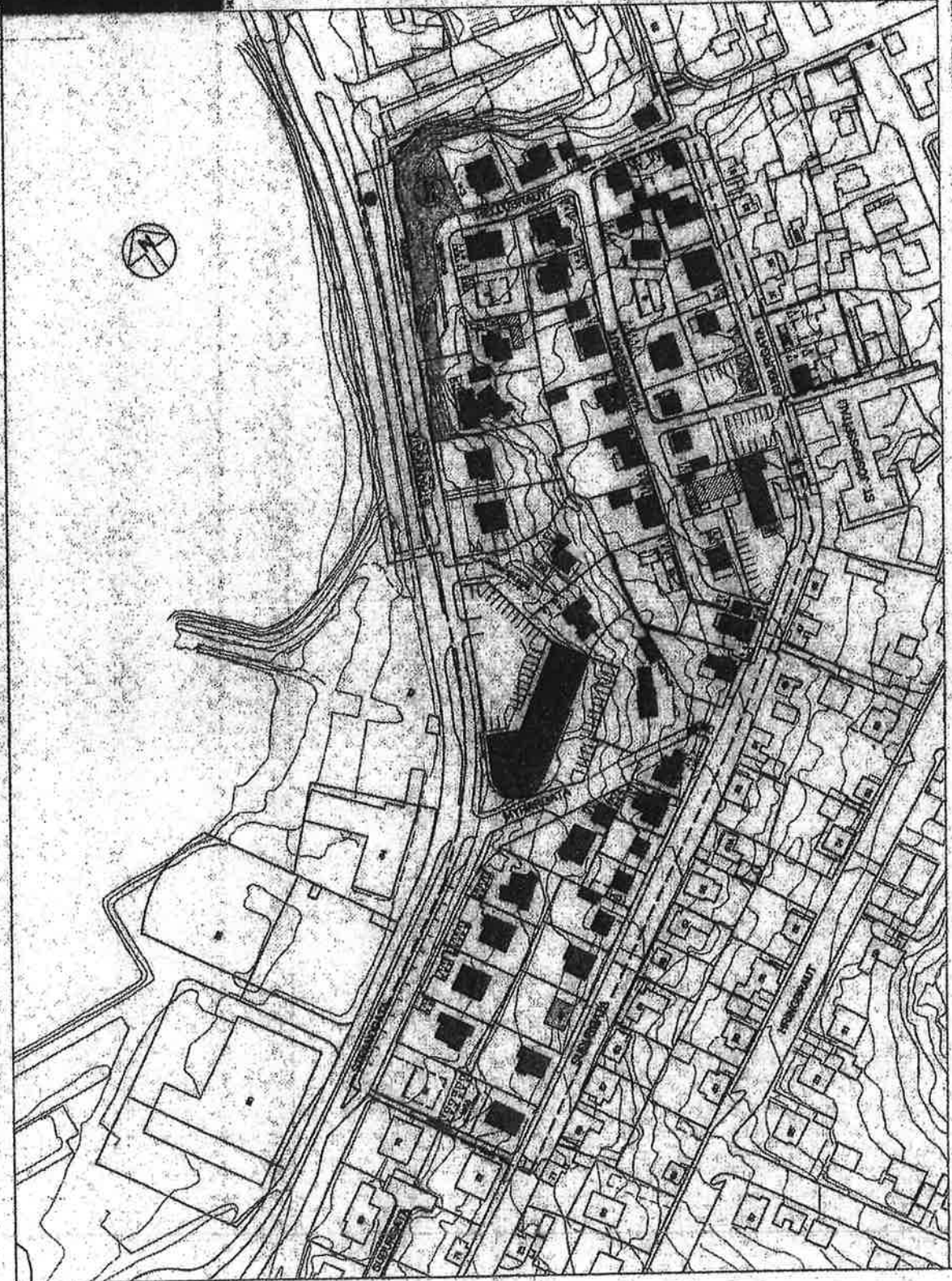
1100,4m<sup>2</sup>

12,51

3

1

6



KVAÐAR: 1 : 1050

MYNUNGARSKEMMA TIL BÆTTINGAVERKJERFRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐS

	Deiliskipulag
	Stúdíóhúsið
	Bætti- og byggingarmark
	Hvítur áhrifur / áhrifur
	Fræmskiptingarmark
	Fræmskiptingarmark
	Sveitarmark
	Stúdíóhúsið
	Stúdíóhúsið
	Stúdíóhúsið
	Stúdíóhúsið
	Stúdíóhúsið
	Stúdíóhúsið

DEILISKIPULAG TIL BÆTTINGAVERKJERFRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐS  
 FRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐS  
 FRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐS

**HAFMARKER**  
 HAFMARKER  
 HAFMARKER

FRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐS

FRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐS

FRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐS

# SUBURGATA - HAMARSBRAUT - DEILISKIPULAG

SRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐS  
 SRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐS  
 SRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐS

FRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐS  
 SRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐS  
 SRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐSFRÆMISKAÐS

Greinargerð og skipulagskilmálar  
2011



# SUÐURGATA - HAMARSBRAUT

## GREINARGERÐ OG SKIPULAGSSKILMÁLAR



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



## HAFNARFJÖRÐUR

### Erindi: Hellubraut 5 og 7, umsögn vegan athugasemda dags. 23.09.2016.

Skipulags- og byggingarráð fól umhverfis- og skipulagsþjónustu að vinna umsögn um athugasemdirnar á fundi sínum þann 04.10.2016. Forsaga málsins er með eftirfarandi hætti:

Gunnar Hjaltalín, Sævangi 44, Hafnarfirði, óskaði eftir að deiluskipulagi er varðar lóðina Hellubraut 7, yrði breytt og heimild veitt til þess að rífa núverandi hús og byggja nýtt í staðinn.

Skipulags- og byggingarráð samþykkti að auglýsa framlagða deiliskipulagsbreytingu í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010.

Jafnframt samþykkti skipulags- og byggingarráð að næsta nágreppi yrði kynnt skipulagstillagan sérstaklega með bréfi. Auglýsingatími er liðinn.

Með bréfi dags. 14.07.2016 óskuðu eigendur Hamarsbrautar 8 eftir fresti til að skila inn athugasemdum til 16.09. n.k. Orðið var við þeirri beiðni. Með bréfi dags. 17.08.2016, óskuðu nágrannar eftir viðbótargögnum og framlengingu á skilafresti athugasemda. Orðið var því og viðbótargögnum komið til þeirra.

Athugasemdir bárust frá fimm aðliggjandi húsum við Hellu- og Hamarsbraut með bréfi dags. 23.09.2016, og er það fylgiskjal með umsögn þessari. Eftirfarandi umsögn er svör við þeim athugasemdum sem þar koma fram.

Í greinagerð gildandi deiliskipulags segir á bls. 1 um markmið deiliskipulagsins:

#### Markmið

Skipulags- og byggingarráð samþykkti eftirfarandi markmið á fundi sínum 4.11.2008:

Stuðla skal að heildstæðu byggða- og götumynstri í grónu hverfi og tryggja að nýbyggingar og viðbyggingar falli vel að því umhverfi sem fyrir er.

Þakform og þakhalli verði ákvarðaður þannig að mælikvarði húsa sé í samræmi við umhverfið og byggðamynstur viðkomandi götu. Nýbyggingar og endurbyggingar húsa skulu vera með sama þakformi og ráðandi er í þeirri götummynd sem húsið stendur við, mænisþak með halla 21° - 45° við Hamarsbraut og mestan hluta Suðurgötu, en valmaþak með halla 15° - 30° við Strandgötu og syðsta hluta Suðurgötu.

Skoðaðir verða möguleikar á útbyggingum og svölum.

Stuðlað verði að hæfilegri uppbyggingu og endurnýjun innan hverfisins með fjölgun íbúða sem verður leyfð með þéttingu byggðar (Suðurgata 70, Hamarsbraut 7 og 17).

Þá skal sérstaklega skoða svæðið sem St. Jósefsspítali hefur umráð yfir.

Ákvarða í skipulagi staðsetningu göngustíga, vernda gróður og landslag þar sem þess er þörf.

Þá skal jafnræðis gætt varðandi alla uppbyggingu varðandi hæð húsa og nýtingarhlutfall.

Í greingerð deiliskipulagsins segir á bls. 2 um aldur og friðun húsa:



## HAFNARFJÖRÐUR

### Aldur húsa og friðun

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

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

Í greinagerð gildandi deiliskipulags er að finna eftirfarandi sérskilmála fyrir mannvirki að Hellubraut 5 og 7:

### Hellubraut 5

Heimilt er að byggja einbýlishús innan byggingarreits og skal bílgeymsla vera innfelld í húsið. Húsið verði 1 til 1½ hæð og hafa þak með mæni, lágmarkspakhalli er 30°. Nýtingarhlutfall lóðar mest 0.45. Tvö bílastæði verða innan lóðar.

### Hellubraut 7 eftir skiptingu lóðar

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

Samkvæmt tillögu að breyttu deiliskipulagi frá Arkþing arkitektum dags. 22.06.2016, sem var auglýst og grenndarkynnt eins og fram kemur hér að ofan þá er gert ráð fyrir breytingum á báðum lóðunum Hellubraut 5 og Hellubraut 7.

Húsið að **Hellubraut 7** verður rífið og gert er ráð fyrir nýbyggingu allt að 295 m<sup>2</sup> að stærð. Gildandi deiliskipulag gerir eingögnu ráð fyrir stækkun sem nemur allt að 20,0 m<sup>2</sup>, og að heildarstærð húss geti orðið allt að 210 m<sup>2</sup>. Fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga geriri ráð fyrir að heildarstærð nýbyggingar verði allt að 295 m<sup>2</sup>. Þarna er um að ræða hækkun á nýtingarhlutfalli úr 0,43 í 0,60 eða 17%. Hærrí nýting er til staðar á lóðum í næsta nágrenni ( Hamarsbraut 9 - 0,76, Suðurgata 32 - 0,76, Suðurgata 36 – 0,89). Jafnframt er rétt að vekja athygli á því að nýbyggingin verður lægri en núverandi hús og umfang skuggavarps því með öðrum hætti og sjónlínur aðliggjandi húsa aukast. Ekki verður betur séð en að framlögð tillaga að nýbyggingu sé í fullu samræmi við greinagerð gildandi deiliskipulags hvað varðar markmið um hlutföll og þakform nýbygginga. Beiðni um niðurrif byggist á umsögn Minjastofnunar Íslands frá 07.09.2016 en þar segir:





## HAFNARFJÖRÐUR

*Varðveislugildi Hellubrautar 7 liggur öðru fremur í áberandi stöðu þess í umhverfinu og mikilvægi fyrir sögulega bæjarmynd Hafnarfjarðar. Tæknilegt ástand hússins er mjög slæmt og fátt upprunalegt nema burðargrind og undirstöður. Í ljósi þess heimilar Minjastofnun endurnýjun hússins, m.ö.o. að nýtt hús með sama þakformi og -halla og í sömu meginstærðum verði byggt á grunni hins eldra. Útlit þess skal hanna með þeim hætti að nýbyggingin styrki sögulega bæjarmynd Hafnarfjarðar. Við framkvæmdir í eldri hverfum ber að huga sérstaklega að fornleifum í jörðu við allt jarðrask. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun frá fundinum svo fljótt sem unnt er, sbr. 24. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012.*

Að framansögðu er það mat undirritaðs að tillaga að nýbyggingu á lóðinni Hellubraut 7 í samræmi við þá hugmyndafræði að nýbyggingum sem er að finna í gildandi deiliskipulagi. Varðandi það sem fram kemur í athugasemdum nágretta frá 23.09.2016 um að tillögunni sé vísað til Minjastofnunar til staðfestingar, þá skal eftirfarandi upplýst. Húsið að Hellubraut 7 er byggt 1907. Samkvæmt lögum um minjavernd nr. 80/2012 segir í greinum 29-31:

- Öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri eru friðuð. Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. (29. gr.)
- Eigendum húsa og mannvirkja sem ekki njóta friðunar en byggð voru 1925 eða fyrr, svo og forráðamönnum kirkna sem reistar voru 1940 eða fyrr, er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa (30. gr.)
- Byggingarfulltrúum ber að fylgjast með því að eigendur húsa og mannvirkja, svo og forráðamenn kirkna, sem fjallað er um í þessari grein leiti eftir áliti Minjastofnunar Íslands áður en leyfi er veitt til framkvæmda. Álit Minjastofnunar Íslands skal liggja fyrir áður en byggingarleyfi er veitt til framkvæmda sem fjallað er um í þessari grein. Í byggingarleyfi skal taka tillit til skilyrða sem Minjastofnun leggur til í áliti sínu. Sama á við um útgáfu framkvæmdaleyfis samkvæmt skipulagslögum (30. gr.)

Minjavernd er ekki umsagnaraðili um deiliskipulagsbreytingar né umsóknir um nýbyggingar.

Húsið að Hellubraut 5 mun rísa á óbyggðri lóð. Sú lóð er samkvæmt mæliblaði 410,0 m<sup>2</sup> að stærð. Núverandi skilmálar gera ráð fyrir nýbyggingu allt að 186,0 m<sup>2</sup>. Fyrirliggjandi tillaga gengur úr frá nýtingarhlutfalli lóðar sem er allt að 0,53 eða sem samsvarar 217,0 m<sup>2</sup> byggingarmagni. Nýting fer úr 0,45 í 0,53 eða eykst um 8%. Í gildandi deiliskipulagi er ekki að finna skýr ákvæði um hæðarafsetningu húsa (nýbygginga), en á grundvelli orðalags og umfjöllunar um þakform verður ekki betur séð en að fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga sé í fullu samræmi við markmið gildandi deiliskipulags hvað hæð og umfang mannvirkis varðar. Þessu til stuðnings má t.d. benda á að mænishæð að Hellubraut 3 er sviðuð og fyrirhuguð mænishæð Hellubrautar 5 veður Mænisstefnu er breytt frá gildandi deiliskipulagi sem er til bóta hvað varðar t.d. sjónlínur til sjávar fyrir hús eins og Hamarsbraut 6, svo dæmi sé tekið. Á grundvelli þess sem segir hér að ofan er lagt til að fyrirliggjandi deiliskipulagsbreyting Arkþings. dags. 22.06.2016 verði samþykkt.

Þormóður Sveinsson skipulagsfulltrúi/arkitekt.



Jakob Ásmundsson  
Hamarsbraut 8  
220 Hafnarfjörður



Minjastofnun  
Íslands

Reykjavík 7. desember 2016  
Tilvísun: 0994/ 201612-0020

### **Hellubraut 7, Hafnarfirði, mat á ákvæðum deiliskipulagstillögu.**

Á fundi þínum með Pétri Ármannsyni sviðsstjóra hjá Minjastofnun þann 16. nóvember 2016 um breytingar á deiliskipulagi lóðarinnar við Hellubraut 5 og 7 í Hafnarfirði, leitaðir þú álits á því hvort tillaga sem auglýst var í júlí 2016 sé í samræmi við umsögn Minjastofnunar frá 7. september 2015:

*Varðveislugildi Hellubrautar 7 liggur öðru fremur í áberandi stöðu þess í umhverfinu og mikilvægi fyrir sögulega bæjarmynd Hafnarfjarðar. Tæknilegt ástand hússins er mjög slæmt og fátt upprunalegt nema burðargrind og undirstöður. Í ljósi þess heimilar Minjastofnun endurnýjun hússins, m.ö.o. að nýtt hús með sama þakformi og -halla og í sömu meginstærðum verði byggt á grunni hins eldra. Útlit þess skal hanna með þeim hætti að nýbyggingin styrki sögulega bæjarmynd Hafnarfjarðar.*

Á lóðinni Hellubraut 7 stendur einlyft timburhús með portbyggðu risi á steinkjallara. Húsið sem er reist árið 1907 nýtur friðunar vegna aldurs skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Samkvæmt auglýstri tillögu að deiliskipulagi er heimilt að rífa núverandi mannvirki á lóðinni Hellubraut 7 og reisa þar einbýlishúss innan skilgreinds byggingarreits og annað hús vestan við það sem á lóð sem telst Hellubraut 5. Í tillögu að skilmálum fyrir nýbyggingar kemur fram nýtt hús verður 2 hæðir með mænisþaki. Útveggir húsanna skulu klæddir læstri zink-klæðningu, náttúrasteini og timbri og á hallandi þakfleti læst zink-klæðning. Bílageymsla skal vera innfelld í húsið.

Það er mat Minjastofnunar að tillaga að nýbyggingu á lóðinni Hamarsbraut 7 sem sýnd er á tillögu að deiliskipulagi sé ekki að öllu leyti í samræmi við tilmæli sem fram koma í umsögn stofnunarinnar frá 7.9. 2015. Kemur það fram á skýringarmyndum sem sýnir útlit nýrra húsa og götummynd og í skilmálum í texta. Í umsögn Minjastofnunar er lögð áhersla á gildi hússins í sögulegu umhverfi og að þar sem það er mjög áberandi hluti af bæjarmyndinni sé mikilvægt að nýtt hús sem kemur í þess stað styrki þá sögulegu mynd.


Einnig er sagt að nýtt hús skuli vera með *sama þakformi og þakhalla og núverandi hús og í sömu meginstærðum*. Nýbyggingin á lóðinni sem deiliskipulag sýnir er tvílyft með mænisþaki, þar sem núverandi hús er einlyft með risi og kvisti á framhlið. Þá er nýja húsið mun stærra að grunnfleti en upphaflega húsið og hlutföll milli hæðar, lengdar og breiddar húsforsins önnur. Sýnilegt umfang nýja hússins í umhverfinu er meira en hins eldra þar sem seinni tíma viðbyggingar við gamla húsið voru einungis á einni hæð. Gamla húsið er ein hæð á kjallara, með rishæð (nýtanleg hæð) sem er hefðbundin húsagerð sem einkennandi er í gamla bænum í Hafnarfirði. Nýja húsið er sýnt tvær fullar hæðir og ris. Þó það sé ekki hærra (hæðarkvóti á gamla húsinu kemur ekki fram á deiliskipulagsupprætti) þá er nýja húsið grafið niður og á neðri hæð er innbyggður bílskúr, ásýnd þess í bæjarmyndinni er önnur en gamla hússins.

Sú ákvörðun Minjastofnunar að heimila niðurrif hins friðaða húss að teknu tilliti til mats á slæmu ástandi þess byggði á þeirri forsendu að eigendur hyggðust reisa hús með sama þakformi og sömu eða mjög svipuðum innbyrðis hlutföllum milli hæðar, lengdar og breiddar. Eins og fram kemur í umsögn Minjastofnunar á útlit hússins (m.a. val á klæðningarefnum og gluggahlutföll) að styrkja sögulega bæjarmynd Hafnarfjarðar. Að mati Minjastofnunar tekur sú tillaga að útliti nýbyggingar sem sýnd er sem skýringarmynd með skipulaginu ekki nægilegt tillit til þessa atriðis, enda þótt hönnunin sem slík sé vönduð og húsið myndi sóma sér vel sem nýbygging á óbyggðri lóð.

Virðingarfyllst,

f.h. Minjastofnunar Íslands

  
Guðný Gerður Gunnarsdóttir  
minjavörður Reykjavíkur og nágrennis

  
Pétur H. Ármanísson  
sviðsstjóri umhverfis og skipulags

Afrit í tölvupósti :

Jakob Ásmundsson, netfang: jwa@hi.is

*Ákvarðanir Minjastofnunar Íslands sem byggja á lögum um menningarmínjar nr. 80/2012, gr. 29., 30., 31., 32., 33., 34. og 35. eru kærarlegar til æðra stjórnvalds, þ.e. forsætisráðuneytis. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin og skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.*

Hafnarfjörður, 25. janúar 2017

## YFIRLÝSING

Undirritaður, Þröstur Valdimarsson, starfar sem byggingarverktaki og er eigandi og framkvæmdastjóri Þröstarverks ehf. sem sinnir byggingarstarfsemi á mínum vegum.

Árið 2012 byggði ég húsið sem ég bý í dag við Hamarsbraut 16 í samræmi við núgildandi deiliskipulag.

Árið 2009 byggði Þröstarverk Hamarsbraut 7. Það var áður en núverandi deiliskipulag tók gildi en þá þegar voru skipulagsyfirvöld farin að vinna í samræmi við það skipulag.

Í báðum tilfellum var um að ræða nýb yggingar á óbyggðum lóðum.

Nýtingarhlutfall Hamarsbrautar 16 var sett í núgildandi deiliskipulagi 0,45, en nýtingarhlutfall Hamarsbrautar 7 miðaði við eldra skipulag sem hafði sérstaklega verið ákvarðað 0,46. Ekki var vikið frá þessum hlutföllum við ákvörðun byggingarmagns þótt þess hafi verið óskað.

Í báðum tilfellum var nýtingarhlutfall fullnýtt og óskað eftir auknu byggingarmagni. Í báðum tilfellum var því synjað. Þessi samskipti fóru fram munnlega við Skipulagsfulltrúa Hafnarfjarðar á þeim tíma og gáfu ekki tilefni til að fara formlega fram á aukið byggingarmagn.

Virðingarfyllt,



Þröstur Valdimarsson



**HAFNARFJÖRÐUR**

Sigrún Arnardóttir  
Hamarsbraut 6  
220 Hafnarfjörður

Hafnarfjörður, 17.01. 2017  
Málsnr. 1508148

**Efni: Breyting á deiliskipulagi Suðurgötu - Hamarsbrautar, Hellubraut 5 og 7, Hafnarfirði**

Breyting á deiliskipulagi **Suðurgötu - Hamarsbrautar** vegna lóðanna að **Hellubraut 5 og 7** verður auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 31.01. næstkomandi. Deiliskipulagsbreytingin öðlast þegar gildi.

Þetta tilkynnist hér með.

Guðrún Guðmundsdóttir,  
f.h. skipulagsfulltrúa

Samkvæmt 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er hægt að kæra deiliskipulagsbreytinguna til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, Skuggasundi 3, 101 Reykjavík, innan eins mánaðar frá birtingu samþykktarinnar í B-deild Stjórnartíðinda. Sjá einnig lög um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála nr. 130/2011.

## SAMANTEKT Á FUNDARGERÐUM

Yfirlit yfir fundargerðir hjá Hafnarfjarðarbæ sem fjalla um deiliskipulag við Hellubraut 5-7.

Hér eru einungis tekinn saman sá hluti fundargerða er tekur til umrædds svæðis og þessar lóðir eru sérstaklega til umfjöllunar og ekki annað. Fundargerðirnar má nálgast í heild sinni á vef bæjarins, [www.hafnarfjordur.is](http://www.hafnarfjordur.is).

Fundargerðum hefur verið raðað í tímaröð (nýjustu fyrst).

**Yfirlit**

Bæjarstjórn (fundargerð nr. 1774, dags. 09.11.2016).....	3
Bæjarstjórn (fundargerð nr. 1773, dags. 26.10.2016).....	5
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 608, dags. 18.10.2016) .....	7
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 606, dags. 04.10.2016) .....	7
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 604, dags. 06.09.2016) .....	8
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 601, dags. 28.06.2016) .....	8
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 600, dags. 14.06.2016) .....	9
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 598, dags. 17.05.2016) .....	9
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 380, dags. 22.09.2015) .....	9
Afgreiðslufundur skipulags- og byggingarfulltrúa (fundargerð nr. 574, dags. 12.08.2015).....	10
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 296, dags. 03.04.2012) .....	10
Bæjarráð (fundargerð nr. 3313, dags. 22.03.2012).....	11
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 295, dags. 20.03.2012) .....	11
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 294, dags. 06.03.2012) .....	12
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 292, dags. 07.02.2012) .....	12
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 291, dags. 24.01.2012) .....	12
Afgreiðslufundur skipulags- og byggingarfulltrúa (fundargerð nr. 393, dags. 18.01.2012).....	13
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 281, dags. 06.09.2011) .....	13
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 279, dags. 09.08.2011) .....	13
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 276, dags. 07.06.2011) .....	13
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 275, dags. 24.05.2011) .....	14
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 274, dags. 10.05.2011) .....	14
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 271, dags. 29.03.2011) .....	15
Bæjarstjórn (fundargerð nr. 1652, dags. 09.02.2011).....	16
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 267, dags. 01.02.2011) .....	16
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 266, dags. 18.01.2011) .....	17
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 260, dags. 02.11.2010) .....	18
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 259, dags. 19.10.2010) .....	18
Bæjarstjórn (fundargerð nr. 1639, dags. 14.06.2010).....	18
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 252, dags. 25.05.2010) .....	19

Bæjarstjórn (fundargerð nr. 1638, dags. 19.05.2010).....	20
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 251, dags. 11.05.2010) .....	21
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 249, dags. 13.04.2010) .....	21
Bæjarstjórn (fundargerð nr. 1634, dags. 07.04.2010).....	21
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 248, dags. 30.03.2010) .....	22
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 247, dags. 16.03.2010) .....	23
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 238, dags. 17.11.2009) .....	23
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 237, dags. 03.11.2009) .....	23
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 236, dags. 20.10.2009) .....	24
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 235, dags. 06.10.2009) .....	24
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 234, dags. 22.09.2009) .....	24
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 233, dags. 08.09.2009) .....	25
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 232, dags. 25.08.2009) .....	25
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 226, dags. 12.05.2009) .....	25
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 222, dags. 24.03.2009) .....	26
Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 211, dags. 04.11.2008) .....	26



**Bæjarstjórn (fundargerð nr. 1774, dags. 09.11.2016)**

„3. 1508148 - Hellubraut 5 og 7, deiliskipulag

8.liður úr fundargerð SBH frá 18.okt. sl.

Frestað á fundi bæjarstjórnar 26.okt.sl.

8.liður úr fundargerð SBH frá 18.okt.sl.

Tekið fyrir á ný erindi Gunnars Hjaltalín, Sævangi 44, Hafnarfirði, sem óskaði eftir að deiluskipulagi er varðar lóðina Hellubraut 7, yrði breytt og heimild veitt til þess að rífa núverandi hús og byggja nýtt í staðinn.

Skipulags- og byggingarráð samþykkti að auglýsa framlagða deiliskipulagsbreytingu í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010.

Jafnframt samþykkti skipulags- og byggingarráð að næsta nágrenni yrði kynnt skipulagstillagan sérstaklega með bréfi. Auglýsingatími er liðinn. Athugasemdir bárust með bréfi dags. 23.09.2016.

Skipulags- og byggingarráð fól umhverfis- og skipulagsþjónustu að vinna umsögn um athugasemdirnar.

Lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 17.10.2016.

Skipulags- og byggingarráð samþykkir umsögn skipulagsfulltrúar dags. 17.10. 2016 fyrir sitt leyti með þeim ábendingum sem komu fram á fundinum og leggur til við bæjarstjórn:

"Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkir fyrirbyggjandi tillögu og að henni verði lokið skv. 1. mgr. 43. greinar skipulagslaga nr. 123/2010."

Til máls tekur bæjarfulltrúi Margrét Gauja Magnúsdóttir.

Til máls tekur bæjarfulltrúi Adda María Jóhannsdóttir.

Til máls tekur bæjarfulltrúi Rósa Guðbjartsdóttir. Til andsvars kemur bæjarfulltrúi Margrét Gauja Magnúsdóttir. Bæjarfulltrúi Rósa Guðbjartsdóttir svarar andsvari. Til andsvars öðru sinni kemur Margrét Gauja Magnúsdóttir. Bæjarfulltrúi Rósa Guðbjartsdóttir svarar andsvari öðru sinni. Stutta athugasemd gerir bæjarfulltrúi Margrét Gauja Magnúsdóttir. Til andsvars kemur bæjarfulltrúi Adda María Jóhannsdóttir. Bæjarfulltrúi Rósa Guðbjartsdóttir svarar andsvari. Til andsvars öðru sinni kemur bæjarfulltrúi Adda María Jóhannsdóttir.

Við fundarstjórn tekur 2. varaforseti Adda María Jóhannsdóttir.

Til máls tekur bæjarfulltrúi Guðlaug Kristjánsdóttir.

Við fundarstjórn tekur forseti Guðlaug Kristjánsdóttir.

Fundarhlé kl. 14:36. Fundi framhaldið kl. 14:59.

Guðlaug Kristjánsdóttir forseti bæjarstjórnar leggur fram sameiginlega tillögu bæjarstjórnar um að málinu verði frestað til næsta fundar.

Framlögð tillaga samþykkt með 11 samhljóða atkvæðum.

Til máls tekur bæjarfulltrúi Ólafur Ingi Tómasson.

Til máls tekur bæjarfulltrúi Adda María Jóhannsdóttir. Til andsvars kemur bæjarfulltrúi Borghildur Sölvey Sturludóttir. Adda María Jóhannsdóttir svarar andsvari.

Til máls öðru sinni tekur Ólafur Ingi Tómasson. Til andsvars kemur bæjarfulltrúi Adda María Jóhannsdóttir. Bæjarfulltrúi Ólafur Ingi Tómasson svarar andsvari. Til andsvars öðru sinni kemur bæjarfulltrúi Adda María Jóhannsdóttir. Bæjarfulltrúi Ólafur Ingi Tómasson svarar andsvari öðru sinni.

Til máls tekur bæjarfulltrúi Borghildur Sölvey Sturludóttir. Til andsvars kemur bæjarfulltrúi Adda María Jóhannsdóttir. Bæjarfulltrúi Borghildur Sturludóttir svarar andsvari.

Til máls tekur bæjarfulltrúi Sverrir Garðarsson. Til andsvars kemur bæjarfulltrúi Borghildur Sölvey Sturludóttir. Bæjarfulltrúi Sverrir Garðarsson svarar andsvari. Til andsvars öðru sinni kemur bæjarfulltrúi Borghildur Sölvey Sturludóttir. Til andsvars kemur bæjarfulltrúi Ólafur Ingi Tómasson.

Fundarhlé kl. 15:35, fundi framhaldið kl. 15:48

Bæjarstjórn samþykkir með 7 atkvæðum breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðirnar Hellubraut 5 og 7 sbr. fyrirliggjandi tillögu og að henni verði lokið skv. 1. mgr. 43. greinar skipulagslaga nr. 123/2010.

3 greiða atkvæði gegn tillögunni. 1 situr hjá.

Fulltrúar Samfylkingar og Vinstri grænna leggja fram eftirfarandi bókun:

Fulltrúar Samfylkingar og Vinstri grænna gagnrýna þá málsmeðferð sem þetta mál hefur fengið undir stjórn núverandi meirihluta. Gengið er þvert gegn nýlegu deiliskipulagi sem búið var að leggja mikla vinnu í og lagt til að yfir 100 ára hús verði rífið til að rýma fyrir nýbyggingum. Verið er að deiliskipuleggja tvær stakar lóðir í hverfi þar sem nýlegt deiliskipulag er í gildi sem hlýtur að teljast

fordæmisgefandi. Þá gagnrýnum við að svör við athugasemdum voru ekki birt fyrir en eftir ítrekanir og umsögnin sem afgreiðslan byggir á er ódagsett og skráð í gögn bæjarins tveimur dögum eftir að afgreiðslan fór fram í skipulags- og byggingaráði. Við gerum einnig athugasemd við efnislega framsetningu umsagnarinnar þar sem athugasemdum er ekki öllum fyllilega svarað og ákveðnar staðreyndavillur varðandi nýtingarhlutfall lóðanna. Við gagnrýnum að verið sé að auka nýtingarhlutfall nú, einungis fimm árum eftir að nügildandi deiliskipulag var gert og einungis fyrir þessar tvær lóðir.

Adda María Jóhannsdóttir

Eva Lína Vilhjálmsdóttir

Eyrún Ósk Jónsdóttir

Sverrir Garðarsson

Fundarhlé kl. 15:50, fundi framhaldið kl. 16:00

Fulltrúar Sjálfstæðisflokks og Bjartrar framtíðar leggja fram efirfarandi bókun:

Fulltrúar Sjálfstæðisflokks og Bjartrar framtíðar áréttu að málið hefur verið unnið í þverpólitískri sátt af fulltrúum allra flokka í skipulags- og byggingaráði. Verið er að gera breytingu á deiliskipulagi á tveimur lóðum á deiliskipulögðum reit sem er ekki nýlunda. Meðferð málsins er samkvæmt skipulagslögum.

Guðlaug Kristjánsdóttir

Rósa Guðbjartsdóttir

Kristinn Andersen

Borghildur Sölvey Sturludóttir

Unnur Lára Bryde

Ólafur Ingi Tómasson

Helga Ingólfsdóttir

Eyrún Ósk Jónsdóttir vîkur af fundi kl. 16:01 og Friðþjófur Helgi Karlsson kemur á fundinn.

Hellubraut 5-7 ums-1. ath..pdf

Athugasemdir vid tillogu ad nyju deiliskipulagi Hellubraut 5-7.pdf

mæliblað skv. deilisk. 2011.pdf

102\_hellubraut 5og7\_skuggavarp\_snið.pdf

101\_hellubraut 5og7.dsk.lagfært.pdf“

**Bæjarstjórn (fundargerð nr. 1773, dags. 26.10.2016)**

„ 1. 1508148 - Hellubraut 5 og 7, deiliskipulag

8.liður úr fundargerð SBH frá 18.okt.sl.

Tekið fyrir á ný erindi Gunnars Hjaltalín, Sævangi 44, Hafnarfirði, sem óskaði eftir að deiluskipulagi er varðar lóðina Hellubraut 7, yrði breytt og heimild veitt til þess að rífa núverandi hús og byggja nýtt í staðinn.

Skipulags- og byggingarráð samþykkti að auglýsa framlagða deiliskipulagsbreytingu í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010.

Jafnframt samþykkti skipulags- og byggingarráð að næsta nágrenni yrði kynnt skipulagstillagan sérstaklega með bréfi. Auglýsingatími er liðinn. Athugasemdir bárust með bréfi dags. 23.09.2016.

Skipulags- og byggingarráð fól umhverfis- og skipulagsþjónustu að vinna umsögn um athugasemdirnar.

Lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 17.10.2016.

Skipulags- og byggingarráð samþykkir umsögn skipulagsfulltrúar dags. 17.10. 2016 fyrir sitt leyti með þeim ábendingum sem komu fram á fundinum og leggur til við bæjarstjórn:

"Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkir fyrirliggjandi tillögu og að henn i verði lokið skv. 1. mgr. 43. greinar skipulagslaga nr. 123/2010."

Til máls tekur bæjarfulltrúi Margrét Gauja Magnúsdóttir.

Til máls tekur bæjarfulltrúi Adda María Jóhannsdóttir.

Til máls tekur bæjarfulltrúi Rósa Guðbjartsdóttir. Til andsvars kemur bæjarfulltrúi Margrét Gauja Magnúsdóttir. Bæjarfulltrúi Rósa Guðbjartsdóttir svarar andsvari. Til andsvars öðru sinni kemur Margrét Gauja Magnúsdóttir. Bæjarfulltrúi Rósa Guðbjartsdóttir svarar andsvari öðru sinni. Stutta athugasemd gerir bæjarfulltrúi Margrét Gauja Magnúsdóttir. Til andsvars kemur bæjarfulltrúi Adda María Jóhannsdóttir. Bæjarfulltrúi Rósa Guðbjartsdóttir svarar andsvari. Til andsvars öðru sinni kemur bæjarfulltrúi Adda María Jóhannsdóttir.

Við fundarstjórn tekur 2. varaforseti Adda María Jóhannsdóttir.

Til máls tekur bæjarfulltrúi Guðlaug Kristjánsdóttir.

Við fundarstjórn tekur forseti Guðlaug Kristjánsdóttir.

Fundarhlé kl. 14:36. Fundi framhaldið kl. 14:59.

Guðlaug Kristjánsdóttir forseti bæjarstjórnar leggur fram sameiginlega tillögu bæjarstjórnar um að málinu verði frestað til næsta fundar.

Framlögð tillaga samþykkt með 11 samhljóða atkvæðum.

Hellubraut 5-7 ums-1. ath..pdf“

**Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 608, dags. 18.10.2016)**

„ 8. 1508148 - Hellubraut 5 og 7, deiliskipulag

Tekið fyrir á ný erindi Gunnars Hjaltalín, Sævangi 44, Hafnarfirði, sem óskaði eftir að deiluskipulagi er varðar lóðina Hellubraut 7, yrði breytt og heimild veitt til þess að rífa núverandi hús og byggja nýtt í staðinn.

Skipulags- og byggingarráð samþykkti að auglýsa framlagða deiliskipulagsbreytingu í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010.

Jafnframt samþykkti skipulags- og byggingarráð að næsta nágrenni yrði kynnt skipulagstillagan sérstaklega með bréfi. Auglýsingatími er liðinn. Athugasemdir bárust með bréfi dags. 23.09.2016.

Skipulags- og byggingarráð fól umhverfis- og skipulagsþjónustu að vinna umsögn um athugasemdirnar.

Lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 17.10.2016.

Skipulags- og byggingarráð samþykkir umsögn skipulagsfulltrúar dags. 17.10. 2016 fyrir sitt leyti með þeim ábendingum sem komu fram á fundinum og leggur til við bæjarstjórn:

"Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkir fyrirbyggjandi tillögu og að henni verði lokið skv. 1. mgr. 43. greinar skipulagslaga nr. 123/2010."

Hellubraut 5-7 ums-1. ath..pdf

Athugasemdir vid tillogu ad nyju deiliskipulagi Hellubraut 5-7.pdf

mæliblað skv. deilisk. 2011.pdf

102\_hellubraut 5og7\_skuggavarp\_snið.pdf

101\_hellubraut 5og7.dsk.lagfært.pdf“

**Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 606, dags. 04.10.2016)**

„ 18. 1508148 - Hellubraut 5 og 7, deiliskipulag

Gunnar Hjaltalín, Sævangi 44, Hafnarfirði, óskaði eftir að deiluskipulagi er varðar lóðina Hellubraut 7, yrði breytt og heimild veitt til þess að rífa núverandi hús og byggja nýtt í staðinn.

Skipulags- og byggingarráð samþykkti að auglýsa framlagða deiliskipulagsbreytingu í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010.

Jafnframt samþykkti skipulags- og byggingarráð að næsta nágrenni yrði kynnt skipulagstillagan sérstaklega með bréfi. Auglýsingatími er liðinn.

Með bréfi dags. 14.07.2016 óskuðu eigendur Hamarsbrautar 8 eftir fresti til að skila inn athugasemdum til 16.09. n.k. Orðið var við þeirri beiðni. Athugasemdir bárust frá fimm aðliggjandi húsum við Hellu- og Hamarsbraut með bréfi dags. 23.09.2016..

Skipulags- og byggingarráð felur umhverfis- og skipulagsþjónustu að vinna umsögn um athugasemdirnar.

Athugasemdir vid tillogu ad nyju deiliskipulagi Hellubraut 5-7.pdf

mæliblað skv. deilisk. 2011.pdf

Mæling\_sept.2016.pdf

102\_hellubraut 5og7\_skuggavarp\_snið.pdf

101\_hellubraut 5og7.dsk.lagfært.pdf“

#### **Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 604, dags. 06.09.2016)**

„ 7. 1508148 - Hellubraut 5 og 7, deiliskipulag

Gunnar Hjaltalín, Sævangi 44, Hafnarfirði, óskaði eftir að deiluskipulagi er varðar lóðina Hellubraut 7, yrði breytt og heimild veitt til þess að rífa núverandi hús og byggja nýtt í staðinn.

Skipulags- og byggingarráð samþykkti að auglýsa framlagða deiliskipulagsbreytingu í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010.

Jafnframt samþykkti skipulags- og byggingarráð að næsta nágrenni yrði kynnt skipulagstillagan sérstaklega með bréfi. Auglýsingatími er liðinn.

Með bréfi dags. 14.07.2016 óskuðu eigendur Hamarsbrautar 8 eftir fresti til að skila inn athugasemdum til 16.09. n.k. Orðið var við þeirri beiðni.

Lagt fram.

Beiðni um frest vegna skila á athugasemdum.pdf“

#### **Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 601, dags. 28.06.2016)**

„ 3. 1508148 - Hellubraut 5 og 7, deiliskipulag

Tekið fyrir að nýju.

Gunnar Hjaltalín, Sævangi 44, Hafnarfirði, óskar eftir að deiluskipulagi er varðar lóðina Hellubraut 7, verði breytt og heimild veitt til þess að rífa núverandi hús og byggja nýtt í staðinn.

Umsækjanda var heimilað að vinna breytingu á deiliskipulagi lóðanna á fundi ráðsins 14.6. sl.

Skipulags- og byggingarráð samþykkir að auglýsa framlagða deiliskipulagsbreytingu í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010.

Jafnframt samþykkir skipulags- og byggingarráð að næsta nágrenni verði kynnt skipulagstillagan sérstaklega með bréfi.

Hellubraut 5 og 7 \_ deiliskipulag.pdf

Skipulag\_samþykkt\_28.10.1988.pdf

Hellubraut 7, Hafnarfirði Minjastofnun bref GG og PA dags 07.09.2015.pdf

Skipulag\_samt.14.03.11.pdf“

**Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 600, dags. 14.06.2016)**

„ 4. 1508148 - Hellubraut 5 og 7, deiliskipulag

Gunnar Hjaltalín, Sævangi 44, Hafnarfirði, óskar eftir að deiluskipulagi er varðar lóðina Hellubraut 7, verði breytt og heimild veitt til þess að rífa núverandi hús og byggja nýtt í staðinn.

Lögð fram ný ódags. tillaga Arkþings að uppbyggingu fyrir ofangreindar lóðir. Frestað á síðasta fundi.

Vísað er til ýtarlegra gagna, tveggja skýrslna sem hafa verið lagðar fram um ástand hússins.

Áformað er að teikna tvö hús á lóðirnar Hellubraut 5 og 7.

Skipulags- og byggingarráð heimilar lóðarhafa að láta vinna breytingu á gildandi deiliskipulagi á sinn kostnað. Skipulagsfulltrúa falið að koma þeim ábendingum sem fram komu á fundinum til hönnuðar.“

**Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 598, dags. 17.05.2016)**

„ 9. 1508148 - Hellubraut 5 og 7, deiliskipulag

Lögð fram ný ódags. tillaga Arkþings að uppbyggingu fyrir ofangreindar lóðir.

Lagt fram.“

**Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 380, dags. 22.09.2015)**

„ 4. 1508148 - Hellubraut 5 og 7, deiliskipulag

Gunnar Hjaltalín, Sævangi 44, Hafnarfirði, óskar eftir að deiluskipulagi er varðar lóðina Hellubraut 7, verði breytt og heimild veitt til þess að rífa núverandi hús og byggja nýtt í staðinn.

Vísað er til ýtarlegra gagna, tveggja skýrslna sem hafa verið lagðar fram um ástand hússins.

Á fundi hjá skipulags- og byggingarsviði kom fram að áformað er að teikna tvö hús á lóðirnar Hellubraut 5 og 7, þannig að heildarmyndin á Hamrinum yrði til mikilla bóta.

Erindið var til umfjöllunar á afgreiðslufundi skipulags- og byggingarfulltrúa sem vísaði því til umsagnar Minjastofnunar og síðan til skipulags- og byggingarráðs.

Lögð fram umsögn Minjastofnunar dags. 07.09.15.

Skipulags- og byggingarráð frestar erindinu milli funda með vísan í umsögn Minjastofnunar.

Jafnframt óskar skipulags- og byggingarráð eftir nánar upplýsingum um byggingaráform.

Hellubraut 7 fyrirspurn til Minjastofnunar.pdf

Hellubraut 7, Hafnarfirði Minjastofnunnun bref GG og PA dags 07.09.2015.pdf“

#### **Afgreiðslufundur skipulags- og byggingarfulltrúa (fundargerð nr. 574, dags. 12.08.2015)**

„ 9. 1508148 - Hellubraut 5 og 7, deiliskipulag

Gunnar Hjaltalín, Sævangi 44, Hafnarfirði, óskar eftir að deiluskipulagi er varðar lóðina Hellubraut 7, verði breytt og heimild veitt til þess að rífa núverandi hús og byggja nýtt í staðinn.

Vísað er til ítarlegra gagna, tveggja greinargerða sem hafa verið lagðar fram um ástand hússins.

Áformað er að teikna tvö hús á lóðirnar Hellubraut 5 og 7, þannig að heildarmyndin á Hamrinum yrði til mikilla bóta.

Skipulags- og byggingarfulltrúi vísar erindinu til umsagnar Minjastofnunar og síðan til Skipulags- og byggingarráðs.“

#### **Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 296, dags. 03.04.2012)**

„ 2. 1201360 - Hellubraut 7, fyrirspurn

Skipulags- og byggingarsvið gerir grein fyrir viðræðum við Húsafriðunarnefnd. Lögð fram umsókn um breytingu á deiliskipulagi vegna afgreiðslu næstsíðasta fundar. Frestað á síðasta fundi.

Erindinu er synjað með þremur atkvæðum Samfylkingar og Vinstri Grænna gegn tveimur atkvæðum Sjálfstæðismanna.

Fulltrúar Samfylkingar og Vinstri Grænna í skipulags og byggingarráði telja ekki unnt að verða við ósk um breytingu á nýlegu deiliskipulagi, Suðurgata- Hamarsbraut í þeim tilgangi að heimila niðurrif niður núverandi húss við Hellubraut 7 og að byggt verði nýtt í staðinn.

Í nýlega samþykktu deiliskipulagi fyrir hverfið, Suðurgata-Hamarsbraut var gert ráð fyrir að húsið við Hellubraut fengi að standa og var þá horft sérstaklega til tveggja umsagna og tilmæla bæði Byggðasafns Hafnarfjarðar og Húsafriðunarnefndar ríkisins enda húsið að hluta til rúmlega 100 ára gamalt og stendur á afar áberandi stað í bæjarlandinu. Í skipulaginu var þó gefið gott svigrúm til þess að endurbyggja bakhús og stækka þannig við íbúðarrými hússins.



Við gerð nágildandi skipulags og á síðari stigum máls hefur Skipulags og byggingarráð í tvígang leitað álits bæði Byggðasafns- Hafnarfjarðar og Húsafriðunarnefndar ríkissins sem tók málið fyrir að nýju í byrjun árs 2012 eftir að gerð var önnur ástandsgreining á húsinu að hálfu umsækjenda. Meirihluti SBH tekur undir bókun Húsafriðunarnefndar frá 24. Janúar 2012 þar sem segir:

„Ekki er talið að neitt komi fram í innsendum ástandsskýrslum sem bendi til þess að umrætt hús sé verr farið en almennt má telja um hús frá þessum tíma, en í skýrslu Strendings ehf, dags. í júlí 2011, kemur m.a. fram að ástand burðarvirkis hússins sé óþekkt. Húsafriðunarnefnd ítrekar enn mat sitt á varðveislugildi hússins, en í bréfi nefndarinnar, dags. 5. maí 2009 segir m.a. að það sé góður fulltrúi hafnirskra timburhúsa frá upphafi 20. aldar og að tilveruréttur þess sé ótvíræður, hvort sem er út frá umhverfislegum eða menningarsögulegum sjónarmiðum. Í húsaskráningu Byggðasafns Hafnarfjarðar er komist að sömu niðurstöðu. Húsafriðunarnefnd mælist því eindregið til þess að ekki verði gefin heimild til að húsið að Hellubraut 7 hverfi af sjónarsviðinu nú, heldur verði því og þar með sögu Hafnarfjarðar sýndur sá sómi að því verði gert til góða og að það fái að standa áfram um ókomna tíð.“

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins í Skipulags- og byggingarráði lýsa yfir vonbrigðum með málsmeðferð meirihlutans á fyrirspurn og umsókn um niðurrif á húsi við Hellubraut 7. Málið hefur verið tekið fyrir á fjölda funda á síðustu árum án þess að fyrirspyrjandi fái skýr svör frá meirihluta Skipulags- og byggingarráðs. Tekið er undir með fyrirspyrjenda um að: " Húsið sem óskað er eftir niðurrifi á er í slæmu ásigkomulagi. Byggingar- og viðbyggingarsaga þess hefur ekki skilið eftir góðan fulltrúa húsa frá síðustu öld. Hluti hússins telst vera byggður fyrir þau tímamörk sem höfð eru til viðmiðunar og staldrað er við þegar skoðað er varðveislugildi húsa með tilliti til byggingarsögulegra verðmæta. Þessi húshluti er löngu horfinn í graut viðbygginga og breytinga. Húsið stendur á áberandi stað og virðist úr fjarska vera reisulegt en stendur ekki undir öðru við nánari skoðun." Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins leggja til að fyrirlyggjandi tillaga verði samþykkt.“

#### **Bæjarráð (fundargerð nr. 3313, dags. 22.03.2012)**

#### **Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 295, dags. 20.03.2012)**

„ 6. 1201360 - Hellubraut 7, fyrirspurn

Skipulags- og byggingarsvið gerir grein fyrir viðræðum við Húsafriðunarnefnd. Lögð fram umsókn um breytingu á deiliskipulagi vegna afgreiðslu síðasta fundar.

Sigurbergur Arnason víkur af fundi við afgreiðslu þessa máls.

Í 31. gr nýrra sveitarstjórnarlögum (nr.138/2011) segir um boðun varamanna.

„Þegar aðalmaður er vanhæfur til meðferðar máls í sveitarstjórn skal boða varamann hans til meðferðar þess og afgreiðslu. [...]Verði innköllun varamanns ekki við komið getur vanhæfur sveitarstjórnarmaður krafist þess að umræðu og afgreiðslu máls verði frestað til næsta fundar.

Það er mat veggja fulltrúa meirihluta í ráðinu að vegna forsögu þessa máls teljum við eðlilegt að ráðið sé fullskipað við afgreiðslu þess, en ekki var hægt að kalla inn varamann fyrir þennan fund enda kom ósk um breytingu á deiliskipulagi fram fyrir hádegi daginn fyrir fund.

Rétt er að fresta afgreiðslu málsins til næsta fundar.“

**Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 294, dags. 06.03.2012)**

„ 3. 1201360 - Hellubraut 7, fyrirspurn

Gunnar Hjaltalín leggur 17.01.2012 fyrirspurn , óskar eftir niðurrifi og uppbyggingu á lóð. sjá meðfylgjandi gögn. Lögð er fram ný ástandsskoðun hússins sem hafa verið send húsafriðunarnefnd í samræmi við lög um húsafriðun. Áður lögð fram umsögn Húsafriðunarnefndar. Ný tillaga barst 01.03.12.

Sigríður Björk Jónsdóttir tekur sæti á fundinum að nýju.

Sigurbergur Árnason, vîkur af fundi.

Skipulags- og byggingarráð tekur neikvætt í fyrirspurnina þar sem hún er ekki í samræmi við gildandi skipulag. Áréttað er að niðurrif kallar á deiliskipulagsbreytingu.“

**Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 292, dags. 07.02.2012)**

„ 7. 1201360 - Hellubraut 7, fyrirspurn

Gunnar Hjaltalín leggur 17.01.2012 fyrirspurn , óskar eftir niðurrifi og uppbyggingu á lóð. sjá meðfylgjandi gögn. Lögð er fram ný ástandsskoðun hússins sem hafa verið send húsafriðunarnefnd í samræmi við lög um húsafriðun. Lögð fram umsögn Húsafriðunarnefndar.

Skipulags- og byggingarráð frestar erindinu og óskar eftir nánari upplýsingum um áform umsækjanda um uppbyggingu eftir hugsanlegt niðurrif.“

**Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 291, dags. 24.01.2012)**

„ 2. 1201360 - Hellubraut 7, fyrirspurn

Gunnar Hjaltalín leggur 17.01.2012 fyrirspurn , óskar eftir niðurrifi og uppbyggingu á lóð. sjá meðfylgjandi gögn. Lögð er fram ný ástandsskoðun hússins sem hafa verið send húsafriðunarnefnd í samræmi við lög um húsafriðun.

Sigurbergur Árnason vék af fundi við umræðu og afgreiðslu þessa erindis.

Skipulags- og byggingarráð frestar afgreiðslu fyrirspurnar og felur skipulags- og byggingarsviði að ræða við fyrirspyrjanda.“

**Afgreiðslufundur skipulags- og byggingarfulltrúa (fundargerð nr. 393, dags. 18.01.2012)**  
, 6. 1201360 - Hellubraut 7, fyrirspurn

Gunnar Hjaltalín leggur 17.01.2012 fyrirspurn , óskar eftir niðurrifi og uppbyggingu á lóð. sjá meðfylgjandi gögn.

Skipulags- og byggingarfulltrúi vísar erindinu til skipulags- og byggingarráðs og óskar jafnframt eftir umsögn Húsafriðunarnefndar.,“

**Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 281, dags. 06.09.2011)**

„ 12. 1101167 - Hellubraut 7, byggingamál

Gunnar Hjaltalín óskaði í bréfi dags. 10. janúar 2010 til skipulags- og byggingarsviðs annars vegar að heimilað yrði að byggja tveggja hæða hús á lóð nr. 5 við Hellubraut skv. skilmálum og innan þeirra lóðamarka sem skipulagið segir til um. Skipulags- og byggingarfulltrúi tók neikvætt í byggingu tveggja hæða húss þar sem það samræmist ekki skipulagi svæðisins. Skipulags- og byggingarráð óskaði eftir frekari gögnum, skýringar hafa borist.

Hins vegar að að heimilað verði að rífa niður eða flytja hús á lóð nr. 7 við Hellubraut. Skipulags- og byggingarráð óskaði eftir umsögn Húsafriðunar ríkisins. Neikvæð umsögn hefur borist, dags. 09.03.11. Áður lögð fram ástandsskýrsla Strendings dags. júlí 2011.

Skipulags- og byggingarráð ítrekar bókun frá fundi 10. maí 2011 um byggingaráform og óskar eftir að húseigandi láti vinna nánari úttekt á innviðum og burðarvirki hússins þar sem skýrsla Strendings tekur ekki á þeim þáttum.“

**Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 279, dags. 09.08.2011)**

„ 9. 1101167 - Hellubraut 7, byggingamál

Gunnar Hjaltalín óskaði í bréfi dags. 10. janúar 2010 til skipulags- og byggingarsviðs annars vegar að heimilað yrði að byggja tveggja hæða hús á lóð nr. 5 við Hellubraut skv. skilmálum og innan þeirra lóðamarka sem skipulagið segir til um. Skipulags- og byggingarfulltrúi tók neikvætt í byggingu tveggja hæða húss þar sem það samræmist ekki skipulagi svæðisins. Skipulags- og byggingarráð óskaði eftir frekari gögnum, skýringar hafa borist.

Hins vegar að að heimilað verði að rífa niður eða flytja hús á lóð nr. 7 við Hellubraut. Skipulags- og byggingarráð óskaði eftir umsögn Húsafriðunar ríkisins. Neikvæð umsögn hefur borist, dags. 09.03.11. Lögð fram ástandsskýrsla Strendings dags. júlí 2011.

Lagt fram.“

**Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 276, dags. 07.06.2011)**

„ 10. 1101167 - Hellubraut 7, byggingamál

Gunnar Hjaltalín óskaði í bréfi dags. 10. janúar 2010 til skipulags- og byggingarsviðs annars vegar að heimilað yrði að byggja tveggja hæða hús á lóð nr. 5 við Hellubraut skv. skilmálum og innan þeirra lóðamarka sem skipulagið segir til um. Skipulags- og byggingarfulltrúi tók neikvætt í byggingu tveggja hæða húss þar sem það samræmist ekki skipulagi svæðisins. Skipulags- og byggingarráð óskaði eftir frekari gögnum, skýringar hafa borist.

Hins vegar að að heimilað verði að rífa niður eða flytja hús á lóð nr. 7 við Hellubraut. Skipulags- og byggingarráð óskaði eftir umsögn Húsafriðunar ríkisins. Neikvæð umsögn hefur borist, dags. 09.03.11.

Gerð grein fyrir viðræðum við umsækjanda.“

**Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 275, dags. 24.05.2011)**

„ 3. 1101167 - Hellubraut 7, byggingamál

Gunnar Hjaltalín óskaði í bréfi dags. 10. janúar 2010 til skipulags- og byggingarsviðs annars vegar að heimilað yrði að byggja tveggja hæða hús á lóð nr. 5 við Hellubraut skv. skilmálum og innan þeirra lóðamarka sem skipulagið segir til um. Skipulags- og byggingarfulltrúi tók neikvætt í byggingu tveggja hæða húss þar sem það samræmist ekki skipulagi svæðisins. Skipulags- og byggingarráð óskaði eftir frekari gögnum, skýringar hafa borist.

Hins vegar að að heimilað verði að rífa niður eða flytja hús á lóð nr. 7 við Hellubraut. Skipulags- og byggingarráð óskaði eftir umsögn Húsafriðunar ríkisins. Neikvæð umsögn hefur borist, dags. 09.03.11.

Skipulags- og byggingarráð felur skipulags- og byggingarsviði að ræða við fyrirspyrjanda.“

**Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 274, dags. 10.05.2011)**

„ 3. 1101167 - Hellubraut 7, byggingamál

Gunnar Hjaltalín óskaði í bréfi dags. 10. janúar 2010 til skipulags- og byggingarsviðs annars vegar að heimilað yrði að byggja tveggja hæða hús á lóð nr. 5 við Hellubraut skv. skilmálum og innan þeirra lóðamarka sem skipulagið segir til um. Skipulags- og byggingarfulltrúi tók neikvætt í byggingu tveggja hæða húss þar sem það samræmist ekki skipulagi svæðisins. Skipulags- og byggingarráð óskaði eftir frekari gögnum, skýringar hafa borist.

Hins vegar að að heimilað verði að rífa niður eða flytja hús á lóð nr. 7 við Hellubraut. Skipulags- og byggingarráð óskaði eftir umsögn Húsafriðunar ríkisins. Neikvæð umsögn hefur borist, dags. 09.03.11.

Skipulags- og byggingarráð felur skipulags- og byggingarsviði að vinna greinargerð um erindið að því er varðar lóð nr. 5.

Skipulags- og byggingarráð getur ekki metið hvort erindið er varðar lóð nr. 7 er í samræmi við gildandi skipulag nema nákvæmar upplýsingar liggi fyrir um fyrirhugaða gerð þess húss sem ætti að koma í staðinn.“

**Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 271, dags. 29.03.2011)**

„ 4. 0807220 - Suðurgata - Hamarsbraut, deiliskipulag

Skipulags- og byggingarsvið gerir grein fyrir athugasemdum Skipulagsstofnunar við greinargerð skipulagsins og svari skipulags- og byggingarsviðs við þeim. Lagt fram bréf skipulags- og byggingarsviðs til íbúa við Hellubraut.

Skipulags og byggingarráð samþykkir með þremur atkvæðum fulltrúa VG og Samfylkingar svar Skipulags- og byggingarsviðs til Skipulagsstofnunar dagsett 16. febrúar 2011.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokks leggja fram eftirfarandi bókun:

Lagt er til að deiliskipulag Suðurgata-Hamarsbraut verði afturkallað frá Skipulagsstofnun. Verulegar breytingar á auglýstu skipulagi er varða Hellubraut voru ekki kynntar fyrir þeim lóðarhöfum er málið varðar einnig veruleg breyting á skipulaginu á milli funda SBH þann 18.jan. og 1. feb. sl. sem ekki var kynnt sérstaklega fyrir ráðinu. Fullyrt er að um óverulega breytingu sé um að ræða á auglýstu skipulagi en reyndin er sú að veruleg breyting er á þeim hluta er varðar Hellubraut. Ráðið var sammála um að nálgast skipulag frá 1981, það skipulag sem nú er til umsagnar hjá Skipulagsstofnun er langt frá því skipulagi auk þess er gerð tillaga um stækkun lóðar á Hellullbraut 9 á kostnað lóðar nr. 7 sem er hrein eignarupptaka sem gæti því verið brot á stjórnarskrá, auk þess að geta gert Hafnarfjarðarbæ skaðabótaskyldan.

Fulltrúar meirihlutans leggja fram eftirfarandi bókun:

Skipulag þetta hlaut samhljóða samþykki bæjarstjórnar á fundi þann 9.febrúar 2011 og hefur Skipulagsstofnun veitt jákvæða umsögn sína um feril málsins og málsmeðferð sbr. bréf dags. 2. febrúar sl. Ekki er rétt að þær breytingar sem gerðar voru á milli funda þann 18. janúar til 1. febrúar hafi ekki verið kynntar ráðinu, en þær voru í samræmi við umræður á fundi ráðsins þann 18. janúar og ættu ekki að koma þeim fulltrúum sem sátu þann fund á óvart. Þá er það mat bæði fulltrúa Samfylkingar og Vinstri grænna, sem og starfsmanna Skipulags- og byggingarsviðs og Skipulagsstofnunar að um verulega breytingu hafi ekki verið að ræða, heldur hafi sú óverulega breyting sem gerð var á milli funda varðandi gatnahönnun og úrfærslu á götu verið til hagsbóta fyrir alla íbúa á svæðinu og þær verið í samræmi við umræður sem áttu sér stað. Skipulagið frá 1981 er notað til grundvallar að hluta fyrir heildarskipulag svæðisins en gera þurfti lagfæringar á lóðarmörkum til þess að laga aðkomu íbúa við Hellubraut 3, 5, 7 og 9. Deiluskipulag þetta varðar hagsmuni fjölda íbúa á stóru svæði, m.a. við Suðurgötu og Strandgötu, þar sem er brýnt að bæta aðkomu og umferðaröryggi.

5. 1101167 - Hellubraut 7, byggingamál

Gunnar Hjaltalín óskaði í bréfi dags. 10. janúar 2010 til skipulags- og byggingarsviðs að heimilað yrði að byggja tveggja hæða hús á lóð nr. 5 við Hellubraut skv. skilmálum og innan þeirra lóðamarka sem skipulagið segir til um. Skipulags- og byggingarfulltrúi tók neikvætt í byggingu tveggja hæða húss þar sem það samræmist ekki skipulagi svæðisins. Skipulags- og byggingarráð óskaði eftir umsögn Húsafriðunar ríkisins. Neikvæð umsögn hefur borist, dags. 09.03.11.

Skipulags- og byggingarráð óskar eftir frekari gögnum varðandi Hellubraut 5 en frestar afgreiðslu varðandi Hellubraut 7.“

**Bæjarstjórn (fundargerð nr. 1652, dags. 09.02.2011)**

„ 4. 0807220 - Suðurgata - Hamarsbraut, deiliskipulag

3.liður úr fundargerð SBH frá 1.febr. sl.

Tekin fyrir að nýju tillaga skipulags- og byggingarsviðs dags. 20.05.2010 að deiliskipulaginu Suðurgata-Hamarsbraut, fyrir reit sem afmarkast af klettum norðan húsa norðan Hellubrautar/Hamarsbrautar, Suðurgötu, Mýrargötu og Strandgötu. Áður lögð fram fornleifaskráning Byggðasafns Hafnarfjarðar fyrir svæðið dags. 2009, umsögn Húsafriðunarnefndar varðandi Hellubraut 7 dags. 05.05.2009, minnispointar og svör við athugasemdum frá forstigs kynningarfundi 25.05.2009, minnispointar skipulags- og byggingarsviðs varðandi hverfisvernd, tillaga Teiknistofunnar ehf að fyrirkomulagi á lóðinni Hellubraut 7, gögn dags. 10. janúar 2009 og gögn frá skipulags- og byggingarsviði dags. 08.10.2009. Tillagan var auglýst skv. 25. grein skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og er athugasemdatíma lokið. Athugasemdir bárust. Kynningarfundur var haldinn á auglýsingatíma. Áður lögð fram samantekt skipulags- og byggingarsviðs á innkomnum athugasemdum. Á síðasta fundi var afgreiðslu frestað til þessa fundar. Breytingar frá auglýstu deiliskipulagi eru viðbrögð við innkomnum athugasemdum og þ.á.m. er lega Hellubrautar færð til samræmis við gildandi deiliskipulag. Lagt fram bréf frá íbúasamtökum Strandgötu suður.

Skipulags- og byggingarráð samþykkir deiliskipulagið og að afgreiðslu verði lokið samkvæmt 25. grein skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Skipulags- og byggingarráð gerir eftirfarandi tillögu til bæjarstjórnar:

"Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkir deiliskipulag Suðurgata-Hamarsbraut dags. 27.01.2011 og að afgreiðslu verði lokið samkvæmt 25. grein skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997."

Helga Ingólfssdóttir vék af fundi við afgreiðslu málsins. Gunnar Axel Axelsson tók til máls. Þá Guðrún Ágústa Guðmundsdóttir.

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkti framlagða tillögu með 10 samhljóða atkvæðum.

Helga Ingólfssdóttir tók sæti að nýju.“

**Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 267, dags. 01.02.2011)**

„ 3. 0807220 - Suðurgata - Hamarsbraut, deiliskipulag

Tekin fyrir að nýju tillaga skipulags- og byggingarsviðs dags. 20.05.2010 að deiliskipulaginu Suðurgata-Hamarsbraut, fyrir reit sem afmarkast af klettum norðan húsa norðan Hellubrautar/Hamarsbrautar, Suðurgötu, Mýrargötu og Strandgötu. Áður lögð fram fornleifaskráning Byggðasafns Hafnafjarðar fyrir svæðið dags. 2009, umsögn Húsafriðunarnefndar varðandi Hellubraut 7 dags. 05.05.2009, minnispunktar og svör við athugasemdum frá forstigs kynningarfundi 25.05.2009, minnispunktar skipulags- og byggingarsviðs varðandi hverfisvernd, tillaga Teiknistofunnar ehf að fyrirkomulagi á lóðinni Hellubraut 7, gögn dags. 10. janúar 2009 og gögn frá skipulags- og byggingarsviði dags. 08.10.2009. Tillagan var auglýst skv. 25. grein skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og er athugasemdatíma lokið. Athugasemdir bárust. Kynningarfundur var haldinn á auglýsingatíma. Áður lögð fram samantekt skipulags- og byggingarsviðs á innkomnum athugasemdum. Á síðasta fundi var afgreiðslu frestað til þessa fundar. Breytingar frá auglýstu deiliskipulagi eru viðbrögð við innkomnum athugasemdum og þ.á.m. er lega Hellubrautar færð til samræmis við gildandi deiliskipulag. Lagt fram bréf frá íbúasamtökum Strandgötu suður.

Skipulags- og byggingarráð samþykkir deiliskipulagið og að afgreiðslu verði lokið samkvæmt 25. grein skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Skipulags- og byggingarráð gerir eftirfarandi tillögu til bæjarstjórnar:

"Bæjarstjórn Hafnafjarðar samþykkir deiliskipulag Suðurgata-Hamarsbraut dags. 27.01.2011 og að afgreiðslu verði lokið samkvæmt 25. grein skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997.""

„5. 1101167 - Hellubraut 7, byggingamál

Gunnar Hjaltalín fer þess á leit í bréfi dags. 10. janúar 2010 við skipulags- og byggingarsvið að heimilað verði að rífa niður eða flytja hús á lóð nr. 7 við Hellubraut. Erindið var til umfjöllunar á afgreiðslufundi skipulags- og byggingarfulltrúa 12.01.2011, sem vísaði því til skipulags- og byggingarráðs. Frestað á síðasta fundi.

Skipulags- og byggingarráð vísar erindinu til umsagnar Húsafriðunarnefndar.“

### **Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 266, dags. 18.01.2011)**

„7. 0807220 - Suðurgata - Hamarsbraut, deiliskipulag

Tekin fyrir að nýju tillaga skipulags- og byggingarsviðs dags. 20.05.2010 að deiliskipulaginu Suðurgata-Hamarsbraut, fyrir reit sem afmarkast af klettum norðan húsa norðan Hellubrautar/Hamarsbrautar, Suðurgötu, Mýrargötu og Strandgötu. Áður lögð fram fornleifaskráning Byggðasafns Hafnafjarðar fyrir svæðið dags. 2009, umsögn Húsafriðunarnefndar varðandi Hellubraut 7 dags. 05.05.2009, minnispunktar og svör við athugasemdum frá forstigs kynningarfundi 25.05.2009, minnispunktar skipulags- og byggingarsviðs varðandi hverfisvernd, tillaga Teiknistofunnar ehf að fyrirkomulagi á lóðinni Hellubraut 7, gögn dags. 10. janúar 2009 og gögn frá skipulags- og byggingarsviði dags. 08.10.2009. Tillagan var auglýst skv. 25. grein skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og er athugasemdatíma lokið. Athugasemdir bárust. Kynningarfundur var haldinn á auglýsingatíma. Lögð fram samantekt skipulags- og byggingarsviðs á innkomnum athugasemdum.

Farið yfir gatnahönnun og aðrar athugasemdir. Endanlegri afgreiðslu frestað til næsta fundar.

8. 1101167 - Hellubraut 7, byggingamál

Gunnar Hjaltalín fer þess á leit í bréfi dags. 10. janúar 2010 við skipulags- og byggingarsvið að heimilað verði að rífa niður eða flytja hús á lóð nr. 7 við Hellubraut. Erindið var til umfjöllunar á afgreiðslufundi skipulags- og byggingarfulltrúa 12.01.2011, sem vísaði því til skipulags- og byggingarráðs.

Frestað þar til endanlegt skipulag hefur verið afgreidd.“

**Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 260, dags. 02.11.2010)**

„4. 0807220 - Suðurgata - Hamarsbraut, deiliskipulag

Tekin fyrir að nýju tillaga skipulags- og byggingarsviðs dags. 20.05.2010 að deiliskipulagi fyrir reit sem afmarkast af klettum norðan húsa norðan Hellubrautar/Hamarsbrautar, Suðurgötu, Mýrargötu og Strandgötu. Áður lögð fram fornleifaskráning Byggðasafns Hafnafjarðar fyrir svæðið dags. 2009, umsögn Húsafríðunarnefndar varðandi Hellubraut 7 dags. 05.05.2009, minnispunktar og svör við athugasemdum frá forstigs kynningarfundum 25.05.2009, minnispunktar skipulags- og byggingarsviðs varðandi hverfisvernd, tillaga Teiknistofunnar ehf að fyrirkomulagi á lóðinni Hellubraut 7, gögn dags. 10. janúar 2009 og gögn frá skipulags- og byggingarsviði dags. 08.10.2009. Tillagan var auglýst skv. 25. grein skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og er athugasemdatíma lokið. Athugasemdir bárust. Kynningarfundur var haldinn á auglýsingatíma. Lögð fram samantekt skipulags- og byggingarsviðs á innkomnum athugasemdum.

Lagt fram.“

**Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 259, dags. 19.10.2010)**

„9. 0807220 - Suðurgata - Hamarsbraut, deiliskipulag

Tekin fyrir að nýju tillaga skipulags- og byggingarsviðs dags. 20.05.2010 að deiliskipulagi fyrir reit sem afmarkast af klettum norðan húsa norðan Hellubrautar/Hamarsbrautar, Suðurgötu, Mýrargötu og Strandgötu. Áður lögð fram fornleifaskráning Byggðasafns Hafnafjarðar fyrir svæðið dags. 2009, umsögn Húsafríðunarnefndar varðandi Hellubraut 7 dags. 05.05.2009, minnispunktar og svör við athugasemdum frá forstigs kynningarfundum 25.05.2009, minnispunktar skipulags- og byggingarsviðs varðandi hverfisvernd, tillaga Teiknistofunnar ehf að fyrirkomulagi á lóðinni Hellubraut 7, gögn dags. 10. janúar 2009 og gögn frá skipulags- og byggingarsviði dags. 08.10.2009. Tillagan var auglýst skv. 25. grein skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og er athugasemdatíma lokið. Athugasemdir bárust. Kynningarfundur var haldinn á auglýsingatíma.

Skipulags- og byggingarráð felur skipulags- og byggingarsviði að taka saman innkomnar athugasemdir.“

**Bæjarstjórn (fundargerð nr. 1639, dags. 14.06.2010)**

„12. 0807220 - Suðurgata - Hamarsbraut, deiliskipulag

8. liður úr fundargerð SBH frá 25.maí sl.



Tekin fyrir að nýju tillaga skipulags- og byggingarsviðs dags. 18.09.2009 að deiliskipulagi fyrir reit sem afmarkast af klettum norðan húsa norðan Hellubrautar/Hamarsbrautar, Suðurgötu, Mýrargötu og Strandgötu. Áður lögð fram fornleifaskráning Byggðasafns Hafnafjarðar fyrir svæðið dags. 2009, umsögn Húsafriðunarnefndar varðandi Hellubraut 7 dags. 05.05.2009, minnispunktar og svör við athugasemdum frá forstigs kynningarfundum 25.05.2009, minnispunktar skipulags- og byggingarsviðs varðandi hverfisvernd, ný greinargerð og uppdráttur dags. 30.09.2009, tillaga Teiknistofunnar ehf að fyrirkomulagi á lóðinni Hellubraut 7, gögn dags. 10. janúar 2009 og gögn frá skipulags- og byggingarsviði dags. 08.10.2009. Skipulags- og byggingarráð samþykkti 30.03.2010 að auglýsa deiliskipulagstillöguna og gerði um það tillögu til bæjarstjórnar, sem vísaði málinu aftur til skipulags- og byggingarráðs á fundi 07.04.2010. Frestað á síðasta fundi. Formaður greinir frá viðræðum við eigendur Hellisgötu 5, 7 og 9. Lagður fram skipulagsuppdráttur dags. 05.05.2010 þar sem lóðamörk Hellubrautar 7 og 9 hafa verið endurskoðuð eftir viðræður við eigendur lóðanna. Skipulags- og byggingarráð samþykkti 11.05.2010 að auglýsa deiliskipulagstillöguna og gerði um það tillögu til bæjarstjórnar, sem vísaði málinu aftur til skipulags- og byggingarráðs á fundi 19.05.2010. Lagður fram breyttur skipulagsuppdráttur dags. 20.05.2010

Skipulags- og byggingarráð samþykkir að tillagan með áorðnum breytingum er varða lóðarmörk á Hellubraut 3 og 5 í samræmi við nýframlögð gögn og viðbætt bílastæði á Hellubraut 9 verði auglýst skv. 25. grein skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Skipulags- og byggingarráð gerir eftirfarandi tillögu til bæjarstjórnar:

"Bæjarstjórn Hafnafjarðar samþykkir að tillaga að deiliskipulagi svæðis sem afmarkast af klettum norðan húsa norðan Hellubrautar/Hamarsbrautar, Suðurgötu, Mýrargötu og Strandgötu, uppdr. dags. 20.05.2010 og greinargerð dags. 20.05.2010 verði auglýst skv. 25. grein skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997."

Bæjarstjórn Hafnafjarðar samþykkti tillöguna með 10 samhljóða atkvæðum.“

#### **Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 252, dags. 25.05.2010)**

„8. 0807220 - Suðurgata - Hamarsbraut, deiliskipulag

Tekin fyrir að nýju tillaga skipulags- og byggingarsviðs dags. 18.09.2009 að deiliskipulagi fyrir reit sem afmarkast af klettum norðan húsa norðan Hellubrautar/Hamarsbrautar, Suðurgötu, Mýrargötu og Strandgötu. Áður lögð fram fornleifaskráning Byggðasafns Hafnafjarðar fyrir svæðið dags. 2009, umsögn Húsafriðunarnefndar varðandi Hellubraut 7 dags. 05.05.2009, minnispunktar og svör við athugasemdum frá forstigs kynningarfundum 25.05.2009, minnispunktar skipulags- og byggingarsviðs varðandi hverfisvernd, ný greinargerð og uppdráttur dags. 30.09.2009, tillaga Teiknistofunnar ehf að fyrirkomulagi á lóðinni Hellubraut 7, gögn dags. 10. janúar 2009 og gögn frá skipulags- og byggingarsviði dags. 08.10.2009. Skipulags- og byggingarráð samþykkti 30.03.2010 að auglýsa deiliskipulagstillöguna og gerði um það tillögu til bæjarstjórnar, sem vísaði málinu aftur til skipulags- og byggingarráðs á fundi 07.04.2010. Frestað á síðasta fundi. Formaður greinir frá viðræðum við eigendur Hellisgötu 5, 7 og 9. Lagður fram skipulagsuppdráttur dags. 05.05.2010 þar sem lóðamörk Hellubrautar 7 og 9 hafa verið endurskoðuð eftir viðræður við eigendur lóðanna. Skipulags- og byggingarráð samþykkti 11.05.2010 að auglýsa deiliskipulagstillöguna og gerði um það tillögu til bæjarstjórnar, sem vísaði málinu aftur til skipulags- og byggingarráðs á fundi 19.05.2010. Lagður fram breyttur skipulagsuppdráttur dags. 20.05.2010

Skipulags- og byggingarráð samþykkir að tillagan með áorðnum breytingum er varða lóðarmörk á Hellubraut 3 og 5 í samræmi við nýframlögð gögn og viðbætt bílastæði á Hellubraut 9 verði auglýst skv. 25. grein skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Skipulags- og byggingarráð gerir eftirfarandi tillögu til bæjarstjórnar:

"Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkir að tillaga að deiliskipulagi svæðis sem afmarkast af klettum norðan húsa norðan Hellubrautar/Hamarsbrautar, Suðurgötu, Mýrargötu og Strandgötu, uppdr. dags. 20.05.2010 og greinargerð dags. 20.05.2010 verði auglýst skv. 25. grein skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997.""

### **Bæjarstjórn (fundargerð nr. 1638, dags. 19.05.2010)**

„3. 0807220 - Suðurgata - Hamarsbraut, deiliskipulag

10. liður úr fundargerð SBH frá 11. maí sl.

Tekin fyrir að nýju tillaga skipulags- og byggingarsviðs dags. 18.09.2009 að deiliskipulagi fyrir reit sem afmarkast af klettum norðan húsa norðan Hellubrautar/Hamarsbrautar, Suðurgötu, Mýrargötu og Strandgötu. Áður lögð fram fornleifaskráning Byggðasafns Hafnarfjarðar fyrir svæðið dags. 2009, umsögn Húsafriðunarnefndar varðandi Hellubraut 7 dags. 05.05.2009, minnispunktar og svör við athugasemdum frá forstigs kynningarfundum 25.05.2009, minnispunktar skipulags- og byggingarsviðs varðandi hverfisvernd, ný greinargerð og uppdráttur dags. 30.09.2009, tillaga Teiknistofunnar ehf að fyrirkomulagi á lóðinni Hellubraut 7, gögn dags. 10. janúar 2009 og gögn frá skipulags- og byggingarsviði dags. 08.10.2009. Skipulags- og byggingarráð samþykkti 30.03.2010 að auglýsa deiliskipulagstillöguna og gerði um það tillögu til bæjarstjórnar, sem vísaði málinu aftur til skipulags- og byggingarráðs á fundi 07.04.2010. Frestað á síðasta fundi. Formaður greinir frá viðræðum við eigendur Hellisgötu 5, 7 og 9. Lagður fram skipulagsuppdráttur dags. 05.05.2010 þar sem lóðarmörk Hellubrautar 7 og 9 hafa verið endurskoðuð eftir viðræður við eigendur lóðanna.

Skipulags- og byggingarráð samþykkir að tillagan verði auglýst skv. 25. grein skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Skipulags- og byggingarráð gerir eftirfarandi tillögu til bæjarstjórnar:

"Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkir að tillaga að deiliskipulagi svæðis sem afmarkast af klettum norðan húsa norðan Hellubrautar/Hamarsbrautar, Suðurgötu, Mýrargötu og Strandgötu, uppdr. dags. 05.05.2010 og greinargerð dags. 05.05.2010 verði auglýst skv. 25. grein skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997."

Gísli Ó. Valdimarsson tók til máls og lagði fram tillögu um að vísa málinu aftur til skipulags- og byggingarráðs.

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkti með 10 samhljóða atkvæðum tillögu bæjarfulltrúans.“

**Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 251, dags. 11.05.2010)**

„10. 0807220 - Suðurgata - Hamarsbraut, deiliskipulag

Tekin fyrir að nýju tillaga skipulags- og byggingarsviðs dags. 18.09.2009 að deiliskipulagi fyrir reit sem afmarkast af klettum norðan húsa norðan Hellubrautar/Hamarsbrautar, Suðurgötu, Flensborgarstíg og Strandgötu. Áður lögð fram fornleifaskráning Byggðasafns Hafnafjarðar fyrir svæðið dags. 2009, umsögn Húsafriðunarnefndar varðandi Hellubraut 7 dags. 05.05.2009, minnispunktar og svör við athugasemdum frá forstigs kynningarfundum 25.05.2009, minnispunktar skipulags- og byggingarsviðs varðandi hverfisvernd, ný greinargerð og uppdráttur dags. 30.09.2009, tillaga Teiknistofunnar ehf að fyrirkomulagi á lóðinni Hellubraut 7, gögn dags. 10. janúar 2009 og gögn frá skipulags- og byggingarsviði dags. 08.10.2009. Skipulags- og byggingarráð samþykkti 30.03.2010 að auglýsa deiliskipulagstillöguna og gerði um það tillögu til bæjarstjórnar, sem vísaði málinu aftur til skipulags- og byggingarráðs á fundi 07.04.2010. Frestað á síðasta fundi. Formaður greinir frá viðræðum við eigendur Hellisgötu 5, 7 og 9. Lagður fram skipulagsuppdráttur dags. 05.05.2010 þar sem lóðamörk Hellubrautar 7 og 9 hafa verið endurskoðuð eftir viðræður við eigendur lóðanna.

Skipulags- og byggingarráð samþykkir að tillagan verði auglýst skv. 25. grein skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Skipulags- og byggingarráð gerir eftirfarandi tillögu til bæjarstjórnar:

"Bæjarstjórn Hafnafjarðar samþykkir að tillaga að deiliskipulagi svæðis sem afmarkast af klettum norðan húsa norðan Hellubrautar/Hamarsbrautar, Suðurgötu, Mýrargötu og Strandgötu, uppdr. dags. 05.05.2010 og greinargerð dags. 05.05.2010 verði auglýst skv. 25. grein skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997."“

**Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 249, dags. 13.04.2010)**

„2. 0807220 - Suðurgata - Hamarsbraut, deiliskipulag

Tekin fyrir að nýju tillaga skipulags- og byggingarsviðs dags. 18.09.2009 að deiliskipulagi fyrir reit sem afmarkast af klettum norðan húsa norðan Hellubrautar/Hamarsbrautar, Suðurgötu, Mýrargötu og Strandgötu. Áður lögð fram fornleifaskráning Byggðasafns Hafnafjarðar fyrir svæðið dags. 2009 og umsögn Húsafriðunarnefndar varðandi Hellubraut 7 dags. 05.05.2009. Áður lagðir fram minnispunktar og svör við athugasemdum frá forstigs kynningarfundum 25.05.2009. Áður lagðir fram minnispunktar skipulags- og byggingarsviðs varðandi hverfisvernd. Ný greinargerð og uppdráttur dags. 30. september sl. áður lögð fram. Áður lögð fram gögn dags. 10. janúar 2009 og frá skipulags- og byggingarsviði dags. 8. október 2009. Sviðsstjóri gerði áður grein fyrir viðræðum við eiganda Hellubrautar 9 varðandi lóðarmörk. Sviðsstjóri hefur gert grein fyrir viðræðum við lóðarhafa Hellubrautar 5, sem einnig er eigandi Hellubrautar 7 varðandi lóðarmörk. Lagður fram skipulagsuppdráttur með endurskoðuðum lóðamörkum við Hellubraut. Sviðsstjóri greindi áður frá viðræðum við eigendur Hellubrautar 7 og 9. Skipulags- og byggingarráð samþykkti 30.03.2010 að auglýsa deiliskipulagstillöguna og gerði um það tillögu til bæjarstjórnar, sem vísaði málinu aftur til skipulags- og byggingarráðs á fundi 07.04.2010.

Frestað.“

**Bæjarstjórn (fundargerð nr. 1634, dags. 07.04.2010)**

„3. 0807220 - Suðurgata - Hamarsbraut, deiliskipulag

9.liður úr fundargerð SBH frá 30.mars sl.

Tekin fyrir að nýju tillaga skipulags- og byggingarsviðs dags. 18.09.2009 að deiliskipulagi fyrir reit sem afmarkast af klettum norðan húsa norðan Hellubrautar/Hamarsbrautar, Suðurgötu, Mýrargötu og Strandgötu. Áður lögð fram fornleifaskráning Byggðasafns Hafnafjarðar fyrir svæðið unnið 2009 og umsögn Húsafriðunarnefndar varðandi Hellubraut 7 dags. 05.05.2009. Áður lagðir fram minnispunktar og svör við athugasemdum frá forstigs kynningarfundum 25.05.2009. Áður lagðir fram minnispunktar skipulags- og byggingarsviðs varðandi hverfisvernd. Ný greinargerð og uppdráttur dags. 30. september sl. áður lögð fram. Áður lögð fram gögn dags. 10. janúar 2009 og frá skipulags- og byggingarsviði dags. 8. október 2009. Sviðsstjóri gerði áður grein fyrir viðræðum við eiganda Hellubrautar 9 varðandi lóðarmörk. Sviðsstjóri hefur gert grein fyrir viðræðum við lóðarhafa Hellubrautar 5, sem einnig er eigandi Hellubrautar 7 varðandi lóðarmörk. Lagður fram skipulagsuppdráttur með endurskoðuðum lóðamörkum við Hellubraut. Sviðsstjóri greinir frá viðræðum við eigendur Hellubrautar 7 og 9.

Skipulags- og byggingarráð samþykkir að deiliskipulagstillagan með áorðnum breytingum verði auglýst samkvæmt 25. grein skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Skipulags- og byggingarráð gerir eftirfarandi tillögu til bæjarstjórnar:

"Bæjarstjórn Hafnafjarðar samþykkir að senda tillögu að deiliskipulagi Suðurgötu - Hamarsbrautar dags. 29.03.2010 í auglýsingu skv. 25. grein skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997."

Gísli Ó. Valdimarsson tók til máls og lagði fram tillögu um að vísa erindinu aftur í skipulags- og byggingarráð.

Bæjarstjórn Hafnafjarðar samþykkti tillöguna með 11 samhljóða atkvæðum.“

#### **Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 248, dags. 30.03.2010)**

„9. 0807220 - Suðurgata - Hamarsbraut, deiliskipulag

Tekin fyrir að nýju tillaga skipulags- og byggingarsviðs dags. 18.09.2009 að deiliskipulagi fyrir reit sem afmarkast af klettum norðan húsa norðan Hellubrautar/Hamarsbrautar, Suðurgötu, Mýrargötu og Strandgötu. Áður lögð fram fornleifaskráning Byggðasafns Hafnafjarðar fyrir svæðið dags. 2009 og umsögn Húsafriðunarnefndar varðandi Hellubraut 7 dags. 05.05.2009. Áður lagðir fram minnispunktar og svör við athugasemdum frá forstigs kynningarfundum 25.05.2009. Áður lagðir fram minnispunktar skipulags- og byggingarsviðs varðandi hverfisvernd. Ný greinargerð og uppdráttur dags. 30. september sl. áður lögð fram. Áður lögð fram gögn dags. 10. janúar 2009 og frá skipulags- og byggingarsviði dags. 8. október 2009. Sviðsstjóri gerði áður grein fyrir viðræðum við eiganda Hellubrautar 9 varðandi lóðarmörk. Sviðsstjóri hefur gert grein fyrir viðræðum við lóðarhafa Hellubrautar 5, sem einnig er eigandi Hellubrautar 7 varðandi lóðarmörk. Lagður fram skipulagsuppdráttur með endurskoðuðum lóðamörkum við Hellubraut. Sviðsstjóri greinir frá viðræðum við eigendur Hellubrautar 7 og 9.

Skipulags- og byggingarráð samþykkir að deiliskipulagstillagan með áorðnum breytingum verði auglýst samkvæmt 25. grein skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Skipulags- og byggingarráð gerir eftirfarandi tillögu til bæjarstjórnar:

"Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkir að senda tillögu að deiliskipulagi Suðurgötu - Hamarsbrautar dags. 29.03.2010 í auglýsingu skv. 25. grein skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997.""

**Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 247, dags. 16.03.2010)**

„6. 0807220 - Suðurgata - Hamarsbraut, deiliskipulag

Tekin fyrir að nýju tillaga skipulags- og byggingarsviðs dags. 18.09.2009 að deiliskipulagi fyrir reit sem afmarkast af klettum norðan húsa norðan Hellubrautar/Hamarsbrautar, Suðurgötu, Mýrargötu og Strandgötu. Áður lögð fram fornleifaskráning Byggðasafns Hafnarfjarðar fyrir svæðið dags. 2009 og umsögn Húsafriðunarnefndar varðandi Hellubraut 7 dags. 05.05.2009. Áður lagðir fram minnispunktar og svör við athugasemdum frá forstigs kynningarfundum 25.05.2009. Áður lagðir fram minnispunktar skipulags- og byggingarsviðs varðandi hverfisvernd. Ný greinargerð og uppdráttur dags. 30. september sl. áður lögð fram. Áður lögð fram gögn dags. 10. janúar 2009 og frá skipulags- og byggingarsviði dags. 8. október 2009. Sviðsstjóri gerði áður grein fyrir viðræðum við eiganda Hellubrautar 9 varðandi lóðarmörk. Sviðsstjóri hefur gert grein fyrir viðræðum við lóðarhafa Hellubrautar 5, sem einnig er eigandi Hellubrautar 7 varðandi lóðarmörk. Lagður fram endurskoðaður uppdráttur hvað varðar lóðarmörk við Hellubraut.

Lagt fram.“

**Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 238, dags. 17.11.2009)**

„6. 0807220 - Suðurgata - Hamarsbraut, deiliskipulag

Tekin fyrir að nýju tillaga skipulags- og byggingarsviðs dags. 18.09.2009 að deiliskipulagi fyrir reit sem afmarkast af klettum norðan húsa norðan Hellubrautar/Hamarsbrautar, Suðurgötu, Mýrargötu og Strandgötu. Áður lögð fram fornleifaskráning Byggðasafns Hafnarfjarðar fyrir svæðið dags. 2009 og umsögn Húsafriðunarnefndar varðandi Hellubraut 7 dags. 05.05.2009. Áður lagðir fram minnispunktar og svör við athugasemdum frá forstigs kynningarfundum 25.05.2009. Áður lagðir fram minnispunktar skipulags- og byggingarsviðs varðandi hverfisvernd. Ný greinargerð og uppdráttur dags. 30. september sl. áður lögð fram. Áður lögð fram gögn dags. 10. janúar 2009 og frá skipulags- og byggingarsviði dags. 8. október 2009. Sviðsstjóri gerði áður grein fyrir viðræðum við eiganda Hellubrautar 9 varðandi lóðarmörk. Sviðsstjóri gerir grein fyrir viðræðum við lóðarhafa Hellubrautar 5, sem einnig er eigandi Hellubrautar 7 varðandi lóðarmörk.

Lagt fram.“

**Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 237, dags. 03.11.2009)**

„3. 0807220 - Suðurgata - Hamarsbraut, deiliskipulag

Tekin fyrir að nýju tillaga skipulags- og byggingarsviðs dags. 18.09.2009 að deiliskipulagi fyrir reit sem afmarkast af klettum norðan húsa norðan Hellubrautar/Hamarsbrautar, Suðurgötu, Mýrargötu og Strandgötu. Áður lögð fram fornleifaskráning Byggðasafns Hafnarfjarðar fyrir svæðið dags. 2009 og umsögn Húsafriðunarnefndar varðandi Hellubraut 7 dags. 05.05.2009. Áður lagðir fram minnispunktar og svör við athugasemdum frá forstigs kynningarfundum 25.05.2009. Áður lagðir fram minnispunktar

skipulags- og byggingarsviðs varðandi hverfisvernd. Ný greinargerð og uppdráttur dags. 30. september sl. áður lögð fram. Áður lögð fram gögn dags. 10. janúar 2009 og frá skipulags- og byggingarsviði dags. 8. október 2009. Sviðsstjóri gerir grein fyrir viðræðum við eiganda Hellubrautar 9 varðandi lóðarmörk.

Lagt fram.“

**Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 236, dags. 20.10.2009)**

„6. 0807220 - Suðurgata - Hamarsbraut, deiliskipulag

Tekin fyrir að nýju tillaga skipulags- og byggingarsviðs dags. 18.09.2009 að deiliskipulagi fyrir reit sem afmarkast af klettum norðan húsa norðan Hellubrautar/Hamarsbrautar, Suðurgötu, Mýrargötu og Strandgötu. Áður lögð fram fornleifaskráning Byggðasafns Hafnafjarðar fyrir svæðið dags. 2009 og umsögn Húsafriðunarnefndar varðandi Hellubraut 7 dags. 05.05.2009. Áður lagðir fram minnispunktar og svör við athugasemdum frá forstigs kynningarfundi 25.05.2009. Áður lagðir fram minnispunktar skipulags- og byggingarsviðs varðandi hverfisvernd. Ný greinargerð og uppdráttur dags. 30. september sl. áður lögð fram. Lögð fram gögn dags. 10. janúar 2009 og frá skipulags- og byggingarsviði dags. 8. október 2009.

Lagt fram.“

**Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 235, dags. 06.10.2009)**

„9. 0807220 - Suðurgata - Hamarsbraut, deiliskipulag

Tekin fyrir að nýju tillaga skipulags- og byggingarsviðs dags. 18.09.2009 að deiliskipulagi fyrir reit sem afmarkast af klettum norðan húsa norðan Hellubrautar/Hamarsbrautar, Suðurgötu, Mýrargötu og Strandgötu. Áður lögð fram fornleifaskráning Byggðasafns Hafnafjarðar fyrir svæðið dags. 2009 og umsögn Húsafriðunarnefndar varðandi Hellubraut 7 dags. 05.05.2009. Áður lagðir fram minnispunktar og svör við athugasemdum frá forstigs kynningarfundi 25.05.2009. áður lagðir fram minnispunktar skipulags- og byggingarsviðs varðandi hverfisvernd. Ný greinargerð og uppdráttur dags. 30. september sl. lagt fram.

Lagt fram.“

**Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 234, dags. 22.09.2009)**

„5. 0807220 - Suðurgata - Hamarsbraut, deiliskipulag

Tekin fyrir að nýju tillaga skipulags- og byggingarsviðs dags. 18.09.2009 að deiliskipulagi fyrir reit sem afmarkast af klettum norðan húsa norðan Hellubrautar/Hamarsbrautar, Suðurgötu, Mýrargötu og Strandgötu. Áður lögð fram fornleifaskráning Byggðasafns Hafnafjarðar fyrir svæðið dags. 2009 og umsögn Húsafriðunarnefndar varðandi Hellubraut 7 dags. 05.05.2009. Áður lagðir fram minnispunktar og svör við athugasemdum frá forstigs kynningarfundi 25.05.2009. Lagðir fram minnispunktar skipulags- og byggingarsviðs varðandi hverfisvernd.

Lagt fram.

Rósa Guðbjartsdóttir vekur athygli á skýrslu sérfræðinga sem Hafnarfjarðarbær lét gera árið 2002 um stefnumörkun í húsvörndun í Hafnarfriði þar sem fasteignin á Hellubraut 7 er ekki talin á meðal húsa sem beri að vernda.

Trausti Baldursson bendir á að svo virðist sem um mistök sé að ræða hjá höfundum skýrslunnar þar sem að á skýringarkorti er litur fyrir hús byggð fyrir 1918 en umrætt hús er ekki sýnt með þeim lit.“

**Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 233, dags. 08.09.2009)**

„6. 0807220 - Suðurgata - Hamarsbraut, deiliskipulag

Tekin fyrir að nýju tillaga skipulags- og byggingarsviðs að deiliskipulagsforsögn fyrir reit sem afmarkast af klettum norðan húsa norðan Hellubrautar/Hamarsbrautar, Suðurgötu, Mýrargötu og Strandgötu, dags. 17.03.2009. Áður lögð fram fornleifaskráning Byggðasafns Hafnafjarðar fyrir svæðið dags. 2009 og umsögn Húsafriðunarnefndar varðandi Hellubraut 7 dags. 05.05.2009. Áður lagðir fram minnispointar og svör við athugasemdum frá forstigs kynningarfundi 25.05.2009.

Lagt fram.“

**Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 232, dags. 25.08.2009)**

„8. 0807220 - Suðurgata - Hamarsbraut, deiliskipulag

Tekin fyrir að nýju tillaga skipulags- og byggingarsviðs að deiliskipulagsforsögn fyrir reit sem afmarkast af klettum norðan húsa norðan Hellubrautar/Hamarsbrautar, Suðurgötu, Mýrargötu og Strandgötu, dags. 17.03.2009. Áður lögð fram fornleifaskráning Byggðasafns Hafnafjarðar fyrir svæðið dags. 2009 og umsögn Húsafriðunarnefndar varðandi Hellubraut 7 dags. 05.05.2009. Lagðir fram minnispointar og svör við athugasemdum frá forstigs kynningarfundi 25.05.2009.

Lagt fram.“

**Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 226, dags. 12.05.2009)**

„11. 0807220 - Suðurgata - Hamarsbraut, deiliskipulag

Tekin fyrir að nýju tillaga skipulags- og byggingarsviðs að deiliskipulagsforsögn fyrir reit sem afmarkast af klettum norðan húsa norðan Hellubrautar/Hamarsbrautar, Suðurgötu, Mýrargötu og Strandgötu, dags. 17.03.2009. áður lögð fram fornleifaskráning Byggðasafns Hafnafjarðar fyrir svæðið dags. 2009. Lögð fram umsögn Húsafriðunarnefndar varðandi Hellubraut 7 dags. 05.05.2009.

Skipulags- og byggingarráð samþykkir að haldinn verði forstigs kynningarfundur fyrir lok mánaðarins.“

**Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 222, dags. 24.03.2009)**

„9. 0807220 - Suðurgata - Hamarsbraut, deiliskipulag

Lögð fram ný tillaga skipulags- og byggingarsviðs að deiliskipulagsforsögn fyrir reit sem afmarkast af klettum norðan húsa norðan Hellubrautar/Hamarsbrautar, Suðurgötu, Mýrargötu og Strandgötu, dags. 17.03.2009. Lögð fram fornleifaskráning Byggingasafns Hafnafjarðar fyrir svæðið dags. 2009.

Lagt fram“

**Skipulags- og byggingarráð (fundargerð nr. 211, dags. 04.11.2008)**

„9. 0807220 - Suðurgata - Hamarsbraut, deiliskipulag

Tekin fyrir að nýju tillaga skipulags- og byggingarsviðs að deiliskipulagsforsögn fyrir reit sem afmarkast af klettum norðan húsa norðan Hellubrautar/Hamarsbrautar, Suðurgötu, Mýrargötu og Strandgötu, dags. 17.10.2008.

Skipulags- og byggingarráð samþykkir skipulagsforsögnina og felur skipulags- og byggingarsviði að hefja vinnu við deiliskipulag í samræmi við hana.“



## AUGLÝSING

### um skipulagsmál í Hafnarfjarðarkaupstað.

#### *Hellubraut 5 og 7.*

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkti á fundi sínum þann 9. nóvember 2016 breytingu á deiliskipulagi lóðanna að Hellubraut 5 og Hellubraut 7. Deiliskipulagið var auglýst og grenndarkynnt frá 6. júlí 2016 til 17. ágúst 2016. Frestur til athugasemda var framlengdur til 23. september 2016. Athugasemdir bárust.

Deiliskipulagið hefur hlotið meðferð samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga. Deiliskipulagið öðlast þegar gildi.

*Hafnarfirði, 17. janúar 2017.*

**Þormóður Sveinsson** skipulagsfulltrúi.

---

B-deild – Útgáfud.: 31. janúar 2017

