

## Mál nr. 1210498

### Efni: Lýsing á deiliskipulgsverkefni í Suðurbæ Hafnarfjarðar

Samkvæmt 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal sveitastjórn taka saman lýsingu á skipulaginu þar sem fram koma meðal annars áherslur sveitafélagsins við skipulagsgerðina, forsendur og fyrirhugað samráð gagnvart íbúum og hagsmunaaðilum.

**Lýsing** fyrir nýtt skipulag í Suðurbæ nær yfir það landsvæði í bæjarhlutanum sem aldrei hefur verið deiliskipulagt með lögformlegum hætti.

Samkvæmt Aðalskipulagi Hafnarfjarðar er svæðið að mestu íbúðasvæði. Lóð St. Jósefsspítala er stofnanasvæði og nokkrar lóðir umhverfis hana hafa blandaða notkun íbúða- og þjónustusvæðis. Lóðin Hringbraut 16 er á verslunar- og þjónustusvæði.

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir mögulegri þéttingu byggðar innan eldri hluta Hafnarfjarðar (bls. 22). Einnig er þar kveðið á um mikilvægi þess að varðveita eldri byggð sem heild og halda þar með einkennum sem myndað hafa ramma um líf fyrri tíma (bls. 48).

### Aðliggjandi skipulagssvæði

Vestan við svæðið er skipulag Suðurgötu-Hamarsbrautar frá 2011 og skipulag fyrir Hafnarfjörð miðbæ frá 2001. Austan lóða við Brekkugötu er Hamarinn, friðað náttúruvætti (1984) sem er innan skipulagssvæðisins en norðan við hann er skipulag Lækjargötu-Hamars (1999) og Lækjargötu-Hamars (2005) en það nær yfir lóð Flensborgar og lóð nr. 16 við Hringbraut (2005). Deiliskipulag fyrir Öldugötu, Öldutún 2-6, Ölduslóð 1-10 og 12 og Hringbraut 1-15 (2008) er norðaustan við svæðið en að austan gildir skipulag fyrir lóð Öldutúnsskóla (2009) og endurgert skipulag fyrir Hvamma (2010). Syðst gildir svo deiliskipulag fyrir Jófríðarstaði -Skuld (2004) og Suðurgötu/Ásbraut (1988).

### Staðhættir og byggð

Landi á skipulagssvæðinu hallar til suð-vesturs og vesturs og eru vestustu svæðin að mestu byggð fyrir 1945 og þau sem hæst standa byggð milli 1946-1965. Á svæðinu er mörg íbúðarhús sem eru friðuð vegna aldurs samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012

### Markmið

Stuðla skal að heildstæðu byggða- og götu mynstri 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 við götuna.

Skoðaðir verða möguleikar á útbyggingum og svölum.

Ekki verði heimilt að fjölga íbúðum á deiliskipulagssvæðinu.

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.

Jafnræðis skal gætt varðandi alla uppbyggingu varðandi hæð húsa og nýtingarhlutfall.

Umferðaröryggi skal bætt t.d. með hringtorgi við aðkomu að Flensborg.

Endalega skal gengið frá lóðamörkum á svæðinu.

Tekið skal mið af stefumörkun um húsverndun í Hafnarfirði (2002), þar sem bent er á mikilvægi þess að hverfisvernda einstök hús og götumyndir og ekki verð gert ráð fyrir niðurrifi húsa á svæðinu nema í algjörum undantekningartilvikum.

### **Gagnaöflun**

Verið er að gera húsakönnun og teikningar verða yfirfarnar ásamt lóðaleigusamningum. Núverandi nýtingarhlutfall lóða miðast við stærðir úr fasteignaskrá. Umhverfis- og framkvæmdasvið Hafnarfjarðar mun koma að þeim þáttum er varða umferð og Byggðasafn Hafnarfjarðar mun vinna húsakönnun og fornleifaskráningu í samvinnu við skipulags- og byggingarsvið.

### **Umhverfisáhrif**

Þar sem hverfið er þegar byggt og ekki miklar breytingar fyrirhugaðar þá mun deiliskipulagið ekki hafa nein veruleg áhrif á umhverfi eða samfélag.

### **Meðferð málsins, tímaáætlun**

Gert er ráð fyrir að kynning á lýsingu tillögunnar og forvinna verði kynnt í mars og íbúum og eigendun fasteigna gefnar 4 vikur til að koma með hugmyndir og athugasemdir. Gögn verða aðgengileg á heimasíðu Hafnarfjarðar. Síðan verði skipulagsvinnu lokið í apríl og tillagan þá auglýst með 6 vikna athugasemdafresti og lögboðið ferli tekur við.

### **Breyting á aðalskipulagi og aðliggjandi deiliskipulagi**

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkti 27.2.2013 að gerð yrði breyting á aðalskipulagi er varðar lóðir við St. Jósefsspítala sem hafa blandaða notkun íbúða- og þjónustusvæðis þannig að þær verði á íbúðasvæði og að lóð á horni Selvogsgötu og Hringbrautar breytist í íbúðasvæði. Farið verður með breytinguna sem óverulega aðalskipulagsbreytingu skv. 2. mgr. 26. greinar skipulagslaga nr. 123/2010. Það þarf að breyta mörkum deiliskipulags fyrir Öldugötu, Öldutún 2-6, Ölduslóð 1-10 og 12 og Hringbraut 1-15 (2008) vegna þess landrýmis sem þarf fyrir hringtorg á horni Selvogsgötu og Hringbrautar.

4.3.2013

MK