

Hafnarfjarðarbær
B.t. umhverfis – og skipulagsþjónusta Hafnarfjarðarbæjar
Norðurhelli 2
221 Hafnarfirði

Reykjavík, 5. maí 2017

Efni: Athugasemd við deiliskipulag vegna breytingar á lóð við Hamarsbraut 5, 220 Hafnarfirði, málsnr. 1702315

Til LEX hafa leitað þau Hjördís Reykdal Jónsdóttir, kt. 220654-3119, og Albert Bergmann Þorvaldsson, kt. 061157-4179, bæði til heimilis að Hamarsbraut 3, Hafnarfirði, Guðrún Margrét Ólafsdóttir, kt. 210460-4709, og Úlfar Brynjarsson, kt. 090456-5559, bæði til heimilis að Hamarsbraut 4, Hafnarfirði, Sigrún Arnardóttir, kt. 311281-5269, og Sölvi Sveinbjörnsson, kt. 091075-4669, bæði til heimilis að Hamarsbraut 6, Hafnarfirði, Arna Katrín Steinsen, kt. 271262-3539, og Magnús Pálsson, kt. 170564-2439, bæði til heimilis að Hamarsbraut 7, Hafnarfirði, Guðbjörg Hrönn Óskarsdóttir, kt. 210875-5659, og Jakob Ásmundsson, kt. 200275-3499, bæði til heimilis að Hamarsbraut 8, Hafnarfirði, og Halldóra Jóhannesdóttir, kt. 231268-5459, og Sigfús Magnússon, kt. 141268-5119, bæði til heimilis að Hellubraut 1, Hafnarfirði. Framangreindir einstaklingar hafa falið undirrituðum lögmanni að gæta hagsmuna sinna í tilefni af auglýstri tillögu að breytingu á deiliskipulaginu *Suðurgata, Hamarsbraut og Strandgata* frá árinu 2011 vegna lóðar að Hamarsbraut 5, Hafnarfirði.

Umbjóðendum mínum var veitt heimild til þess að gera athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulaginu *Suðurgötu, Hamarsbraut og Strandgötu* frá árinu 2011 en þeir eru allir búsettir í grennd við lóðina að Hamarsbraut 5 sem tillagan varðar. Þeir hafa því verulegra grenndarhagsmuna að gæta af hinni framlögðu tillögu. Lóðin að Hamarsbraut 5 er sem stendur óbyggð. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja á henni einbýlishús á einni hæð með portbyggðu risi innan byggingarreits. Hin framlagða tillaga lítur að því að heimilað verði, í stað byggingar einbýlishúss, að skipta upp hinni 454 fermetra lóð í tvennt og byggja þar tvíbýlishús en hvort húsið verður að hámarki um 100 fermetrar. Þá felst í tillögunni heimild til að sækja „um leyfi til að hafa aðkomu að lóðinni á tveimur stöðum“. Þar með fjölgar fyrirhuguðum bílastæðum úr tveimur í fjögur á lóðinni.

Ákveðið hefur verið af hálfu skipulagsyfivalda að leggja framkomna tillögu að breytingu á deiliskipulagi í farveg 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og láta fara fram grenndarkynningu á tillögunni á þeirri forsendu að um ræði óverulegar breytingu á gildandi deiliskipulagi frá 2011. Umbjóðendur mínir mótmæla þeim breytingum sem til stendur að gera á gildandi deiliskipulagi og krefjast þess að framkominni breytingartillögu verði hafnað. Byggja umbjóðendur mínir á því að mótmæli þeirra við framkominni tillögu hafi mikla þýðingu við ákvörðun skipulagsyfivalda um hvort taka eigi breytinguna til greina eða ekki enda um að ræða gróð hverfi. Verður nú gerð grein fyrir athugasemdum umbjóðenda minna við tillögunna.

Athugasemdir vegna tillögu að breytingu að deiliskipulagi:

Umbjóðendur mínir mótmæla því að samkvæmt tillögu að breytingu á deiliskipulagi verði heimilað að byggja tvíbýli í stað einbýlis að Hamarsbraut 5, heimilað verði að skipta lóðinni upp í tvær lóðir, bílastæðum verði fjölgað úr tveimur í fjögur á lóðinni og heimiluð verði aðkoma að lóðinni á tveimur stöðum, norðan og sunnan megin á henni, við lóðir að Hamarsbraut 3 og 7.

Í *fyrsta lagi* byggja umbjóðendur mínir á því að tillagan feli í sér brot á almennum skilmálum gildandi deiliskipulags fyrir svæðið frá 2011, sbr. 4. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og grein 5.1.2 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Í greinargerð með deiliskipulaginu kemur fram að yfirlýst markmið deiliskipulagsins sé að „stuðlað verði að hæfilegri uppbyggingu og endurnýjun innan hverfisins með fjölgun íbúða sem verð[er] leyfð með þéttingu byggðar (Suðurgata 70, Hamarsbraut 7 og 17).“ Hvergi er minnst á Hamarsbraut 5 í þessu samhengi. Þá kemur fram í almennum skilmálum skipulagsins að lóðum á skipulagssvæðinu hafi verið fjölgað með því að skipta stórum lóðum í tvær minni. Á það ekki við um lóðina að Hellubraut 5. Þá segir í almennum skilmálum deiliskipulagsins að ekki sé heimilt að fjölga íbúðum í þegar byggðum húsum á svæðinu. Þó svo að einbýlishúsið sem ráðgert er að verði byggt að Hamarsbraut 5 samkvæmt gildandi deiliskipulagi hafi ekki enn verið reist þá er ljóst að framangreind fyrirmæli almennra skilmála skipulagsins koma í veg fyrir að tækt sé að skipta lóðinni í tvennt og byggja þar tvíbýlishús. Fer því tillaga að breytingu gegn gildandi deiliskipulagi.

Í *öðru lagi* byggja umbjóðendur mínir á því að af deiliskipulagstillögunni leiði verulega skert aðgengi að Hamarsbraut sem hafi áhrif á hagsmuni íbúa götunnar og hverfisins. Til þess að komast að Hamarsbraut eru tvö sund frá Suðurgötu. Annað liggur í gegnum Hellubraut og hitt liggur við lóðarmörk Gamla Kató, fimm húsalengjum frá Hellubraut á milli Hamarsbrautar 9 og 11. Bæði sundin eru þröng og við þau eru húsagaflar við götuna. Einstefna er í reynd í gegnum sundin þar sem einvörðungu ein bifreið getur ekið í gegnum þau hverju sinni í aðra áttina. Erfitt er fyrir gesti að leggja bifreiðum í götunni þar sem gatan er afar þröng og bílastæði við hús gera það nær ómögulegt að leggja bifreiðum til móts við innkeyrslur bílastæða á lóðum. Mörg dæmi eru um yfirvofandi tjón vegna bifreiða sem hefur verið lagt til móts við innkeyrslur á lóðum. Þá er erfitt fyrir íbúa að komast með bifreiðir sínar úr bílastæðum inni á götu vegna bifreiða sem er lagt hefur verið til móts við innkeyrslur þeirra.

Hamarsbraut er í reynd einstefnugata þar sem tvær bifreiðir geta ekki mæst þegar bílum er lagt í götunni. Íbúar götunnar þurfa nú þegar í dag að búa við að aðgengi við götuna sé þröngt sem kemur niður á öryggi gangandi vegfarenda og íbúa. Þá telja umbjóðendur mínir að skert aðgengi muni koma niður á öryggismálum íbúa hverfisins vegna takmarkaðs aðgengis sjúkra- og slökkvibifreiða að götunni komi upp húsbruni eða annað neyðarástand þar.

Umbjóðendur mínir benda á að engin gangstétt er í báðum sundunum á milli Suðurgötu og Hamarsbrautar. Þá er í sundinu á Hellubraut aðeins gangstétt öðru megin. Aukin umferð um götuna gerir það að verkum að verulega hættulegt er fyrir gangandi vegfarendur að komast að Hamarsbraut. Umbjóðendur mínir mótmæla því að tillagan verði samþykkt án þess að nánari skoðun fari fram á umferð á svæðinu og aðgengi að götunni, sbr. 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, sbr. einnig grein 5.3.2.5 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Íbúar hverfisins búa sig

undir að starfsemi hefjast að nýju í St. Jósefsspítala. Mun sú starfsemi hafa enn frekari áhrif á öryggi íbúa hverfisins og aðgengi að götunni.

Í þriðja lagi lúta mótmæli umbjóðenda minna að því að tillagan leiði til þess að veruleg röskun verði á byggðamynstri og þéttleika byggðar á svæðinu en byggðin þar er rótgróin. Á lóðunum að Hamarsbraut eru einvörðungu einbýlishús, ekki tvíbýlishús. Einbýlishúsin standa á stórum lóðum en meðalstærð lóða í götunni er um 502 fermetrar að undanskilinni lóðinni að Hamarsbraut 11A þar sem stendur spennistöð. Umbjóðendur mínir telja því að varla sé um að ræða óverulega breytingu á gildandi deiliskipulagi enda mun uppskipting lóðarinnar í tvær litlar lóðir og tvíbýlishúsið skera sig verulega frá öðrum lóðum og mannvirkjum.

Umbjóðendur mínir krefjast þess að ofangreindri tillögu að breytingu á gildandi deiliskipulagi verði hafnað enda fer tillagan gegn skilmálum gildandi deiliskipulags og skerðir verulega hagsmuni þeirra. Umbjóðendur mínir fullyrða að engin fordæmi séu fyrir sambærilegri uppskiptingu lóða og um ræðir hér. Þá hefur rannsókn í aðdraganda að gerð tillögunnar verið verulega áfátt, sbr. 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Vinsamlegast hafið samband við undirritaðan ef óskað er frekari upplýsinga eða gagna, annað hvort í gegnum síma 590-2600 eða tölvupóst á netfangið oskar@lex.is.

Virðingarfyllt,
f.h. Óskars Sigurðssonar hrl.,

Kristín Sólmes hdl.
Kristín Sólmes hdl.

Fylgigögn:

1. Tölvupóstur Hjördísar Reykdal Jónsdóttur til Þormóðs Sveinssonar, skipulagsfulltrúa, dags. 27. apríl 2017.
2. Tölvupóstur Hjördísar Reykdal Jónsdóttur til Gunnþóru Guðmundsdóttur, dags. 27. apríl 2017.
3. Greinargerð og skipulagsskilmálar með deiliskipulagi *Suðurgata – Hamarsbraut frá 2011.*

4/29/2017

Gmail - Breyting á lóð við Hamarsbraut 5; málsnúmer 1702315



Hjördís Reykdal Jónsdóttir <hjordisreykdal@gmail.com>

Breyting á lóð við Hamarsbraut 5; málsnúmer 1702315**Pormóður Sveinsson** <thormodurs@hafnarfjordur.is>
To: Hjördís Reykdal Jónsdóttir <hjordisreykdal@gmail.com>

Thu, Apr 27, 2017 at 8:29 AM

Sæl

Móttæk þetta og kem þessu til skoðunar hjá umferðarverkfræðingi sviðsins. Jafnframt kynni ég þetta sem athugasemd við deiliskipulagsbreytingu fyrir skipulags- og byggingarráði.

Kv þs

From: Hjördís Reykdal Jónsdóttir [mailto:hjordisreykdal@gmail.com]
Sent: 27. apríl 2017 07:40
To: Pormóður Sveinsson <thormodurs@hafnarfjordur.is>
Subject: Breyting á lóð við Hamarsbraut 5; málsnúmer 1702315

Heill og sæll Pormóður,

Varðandi breytingar á deiliskipulaginu langar mig að vita hvort gerð hafi verið úttekt á umferð um Hamarsbrautina?

Hamarsbrautin er mjög þröng gata sem hefur aðeins hálf gangstétt öðru megin götunnar.

Inn í götuna er keyrt á tvo vegu, annarsvegar frá Suðurgötu inn Hellubraut sem er mjög þröng og ég er ekki viss um að þar gæti slökkvibífið komið inn í götuna, hins vegar frá Suðurgötu frá bílastæði „gamla Kató“ á milli Hamarsbrautar 9 og 11 sem vart er hægt að kalla „götu“ því það er nánast keyrt á lóðamörkum húsanna nr 9 og 11.

Hvað varðar öryggi okkar íbúanna við Hamarsbraut tel ég að því væri hreinlega stefnt í hættu með þeirri breytingu sem farið er fram á, vegna illmögulegrar aðkomu sjúkraflutninga og /eða slökkviliðsbífiða.

Allir íbúar götunnar leysa sín bílastæðamál innan lóðar, ef gest ber að garði þá verður erfitt um vik því við töpum bílastæðum við það að gera lóð nr. 5 að tvíbýli.

Ég fagna því að byggt verði á lóðinni nr. 5 einbýli samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

Kær kveðja,

Hjördís Reykdal Jónsdóttir

4/29/2017

Gmail - Breyting á lóð við Hamarsbraut 5; málsnúmer 1702315

Hamarsbraut 3

220 Hafnarfjörður

FYRIRVARI / DISCLAIMER

4/29/2017

Gmail - Breyting á lóð við Hamarsbraut 5; málsnúmer 1702315



Hjordís Reykdal Jónsdóttir <hjordisreykdal@gmail.com>

Breyting á lóð við Hamarsbraut 5; málsnúmer 1702315

Þormóður Sveinsson <thormodurs@hafnarfjordur.is>
To: Hjordís Reykdal Jónsdóttir <hjordisreykdal@gmail.com>
Cc: Gunnþóra Guðmundsdóttir <gunnthora@hafnarfjordur.is>

Thu, Apr 27, 2017 at 11:15 AM

Sæl

Sendi þennan póst áfram til Gunnþóru sem er sá arkitekt hér, sem er með málið á sinni könnu. Því er t.d til að svara að öll erindi sem hingað berast fara fyrir fundi nefnda og ráða. Fundir eru sumir á vikufresti aðrir hálfsmánaðarlega. Gögn eru mis vel frágengin af hálfu hönnuða o.s.fr. Auglýsing er til þess gerð að fá fram athugasemdir eða sjónarmið sem geta verið mikilvæg varðandi frekari úrvinnslu erindis. Umferðamál þarf t.d. að skoða út frá m.a. breidd gatna, aldurs byggðar o.fl. Umsögn umferðarverkfræðings mun liggja fyrir við afgreiðslu erindisins.

Kv þs

From: Hjordís Reykdal Jónsdóttir [mailto:hjordisreykdal@gmail.com]
Sent: 27. apríl 2017 11:01
To: Þormóður Sveinsson <thormodurs@hafnarfjordur.is>
Subject: Re: Breyting á lóð við Hamarsbraut 5; málsnúmer 1702315

Sæll Þormóður,

Takk fyrir skjót viðbrögð.

En ég er þó hissa á að þú áframsendir þetta bréf frá mér til umferðarverkfræðings sviðsins ??? Hvert er ykkar verklag þegar svona fyrirspurnir um breytingu á deiliskipulagi koma inn á borð hjá ykkur ?

Er ekki strax farið í að kanna aðstæður og athuga hvort umhverfið þoli breytingarnar ?

Eða er íbúum skilt að fara í þessa vinnu ?

Svava leggur fyrir fyrirspurn þann 20.jan.!!! Þið sendið út grenndarkynningu 22.mars. !

Hver var ykkar vinna þarna á milli ? Var engin sem kom á svæðið og kannaði aðstæður?

Ég í einfeldni minni var svo viss um að hér væri búið að gera úttekt á aðstæðum af öllum þeim

"sviðum" sem slík mál varðaði, og ég fengi þá greinagerð senda frá þér :)

Ég vænti þess að nú komi einhver frá umferðarverkfræðisviði og geri þessa úttekt strax !!

4/29/2017

Gmail - Breyting á lóð við Hamarsbraut 5; málsnúmer 1702315

Því gatan ber einbýlishús og ekkert umfram það.

Því ég er jafnframt viss um að ef skoðuð væru núgildandi byggingalög og reglur uppfyllti Hamarsbrautin ekki þær reglur um götubreydd, gangstétt og aðkomu sjúkra og /eða slökkviliðsbíla.

Kær kveðja

Hjördís

----- Forwarded message -----

From: Þormóður Sveinsson <thormodurs@hafnarfjordur.is>
Date: 2017-04-27 8:29 GMT+00:00
Subject: RE: Breyting á lóð við Hamarsbraut 5; málsnúmer 1702315
To: Hjördís Reykdal Jónsdóttir <hjordisreykdal@gmail.com>

Sæl

Móttæk þetta og kem þessu til skoðunar hjá umferðarverkfræðingi sviðsins. Jafnframt kynni ég þetta sem athugasemd við deiliskipulagsbreytingu fyrir skipulags- og byggingarráði.

Kv þs

From: Hjördís Reykdal Jónsdóttir [mailto:hjordisreykdal@gmail.com]
Sent: 27. apríl 2017 07:40
To: Þormóður Sveinsson <thormodurs@hafnarfjordur.is>
Subject: Breyting á lóð við Hamarsbraut 5; málsnúmer 1702315

Heill og sæll Þormóður,

Varðandi breytingar á deiliskipulaginu langar mig að vita hvort gerð hafi verið úttekt á umferð um Hamarsbrautina?

Hamarsbrautin er mjög þröng gata sem hefur aðeins hálf gangstétt öðru megin götunnar.

Inn í götuna er keyrt á tvo vegu, annarsvegar frá Suðurgötu inn Hellubraut sem er mjög þröng og ég er ekki viss um að þar gæti slökkvibíreið komið inn í götuna, hins vegar frá Suðurgötu frá bílastæði „gamla Kató“ á milli Hamarsbrautar 9 og 11 sem vart er hægt að kalla „götu“ því það er nánast keyrt á lóðamörkum húsanna nr 9 og 11.

4/29/2017

Gmail - Breyting á lóð við Hamarsbraut 5; málsnúmer 1702315

Hvað varðar öryggi okkar íbúanna við Hamarsbraut tel ég að því væri hreinlega stefnt í hættu með þeirri breytingu sem farið er fram á, vegna illmögulegrar aðkomu sjúkraflutninga og /eða slökkviliðsbifreiða.

Allir íbúar götunnar leysa sín bílastæðamál innan lóðar, ef gest ber að garði þá verður erfitt um vik því við töpum bílastæðum við það að gera lóð nr. 5 að tvíbýli.

Ég fagna því að byggt verði á lóðinni nr. 5 einbýli samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

Kær kveðja,

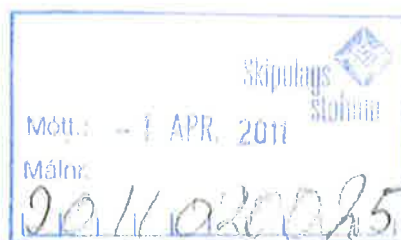
Hjördís Reykdal Jónsdóttir

Hamarsbraut 3

220 Hafnarfjörður

FYRIRVARI / DISCLAIMER

FYRIRVARI / DISCLAIMER



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:

Legu 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 bílgeymslu 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

Forsendur	1
Afmörkun svæðis.....	-
Aðliggjandi skipulagssvæði.....	-
Markmið	-
Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2005-2025	-
Greining-Skráning	2
Landnotkun	-
Eignarhald	-
Umferð	-
Stígar	-
Aldur húsa og friðun	-
Skólar	-
Leiksvæði og græn svæði	-
Húsakönnun	3
Fornminjar	-
Landslag og sékenni	-
Deiliskipulagið	4
Breyting á aðalskipulagi	-
Almennir skilmálar	4
Hönnun og uppdrættir	-
Lóðir	-
Leiksvæði og útivera	-
Umferð	-
Húsgerðir	5
Skilmálar um viðbyggingar	-
Fornminjar	-
Fráfangur lóða, gróður og girðingar	6
Hverfisvernd	-
Sérskilmálar fyrir einstakar lóðir	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 Flensborgarstig 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 þakhall 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 valmapak 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 þrúbýlishús og 1 fjórþýli. Flest hús norðan Mýrargötu eru einþýli 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 Standgötu, 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 stígur 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

Skipulagsreitirinn 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

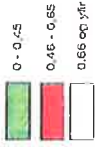
Fornleifaskráning hefur farið fram og niðurstaða hennar leiddi m.a. í ljós að ástæða er til að hverfisvernda garðhleðslur sem eru sýnilegar á lóðamörkum Hamarsbrautar 17 við Strandgötu 37b, Suðurgötu 52, og Suðurgötu 50 að lóðamörkum Suðurgötu 48. Þessi hleðsla er sýnd á uppdrætti. Einnig skal vernda 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.

SKÝRNINGAR



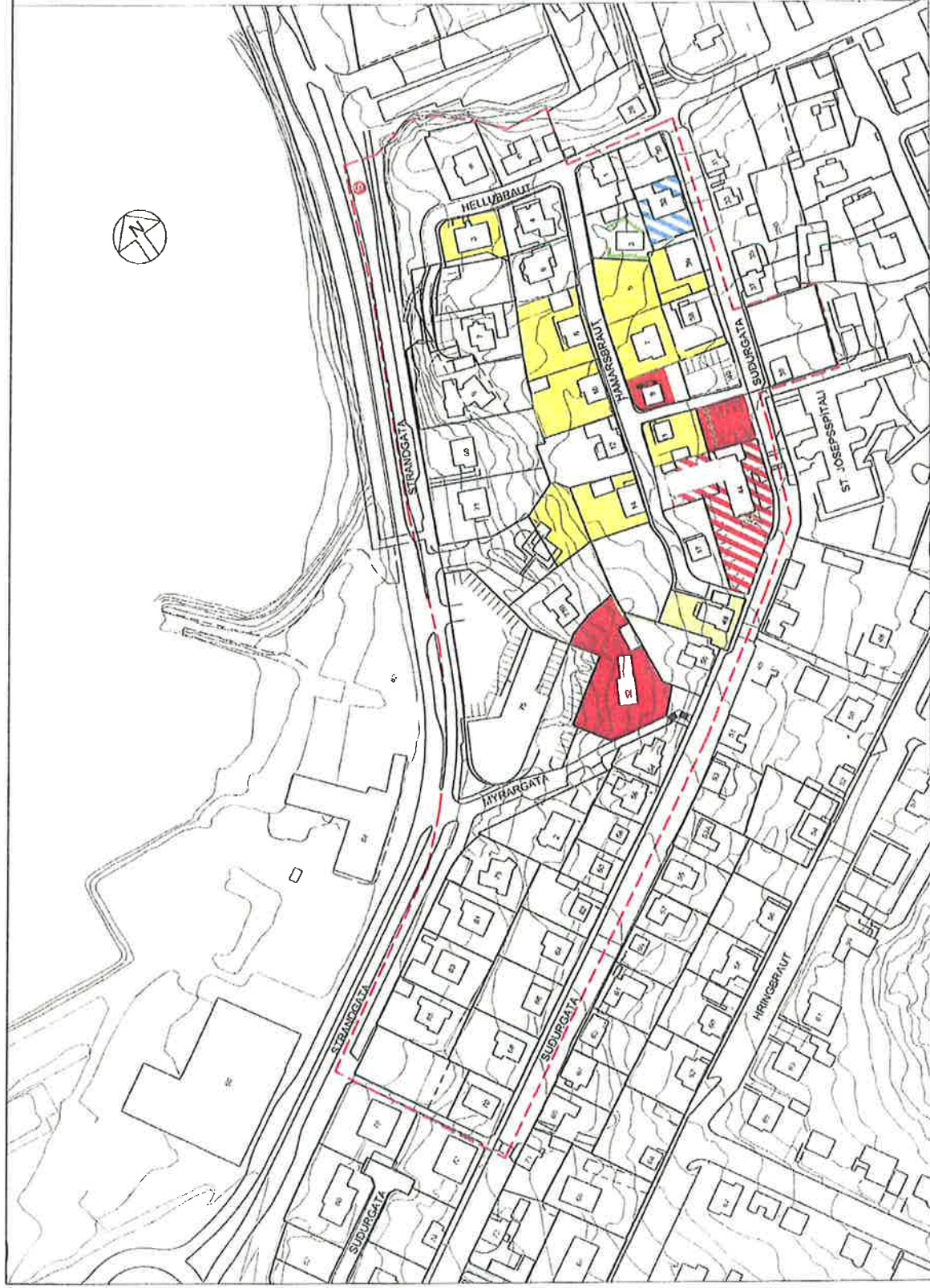
SUDURGATA - HAMARSBRAUT - DEILISKIPULAG NÝINGARHLUTFALL

HAFNARFJARÐARBAER
SKIPULAGS OG BYGGINGASVIÐ
4. september 2020

SKÝRNINGAR
SUDURGATA - HAMARSBRAUT - DEILISKIPULAG
NÝINGARHLUTFALL



- SKYRNINGAR
- Hafnarfjarðarbær
 - Einkaéign
 - Katbólaka kirkjan
 - Ríkissjóður
 - St. Jósefsspítali

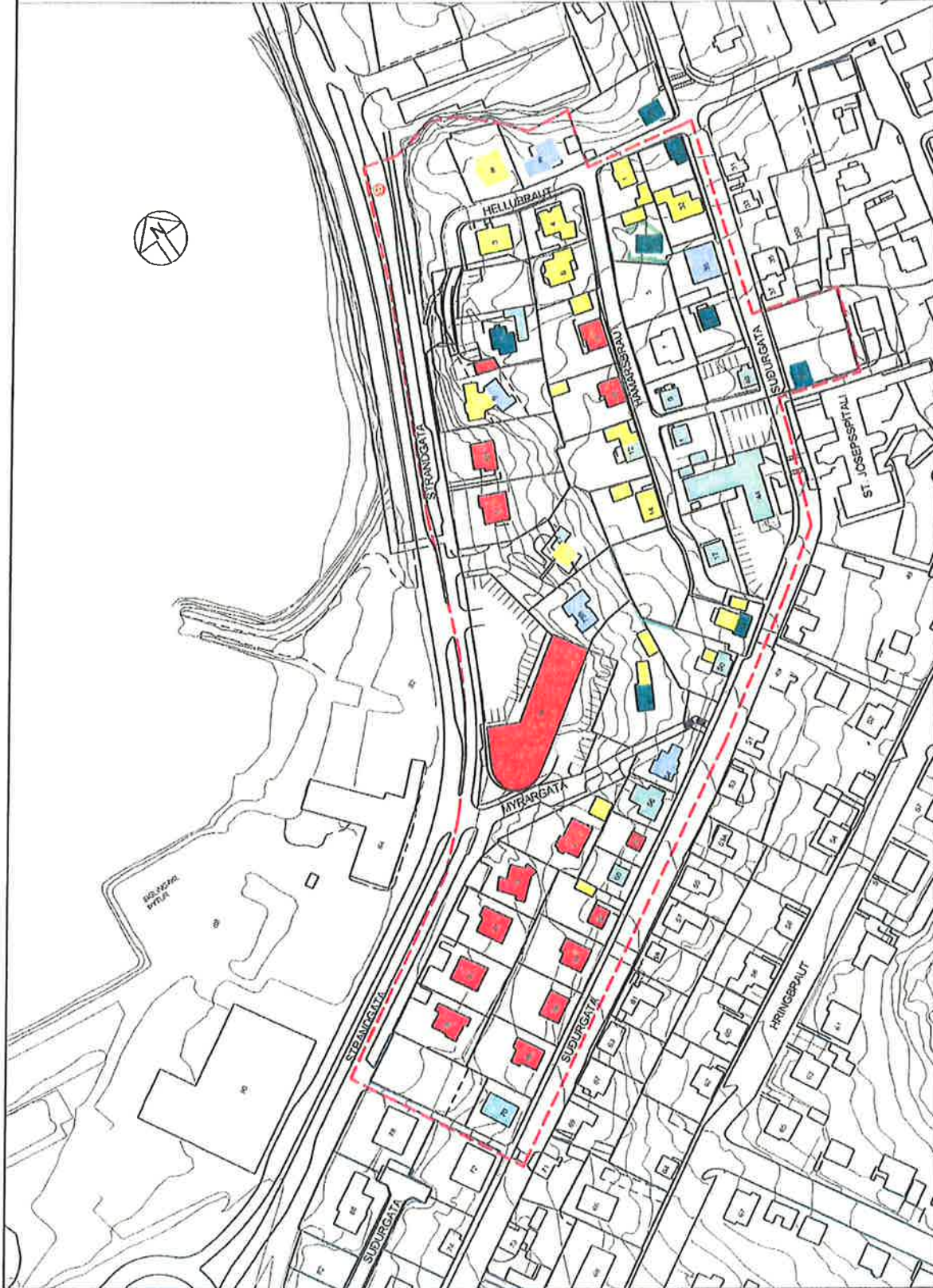


SUDURGATA - HAMARSBRAUT - DEILISKIPULAG EIGNARHALD Á LÖBUM

2000 OG 1:10 000
2000 OG 1:10 000
2000 OG 1:10 000

SKYRNINGAR

- Hús byggt 1904 - 1918
- Hús byggt 1919 - 1940
- Hús byggt 1941 - 1960
- Hús byggt 1961 - 1980
- Hús byggt 1981 - 2000



SUÐURGATA - HAMARSBRAUT - DEILISKIPULAG
ALDUR HÚSA

Deiliskipulagið

Deiliskipulagstillagan er sett fram í greinargerð og á deiliskipulagsupprætti 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 snúningsenda 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 upprætti. Þá hafa fornleifar verið merktar á uppráttinn.

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 upprættir

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 tilheyrir 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/langferðabíreiða 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 bilgeymslu 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 nágranna.

Viðbyggingin má ekki hafa áhrif á bílastæði innan lóðar.

Nýbyggingar og endurbyggingar húsa skulu vera með sama þakformi og er ráðandi í þeirri götummynd sem húsið stendur við, mænisþak með halla 21° - 45° við Hamarsbraut, Hellubraut og mestan hluta Suðurgötu, en valmaþak 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 samþykta 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 hverfisvenda 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 m². 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 m² verður þá til lóð nr. 15 við Hamarsbraut. Nýtingarhlutfall lóðarinnar eftir skiptingu verður 0.92.



Suðurgata 66

Samkvæmt Stefnumörkun 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 þrjúbýlishús 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 lágmarkspakhalli er 21°. Hámarks mænishæð 6.9 m. Hámarks nýtingarhlutfall 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 hámarks nýtingarhlutfall 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. Hámarks nýtingarhlutfall 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.

Hámarks nýtingarhlutfall 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^{1/2} hæð og hafa þak með mæni, lágmarkspakhalli er 30°. Nýtingarhlutfall lóðar mest 0.45. Tvö bílastæði verða innan lóðar.

Hellubraut 7 eftir skiptingu lóðar

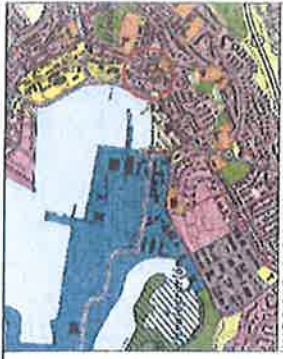
Á lóðinni er íbúðarhús byggt árið 1907 og samkvæmt lögum um húsafriðun 104/2001 er eigendum skylt að leita álits hjá húsafriðunarnefnd með góðum fyrirvara ef þeir hyggjast breyta húsi sínu, flytja það eða rífa. Jafnframt skal hafa samband við Byggðasafn Hafnarfjarðar. Húsafriðunarnefnd með bréfi dags. 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. lbúða	bílag.	bygg.ár hús	bygg.ár bílsk.	lööð fm.	Núverandi bygg.magn	N.hl.	Lööð skv. tillögu	Hámarks bygg.magn	stækkun	nhl.
1	Heilubraut	1	1	1985	1989	343,0	155,7	0,45	óbr.	156,00		0,45
3	Heilubraut	1	0	1984		414,6	179,1	0,43	441,90	197,00		0,45
5	Heilubraut	1	1	1972	1940	416,0	196,4	0,47	413,80	186,00		0,45
6	Heilubraut	1	1	1907	1940/1945	1173,2	190,4	0,16	óbr.	196,00	20,00	0,47
7	Heilubraut	1	2	1988		554,0	204,9	0,37	491,40	210,00	20,00	0,43
8	Heilubraut	1	1	1980	1992	1184,0	237,9	0,20	óbr.	225,00	20,00	0,41
9	Heilubraut	1	1	1907		367,0	139,0	0,38	1100,40	262,00	24,00	0,24
3	Hamarsbraut	1	1	1990	1994	440,5	204,6	0,46	óbr.	154,00	15,00	0,42
4	Hamarsbraut	1	0	1988		454,4	208,1	0,44	óbr.	205,00		0,46
5	Hamarsbraut	1	0	1947		477,8	215,0	0,46	óbr.	204,00		0,45
6	Hamarsbraut	1	1	1947	1945	466,8	215,0	0,46	óbr.	215,00	7,00	0,45
7	Hamarsbraut	1	1	1921	1947	725,0	291,1	0,40	óbr.	320,00	29,00	0,44
8	Hamarsbraut	2	0	1948		195,4	148,0	0,76	277,60	0,00		0,76
9	Hamarsbraut	2	1	1925	1953	594,0	265,0	0,45	óbr.	265,00		0,45
10	Hamarsbraut	2	1	1938	1970	361,0	138,3	0,38	óbr.	152,00	14,00	0,42
11	Hamarsbraut	spennist.	1	1933		0,0	18,8		18,80	0,00		1,00
11a	Hamarsbraut	1	1	1982	1950	641,0	246,4	0,38	óbr.	271,00	25,00	0,42
12	Hamarsbraut	1	1	1930	1986	491,0	205,2	0,42	óbr.	221,00	16,00	0,45
14	Hamarsbraut	1	1	1930		1478,0	169,4	0,11	310,00	140,00		0,45
15	Hamarsbraut	1	1	1906		286,7	127,6	0,45	675,00	304,00	38,00	0,45
16	Hamarsbraut	1	1	1985		369,0	258,7	0,70	464,00	208,00		0,45
17	Hamarsbraut	1	1	1961	1985	371,8	329,9	0,89				
30	Suðurgata	1	1	1961	1961	357,2	163,4	0,46	óbr.	153,00	25,00	0,53
32	Suðurgata	1	1	1908		56,7			óbr.	259,00		0,70
36	Suðurgata	1	1						óbr.	330,00		0,89
38	Suðurgata	1	1						413,90	196,00	33,00	0,47
38b	Suðurgata								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.	loð fm.	Núverandi bygg.magn	N.hl.	Lóð skv. tíllögu	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	Myrgata	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



HEITI DÖLUNGAR, ABILLINGAR, HAFNARFJARDARBAER

- SKYRINCAR
- Deiliskipulagsmörk
 - Byggingarmörk
 - Bláttan byggþingalína
 - Hita til neðurtíls / Bláttan
 - Farkortir (gíffingardar)
 - Færni lög
 - Stórt loft
 - Bláttan
 - Típprókur
 - Mátisskipta
 - Hvílfarera
 - Bláttan áhrifsgæðingur

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM HEFUR FENGID MEÐFERD SKV 25 GR. SKIPULAGS- OG BYGGINGALAGA NR 73 1997 OG VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGSDAG HAFNARFJARDARBAER DANN 01.02. 2011.

F. H. SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐS OG I B. C. JARSTJÓRN DANN 21.02. 2011.

BYGGINGARRÁÐIÐ HAFNARFJARDARBAER TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ 27.04. 2010 TIL 27.09. 2010.

MEÐ ATHUGASEMDARFRESTI TIL 11.10. 2010.

AUGLÝST UM GILDISTOKU DEILISKIPULAGSINS VAR DÝRT Í B. ELDIÐ STJÓRNARTÍNDIÐA DANN 2011.



HAFNARFJARDARBAER
SKIPULAGS OG BYGGINGASVIÐ
Dagf. 10. ágúst 2010, Skv. 27. janúar 2011
13. maí 2011, Janúarinn 2011, Húsnámsráðgjafi



KVAFRDI: 1 : 1000

SUDURGATA - HAMARSBRAUT - DEILISKIPULAG

GREINARGERÐ SUDURGATA - HAMARSBRAUT
Útgáfa 0.2 dags. 25. mars 2011
gildir með uppdætti þessum ásamt
húsnáms Byggingssáfnis Hafnarfjarðar 2009

SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐIÐ HAFNARFJARDARBAER

HAFNARFJÖRÐUR

FYRIR

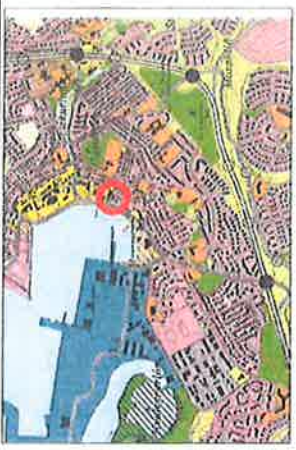


Hafnarfjörður miðbaer, dags. 17. 04. 1982
 Gildandi skipulag var samþykkt af bæjarstjórn Hafnarfjarðar 21. júní 1983
 og staðfest af félagsmálaráðuneytinu 19. 09. 1983

EFTIR



Breytingin felst í að mörkum skipulagsins er breytt þannig að nýtt deiliskipulag Suðurgata - Hamarsbraut tekur yfir svæða hluta eindra skipulags. Jafnframt falla skilmálar fyrir reit 18 úr gildi nema fyrir lóð Suðurgötu 28. (sjá bls. 160 - 161 í gromangró Hafnarfjarðar - Miðbaer 1981 - apríl 1982)



ADALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 2006 - 2023

SKYRNINGAR
 — Deiliskipulagsmörk
 — Ný deiliskipulagsmörk

DEILISKIPULAG ÞETTA HEFUR FENGIO MEÐFERÐ SKV. 1 mgr. 26
 21. JÚNÍ 2011

DEILISKIPULAGIÐ VAR SAMÞYKKT AF SKIPULAGS- OG
 BYGGINGARÁÐI HAFNARFJARÐAR DANN. 01.03. 2011

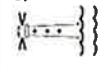
F.N. SKIPULAGS- OG BYGGINGARÁÐIÐ HAFNARFJARÐAR

TILLAGAN VAR AUGLEYST FRÁ 27.08. 27.06. 2010
 MEÐ AÞTUGAENDURFRÆCTI TIL 11.10. 2010

SKIPULAGSSTOFNNAK HEFUR FENGIO ÞESSI GÖGN
 TIL YFIRFERÐAR SKV. LÖGUM NR. 12/1987
 DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI ÖÐLAST GILDI

BLÁNN

BREYTT 27.01. 2011
 BREYTTUR UPPLIÐTAKUR AF DEILISKIPULAGS-
 SUÐURGÖTU - HAMARSBRAUTAR CETTUR I
 STAÐ AUGLEYSTS UPPLIÐTAKUR



SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ HAFNARFJARÐAR

DAGSETNING 15. september 2006
 BREYTT 27. janúar 2011
 Landspjallur af athugasemdir/áskilningsbreytingum
 22. febrúar 2011

BREYTING Á SAMÞYKKTU DEILISKIPULAGI HAFNARFJÖRÐUR MIÐBÆR 1981