

Deiliskipulag fyrir Vesturbæ Hafnarfjörður

(málsnr. 1110006)

Nýtt deiliskipulag
breytt afmörkun

Lýsing vegna nýs deiliskipulags

lögð fram sbr. 40.gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

8. september 2017

Hafnarfjarðarbær
Umhverfis- og skipulagsþjónusta



EFNISYFIRLIT

1. Lýsing.	bls. 3
2. Staðsetning og aðliggjandi skipulagssvæði	bls. 4
3. Staðhættir og byggð.	bls. 5
4. Markmið.	bls. 5
5. Gagnaöflun.	bls. 6
6. Umhverfisáhrif	bls. 6
7. Meðferð máls, tímaáætlun	bls. 6
8. Breyting á aðliggjandi deiliskipulagi	bls. 6



1. Lýsing.

Samkvæmt 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulaginu þar sem fram koma m.a. áherslur sveitarfélagsins við skipulagsgerðina, forsendur og fyrirhugað samráð gagnvart íbúum og hagsmunaaðilum.

Nýtt skipulag fyrir Vesturbæ er á svæði þar sem hluti skipulagsins er á „*Skipulagi Hafnarfjarðar, íbúðahverfi í Norðurbæ*“ sem var samþykkt af Skipulagsstjórn ríkisins 1. des. 1982 m.s.br. og annar hluti sem afmarkast af Vesturbraut, Hellisgötu og Reykjavíkurvegi og nær að skipulagi Norðurbakka er á skipulagi fyrir „*Hafnarfjörð Miðbæ*“ sem var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 21. júní 1983 m.s.br. Þessi deiliskipulög uppfylla ekki ákvæði 37. greinar skipulagslaga nr.123/2010. Endurskoðun er því nauðsynleg og jafnframt þarf að gera skipulag fyrir þann hluta svæðisins sem nú er ódeiliskipulagður.

Samkvæmt Aðalskipulagi Hafnarfjarðar er allt svæðið íbúðasvæði nema Hellisgerði sem er hverfisverndaður skróðgarður og lóð Reykjavíkurvegar 45 sem er á verslunar- og þjónustusvæði. Þar er einnig kveðið á um hverfisvernd götmynda (Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025, greinagerð, bls. 86-87). Í greinagerð aðalskipulagsins er gert er ráð fyrir þéttingu byggðar innan eldri hluta Hafnarfjarðar (bls. 17) og jafnframt að Vesturbærinn er gamall bæjarhluti og fyrirhugað sé að hann haldi yfirbragði sínu.

Lengi hefur verið horft til þess að vernda þennan eldri bæjarhluta Hafnarfjarðar. Hafnarfjarðarbær hefur hlotið styrk úr Húsafriðunarsjóði til að vinna að verndarsvæði í byggð í hluta Vesturbæjar. verndarsvæðið fellur innan deiliskipulagsmarka Vesturbæjar og afmarkast af Vesturgötu til suðurs, Hraunbrún að Garðavegi, Garðavegur, Norðurbraut að Nönnustíg og niður Reykjavíkurveg að Vesturgötu. Samhliða deiliskipulagsvinnunni verður unnin húsakönnun fyrir svæðið og einnig skilmálar og greinagerð fyrir verndarsvæði í byggð.



Skýringarmynd. Deiliskipulagsmörk Vesturbæjar Hafnarfjarðar er innan svæðisins merkt með blárrí punktalínu. Fyrirhugað verndarsvæði í byggð er innan þessa svæðis merkt með rauðri punktalínu.

2. Staðsetning og aðliggjandi skipulagssvæði.

Amörkun svæðisins nær frá lóðum við Hraunbrún að Reykjavíkurvegi í suðaustri og í norðri að Flókagötu. Sunnan við svæðið er deiliskipulag *Norðurbakka* (2005), að suðaustri skipulag fyrir *Miðbæ Hraun* (2012) og *Miðbæ Hraun vestur* (2015). Fyrir norðvestan er skipulag fyrir *Hleina að Langeyrarmölum* (2001), *Víðistaðasvæði* (2003) og *Íbúðahverfi í Norðurbæ* (2012).

Dregin verða ný skipulagsmörk við Vestugötu en húsin norðanmegin götu eru nú hluti af *deiliskipulagi Norðurbakka*, en verða hluti af skipulagi Vesturbæjar. Í framhaldi þarf að endurskoða *deiliskipulag Norðurbakka*.

Hrauntunga sem áður var hluti *Íbúðarhverfi í Norðurbæ* en stendur nú á svæði sem er deiliskipulagslaust verði aftur hluti af Norðurbæ í stað Vesturbæjar. Skipulögsmörkin liggja því við Hrauntungu og upp að Reykjavíkurvegi. Deiliskipulagið *Íbúðarhverfi í Norðurbæ* verður endurskoðaða í framhaldinu.



3. Staðhættir og byggð.

Hverfið er að mestu byggt á og í hrauni og hefur að geyma elsta íbúðasvæði bæjarins. Elstu göturnar eru Kirkjuvegur og Garðavegur, sem lágu eitt sinn að Garðakirkju. Djásn svæðisins er Hellisgerði en hann er náttúrusmíð. Árið 1923 var garðurinn girtur af og skipulögð gróðursetning trjáa hófst.

Landinu á skipulagssvæðinu hallar til suð-vestur í átt að sjónum. Mörg af elstu íbúðarhúsum bæjarins eru á svæðinu og falla undir lög um menningarminjar nr.80/2012 sökum aldurs. Einnig eru nokkrar götur hverfisins hverfisverndaðar.



Ljósmynd, götummynd, Merkursgata.

4. Markmið.

Með nýju deiliskipulagi sem og verndarsvæði í byggð verður stuðlað að heildstæðu götu- og byggðarmynstri innan hverfisins. Allar viðbyggingar sem og nýbyggingar skulu falla vel að því umhverfi sem fyrir er og taka mið af því. Þakhalli og form verði ákvaðaður þannig að mælikvarði húsa sé í samræmi við umhverfi og byggðarmynstur viðkomandi götu. Nýbyggingar og endurbyggingar húsa skulu vera með sama þakformi og ráðandi er við götuna. Skoðaðir verða möguleikar á útbyggingum og svölum í samræmi við ofangreint. Skipulagið greinir frá verndun gróðurs og landslags þar sem þess er þörf. Einnig skal horfa til hvernig frágangi lóða út við götu skuli háttað m.t.t. grindverks o.þ.h. svo vel falli að gömlu byggðinni og því byggðarmynstri sem einkennir svæðið.

Jafnræðis skal gætt við alla uppbyggingu hvað varðar hæð húsa og nýtingarhlutfall.

Umferðarleiðir verða yfirfarnar með það að markmiði að auka öryggi bæði gangandi, hjólandi og akandi vegfarenda. Skoða þarf bílastæðamál sérstaklega og fyrirkomulag þeirra við götu sem og yfirborð og hönnun gatna í þessum elsta hluta bæjarins. Göngustígateningar og gerð þeirra verður ákveðin í skipulaginu. Hvernig koma skuli fyrir snjómokstursvæðum og einnig safngámum innan hverfisins þarf einnig að leysa.

Endanlega skal gengið frá lóðarmörkum á svæðinu og ekki veitt heimild til að sameina lóðir.



Niðurrif húsa er ekki heimil nema í algjörum undantekningartilvikum. Skal þá liggja fyrir matsskýrsla óháðs aðila er greinir um ástand hússins og með öllu ljóst að það er algerlega óviðgerðarhæft.

Fjölgun íbúða í þegar byggðum húsum verða ekki heimilaðar nema þær uppfylli kröfu gildandi byggingarreglugerðar og bílastæði leyst innan lóðar, án þess að slíkt hafi afgerandi áhrif á götumynd.

5. Gagnaöflun.

Verið er að vinna húsakönnun og teikningar verða yfirfarnar ásamt lóðaleigusamningum. Núverandi nýtingarhlutfall lóða miðast við brúttóflatarból úr fasteignaskrá eða skráningartöflu þar sem hún liggur fyrir.

6. Umhverfisáhrif.

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

7. Meðferð máls, tímaáætlun.

Gert er ráð fyrir að kynning á lýsingu tillögunnar og forvinna verði kynnt í byrjun október. Íbúum og eigendum fasteigna gefnar 4 vikur til að koma með hugmyndir og athugasemdir. Gögn verða aðgengileg á heimasíðu Hafnarfjarða.

8. Breyting á aðliggjandi deiliskipulagi.

„Skipulag Hafnarfjarðar, íbúðahverfi í Norðurbæ“ sem samþykkt var af Skipulagsstjórn ríkisins 1. des. 1982 m.s.br. verður fellt úr gildi ásamt skipulagi fyrir „Hafnarfjörð Miðbæ“ sem var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 21. júní 1983 m.s.br.

Þar sem ný deiliskipulagsmörk Vesturbæjar verða við Vesturgötu og hluti byggðar þar tilheyrir deiliskipulaginu *Norðubakka* (2005) þarf að endurskoða það í framhaldinu.

Hrauntunga verður aftur hluti deiliskipulagsins er tilheyrir *Norðurbæ*. Deiliskipulag fyrir þann hluta verður einnig endurskoðað og uppfært.