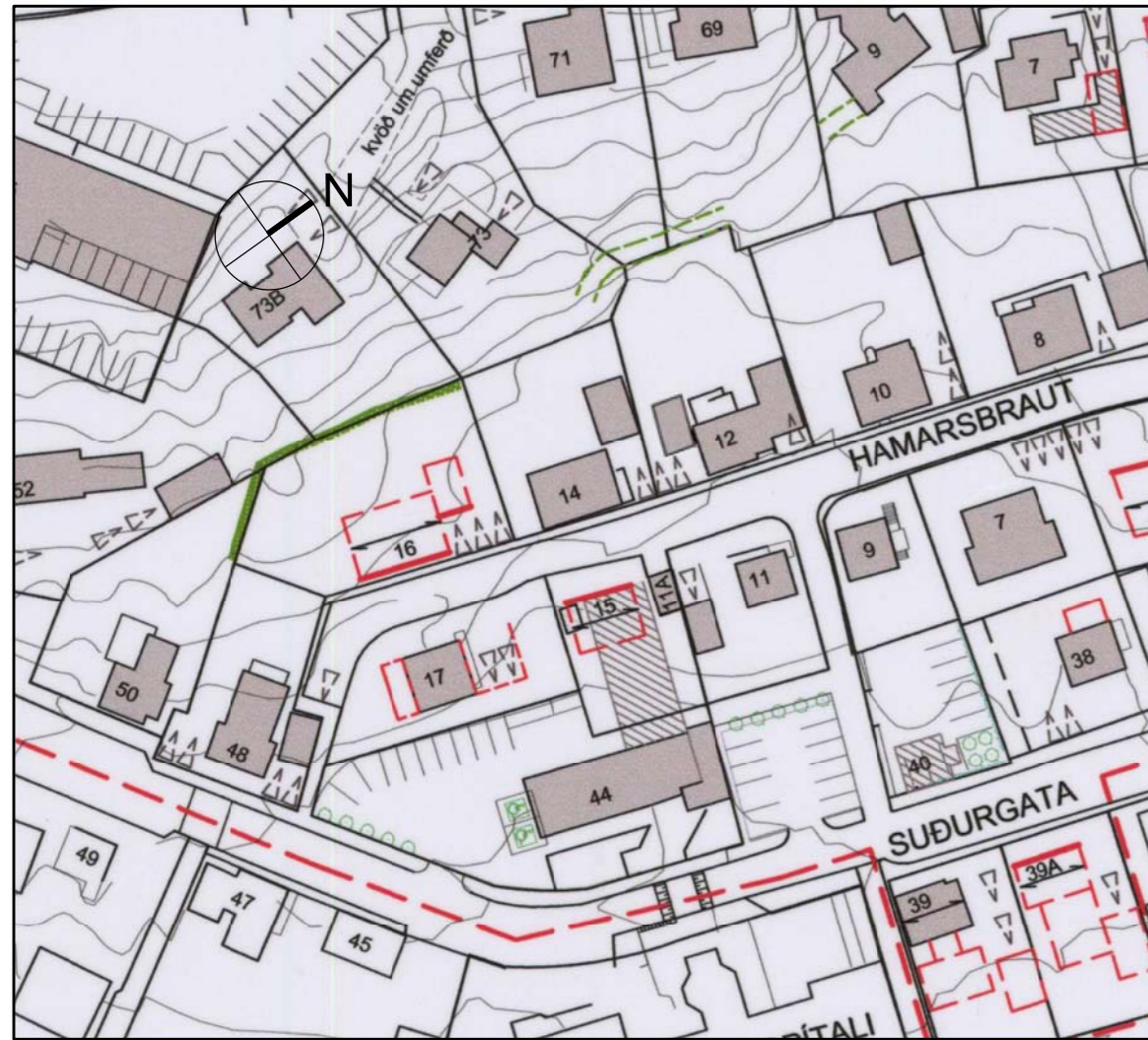
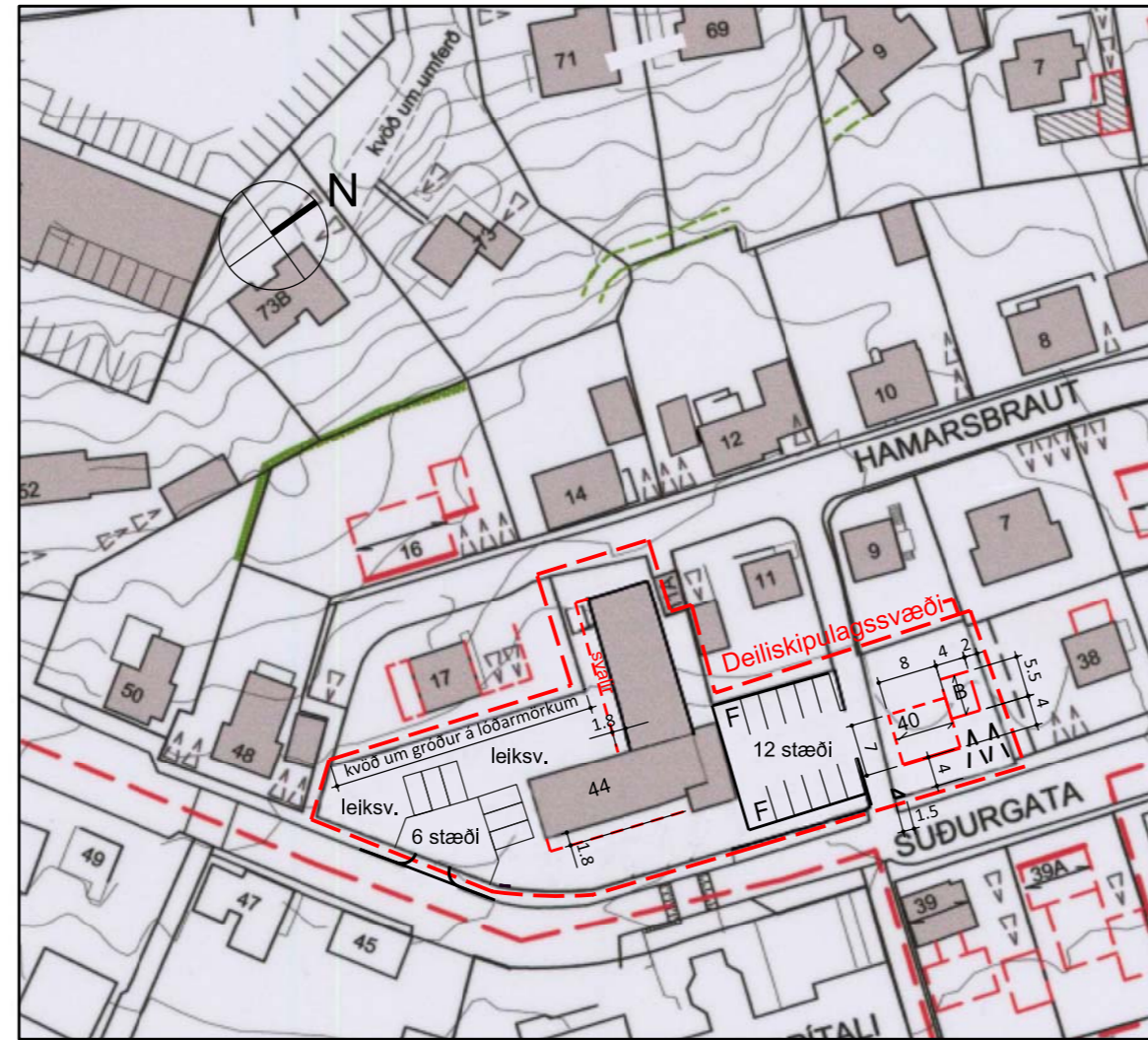


# SUÐURGATA-HAMARSBRAUT DEILISKIPULAGSBREYTING SUÐURGÖTU 40-44



GILDANDI DEILISKIPULAG MKV 1:1000  
Samþykkt í Bæjarstjórn Hafnarfjarðar 09.02.2011 og óðlaðist gildi 13. apríl 2011



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI Á LÓÐ NR 15 VIÐ HAMARSBRAUT OG SUÐURGÖTU 40 OG 44  
MKV 1:1000

**AFMÖRKUN GILDANDI DEILISKIPULAGS**  
Tillögusvæðið liggur innan deiliskipulags SUÐURGATA- HAMARSBRAUT sem var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 09.02.2011 og er 4,2 Ha. að stærð, afmarkast af Strandgötu að vestan, lóðarmörkum við Strandgötu 50 og Suðurgötu 24 að norðan, Suðurgötu að austan og að sunnan við Flensborgarstíg milli Suðurgötu og Strandgötu. Lóðin Suðurgata 39 er innan skipulagssvæðisins.

**ÚRDÁTTUR ÚR GILDANDI GREINARGERÐ OG SKIPULAGSSKILMÁLUM**  
Dagsett 20. maí 2010 með síðari breytingum dags. 27.01.2011 og 25.03.2011

**GILDANDI ALMENNIR SKILMÁLAR**  
Skv. gildandi skilmálum deiliskipulagsins er ekki heimilt að fjölga íbúðum í þegar byggðum húsum á svæðinu. Gert er ráð fyrir að byggja megi við eldri hús í hverfinu þar sem mögulegt er en nýtingarhlutfall á einbýlishúsalóðum fari ekki yfir 0.45. Á fjölbýlishúsalóðum fari nýtingarhlutfall ekki yfir 0.65.

**GILDANDI SÉRSKILMÁLAR** fyrir þær lóðir er um ræðir.  
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. Nýting lóðarinnar eftir skiptingu verður 0.92.

Hamarsbraut 15  
Ný lóð sem áður var hluti af 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 hámarksnýting lóðar 0.45.

Spennistöð Hamarsbraut 11A  
Hitaveita Suðurnesja gerir ráð fyrir að dreifistöð verði þarna áfram, m.a. vegna St. Jósefsspítala. 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.

Götunr.	Götuheiti	fj. íbúða	bílag.	bygg.ár hús	bygg.ár bílsk	lóð fm	Núverandi leyfilegt bygg.magn	nhl
15	Hamarsbraut	1				310,0	140	0,45
40	Suðurgata	0	0			317,8	Bílastæði	0
42	Suðurgata	0	0			292,6	Bílastæði	0
44	Suðurgata	0	0	1937		1031,0		952

GILDANDI SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐIRNAR

## SKÝRINGAR

B	Bílskúr
[Red dashed line]	Deiliskipulagsmörk
[Red dashed line]	Byggingarreitur
[Red solid line]	Bundin byggingalína
[Grey hatched]	Hús til niðurrís / flutnings
[Green wavy line]	Fornleifar (grjótgarður)
[Green dashed line]	Forn leið
[Red dashed line]	Stærð lóða
[Triangle]	Bílastæði
[Green circle]	Trjágróður
[Arrow]	Mænisstefna

## TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI Á LÓÐUM SUÐURGÖTU 40-44

Afmörkun  
Svæði breytingartillögurnar eru 0,23 Ha. af stærð. Lóðirnar sem eru innan tillögusvæðisins eru Suðurgata 40, Suðurgata 44, Hamarsbraut 15 ásamt bílapani sem liggur í bæjarlandi. Afmarkast svæðið af Suðurgötu að sunnan og suð-austanverðu ásamt lóðarmörkum Suðurgötu nr. 38, Suðurgötu 48 og Hamarsbraut 7, 9, 11, 11A og 17.

Tillaga	Götunr.	Götuheiti	fj. íbúða	bílastæði	bygg.ár hús	bílskúr	lóð fm	Leyfilegt bygg.magn	nhl
	40	Suðurgata	1	2		Já	317,8	160	0,50
	44	Suðurgata	12	18	1937	engin bílskúr	1633,6	1212	0,74

BREYTTIR SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐIRNAR

## Markmið

Markmið tillögunnar er að stuðla að heildstæðu byggða- og götumynstri um leið og stuðlað er að uppbyggingu innan hverfisins. Ný- og endurbýggingar skulu falla að umhverfinu í stærðarhlutföllum. Gert er ráð fyrir misstórum íbúðum er styðja við blandaðri byggð og tveimur nýjum einbýlishúsum/flutningshúsum er falla að núverandi byggð.

## Almennt

Íþróttahúsið stendur áfram og fær nýtt hlutverk. Byggingin við Suðurgötu 44 verður breytt í fjölbýlishús. Með því móti er stutt við þau umhverfislegu gæði sem eru í hinu gróna hverfi. Jafnframt samræmist endurgerð þessara bygginga grænni hugsjón sem og markmiðum aðal- og deiliskipulagsins. Byggingar skulu vera innan byggingareits. Að öðru leiti gilda áður samþykktir skilmálar.

## TILLAGA AÐ BREYTTUM SÉRSKILMÁLUM Á LÓÐUM SUÐURGÖTU 40-44

### Suðurgata 40:

Byggja má lítið íbúðarhús/flutninghús á lóðinni. Verði um flutninghús að ræða er fellur undir lög um menningarminjar skal skoða staðsetningu og hlutföll þess innan lóðarinnar með tilliti til þess. Samþykki Minjastofnunar Íslands á flutningi hússins verður að liggja fyrir ásamt uppráttum.

Húsið skal falla að götumynd og byggðarmynstri hvað varðar hlutföll, stærð og efnisval.

Leyfilegt er að byggja hús með kjallara, hæð og ris allt að 160 fermetrum og hámarks nýtingarhlutfall 0,50. Lóðin er alls 317,8 m<sup>2</sup>. Nákvæm stærð kemur fram á mæliblöðum.

Hámarks veggghæð frá gólfkóta við götu er 3,50 metrar.

Þakhalli íbúðasússins skal vera á milli 35°-45°.

Hámarkshæð frá gólfkóta innangshæðar upp á efstu brún þaks er 6,0 metrar.

Bundin byggingalína er samhliða Suðurgötu og skal mænin vera samhliða götunni. Sameiginleg breidd kvista skal ekki vera meiri en 50% af lengd útveggjar.

Tvö bílastæði eru innan lóðar. Heimilt er að byggja bílskúr á lóðinni.

Kvöð er um að halda horni lóðarinnar við Hamarsbraut/Suðurgötu friu um 1.5 m í báðar áttir þannig að gróður eða girðing hindri ekki sýn ökumanna og annara vegfarenda fyrir hornið.

### Suðurgata 44

Húsið fær breytt hlutverk og verður íbúðarhús með allt að 12 misstórum íbúðum. Núverandi leikfimisúsið verður endurnýtt undir íbúðir og niðurrifsheimild afnumin.

Heimilt verður að koma fyrir svölum á framhlið gamla lækni hússins út að Suðurgötu, sem falla að aldri og gerð þess. Gluggasetning skal halda sér óbreytt og miða skal að því að færa glugga nær upphaflegri gerð.

Í byggingu fyrrverandi leikfimisálar verður komið fyrir íbúðum. Heimilt er að bæta við gluggum og síkka núverandi glugga, koma fyrir útihurðum og svölum. Breytingarnar skulu þó falla að gerð hússins. Ytra þakform og ytri hæðir skulu halda sér óbreyttum. Leyfilegt byggingamagn er um 1212 m<sup>2</sup>. Hámarks nýtingarhlutfall er 0,74. Lóðin verður alls 1.633,6 m<sup>2</sup>. Nákvæm stærð kemur fram á mæliblöðum. Ekki má byggja við eða ofaná núverandi byggingar að öðru leiti en því sem fram kemur hér að ofan.

Útveggir skulu vera múraðir með steinaðri áferð.

Bílastæði á horni Hamarsbrautar og Suðurgötu verða sameinuð lóðinni.

Gert er ráð fyrir einu og hálfu bílastæði á hverja íbúð samanlagt 18 bílastæðum og þar af tveimur sérmerktum fyrir fatlaða.

Innkeyrsla inná bílastæði verður frá aðkeyrslu inn að Hamarsbraut og frá Suðurgötu. Kvöð er um gróður og/eða skjólgirðingu við lóðarmörk að Hamarsbraut 17 til að hindra að billjós lýsi inn um glugga hússins sem liggur neðar en umrædd lóð nr 44 við Suðurgötu.



Úrdráttur úr gildandi Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 - 2025

Staðsetning svæðis í Aðalskipulagi

## SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2.mgr. 41.gr skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

hjá..... þann.....

Tillagan var grenndarkynnt frá.....2018 með athugasemdafresti

til.....

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann.....

.....

Skipulagsfulltrúi Hafnarfjarðar

## SUÐURGATA - HAMARSBRAUT

STADGREINIR 1400-1-84700440

VERKKAUPI: Hafnarfjarðarbær

KENNITALA VERKKAUPA: 590169-7579

DEILISKIPULAG Meðfylgjandi er skýringarmynd 002

## EFNI: TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

MÆLIKVARÐI: 1: 1000

FRUMSTÆRÐ BLAÐS: A2

TEIKNAD: KMK

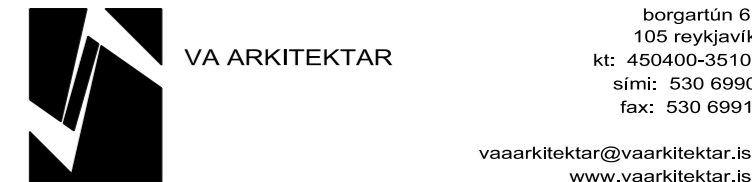
YFIRFARID: IC

DAGSETNING ÚTGÁFU: 08.03.2018

VERKNR: 1301

TEIKN. NR: 001

ENDURSK.: .....



VA ARKITEKTAR

borgartún 6  
105 reykjavík  
kt: 450400-3510  
sími: 530 6990  
fax: 530 6991

vaarkitektar@vaarkitektar.is  
www.vaarkitektar.is

ÚTGEFANDI: Karl Magnús Karlsson KT: 1405665949