

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 fyrirbyggjandi 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 ½ 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 ½ 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 núgildandi deiliskipulagsákvæðum hverfisins.

Þess er óskað að tillögunni sé vísað til Minjastofnunar til staðfestingar á að hún uppfylli þær forsendur sem leyfi þeirra til niðurriffs 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. Slíkri samráðsskyldu er ekki fullnægt með því einu að auglýsa tillögu til kynningar, eins og hér var gert.

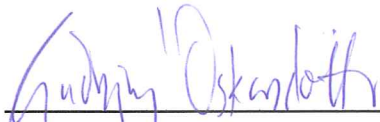
Tillagan uppfyllir heldur ekki skilyrði 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 um að deiliskipulag skuli taka til svæða sem mynda heildstæða einingu, þar sem auglýst tillaga tekur einungis til breytinga á tveimur lóðum í eigu sama aðila.

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.

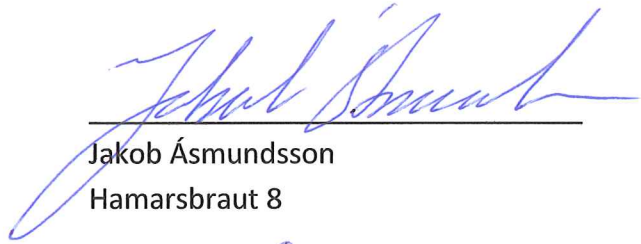
Athugasemdir okkar snúa að deiliskipulagstillögunni sem slíkri en við viljum líka koma á framfæri ánægju okkar með þann metnað sem eigandi lóða að Hellubrautar 5 og 7 leggur í tillögur sínar, en leggjum engu síður áherslu á að byggja má metnaðarfull hús á þessum reitum innan þeirra marka er núgildandi 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,

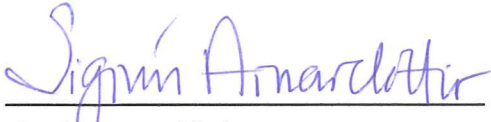
Virðingarfyllst,



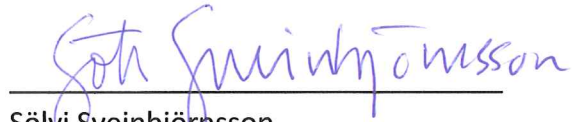
Guðbjörg Óskarsdóttir
Hamarsbraut 8



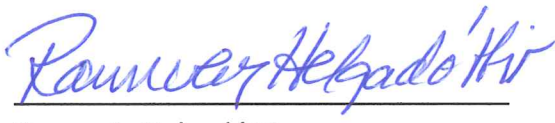
Jakob Ásmundsson
Hamarsbraut 8



Sigrún Arnardóttir
Hamarsbraut 6



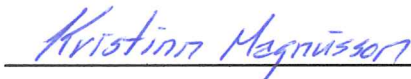
Sölvi Sveinbjörnsson
Hamarsbraut 6



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

AFRIT

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 núgildandi 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 núgildandi 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 núgildandi 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 m² (sbr. mæliblað og uppdrátt með núgildandi deiliskipulagi)

	Hafnarfjarðarbær
Innk:	11.10.2010
Málsnr:	2807220
Préfal:	512

- Stærð byggingarreits er 9 metrar að breidd og 12 metrar að lengd og þar með grunnflötur 108 m² (sbr. mæliblað og uppdrátt með nógildandi deiliskipulagi)
- Mænisþak 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 m² og að húsið skuli vera 1-1½ hæð má draga þá ályktun að nógildandi deiliskipulag geri ráð fyrir hámarks byggingarmagni 162 m² 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, byggji á þeim lóðarstærðum sem þar eru skilgreindar. Í tillögu að nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir stækkun lóðar um 20% (þ.e. upp í 511m²) og hámarksbyggingarmagn sé 230 m², sem er aukning upp á 42% eða 68 m², 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 m²
- 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.

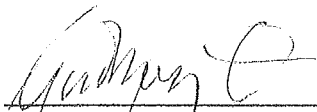
Deiliskipulag lóðar nr. 7 við Hellubraut:

Tillagan gerir ráð fyrir að núverandi bílskúr við lóð nr. 7 að Hellubraut sé rifinn og nýr bílskúr byggður í staðinn með hámarksvegghæð 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.

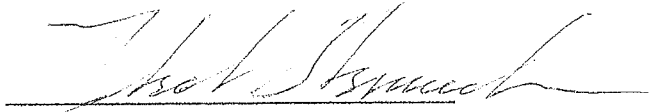
Óskað er eftir því að í nýju deiliskipulagi sé tryggt að nýr bílskúr hafi hámarks mænishæð sem er ekki hærrí en fremri brún núverandi bílskúrs. Á það er einnig bent að uppdráttur bæjarins af bílskúrnum sem sýndur var á kynningarfund dags. 20. september 2010 var ekki réttur. Þar var núverandi bílskúr 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 fjarlægt þarf að tryggja að deiliskipulag takmarki leyfilega hæð nýs húss á þeirri lóð. Eðlilegt væri að færa nýtt hús niður í mænishæð aðliggjandi húsa.

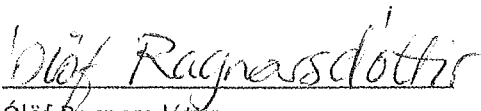
Virðingarfyllst,



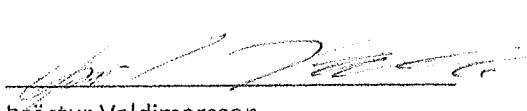
Guðbjörg Óskarsdóttir
Hamarsbraut 8



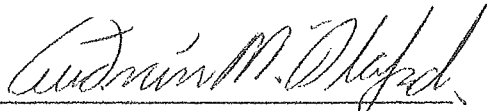
Jakob Ásmundsson
Hamarsbraut 8



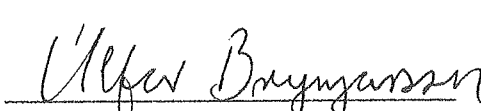
Ólöf Ragnarsdóttir
Hamarsbraut 6



Þróstur Valdimarsson
Hamarsbraut 6



Guðrún Margrét Ólafsdóttir
Hamarsbraut 4



Úlfar Brynjarsson
Hamarsbraut 4

7. gr.

Aðilar skulu undirrita nýjan lóðarleigusamning í samræmi við mæliblað, útgafið 27. maí 2011, þegar gengið hefur verið frá kaupum/eignarnámi á lóðarhluta 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:

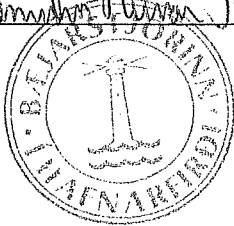
Mæliblað Hellubraut 9, útgafið 27. maí 2011.

Hafnarfirði,

2011

14. September

F.h. Hafnarfjarðarbæjar:

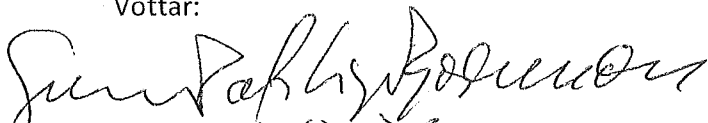


Eigandi Hellubrautar 9:



Einar Pálsson, kt. 050952-7469

Vottar:



221143-3619

Antun 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 tilheyrir 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 Ingólfssdóttir

Helga Ingólfssdóttir
Hellubraut 8

Meðfylgjandi:

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



tekið af Hellubraut 5-7 = 283,05m²



tekið af Hellubraut 9 = 83,6m²





HEITI GELDNET HAFNARFJÁRÞAR 2005-2005

SKYFINGIAR

- Deliskipulagsmark
- Byggingarmark
- Bændin byggingarlina
- Húsi lífubornu í húsþega
- Fornleifar loftgarður
- Fort lífi
- Svand lífi
- Bláland
- Trégarður
- Mannastofn
- Hverfisvand
- Blástöð almannagæpa

DEILISKIPULAG BETTA SEM HEFUR FENGIB MEYFERD SKV. 25 GR. SKIPULAGS- OG BYGGINGALAGA NR. 79/1987 OG VAR SMÁMYKKT Í SKIPULAGSRÁÐI HAFNARFJÁRÞAR

ÞANN 01.09. 2011

OG Í DEILISSTJÓRN ÞANN 08.02. 2011

FJH SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐS

OG Í DEILISSTJÓRN HAFNARFJÁRÞAR

DEILISSTJÓRN HAFNARFJÁRÞAR

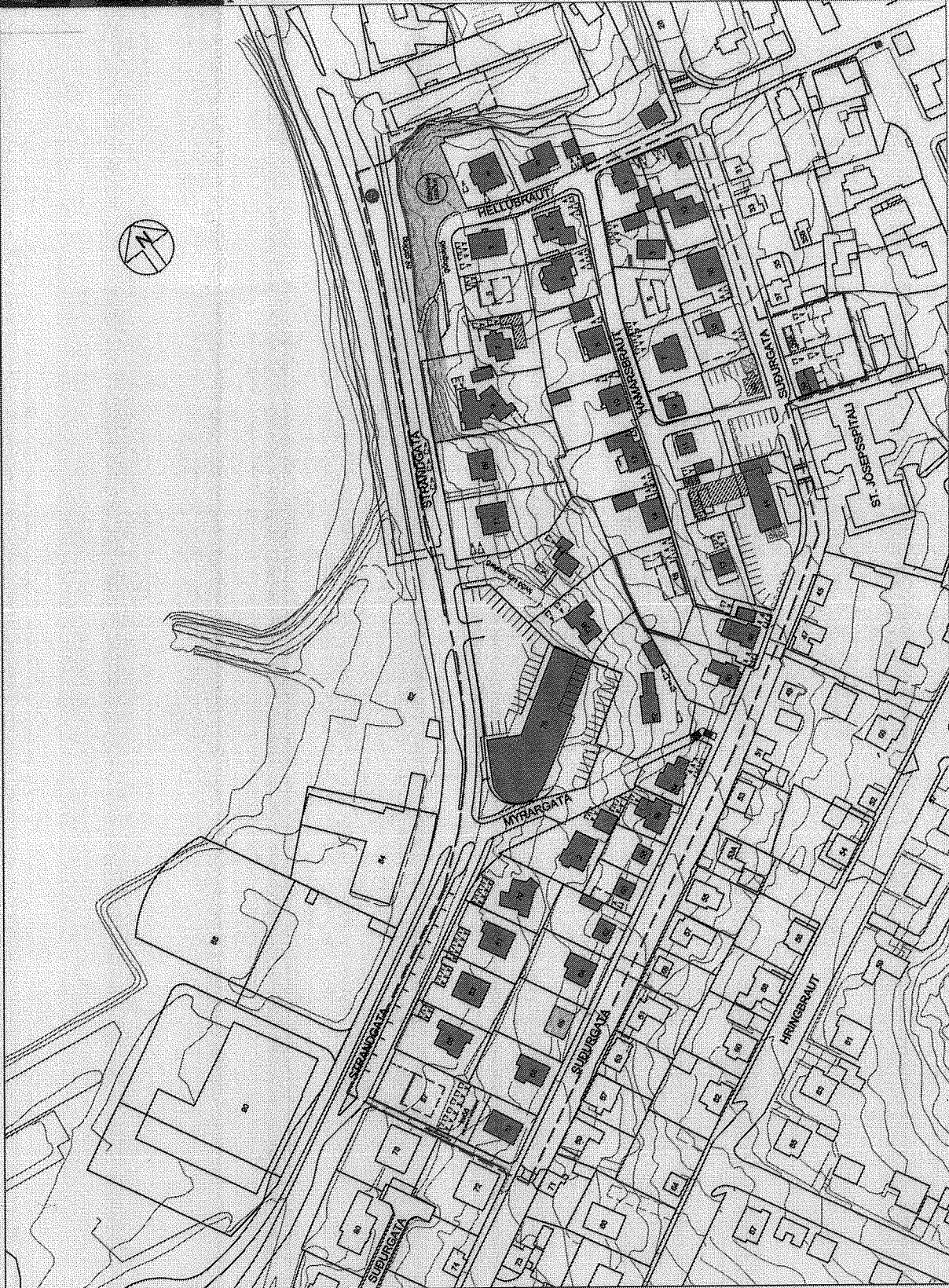
TULLAGAN VAR AUKLÝST FRA 27.08. 2010

MEÐ ATHUGAEMBAFRESTI TIL 11.10. 2010

AVGLÝST LÍN GELDSTOKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNATHÉNDNA ÞANN 13.4. 2011



KVARDI : 1 : 1000



SUBURGATA - HAMARSBRAUT - DEILISKIPULAG

GSEINARGERÐ SUBURGATA - HAMARSBRAUT
 Útgáfa 0.2 daga: 28. mars 2011
 Sjálf með úppöverskiptum í málum
 Flúsaeyra Byggingasamtök Hafnarfjarðar 2009

SLÓÐ OG HEITI SKIÐAR SKIÐ
 SÍÐU OG HEITI ÁRHEI. ÁRHEI.

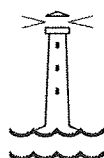
HAFNARFJÁRÞAR
 SKIPULAGS- OG BYGGINGASVIÐ
 Daga: 18. febrúar 2010, Nr. 27. febrúar 2011
 28. mars 2011

Greinargerð og skipulagskilmálar 2011



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 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 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, mænispak 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 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.

Strandgata 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

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

Leiksvæði og græn svæði

Engin leiksvæði eru innan skipulagsreitsins en nokkrir leikvöllir 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

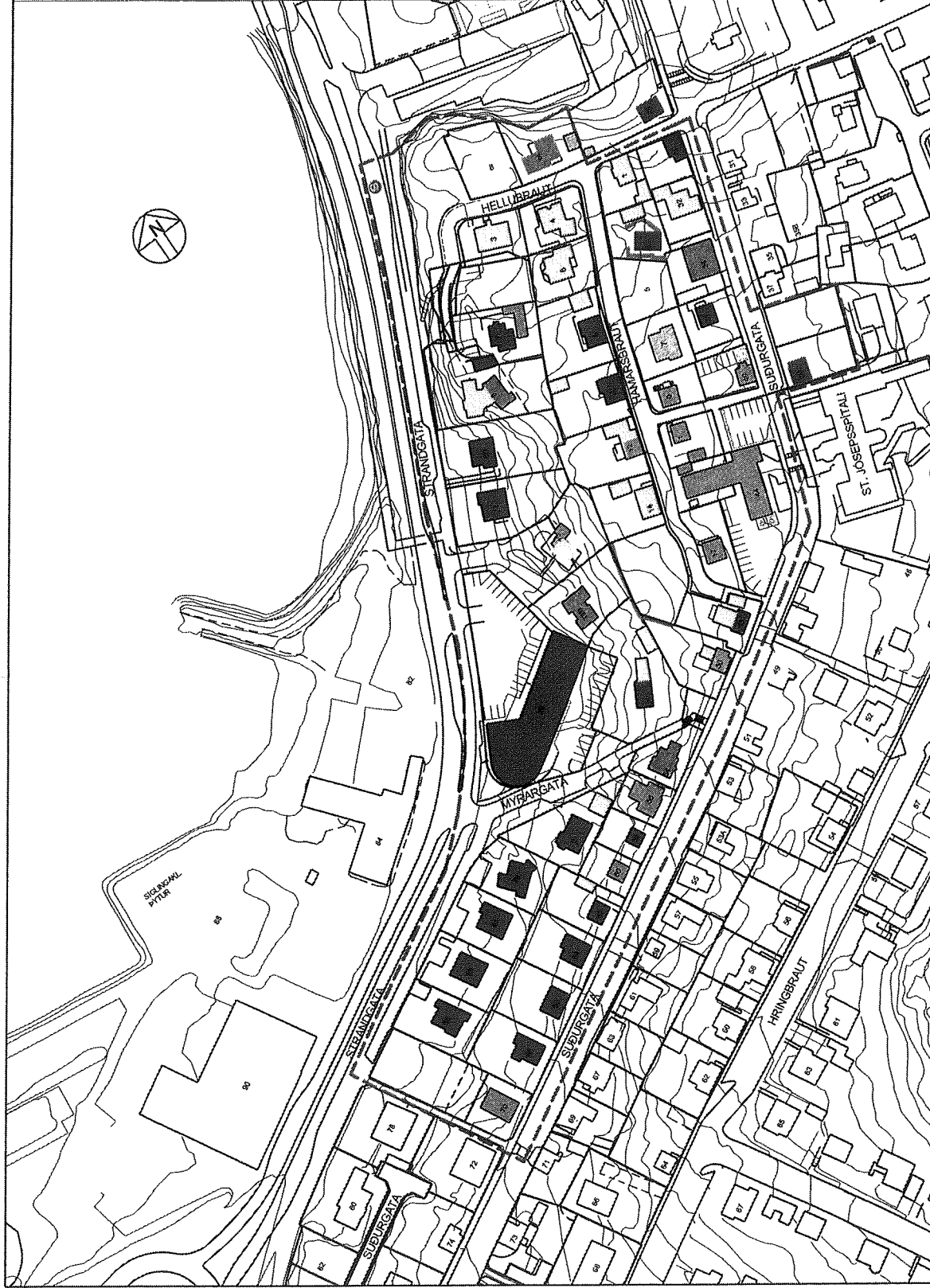
	Eirabýfi
	Tubýfi
	Þriðjýfi
	Flórabýfi



SUÐURGATA - HAMARSBRAUT - DEILISKIPULAG
HÚSAGERÐIR - NÚVERANDI

SKÝRINGAR

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



SUDURGATA - 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 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. Hjólreiðastígur 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. Fjórdá 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, mænispak 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

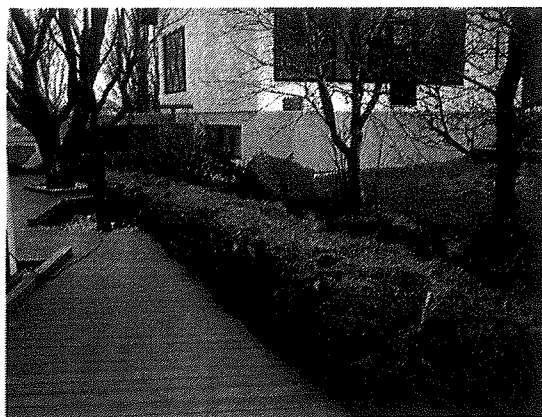
Ef fyrirhugaðar eru framkvæmdir á lóðum þar sem sem fornminjar eru skráðar skal haft samband við Byggðasafn Hafnarfjarðar, sem fær álit og aðgerðaáætlun Fornleifaverndar ríkisins.

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 frágang 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 LÓDIR

Suðurgata 39

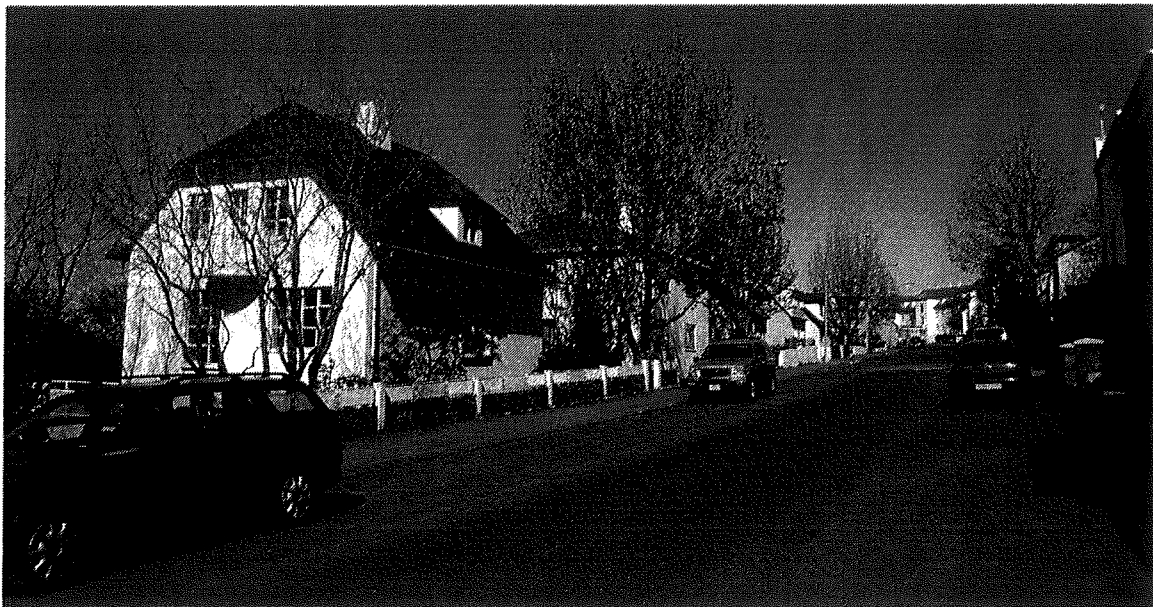
Lóðinni er skipt í tvær lóðir, nr. 39A og nr. 39

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 mæni-hæð 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 mæni hæð 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 þrúbýlishús 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. 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 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

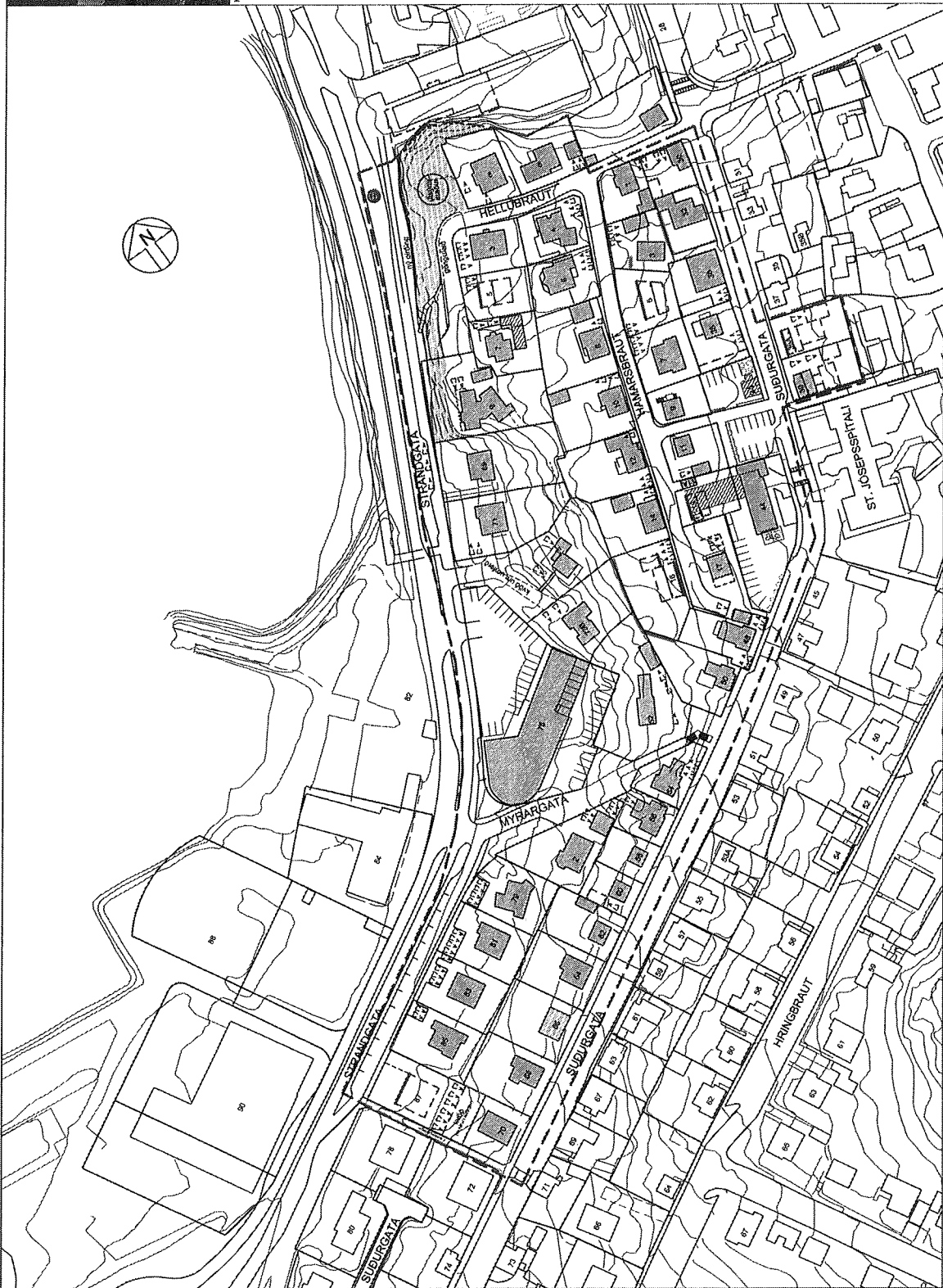
Á lóðinni er íbúðarhús byggt árið 1907 og samkvæmt lögum um húsafriðun 104/2001 er eigendum skylt að leita álits hjá húsafriðunarnefnd með góðum fyrirvara ef þeir hyggjast breyta húsi sínu, flytja það eða rífa. Jafnframt skal hafa samband við Byggðasafn Hafnarfjarðar. Húsafriðunarnefnd með bréfi dags.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

Götu nr.	Götuheiti	fj. íbúða	íbílág.	bygg.ár hús	bygg.ár bílsk.	lód fm.	Núverandi bygg.magn	N.hl.	Lóð skv. tillögu	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	20,00	0,43
50	Suðurgata	1	0	1928		555,9	186,3	0,34	óbr.	206,00		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

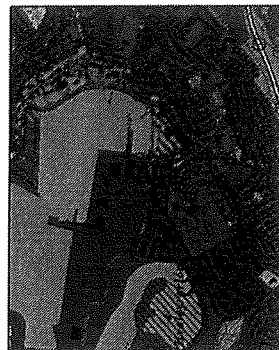


KVARÐI: 1 : 1000

SÚRURGATA - HAMARSBRAUT - DEILSKIPULAG

GREINARGERÐ SÚBURGATA - HAMARSBRAUT
 Útgáfa 0,2 dags. 25. mars 2011
 glíðir með upprætti þessum ásernt
 húsaáskrá Byggingasátns Hafnarfjarða 2009

SKOÐ OG HEITI SKRÁR: SGR/F
 SÓN OG HEITI ÁRBEI: XREI



HEITI GILDINGAÁBALSÁSKRÁR HAFNARFJARÐAR 2009-2025

- SKÝRINGAR**
- Deiliskipulagsmörk
 - Byggingarmúr
 - Bændin byggingalína
 - Hús til niðurnefs / húsnæðis
 - Fornleifar (grófgarður)
 - Form léð
 - Stærð kóla
 - Blástæði
 - Trjúgubúur
 - Mennisstefna
 - Hverfiwand
 - Blástæð almenningsvegna

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM HEFUR FENGIS
 MEÐ SKÝRINGARFRUMU HAFNARFJARÐAR
 BYGGINGAÁBALS 2009 OG VÁR SAMÞYKKT I
 SKIPULAGSRÁÐI HAFNARFJARÐAR
 ÞANN 01.02. 2011

F.H. SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐS
 OG I BÆJARSTJÓRN ÞANN 08.02. 2011

BÆJARSTJÓRN HAFNARFJARÐAR
 TILLAGAN VÁR AUKGÝST FRÁ 27.08. 2010
 TIL 27.09. 2010

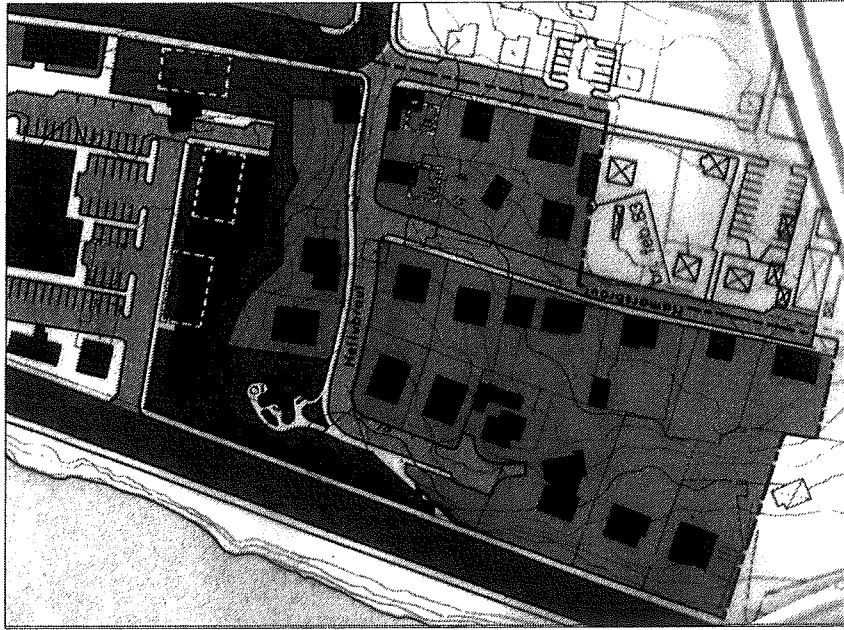
MEÐ ÁTHUGASEMDFRESTI TIL 11.10. 2010
 AUGÝSET UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VÁR
 BIRT BEIÐELD STJÓRNARÞINGIÐA ÞANN
 2011



HAFNARFJARÐARBYGGINGARFRUMU
 SKIPULAGS OG BYGGINGARSVIÐ
 Daga: 19. ágúst 2010, kl. 27. janúar 2011
 25. mars 2011
 HAFNARFJARÐARBYGGINGARFRUMU

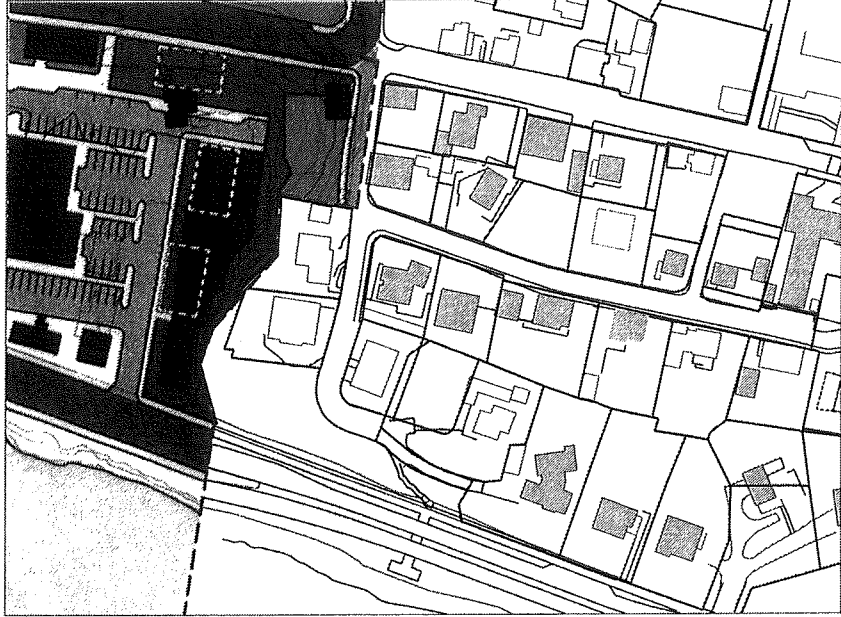
HAFNARFJÖRÐUR

FYRIR



Hafnarfjörður miðbær, 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 eldri skipulags. Jafnframt fella skilmálar fyrir rest 18 úr gildi nema fyrir lóð Suðurgötu 28 (sjá bls. 160 - 161 í grennagöngu Hafnarfjörður - Miðbær 1981 - apríl 1982)



ASALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 2005 - 2025

SKÝRINGAR
 - - - - - Deiliskipulagsmörk
 - - - - - Ný deiliskipulagsmörk

DEILISKIPULAG ÞETTA HEFUR FENGID MEÐFERÐ SKV. 1, MGR. 26
 § 1 LÖGJUM NR. 73/1987

DEILISKIPULAGS VAR SAMÞYKKT AF SKIPULAGS- OG
 BYGGINGARÞATHAFNARFJARÐAR RÁÐUNUM 01.02. 2011

F.N. SKIPULAGS OG BYGGINGARÁÐS HAFNARFJARÐAR

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRA 27.06. - 27.09. 2010

MEÐ ATHUGASENDARFRÉSTI TIL 11. 10. 2010

SKIPULAGSSTORUN HEFUR FENGID HESSI GÖGN

TL YRFERÐAS SKV. LÖGJUM NR. 73/1987

DEILISKIPULAGSBREYTING HESSI ÖBLAST GILDI

ÞANN

BRETTT 27. 01. 2011
 HAFNARFJARÐAR RÁÐUNUM AF ÖBLASTSKIPULAGS
 SUÐURGÖTU - HAMARSBRAUTAR SETTUKI
 STAÐ AUGLÝSTS UPPDRATTAR.



SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ
 HAFNARFJARÐAR

DAGSETNING: 13. september 2009
 BRETTT: 27. janúar 2011

BREYTING Á SAMÞYKKTU DEILISKIPULAGI
 HAFNARFJÖRÐUR MIÐBÆR 1981