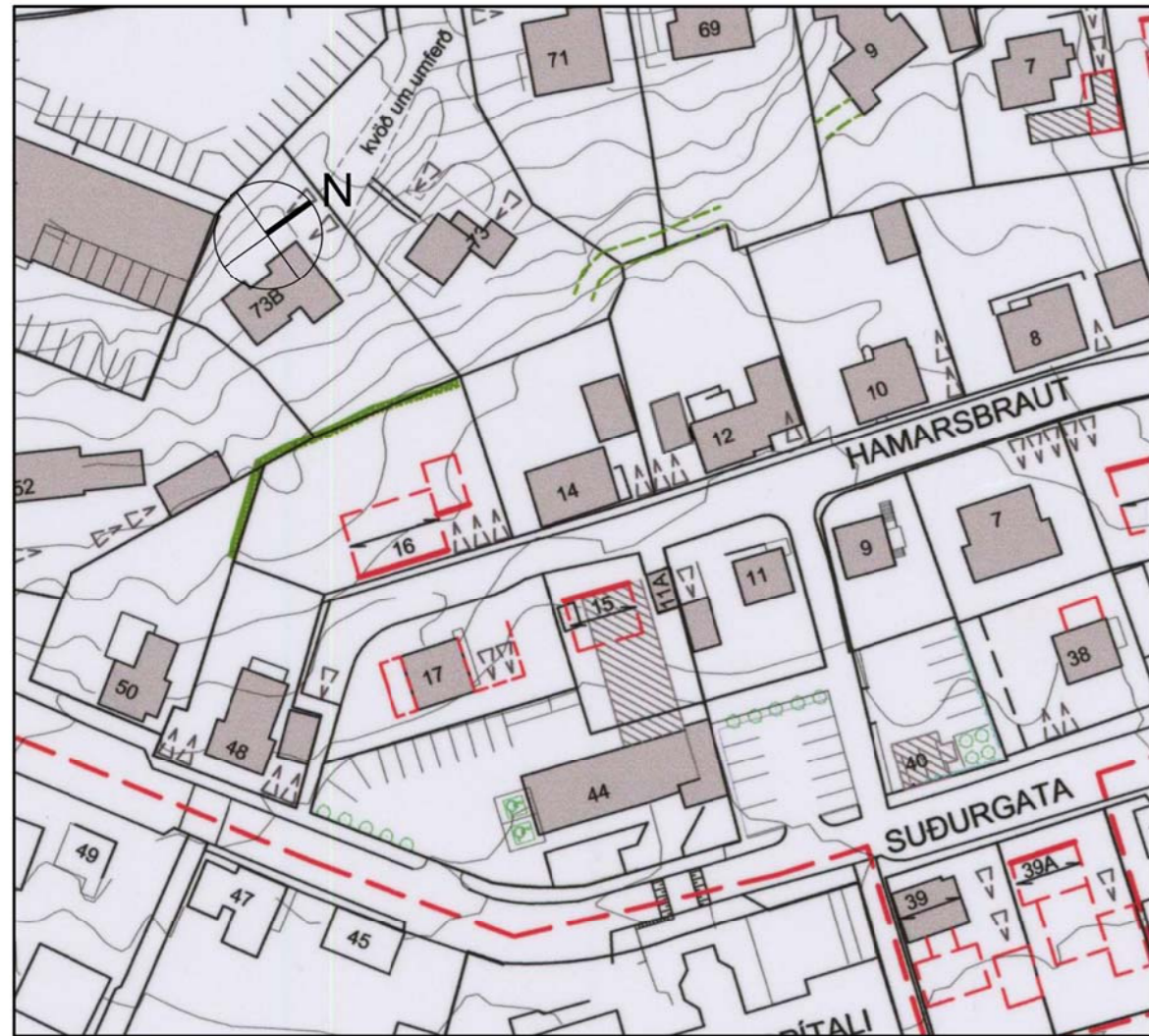
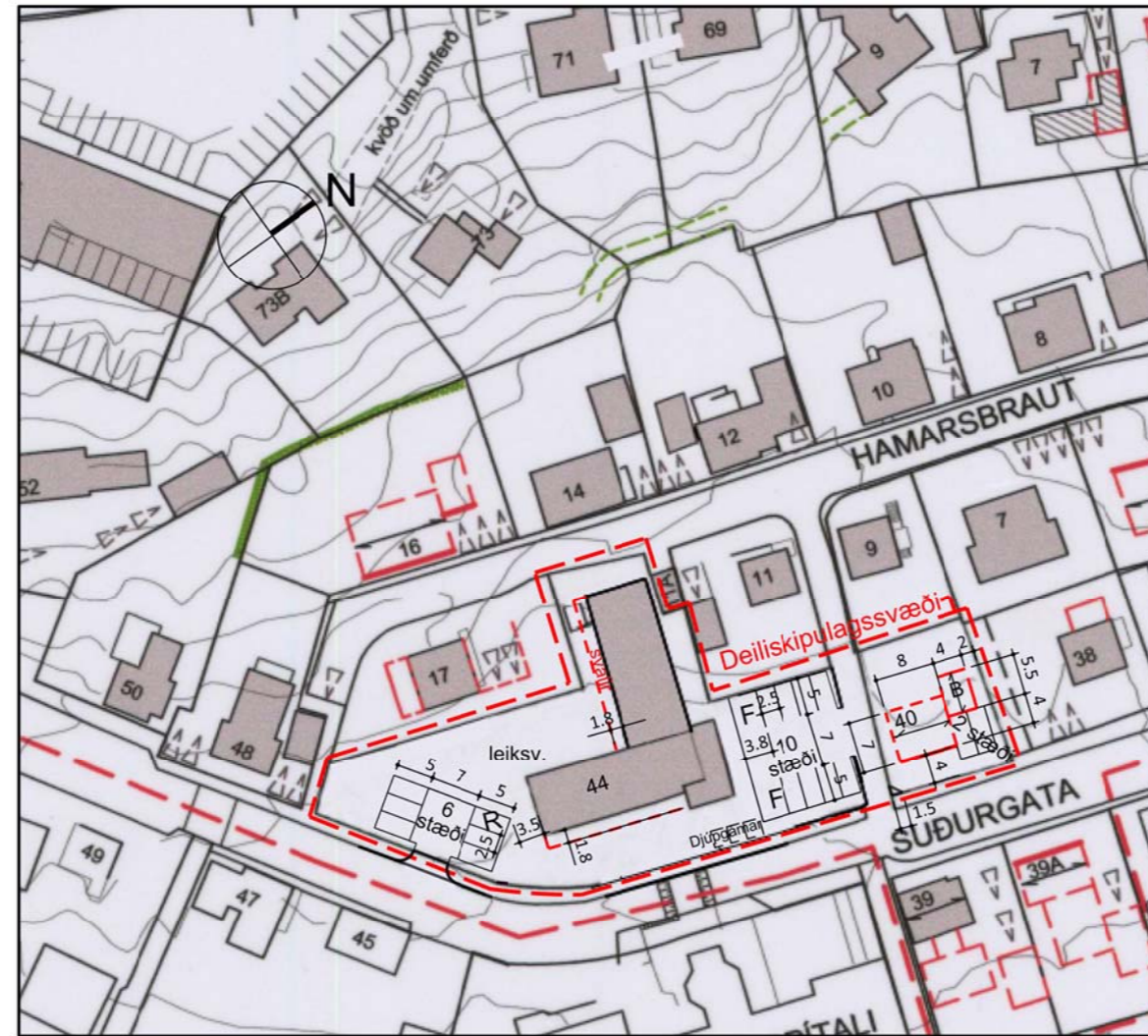


# SUÐURGATA-HAMARSBRAUT DEILISKIPULAGSBREYTING SUÐURGÖTU 40-44



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**  
Tillögsuæðið 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.

ÚRDÁTTUR ÚR GILDANDI DEILISKIPULAGI

Götunn.	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 LÓDIRNAR

	Deiliskipulagsmörk		
	Byggingarreitur	B	Bílskúr
	Bundin byggingalína	RB	Bílastæði með hleðslu- möguleika fyrir rafbíla
	Hús til niðurrifs \ flutnings	F	Sérmerkt bílastæði fyrir hreyfihamlaða
	Fornleifar (grjóttgarður)		
	Forn leið		
	Stærð lóða		
	Bílastæði		
	Trjágróður		
	Mænisstefna		

SKÝRINGAR

Svæði breytingartillögunnar eru 0,23 Ha. af stærð. Lóðirnar sem eru innan tillögsuæðisins 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.

AFMÖRKUN SVÆÐI SEM TILLAGAN NÆR TIL.

Tillaga	Götunn.	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 til 15	16	1937	engin bílskúr	1633,6	1212	0,74

BREYTTIR SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓDIRNAR

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 stöðja við blandaðri byggð og einu nýju einbýlishúsi/flutningshúsi er falla á að núverandi byggð.

Almennt

Byggingin við Suðurgötu 44 ásamt íþróttahúsi verður breytt í fjölbýlishús. Endurgerð þeirra samræmist markmiðum og landnotkun Aðalskipulags Hafnarfjarðar 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 íbúðarhús/flutninghús á lóðinni. Verði um flutninghús að ræða er fellur undir lög um menningarmínjar 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 mælublöðum.

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

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

Hámarkshæð frá gólfkóta inngangshæðar 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 fríu 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 12 til 15 misstórum íbúðum. Núverandi leikfimisúsið verður endurnytt undir íbúðir og niðurrifsheimild afnumin.

Heimilt verður að koma fyrir svölum á framhlið gamla læknishússins 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 mælublöðum. 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 16 bílastæðum og þar af tveimur sérmerktum fyrir hreyfihamlaða á lóðinni. Bílastæði skulu vera innan lóðar. Sunnan við húsið er stæði með hleðslumöguleika fyrir rafbíla. Innkeyrsla inná bílastæði verður frá aðkeyrslu inn að Hamarsbraut og frá Suðurgötu. Koma skal djúpgámum fyrir á lóð sem uppfylla kröfu um sorphirðu og endurvinnslu.

Útveggir skulu vera múraðir með steinaðri áferð.

Bílastæði á horni Hamarsbrautar og Suðurgötu verða sameinuð lóðinni.

Gert er ráð fyrir 16 bílastæðum og þar af tveimur sérmerktum fyrir hreyfihamlaða á lóðinni. Bílastæði skulu vera innan lóðar. Sunnan við húsið er stæði með hleðslumöguleika fyrir rafbíla. Innkeyrsla inná bílastæði verður frá aðkeyrslu inn að Hamarsbraut og frá Suðurgötu. Koma skal djúpgámum fyrir á lóð sem uppfylla kröfu um sorphirðu og endurvinnslu.

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI Á LÓÐUM SUÐURGÖTU 40-44



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		
MÆLIKVARDI:	1: 1000		
FRUMSTÆRD BLAÐS:	A2		
TEIKNAD:	KMK	VERKNR:	1301
YFIRFARID:	IC	TEIKN. NR:	001
DAGSETNING ÚTGAFU:	08.03.2018	ENDURSK.:	

VA ARKITEKTAR  
borgartún 6  
105 reykjavík  
kt: 450400-3510  
sími: 530 6990  
fax: 530 6991  
vaaarkitektar@vaarkitektar.is  
www.vaarkitektar.is

ÚTGEFANDI: Karl Magnús Karlsson KT: 1405665949