



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



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI Á LÓÐ NR 15 VIÐ HAMARSBRAUT OG SUÐURGÖTU 40, 44 OG 46.
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 2011 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 m² 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	bílskú	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 0,92

GILDANDI SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐIRNAR

SKÝRINGAR

B	Bílskúr
[Red dashed line]	Deiliskipulagsmörk
[Red dashed line]	Byggingarreitur
[Red solid line]	Bundin byggingalína
[Hatched box]	Hús til niðurrifs í flutnings
[Green line]	Fornleifar (grjótgardur)
[Green dashed line]	Forn leið
[Red dashed line]	Stærð lóða
[Three A's]	Bílastæði
[Green circles]	Trjágróður
[Arrow]	Mænisstefna

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI Á LÓÐUM SUÐURGÖTU 40-44

Afmörkun
Svæði breytingartillögunnar 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.

Götunr.	Götuheiti	fj. íbúða	bílastæði	bygg.ár	hús	bílskúr	lóð fm	Leyfilegt bygg.magn	nhl
40	Suðurgata	1	2			Já	317,8	190	0,60
44	Suðurgata	12	12	1937	engin bílskúr		1293,9	1212	0,92
46	Suðurgata	1	2			Já	318,0	190	0,60

TILLAGA AÐ BREYTTUM SÉRSKILMÁLUM FYRIR LÓÐIRNAR

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI Á LÓÐUM SUÐURGÖTU 40-44

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

Almennt
Lagt er til að íþróttahúsið standi áfram en fái nýtt hlutverk. Horft er til þess að nýta það hús sem fyrir er, Suðurgötu 44 og breyta í fjölbýlishús. Með því móti má styðja 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. Kjallari, hæð og ris allt að 190 fermetra eða nýtingarhlutfall 0,60. Verði um flutninghús að ræða skal samþykki Minjastofnunar Íslands liggja fyrir ásamt uppdráttum. Húsið skal falla að götumynd og byggðarmynstri hvað varðar hlutföll, stærð og efnisval. Hámarks veggshæð 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 7,0 metrar. Mænis skal vera samhliða Suðurgötu. Sameiginleg breidd kvista skal ekki vera ekkert en 50% af lengd útveggjar. Lóðin er alls 317,8 m². Hámarksnýtingarhlutfall 0,6. Tvö bílastæði eru innan lóðar. Heimilt er að byggja bílskúr á lóðinni.

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 framhlíð gamla læknishússins út að Suðurgötu, sem falla að aldri og gerð þess. Svalirnar skulu víxlast svo ávallt sé svalalaus gluggi undir svölum. Núverandi gluggasetning skal halda sér óbreytt og miða skal að því að færa glugga nær upphaflegri gerð. Í byggingu fyrirverandi leikfimisalar, er snýr inn í bakgarð, verður komið fyrir íbúðum á tveimur hæðum. Þar er heimilt að bæta við gluggum og síkka núverandi glugga ásamt því að koma fyrir útihurðum og svölum til að mæta þeim breytingum sem verða við breytta notkun. Breytingarnar skulu þó falla að gerð hússins. Innan leikfimisalarins má nýta þakrymi svo lofthæð verði nýtanleg og koma fyrir tveggja hæða íbúðum. Ytra þakform skal halda sér. Ekki má byggja við eða ofaná núverandi byggingar að öðru leiti en því sem fram kemur hér að ofan.
Útveggjar skulu vera múraðir með steinaðri áferð.
Reiknað er með að bílastæði á horni Hamarsbrautar og Suðurgötu verði sameinuð lóðinni.
Gert er ráð fyrir einum bíla á hverja íbúð eða 12 bílastæðum og þar af einu sérmerktu fyrir fatlaða.

Suðurgata 46
Er ný lóð. Heimilt verði að byggja lítið einbýlishús, kjallari, hæð og ris. Skal mænis vera samsíða Suðurgötu. Hámarksveggshæð frá kóta gangstéttar er 3,50 metrar og þakhalli íbúðarhússins skal vera á milli 35°-45°. Hámarkshæð frá gólfkóta innangshæðar upp á efstu brún þaks eru 6,0 metrar. Sameiginleg breidd kvista skal ekki vera meiri en 50% af lengd útveggjar. Lóðin er alls 318 fermetrar. Nákvæm stærð kemur fram á mæliblöðum. Hámarks leyfilegt byggingarmagn er 190 fermetrar. Hámarks nýtingarhlutfall er 0,6. Tvö bílastæði skulu leyst innan lóðar. Leyfilegt er að byggja bílskúr á lóðinni.



Úrdráttur úr gildandi Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 - 2025
Staðsetning svæðis í Aðalskipulagi

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur með ferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt hjá..... þann.....
Tillagan var grenndarkynnt frá.....2017.. með athugasemdafresti til.....
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda
þann.....
Skipulags- og byggingarfulltrúi

DRÖG

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	
FRUMSTÆRÐ BLAÐS:	A2	
TEIKNAD:	KMK	VERKNR: 1301
YFIRFARID:	IC	TEIKN. NR: 001
DAGSETNING ÚTGAFU:	XX.XX.2017	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