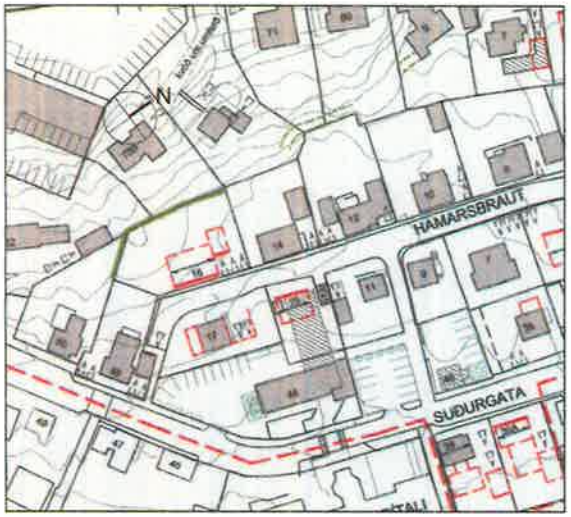
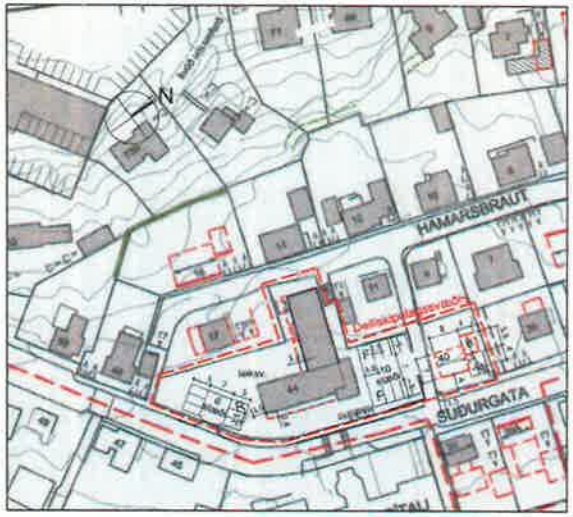
SUÐURGATA-HAMARSBRAUT DEILISKIPULAGSBREYTING SUÐURGÖTU 40-44



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



BREYTT DEILISKIPULAG 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 Flensborgarstig milli Suðurgötu og Strandgötu. Lóðin Suðurgata 39 er innan skipulagssvæðissins.

ÚRDRÁTTUR 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 möguiegt 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 skipulaglð ráð fyrir að í framtíðinni verði heimilt að leggja hana niður. Lóð hennar verður þá sameinuð lóð Hamarsbrautar 15.

ÚRDRÁTTUR ÚR GILDANDI DEILISKIPULAGI

SKÝRINGAR

Svæði breytingarinnar er 0,23 Ha. af stærð. Lóðirnar sem eru innan svæðisins eru Suðurgata 40, Suðurgata 44,
Hamarsbraut 15 ásamt bílaplani 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 SVÆÐIS SEM BREYTINGIN NÆR TIL.

Markmið
Markmið breytinganna er að stuðla að heildstæðu byggða- og götumynstri um leið og stuðlað er að uppbyggingu innan hverfisins. Nýý- og endurbyggingar skulu falla að umhverfinu í stærðarhlutföllum. Gert er ráð fyrir misstórum íbúðum er styðja við blandaðri byggð og einu nýju einbýlishúsi/flutningshúsi er fellur 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.

BREYTTIR SÉRSKILMÁLAR Á LÓÐUM SUÐURGÖTU 40-44

Suðurgata 40:
Byggja má 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 uppdráttum.
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 m² Nákvæm stærð kemur fram á mæliblöðum.
Hámarks vegghæð 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 mænir 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 frí 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 mísstórum íbúðum. Núverandi leikfimishús verður endurnýtt 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 mála skal að því að færa glugga nær upphaflegri gerð.
Í byggingu fyrrverandi leikfimissalar verður komið fyrir íbúðum.Heimilt er að bæta við gluggum og sikka 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 m² Hámarks nýtingarhlutfall er 0,74. Lóðin verður alls 1.633,6 m² 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 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.

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	0,92

GILDANDI SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐIRNAR

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

BREYTTIR SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐIRNAR

Úrdráttur úr gildandi Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 - 2025

Staðsettning svæðis í Aðalskipulagi

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2.mgr. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 tillagan var auglýst frá 18. 6. 2018 til 30. 7. 2018.
Tillagan var samþykkt í skipulags- og byggingarráði þann 26. 9. 2018
Hafnarfjarðarbær
F.h. skipulags- og byggingarráðs
Og í umboði bæjarstjórnar Hafnarfjarðar þann 12. 7. 2018
Hafnarfjarðarbær
Skipulagsfulltrúi Hafnarfjarðar
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2018

SUÐURGATA - HAMARSBRAUT

STAÐREINIR	1400-1-84700440
VERKKAUPI	Hafnarfjarðarbær
KENNITALA VERKKAUPA	590169-7579

DEILISKIPULAG Meðfylgjandi er skyringarmynd 002

HEITI	Deiliskipulag		
MÆLIKVARÐI	1: 1000		
PRÆNSTÆRÐ BLAÐS	A2		
TEIKNAÐ	KMK	VERKNR.	1301
YFIRFARIÐ	IC	TEIKN. NR.	001
DAGSETNING ÚTGÁFU	08.03.2018	ENDURSK.	

VA ARKITEKTAR
Borgartún 6
105 Reykjavík
kt. 400400-3510
sími: 590 6080
fax: 590 6081
vaarkitektar@vaarkitektar.is
www.vaarkitektar.is

ÚTGEFANDI: Karl Magnús Karlsson KT: 1405665949