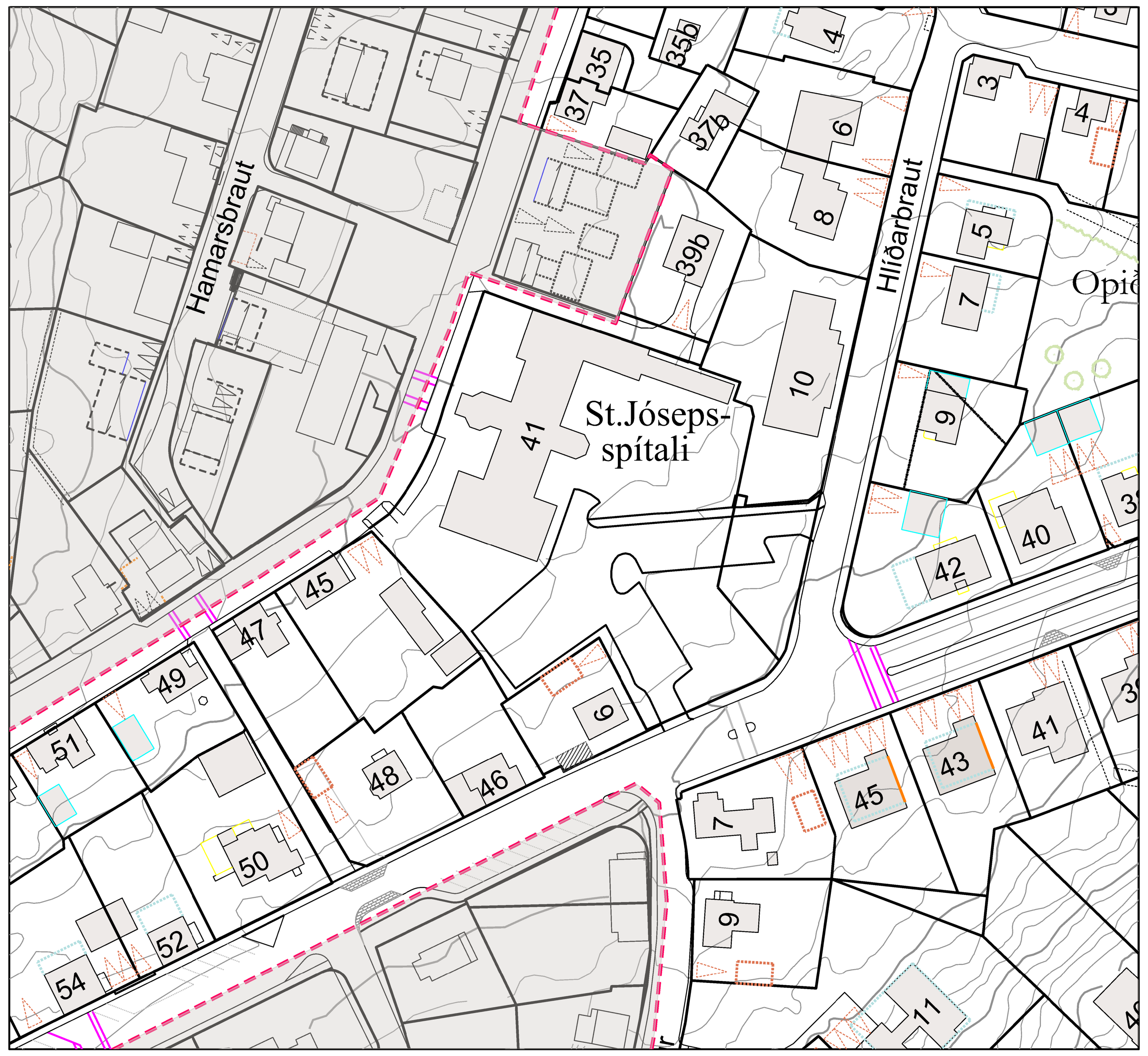
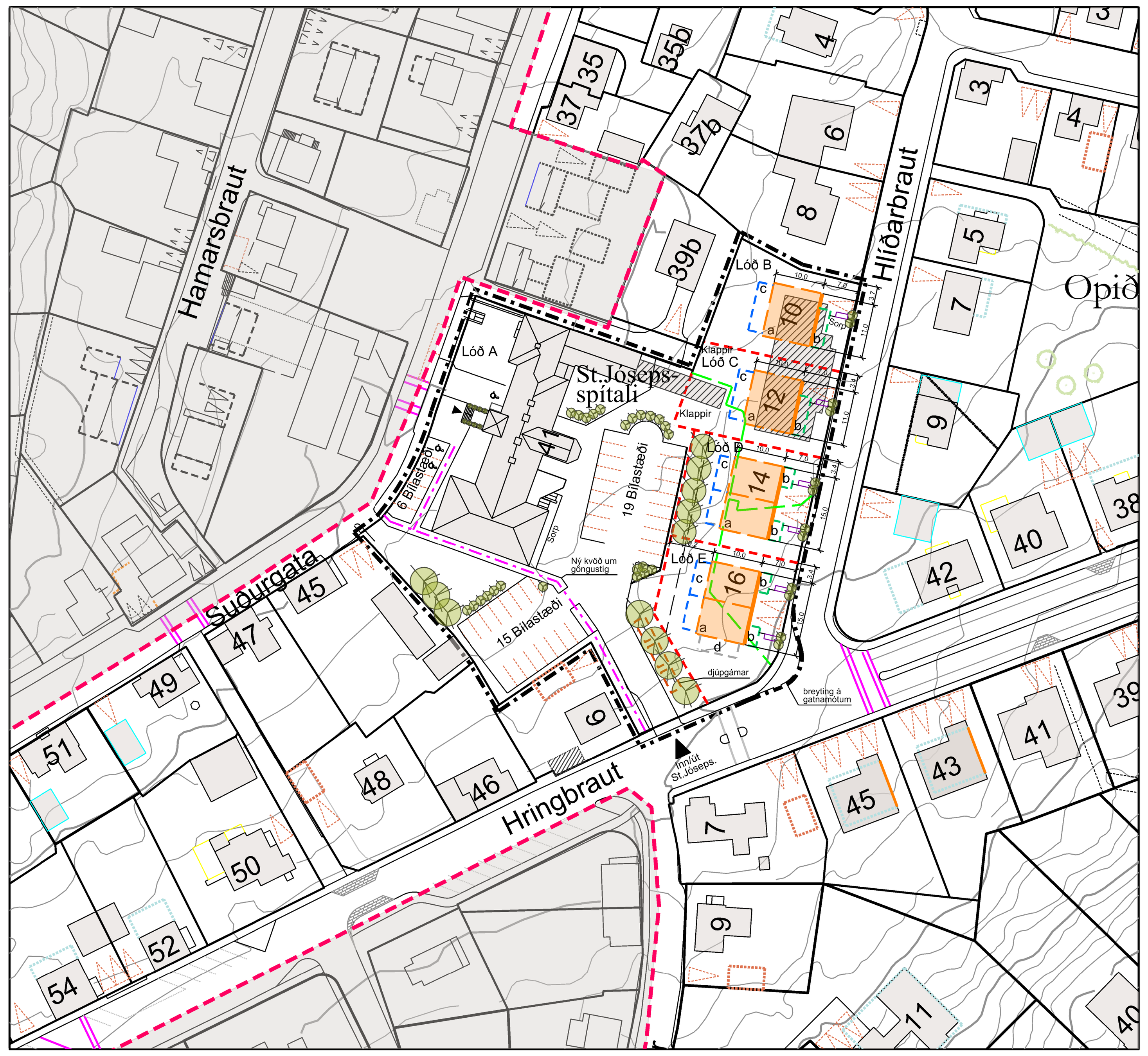
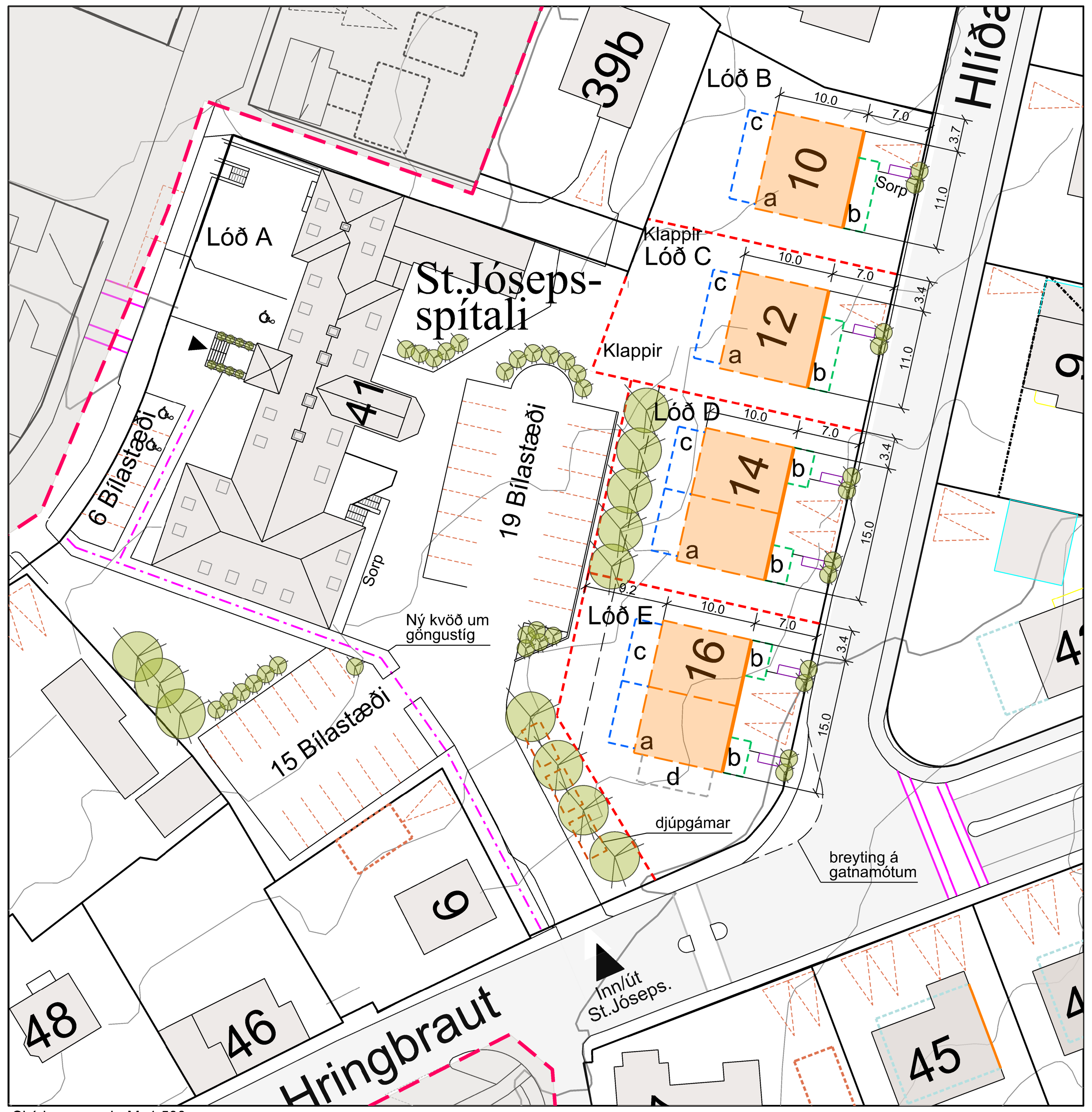
HAFNARFJÖRÐUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI - SUÐURBÆR SUNNAN HAMARS. Suðurgata 41 og Hlíðarbraut 10 og 12



Hluti gildandi deiliskipulags, samþykkt í bæjarstjórn 28. maí 2014. Birtist í B - deild Stjórnartíðinda þann 7. júlí 2014.
Með skipulaginu fylgdi greinargerð og skipulagsskilmálar útgáfa 0.1, dags. 19. maí 2014.



Breyting á deiliskipulagi



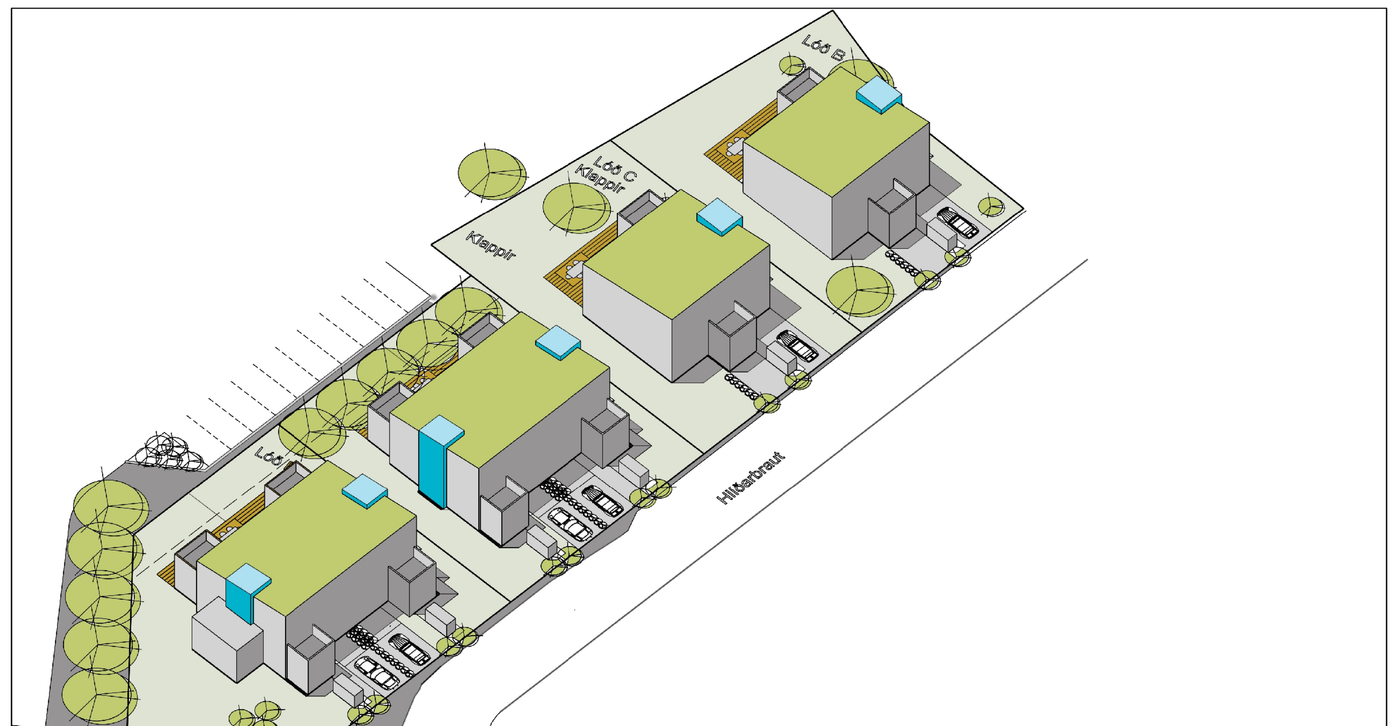
Skýringarmynd - M. 1:500

Suðurgata 41

Suðurgata 41

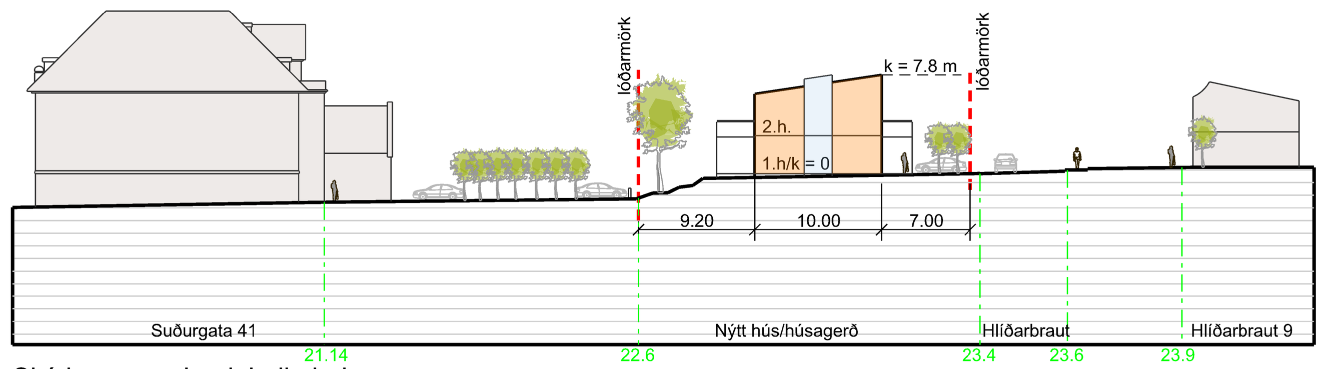
Hlíðarbraut

Hlíðarbraut 10

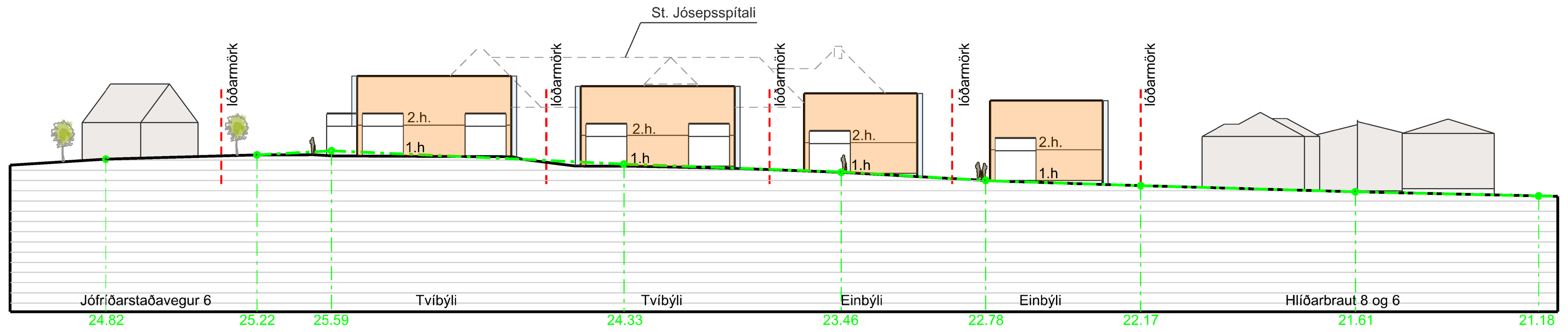


Skýringarmynd

Skilmálatafla fyrir breytt deiliskipulag Suðurbær sunnan Hamars - Hafnarfirði											
Fyrir br.	Heiti	Landnúmer	Lóðarstærð m²	Heimilað bygg.m. m²	Heimilað NHL	Hæðir	Bílastæði	Íbúðir	Heimil hámarksh.	Þak	Athugasemdir
	Suðurgata 41	122534	4.428	2.829	0.64	Ekki gefið upp	Ekki gefið upp	0	Ekki gefið upp	Tvíhalla þak/kvistir	Núv. bm. skv. skra.is 2829 m² og lóðarst. 4467,2 m²
	Hlíðarbraut 10	120893	1.118	296.0	0.26	1H	0	0	Ekki gefið upp	Tvíhalla þak	Núv. bm. skv. skra.is 296.4 m² og lóðarst. 1138,2 m²
	Hlíðarbraut 12	207404	417.8	0	0.00	0	0	0	0	0	Lóðarstærð skv. skra.is er 417,8 m²
Eftir br.	Heiti	Landnúmer	Lóðarstærð m²	Heimilað bygg.m. m²	Heimilað NHL	Hæðir	Bílastæði	Íbúðir	Heimil hámarksh.	Þak	Athugasemdir
Lóð A	Suðurgata 41	122534	um 3.688	2.760	um 0.75	K2HR	41	0	16.2 m	Tvíhalla þak/kvistir	Mælt af teikningum frá gólfk. 20.25
Lóð B	Hlíðarbraut 10		um 520	um 235	um 0.45	2H	1	1	7.8 m	Einhalla þak	
Lóð C	Hlíðarbraut 12		um 525	um 235	um 0.45	2H	1	1	7.8 m	Einhalla þak	
Lóð D	Hlíðarbraut 14		um 570	um 335	um 0.59	2H	2	2	7.8 m	Einhalla þak	
Lóð E	Hlíðarbraut 16		um 660	um 350	um 0.53	2H	2	2	7.8 m	Einhalla þak	



Skýringarmynd - einhalla þak



Skýringarmynd - einhalla þak

Greinargerð

Aðdragandi – Tilgangur

Breyting á deiliskipulagi Suðurbæjar sunnan Hamars, sem samþykkt var í bæjarstjórn 28. maí 2014 og birt í B – deild Stjórnartíðinda 7. júlí 2014 er unnið á grundvelli breytingar á endurskoðuðu aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 – 2025 – Þétting byggðar – Skipulagslýsing, dags. í jan. 2019 og er í vinnsu. Skipulagslýsingin um breytingu á aðalskipulagi var kynnt á haustmánuðum 2019.
Samþykkt var í skipulags- og byggingarráði 10. sept. og 19. nóv. 2019 að gera breytingu á deiliskipulagi Suðurbæjar sunnan Hamars, vegna lóðanna við Suðurgötu 41, St. Jósepsspítali, Hlíðarbraut 10, áður leikskóli og Hlíðarbraut 12.

Tilgangur breytingar aðalskipulags sem og breytingar á deiliskipulagi er m.a. að breyta hluta lóðar Suðurgötu 41 í íbúðarsvæði **(ÍB)** og að breyta landnotkun Hlíðarbrautar 10 og 12 úr samfélagsþjónustu **(S)** í íbúðarsvæði **(ÍB)** og gera ráð fyrir fjórum íbúðarhúsalóðum fyrir tvö einbýlishús og tvö tvíbýlishús.

Tengsl við aðrar skipulagsáætlanir

Í Landskipulagsstefnu 2015-2026 styðja kaflarnir um þéttingu byggðar við að einhv. leyti. Þar kemur m.a. fram að: „Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar." og að „Skipulag byggðar og bæjahönnun stuðli að gæðum í hinu byggða umhverfi og að yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd viðkomandi staðar og sögulegri byggð. Jafnframt verði stuðlað að heilnæmu umhverfi sem veiti góð skilyrði til búsetu og möguleika til fjölbreyttrar útiveru."
Í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040 styður leiðarljós 1 við þéttingu byggðar. Þar segir m.a. að „Með uppbyggingu innan núverandi þéttbýlis er stutt við betri nýtingu á núverandi grunnkerfum samgangna, veitna og almannaþjónustu og dregið úr þrýstingi um uppbyggingu á óbyggðum svæðum."

Stefna aðalskipulags 2013-2025

Landnotkun

Í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 - 2025, er allt svæðið skilgreint sem samfélagsþjónusta, merkt sem **S20.** Engin starfsemi er í húsi nr. 10 við Hlíðarbraut. Leikskólanum hefur verið lokað. Núverandi starfsemi í húsi nr. 41 við Suðurgötu er þjónustustarfsemi og er í samræmi við núverandi landnotkun.

Eftir breytingu aðalskipulags, sem auglýst er samhliða breyttu deiliskipulagi verður hluta af lóðinni nr. 41 við Suðurgötu breytt í íbúðarsvæði, annars merkt sem **S20** og lóðirnar við Hlíðarbraut 10 og 12 verða merktar sem **IB** í stað **S20**.

Markmið gildandi aðalskipulags

Í kafla 1.3.1 í greinargerð aðalskipulagsins eru markmið um byggð:

Íbúðar- og atvinnusvæði skulu mynda samfellda þéttbýlisheild í samspili við umhverfi og náttúru, með hagkvæmni og búsetugæði að leiðarljósi.

Núverandi byggð skal þétt þar sem það á við, m.a. með endurskipulagningu vannýttra svæða.

Lögð skal áhersla á þau verðmæti sem felast í því að stór hluti íbúðarbyggðarinnar er í göngufjarlægð frá miðbænum. Leitast skal við að fullnýta byggingarmöguleika með þá eiginleika áður en uppbygging hefst á svæðum sem lengra eru í burtu. Við endurskipulagningu byggðar skal leita að kostum til þéttingar byggðar og stuðlað að endurnýtingu vannýttra lóða og svæða með starfsemi sem lokið hefur sínu hlutverki.

Markmið gildandi deiliskipulags (að hluta til)

- 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 við götuna.
- Jafnræðis skal gætt varðandi alla uppbyggingu varðandi hæð húsa og nýtingarhlutfall.
- Ekki er gert ráð fyrir niðurrifi húsa á svæðinu nema í algjörum undantekningartilvikum.

Viðbótar markmið með breyttu deiliskipulagi

- Að ákvarða fjölda lóða og húsa. Hæðir, byggingarmagn, nýtingarhlutfall, aðkomu að lóðum og fjölda bílastæða.
- Að umhverfisvænar aðferðir verði hafðar að leiðarljósi við uppbyggingu nýrra lóða vegna nýbygginga og að nýbyggingar falli að landi eins vel og unnt er.
- Að klappir sem eru á lóðunum fái að halda sér að mestu leyti.
- Vegna hugmynda um íbúðarbyggð á svæðinu er gert ráð fyrir niðurrifi hússins að Hlíðarbraut 10.

Núverandi ástand

Suðurgata 41 – St. Jósepsspítali og Hlíðarbraut 10 og 12 eru í grónu íbúðarhverfi. Við Hlíðarbraut 10 stendur einnar hæða timburhús sem ætlunin er að rífa. Húsið var notað sem leikskóli. Að öðru leyti standa við Hlíðarbraut gömul bárujárnsklædd hús frá fyrri hluta 20. aldar og nýrri steinsteypt hús. Lóðir eru litlar og byggðin er frekar smágerð. Bakhlið og bakgarður St. Jósefsspítala snýr að Hlíðarbraut og setur ákveðinn svip á umhverfið. Suðurgata 41, St. Jósefsspítali er virðulegt hús, teiknað af Guðjóni Samúelssyni, arkitekt og byggt árið 1926.

Deiliskipulag í gildi – skilmálar fyrir breytingu

„Eitt af markmiðum deiliskipulagsins er að stuðla að heildstæðu byggða- og götumynstri 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 skal þess gætt að nýbyggingar og breytingar á eldri húsum falli vel að umhverfinu. Þetta gildir um öll þegar byggð hús á deiliskipulagssvæðinu. Áhersla skal lögð á heildarmynd og mælikvarða hins byggða umhverfis. Fylgja skal markmiðum stefnu stjórnvalda um íslenskan byggingararf og fram kemur í Menningarstefnu í mannvirkjagerð (apríl 2007) sem varðar m.a. að tryggja beri verndun og viðhald hins manngerða umhverfis til samræmis við menningarlegt og sjónrænt gildi þess."

Skv. gildandi deiliskipulagi miðast nýtingarhlutfallið við allt að 0,45 fyrir einbýlishús. Á syðri hlutanum eru fjölbýlishús og þar er nýtingarhlutfallið allt að 0,65.

Suðurgata 41
Lóðin er skilgreind sem samfélagsþjónusta **S20** og gert er ráð fyrir að húsið verði friðað.
Stærðir - Sjá skilmálatöflu
Hlíðarbraut 10
Lóðin er skilgreind sem samfélagsþjónusta **S20**, leikskóli og er leikvöllur við leikskólann.
Stærðir - Sjá skilmálatöflu
Hlíðarbraut 12
Lóðin er skilgreind sem samfélagsþjónusta **S20.** Lóðin er óbyggð.
Stærðir - Sjá skilmálatöflu

Breyting á deiliskipulagi – Skilmálar eftir breytingu

Helstu breytingar á skilmálum deiliskipulags vegna lóðanna nr. 41 við Suðurg. og nr. 10 og 12 við Hlíðarbraut

Í stað þriggja lóða er gert er ráð fyrir að lóðirnar verði fimm. Þ.e. lóð A, (Suðurgata 41) og lóðirnar B, C, D og E, (Lóðirnar við Hlíðarbraut). Lóðin við Suðurgötu 41, St. Jósepsspítali, minnkar og lóðarmörk lóða breytast en heildarstærð svæðis er óbreytt. Gert er ráð fyrir niðurrifi viðbygginga að hluta til á lóðinni nr. 41 við Suðurgötu. Húsið við Hlíðarbraut 10, áður leikskóli, verður rifið. Gert er ráð fyrir fjórum nýbyggingum á svæðinu með sex íbúðum, tveimur einbýlishúsum og tveimur tvíbýlishúsum í samræmi við húsagerð á svæðinu. Einnig er gert ráð fyrir að breyta gatnamótum Hlíðarbraut/Hringbrautar vegna umferðaröryggis.

Lóð A - Suðurgata 41 - Sjá einnig skilmálatöflu

- Lóðin verði áfram skilgreind sem samfélagsþjónusta.
- Núverandi hús er þjónustuhúsnæði, ekki eru gerðar breytingar á því.
- Gert er ráð fyrir að friða húsið, sbr. gildandi skipulag.
- Upprunalegt hús (fótspor hússins) er hinn eiginlegi byggingarreitur.
- Tröppur, svalir, flóttastigar, skorsteinar og þakskegg mega fara út fyrir fótspor hússins.
- Ekki er gert ráð fyrir nýbyggingum á lóðinni.
- Gert er ráð fyrir niðurrifi viðbygginga að hluta til. Komi til óskir um breytingar á upprunalegri byggingu, t.d. um aðkomu eða annað sem kann að varða útlitsbreytingar skal liggja fyrir jákvæð umsögn Minjastofnunar um slíkar breytingar.

Lóð - kvaðir

Aðalinngangur að byggingunni er frá Suðurgötu, ekki er gert ráð fyrir aðkomu akandi frá Suðurgötu nema að bílastæðunum. Gert er ráð fyrir einni aðkomu akandi að lóðinni frá Hlíðarbaut. Á lóðinni er gert ráð fyrir 41 bílastæði, þar af eru 3 bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Gert er ráð fyrir hleðslustöðum fyrir tvo rafbíla. Aðgengi að hleðslustöðvum fyrir rafbíla við bílastæði hreyfihamlaðra skal vera gott og hindrunarlaust. Sorp er flokkað og staðsett við vegg. Heimilt er að gera ráð fyrir djúpgámum eða sambærilegum úrgangslausnum á lóðinni. Djúpgámar verði staðsettir við aðkomu frá Hlíðarbraut. Gert er ráð fyrir kvöð um aðkomu að djúpgámum fyrir lóðirnar nr. 10-16 við Hlíðarbraut. Sorpbílar og neyðarbílar eiga greiðan aðgang að lóðinni um Suðurgötu og Hlíðarbraut. Gert er ráð fyrir kvöð um göngustíg á lóðinni og að lögnum.

Lóðir B, C, D og E við Hlíðarbraut - Sjá einnig skilmálatöflu

- Á lóðunum fjórum er gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Aðalbygging verður tveggja hæða hús með möguleika á einnar hæða útbyggingum. Vikmörk hæðar aðalbyggingar má vera allt að 30 sm.
- Innan byggingarreits **a** er gert ert ráð fyrir tveggja hæða byggingum með einhalla þaki og einfaldri innbyggðri bílgeymslu að vali. Samsíða Hlíðarbraut er bundin byggingarlína.
- Heimilt er að gera þakglugga á suður/norðurhlið aðalhúss. Hann má fara allt að 0,4 m út fyrir aðal byggingarreit **a** og vera jafnhár efsta punkti aðalhúss.
- Innan byggingarreits **b** (götuhlið) má byggja einnar hæða útbyggingu með svölum/handriði. Útbyggingar skulu ekki vera stærri að grunnfleti en 7.0 m^2.
- Innan byggingarreits **c** (garðhlið) má byggja einnar hæða sólskála með svölum/handriði. Sólskálar skulu ekki vera stærri að grunnfleti en 12.0 m^2.
- Innan byggingarreits **d** (endahús, lóð E) má byggja einnar hæða útbyggingu með svölum/handriði. Útbygging skal ekki vera stærri að grunnfleti en 15.0 m^2.
- Gert er ráð fyrir einu bílastæði fyrir framan innbyggða bílgeymslu fyrir hverja íbúð. Staðsetning innbyggðrar bílgeymslu skal vera staðsett gengt bílastæði á lóð, sbr. skipulagsuppdrátt. Gera skal ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla.
- Verandir/sólpallar, stigar og skorsteinar mega fara út fyrir byggingarreit.
- Þakskegg má fara allt að 5 sm út fyrir þakbrún.

Aðaluppdrætti ásamt skilmálum skal leggja fyrir skipulags- og byggingarráð til samþykktar áður en formlegt byggingarleyfi er gefið út.

Lóð - kvaðir

Gert er ráð fyrir einni aðkomu að lóðum. Gert er ráð fyrir verönd/sólpalli við hvert hús. Á sólpalli má vera heitur pottur með læsanlegu loki. Gert er ráð fyrir girðingum/skjólveggjum á sólpöllum til skjólmyndunar. Girðingar/skjólveggir á sólpöllum mega vera allt að 1,5 m. háar ef þær/þeir eru a.m.k 3 m. frá lóðamörkum. Girðingar á lóðamörkum eru háðar samþykki beggja lóðarhafa. Ekki skal byggja hærri girðingar á lóðamörkum en 1,10 m. yfir jarðvegi. Yfirborð jarðvegs mælt lóðrétt á viðkomandi stað. Lögð er áhersla á snyrtilegan frágang lóða. Gert ráð fyrir að litir húsa falli að umhverfi og verði í ljósum litum. Sorp er flokkað og staðsett sbr. leiðbeinandi reit á skipulagsuppdrætti. Gert er ráð fyrir að lóðarhafar lóðanna nr. 10-16 við Hlíðarbraut geti möguleika nýtt djúpgáma sem staðsettir verða á lóð nr. 41 við Suðurgötu (St. Jóseps.) Sorpbílar og neyðarbílar eiga greiðan aðgang að lóðunum um Hlíðarbraut.

Þar sem hér er um að ræða framkvæmdir í þegar byggðu hverfi skal eftir fremsta megni taka tillit til gróðurfars á aðliggjandi lóðum með verndun hans í huga.
Með aðaluppdráttum skulu fylgja lóðaruppdrættir í M. 1:200, þar sem gerð er grein fyrir frágangi lóða, skjólveggjum, fláum o.s.fr. Lóðaruppdráttur verður hluti af aðaluppdráttum og gögnum við lokaúttekt.

Stærðir – sjá skilmálatöflu

Annað

Minniháttar framkvæmdir sem undanþ. eru byggingarleyfi skv. gr. 2.3.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 msb.
d. Móttökuloftnet. Uppsetning móttökudisks, allt að 1,2 m að þvermáli er óheimil.
f. Skjólveggir og girðingar á lóð. Sjá kafla, Lóð – kvaðir.
g. Smáhýsi á lóð. Óheimilt er að byggja smáhýsi á lóðunum.
h. Viðbyggingar. Viðbyggingar á lóð innan byggingarreits, allt að 40,0 m^2 að stærð er óheimilt að byggja, þar sem gert er ráð fyrir að byggingarreitir vegna viðbygginga verði fullbyggðir. Þar af leiðandi er ekki gert ráð fyrir að byggja viðbyggingar sbr. í byggingarreglugerð, gr. 2.3.5.
i. Lítil hús á lóð. Lítil hús á lóð innan byggingarreits, allt að 40,0 m^2, er óheimilt að byggja.

Fornminjar

Engar fornminjar hafa fundist á svæðinu. Samkvæmt 24. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar segir m.a. um áður ókunnar fornminjar að finnist þær undir yfir yfirborði jarðar skal skýra Minjastofnun Íslands svo fljótt sem auðið er frá fundinum og skal sá sem stendur fyrir framkvæmd stöðva hana án tafar. Minjastofnun Íslands ákveður síðan um framhaldið.

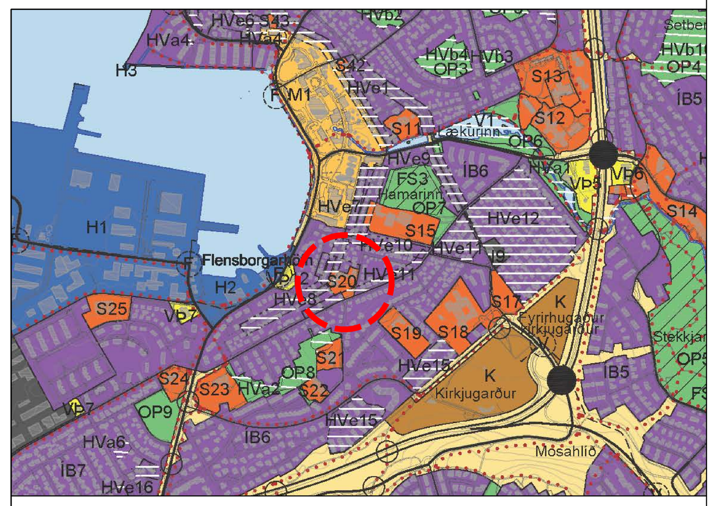
Umhverfismat

Fyrirhugaðar breytingar varða ekki framkvæmdir sem tilgreindar eru í 1. viðauka laga um umhverfismat nr. 106/2000 og mun því umhverfismat takmarkast við almenna umfjöllun um áhrif breyttrar stefnu í samræmi við kröfur í gr. 4.4.1 og 5.4.1 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Umhverfisáhrif

Áhrif framkvæmdanna á náttúru, gróður og dýralíf verða/eru staðbundin sem og áhrif á landslag og ásýnd.
Ásýnd svæðisins breytist að litlu leyti vegna fyrirhugaðrar framkvæmda en áhrifin má lágmarka með því að fella byggingar vel að landi.
Frá umhverfislegu sjónarmiði er breytt landnotknun fyrir svæðið og þétting byggðar til bóta fyrir umhverfið þar sem verið er að endurnýta land, þar sem leikskólinn hefur lokið hlutverki sínu.
Samfélagsleg áhrif eru jákvæð þar sem m.a. er um fjölgun íbúða að ræða sem mun styrkja byggðina án teljandi umhverfisáhrifa.
Með íbúðabyggð í stað samfélagsþjónustu (leikskóla), mun draga úr umferð og þar með mengun og ónæði. Þar af leiðandi mun slysahætta minnka og loftgæði aukast.
Á svæðinu eru nokkur tré sem munu að öllum líkindum vera felld. Samkvæmt greinargerð frá Skógræktarfélagi Hafnarfjarðar hafa tré á þessum lóðum ekkert gildi. Lagt er til að gróðursetja önnur tré á svæðinu í samráði við Skógræktarfélagið. Gróður á uppdrætti er ekki hluti af deiliskipulagi.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar/greinargerð sem birt var í B-deild Stjórnartíðinda 7. júlí 2014.



Hluti Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025
Staðsetning skipulagssvæðis

HAFNARFJÖRÐUR

SKÝRINGAR ÚR GILDANDI SKIPULAGI:

- Deiliskipulagsmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílskúr
- Hús til niðurrifs \ flutnings
- Mörk náttúruvættasvæðis, Hamar
- Bílastæði
- Sértæk yfirborðsefni
- Hraðahindranir
- Trjágróður

SKÝRINGAR - VIÐBÓT V. BREYTINGA:

- Afmörkun skipulagsbreytinga
- Ný/breytt lóðarmörk
- Eldri lóðarmörk sem hverfa
- Kvöð um gönguleið
- Bundin byggingarlína
- Byggingarreitur a
- Byggingarreitur b
- Byggingarreitur c
- Byggingarreitur d

Skýringarmynd

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

____

þann ___________ 20_____ og í

____

þann ___________ 20 _____.

____
Skipulagsfulltrúi

____
Bæjarstjórinn í Hafnarfirði

Tillagan var auglýst frá __________ 20____ með athugasemdafresti til _______ 20 ___.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ______ 20 ___.

Deiliskipulagsuppdráttur

staðgreinir:	1400-1-84700410/1-38800100/1-38800120
landnúmer:	122534/120893/207404
mælikvarði:	1:1000/500
dagsetning:	28. feb. 2020

Suðurbær sunnan Hamars

Breyting á deiliskipulagi vegna
Suðurgötu 41 og Hlíðarbrautar 10 og 12

100 B00

Útlínur húsa eru í samræmi við grunnkort Hafnarfjarðarbæjar. Lóðamarkalínur hafa ekki verið sannprófaðar. Nákvæm staðsetning lóðamarka og stærð lóða kemur fram á mæliblöðum. Kvaðir eru skv. gildandi mæliblöðum. Nýjar kvaðir eru sýndar á skipulagsuppdrætti.
Mál eru í metrum nema annars sé getið. Tré eru leiðbeinandi og ekki hluti af skipulagi.

Urban arkitektar ehf.
Austurstræti 18 • 101 Reykjavík • sími 517 1070 •
netfang gudmundur@urban.is
Guðmundur Gunnarsson arkitekt 160751 2159
Ragnhildur Ingólfsdóttir arkitekt 260355 4069