

Vesturbær Hafnarfjarðar deiliskipulag

Nýtt deiliskipulag

Greinargerð og skipulagsskilmálar

1. október 2021



GLÁMA·KÍM



Umhverfis- og skipulagssvið Hafnarfjarðar



Efnisyfirlit

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Inngangur | 5 |
| 1.1 | <i>Forsendur.....</i> | 5 |
| 1.2 | <i>Landslag</i> | 7 |
| 1.3 | <i>Skipulagssagan.....</i> | 7 |
| 1.4 | <i>Deiliskipulagssvæðið.....</i> | 7 |
| 1.5 | <i>Framsetning deiliskipulagsins.....</i> | 7 |
| 1.6 | <i>Skipulagsgerð og ráðgjafar.....</i> | 8 |
| 1.7 | <i>Kynning og samráð.....</i> | 8 |
| 1.8 | <i>Breytingar deiliskipulagstillögu á vinnslutíma.....</i> | 8 |
| 1.9 | <i>Markmið og tilgangur deiliskipulags.....</i> | 9 |
| 1.10 | <i>Deiliskipulag og verndaráætlun vegna Vesturbæjar Hafnarfjarðar.....</i> | 10 |
| 2 | Gildandi skipulagsáætlanir | 10 |
| 2.1 | <i>Aðalskipulag Hafnarfjarðar</i> | 11 |
| 2.2 | <i>Greinargerð um þéttingu byggðar</i> | 12 |
| 2.3 | <i>Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins</i> | 12 |
| 2.4 | <i>Landskipulagsstefna</i> | 12 |
| 2.5 | <i>Gildandi deiliskipulagsáætlanir.....</i> | 13 |
| 3 | Umhverfi og rannsóknir | 13 |
| 3.1 | <i>Fornleifaskráning.....</i> | 13 |
| 3.2 | <i>Húsakönnun</i> | 15 |
| 3.3 | <i>Hellisgerði.....</i> | 16 |
| 3.4 | <i>Hraunmyndanir.....</i> | 17 |
| 3.5 | <i>Umferð gangandi, akandi, almenningsgöngur.....</i> | 17 |
| 3.6 | <i>Skólar og leikvöllir</i> | 18 |
| 3.7 | <i>Huliðsheimur</i> | 18 |
| 3.8 | <i>Bílastæði.....</i> | 19 |
| 3.9 | <i>Hljóðvist.....</i> | 19 |
| 3.10 | <i>Veitur.....</i> | 20 |
| 3.11 | <i>Úrgangur</i> | 20 |
| 3.12 | <i>Þjónusta s.s. dagvara,.....</i> | 21 |
| 4 | Almennir skipulagsskilmálar | 21 |
| 4.1 | <i>Lóðir.....</i> | 21 |
| 4.1.1 | <i>Lóðarstærðir</i> | 21 |
| 4.1.2 | <i>Fjöldgun lóða</i> | 21 |
| 4.1.3 | <i>4.1.3 Lóðahönnun og frágangur lóða</i> | 22 |
| 4.2 | <i>Byggingarreitir og byggingarmagn</i> | 22 |
| 4.2.1 | <i>4.2.1 Reikniregla byggingarmagns.....</i> | 23 |
| 4.2.2 | <i>Viðbyggingar - hringtákn.....</i> | 23 |
| 4.3 | <i>Hönnun nýbygginga – flutningshúsa með viðbyggingum.....</i> | 23 |
| 4.3.1 | <i>Viðbyggingar</i> | 23 |
| 4.4 | <i>Bílskúrar og aðrar skúrbyggingar - smáhýsi</i> | 24 |
| 4.4.1 | <i>Takmörkun á gildi ákvæða byggingarreglugerðar.....</i> | 24 |
| 4.5 | <i>Þök og kvistir.....</i> | 24 |
| 4.5.1 | <i>Hækkun húspaka.....</i> | 24 |
| 4.5.2 | <i>Kvistir.....</i> | 24 |
| 4.5.3 | <i>Þakefni.....</i> | 24 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 4.6 | <i>Minniháttar breytingar</i> | 24 |
| 4.7 | <i>Íbúðafföldi</i> | 24 |
| 4.7.1 | Fjölgun íbúða | 25 |
| 4.7.2 | Óleyfisíbúðir..... | 26 |
| 4.8 | <i>Atvinnustarfsemi og þjónusta</i> | 26 |
| 4.8.1 | Hreinleg atvinnustarfsemi..... | 26 |
| 4.8.2 | Verslun | 26 |
| 4.8.3 | Gistipjónusta og veitingar..... | 27 |
| 4.8.4 | Safnasvæði | 27 |
| 4.9 | <i>Opin svæði</i> | 27 |
| 4.9.1 | Hellisgerði..... | 28 |
| 4.9.2 | Leiksvæði..... | 28 |
| 4.9.3 | Torg og almenningsrými..... | 28 |
| 4.9.4 | Ofanvatn og blágrænar lausnir..... | 29 |
| 4.10 | <i>Samgöngur</i> | 29 |
| 4.10.1 | Götur..... | 29 |
| 4.10.2 | UPPHÆKKANIR OG ÞVERANIR FYRIR GANGANDI..... | 31 |
| 4.10.3 | Vistgötur | 33 |
| 4.10.4 | Stígar og gönguleiðir..... | 36 |
| 4.10.5 | Aðgengi hreyfihamlaðra..... | 36 |
| 4.10.6 | Bílastæði | 36 |
| 4.10.7 | Hleðslustæði..... | 36 |
| 4.10.8 | Reiðhjól | 37 |
| 4.10.9 | Önnur farartæki og fyrirferðarmiklir munir..... | 37 |
| 4.10.10 | Almenningssamgöngur | 38 |
| 4.11 | <i>Veitur</i> | 38 |
| 4.11.1 | Neysluvatn | 38 |
| 4.11.2 | Rafmagn | 38 |
| 4.11.3 | Fjarskipti..... | 38 |
| 4.11.4 | Fráveita | 39 |
| 4.11.5 | Sorp – móttaka, flokkun og förgun..... | 39 |
| 5 | SÉRSKILMÁLAR LÓÐA | 39 |
| 5.1 | <i>Vesturgata</i> | 39 |
| 5.2 | <i>Vörðustígur</i> | 40 |
| 5.3 | <i>Smiðjustígur</i> | 40 |
| 5.4 | <i>Merkurgata</i> | 41 |
| 5.5 | <i>Kirkjuvegur</i> | 42 |
| 5.6 | <i>Hellisgata</i> | 43 |
| 5.7 | <i>Unnarstígur</i> | 45 |
| 5.8 | <i>Krosseyrarvegur</i> | 45 |
| 5.9 | <i>Langeyrarvegur</i> | 46 |
| 5.10 | <i>Brunnstígur</i> | 48 |
| 5.11 | <i>Skerseyrarvegur</i> | 48 |
| 5.12 | <i>Garðavegur</i> | 49 |
| 5.13 | <i>Reykjavíkurvegur</i> | 50 |
| 5.14 | <i>Vesturbraut</i> | 51 |
| 5.15 | <i>Norðurbraut</i> | 52 |
| 5.16 | <i>Skúlaskeið</i> | 54 |
| 5.17 | <i>Nönnustígur</i> | 54 |
| 5.18 | <i>Hraunkambur</i> | 54 |
| 5.19 | <i>Hraunhvammur</i> | 55 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 5.20 | <i>Tunguvegur</i> | 55 |
| 5.21 | <i>Hraunbrún</i> | 56 |
| 5.22 | <i>Flókagata</i> | 57 |
| 6 | Umhverfisskýrsla | 58 |
| 6.1 | <i>Áhrifa- og umhverfisþættir</i> | 58 |
| 6.2 | <i>Byggð, húsnæði og byggðamynstur</i> | 58 |
| 6.3 | <i>Náttúruminjar – jarðmyndanir og vistkerfi</i> | 59 |
| 6.4 | <i>Menningarminjar – fornleifar og friðuð hús</i> | 59 |
| 6.5 | <i>Hljóðvist</i> | 59 |
| 7 | Helstu heimildir | 60 |

1 INNGANGUR

1.1 Forsendur

Einkenni og sérstaða byggðarinnar í Vesturbæ Hafnarfjarðar byggir fyrst og fremst á sambýli hrauns og byggðar, miklum fjölda bárujárnsklæddra timburhúsa og einstöku bæjarstæði með nánu samspili hafnar og byggðar. Hrauntunga sú sem bæjarhlutinn er byggður á og einkennir það svo sterkt rann úr Búrfelli í allmiklu eldgosi fyrir um 8.000 árum.

Saga, yfirbragð og einkenni Vesturbæjar Hafnarfjarðar er sérstök, ef ekki einstök á Íslandi. Margar ástæður eru fyrir því. Þegar þær eru metnar er ljóst mikilvægi þess að vernda þessa sérstöðu, gera henni hátt undir höfði og undirstrika mikilvægi þess að hún fái þá faglegu nærgætni sem henni ber, og að þessum einstöku eiginleikum og sérkennum sé viðhaldið og tryggt tilvera í sátt við nútímann og nánustu framtíð.

Lengi hefur verið horft til þess að vernda eldri bæjarhluta Hafnarfjarðar. Hafnarfjarðarbær hefur hlotið styrk úr Húsafriðunarsjóði til að vinna að verndarsvæði í byggð í hluta Vesturbæjar. Forsenda þeirrar vinnu er að tiltækt sé deiliskipulag fyrir bæjarhlutann.

Stór hluti svæðisins er án deiliskipulags og gildandi deiliskipulagsáætlanir eru orðnar gamlar og uppfylla ekki ákvæði 37. greinar skipulagslaga nr. 123/2010. (Sbr. lið 1 og 5 úr 37. gr)

Deiliskipulag er skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reit innan sveitarfélags. Í deiliskipulagi eru teknar ákvarðanir um lóðir, lóðanotkun, byggingarreiði, byggðamynstur, þ.m.t. nýtingarhlutfall, útlit mannvirkja og form eftir því sem við á og aðrar skipulagsforsendur sem þurfa að liggja fyrir vegna byggingar- og framkvæmdaleyfa.

Þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar. Þegar unnið er að slíku hverfisskipulagi er heimilt að víkja frá kröfum um framsetningu sem gerðar eru til deiliskipulagsáætlana í nýrri byggð og leggja frekar áherslu á almennar reglur um yfirbragð ...¹⁾ byggðarinnar auk almennra rammaskilmála. Reglur um málsmeðferð deiliskipulags gilda um hverfisskipulag eftir því sem við á.

Að ofansögðu er ljóst að nýtt deiliskipulag er nauðsynlegt, bæði fyrir þann hluta sem er án deiliskipulags og eins þá hluta sem teljast úreltir.

Ítarlega er gerð grein fyrir sögu svæðisins í inngangi húsakönnunar svæðisins. **Hlekkur.....**

Þegar Hafnarfjörður fékk kaupstaðarréttindi árið 1908 var ekkert skipulag á byggðinni og fáar eiginlegar götur í bænum. Þar sem bæjarfélagið var lítið og bæjarsjóður ekki vaxinn til stórframkvæmda var ljóst að kostnaðarsamar framkvæmdir eins og gatnagerð var, sérstaklega í svo erfiðu landslagi, mundu dragast á langinn. Árið 1911 var sett á fót nefnd sem fékk það hlutverk að gefa götum og slóðum í Hafnarfirði nöfn og tölusetja hús í bænum. Flestum götum og slóðum voru gefin nöfn sem fyrir voru í bænum, en á þeim svæðum sem skipulagsleysið var hvað mest var brugðið út af þeirri reglu og svæðin einfaldlega kölluð „hverfi“ og hús númeruð innan þeirra. Innan svæðisins sem deiliskipulagið nær til voru tveimur götum gefin nöfn við þetta tækifæri, Merkurgötu og Vesturgötu en jafnframt var samþykkt að tvær eldri götur,

sem þegar höfðu fengið nöfn héldu þeim áfram, Reykjavíkurvegur og Kirkjuvegur. Önnur hús á svæðinu féllu undir Vesturhverfi eða Miðhverfi.¹

¹ Sigurður Skúlason, Saga Hafnarfjarðar, bls. 437

Upphaflega voru flest hús lengi vel kennd við eigendur sína en einnig staðhætti, svo sem „Hraun“, „Klettur“ og „Mörk“. Þá þekktist það líka að fólk sem flutti inn á þetta svæði flutti með sér nöfn á eldri húsum annarsstaðar frá eins og „Skuld“ og „Daðakot“. Á fyrstu árum 20. aldar byggðist hverfið hratt upp en 1902 voru skráð 35 hús og bæir í vesturbænum en árið 1911 voru þau orðin 69 talsins. Í dag eru á þessu svæði 20 götur og við þau standa misgömul hús en rúmlega 100 þeirra njóta verndar sökum aldurs. Heildar yfirbragð svæðisins ber enn skýr merki þessarar gömlu byggðar og felast mikil verðmæti í þeim menningararfi sem þar er að finna.

1.2 Landslag

Á deiliskipulagssvæðinu er hraunlandslag áberandi og hæðarmunur frá lægsta punkti við Vesturgötu (7m yfir sjávarmáli) að hæsta punkti við Hraunbrún / Reykjavíkurveg (25m) er 18m. Aðrir hápunktar eru t.d. við Brunnstíg; 19m y.s., við Norðurbraut 27; 22m og á hraunasvæðinu milli Hraunkams og Hraunhvamms 23m yfir sjávarmáli. Í Hellisgerði er dýpsta gjótan í 8m hæð en hæsta nibban í 22m hæð yfir sjávarmáli. Gamla byggðin mótaðist eftir landslagi og hús risu þar sem hægt var að fella þau inn í og að hrauninu. Stígar og síðar götur mótuðust eftir legu hrauns og kota, frá náttúrulegri höfn og upp í hraunið. Á korti frá árinu 1941 er Skúlaskeið ómótað og lega Kirkjuvegur, Hellisgötu og Garðavegur er önnur en við þekkjum í dag.

Hraunmyndanir setja enn sterkan svip á hverfið, þó dregið hafi úr sjónrænum áhrifum þeirra með gatnagerð, húsbyggingum, gróðri og fleiru. Gamlar sjónlínur í byggðinni skertust með tilfærslu hafnarinnar, landfyllingum og tilkomu nýrrar byggðar á Norðurbakka, þannig er t.d. lokað fyrir útsýni til sjávar neðarlega á Vesturbraut og frá Merkursgötu og útsýni frá Reykjavíkurvegi er mikið breytt.

1.3 Skipulagssagan

Skipulagssaga hverfisins er rakin ítarlega í greinargerð með húsakönnun fyrir skipulagssvæðið en hún var gefin út í september 2021 og er aðgengileg á heimasíðu bæjarins og á heimasíðu Minjastofnunar Íslands. Fyrsta skipulagsáætlun fyrir svæðið leit dagsins ljós árið 1933 og yngsta deiliskipulagið er frá árinu 2005. Margar breytingar hafa verið gerðar á gildandi deiliskipulagsáætlunum og þær yngstu voru gerðar á vinnslutíma deiliskipulags vesturbæjar.

1.4 Deiliskipulagssvæðið

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Vesturgötu í suðri og vestri, Flótagötu í vestri, Hraunbrún og Víðistaðasvæði í norðri og Reykjavíkurvegi í austri. Skipulagssvæðið inniber frágang beggja vegna Vesturgötunnar á milli Vesturbrautar og Reykjavíkurvegar. Stærð skipulagssvæðisins er um 23 ha. og skipulagið tekur til um 330 íbúðarhúsalóða. Sjá mynd í kafla 1.8.

Deiliskipulagið er unnið skv. beiðni Umhverfis- og skipulagssviðs Hafnarfjarðar. Samhliða deiliskipulaginu var unnin tillaga að verndarsvæði í byggð fyrir hluta svæðisins. Jafnframt var unnin húsakönnun fyrir allt svæðið í samstarfi Bygðasafns Hafnarfjarðar og Glámu Kíms arkitekta, Laugavegi 164. Fornleifaskráning var unnin af Fornleifafræðistofnunni.

1.5 Framsetning deiliskipulagsins

Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð og á skipulagsuppdráttum og skýringaruppdráttum skv. skipulagslögum nr. 123/2010. Samkvæmt 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 106/2005 er umhverfisskýrsla hluti af deiliskipulagsgreinargerðinni. Gögn deiliskipulagsins eru eftirfarandi:

- Yfirlitsuppdráttur í mkv. 1:1000.
- Deiliskipulagsuppdrættir í mkv. 1:500, 4 stk (svæðinu skipt upp í fernt) í mkv. 1:500.
- Skilmálablöð.
- Skýringaruppdrættir
- Greinargerð þessi

Til grundvallar deiliskipulagstillögu liggja húsakönnun og fornleifaskráning.

Einnig er lögð fram greinargerð „verndarsvæði í byggð“.

1.6 Skipulagsgerð og ráðgjafar

Deiliskipulagið er unnið fyrir Skipulagssvið Hafnarfjarðar.

Eftirtaldir aðilar koma að vinnslu deiliskipulagsins, tillögu að verndarsvæði í byggð, fornleifaskráningu og húsakönnun:

| | |
|----------------------------------|---|
| Hafnarfjarðarbær - skipulagssvið | Verkstjórn |
| Byggðasafn Hafnarfjarðar | Húsakönnun |
| Fornleifafræðistofan | Fornleifaskráning |
| Gláma Kím arkitektar | Skipulagsgerð, verndaráætlun, húsakönnun- |
| | umsjón |
| Mannvit | Umferðarmál |
| Landmótun | Landslagsráðgjöf og vistgötur |
| VSÓ Ráðgjöf | Umhverfisáhrif |

Gagna vegna skipulagsvinnunnar var aflað hjá Hafnarfjarðarbæ, Byggðasafni Hafnarfjarðar, Minjastofnun, Loftmyndum ásamtfróðleiksem sóttur var í ýmsar bækur, rit og á ýmsum vefsíðum, og er þeirra getið í heimildaskrá.

1.7 Kynning og samráð

Samráð og kynningar á vinnslutíma skipulagsins voru sem hér segir:

- Opinn íbúafundur var haldinn í pakkhúsi Byggðasafnsins vegna Verndarsvæðis í bygg í nóvember 2016.
- Skipulagslýsing var gefin út og auglýst á netinu í október 2017 og gerð íbúum aðgengileg.
- Opinn íbúafundur var haldinn í Hafnarborg þann 30. nóvember 2017
- Drög að tillögu að verndarsvæði í byggð voru kynnt á opnum kynningarfundi 5. mars 2020 í Hafnarborg.
- Drög að deiliskipulagi voru kynnt 31. mars 2020 á opnum streymisfundi.
- Framangreindir streymisfundir voru aðgengilegir á netinu eftir fundina og íbúar gátu komið með athugasemdir og fyrirspurnir fram á vormánuði 2021, í formi tölvupósta, símtala eða funda.
- Skipulagsfulltrúi hélt fjöldi samráðsfunda við íbúa einstakra gatna á tímabilinu júní og júlí 2020 ásamt fjarfundi vegna samkomutakmarkana.
- Deiliskipulagstillaga var auglýst með frest til athugasemda frá _____ til _____ 20 _____
- Skipulagsgögn voru aðgengileg á heimasíðu hafnarfjarðarbæjar: www.hafnarfjordur.is.
- Skipulagsgögn voru til sýnis í Þjónustuveri Hafnarfjarðar í Strandgötu 6 og hjá Umhverfis- og skipulagssviði Hafnarfjarðar Norðurhelli 2.

1.8 Breytingar deiliskipulagstillögu á vinnslutíma

Á vinnslutíma deiliskipulagstillögunnar voru gerðar breytingar í samræmi við athugasemdir íbúa og kjörinna fulltrúa. Breytingar fólust einkum í að dregið var úr byggingarmagni, fjölda íbúða á nýjum lóðum og fallið var frá tillögum um nýjar lóðir. Dæmi um þetta eru:

- Merkurgata –fallið frá tillögu um hús og heimilað að gera torg með bílastæðum
- Unnarstígur – breytingar gerðar í samræmi við grenndarkynnta tillögu íbúa
- Krosseyrarvegur – nýjum lóðum var fækkað um tvær og gestabílastæðum fjölgað
- Langeyrarvegur 22 – heimild til að byggja þrúbýlishús breytt í heimild fyrir einbýlishús
- Skerseyrarvegur – horfið var frá tillögu um tvær nýjar byggingarlóðir
- Vesturbraut 17 – fallið frá tillögu um hús og heimilað að gera torg með vatnslistaverki
- Hraunbrún 46b – fallið frá tillögu um byggingarlóð
- Hraunbrún 52-56 – fallið frá breytingum á lóð 52, dregið úr fjölda íbúða, byggingar á torgi heimilaðar

Aðrar breytingar fólust í því að fella deiliskipulagstillögu nær óskum lóðarhafa. Ekki var orðið við öllum beiðnum og má þar nefna óskum um að byggja bílskúra í frambrún götu á verndarsvæði í byggð eða ósk um að fá að byggja íbúðarhús við bílskúr í niðurníðslu á hraunasvæði.

Umsagnarbeiðnir voru sendar eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun

- Minjastofnun
- HS veitur
- Vatnsveita Hafnarfjarðar
- Fráveita Hafnarfjarðar
- Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis
- Umhverfisstofnun
- Skógræktarfélag Hafnarfjarðar, Skógræktarfélag Íslands
- Vegagerðin
- Strætó BS
- Betri samgöngur ohf.

1.9 Markmið og tilgangur deiliskipulags

Tilgangur deiliskipulagsins er að styrkja og festa í sessi sérstakt byggðamynstur í einstöku landslagi. Lögð er áhersla á að útlit og yfirbragð mannvirkja taki mið af uppruna og tíðaranda þeirra húsa sem móta byggðina og að nýbyggingar og viðbyggingar taki fullt tillit til núverandi byggðar, landslags og staðháttá.

Helstu viðfangsefni deiliskipulagsins eru að styrkja núverandi byggðamynstur, bæta aðgengi gangandi um hverfið, aðlaga umferðarkerfi sem fellur að viðkvæmu byggðamynstri og móta metnaðarfullan ramma fyrir umgjörð sem hæfir byggðinni og landslaginu sem hún situr í. Unnið er í samræmi við framtíðarsýn Hafnarfjarðar eins og hún birtist í Aðalskipulagi 2013 – 2025.

Nauðsynlegt er að byggja upp fjölskylduvænt samfélag með aðgengi að þeirri þjónustu sem af því hlýst. Áhersla er lögð á að bæta umferðarkerfið og efla fræðslu um sérstöðu hverfisins, ekki bara í Hafnarfirði, heldur á öllu landinu.

Skilgreindur er rammi um mannvirkjagerð og aðgerðir svo hægt verði að breyta og fullgera byggðamynstur hverfisins án þess að spilla því.

Áherslur skipulagsins snúa einkum að eftirfarandi þáttum:

- Styrkja og varðveita einstakt hverfi í einstöku umhverfi
 - Verndun og styrking byggðar – samþætt verndun
 - Verndun og styrking hraunasvæða / landslagseinkenna
 - Styrkja umhverfi Byggðasafnsins
 - Styrkja hlutverk og ásýnd Helliggerðis sem djásns í Hafnarfirði
 - Frágangur grænna svæða og leiksvæða á bæjarlandi
- Úrbætur í umferðarmálum með tilliti til öryggis og ásýndar
 - Bæta öryggi gangandi vegfarenda einkum (skóla) barna
 - Frágangur gatna, vistgatna, gangstíga
 - Bæta bílastæðafyrirkomulag á bæjarlandi
 - Draga úr áhrifum einkabílsins og hvetja til vistvænni samgangna
- Betri nýting lands og innviða
 - Bygging óbyggðra /nýrra lóða með góðum arkitektúr sem fellur að byggðamynstri og landslagi
 - Fjölgun íbúða í þegar byggðum húsum þar sem aðstæður leyfa
- Svigrúm til uppbyggingar og endurbóta í tengslum við:
 - Viðbyggingar
 - Svalir, kvisti og minniháttar byggingarluta
 - Hækkun húsa
 - Geymsluskúra, bílskúra og smáhýsi
 - Sérstakar óskir lóðarhafa sem kunna að koma fram á vinnslutíma skipulags
- Gengið frá lausum endum

- Lóðamörk verða fastsett
 - Afstaða tekin til ónýtttra skipulagsheimilda
 - Afstaða tekin til áður gerðra (óleyfis)framkvæmda
- Framþróun innviða
 - Staðsetning grenndarstöðva og / eða djúpgáma
 - Hleðslubílastæði

1.10 Deiliskipulag og verndaráætlun vegna Vesturbæjar Hafnarfjarðar

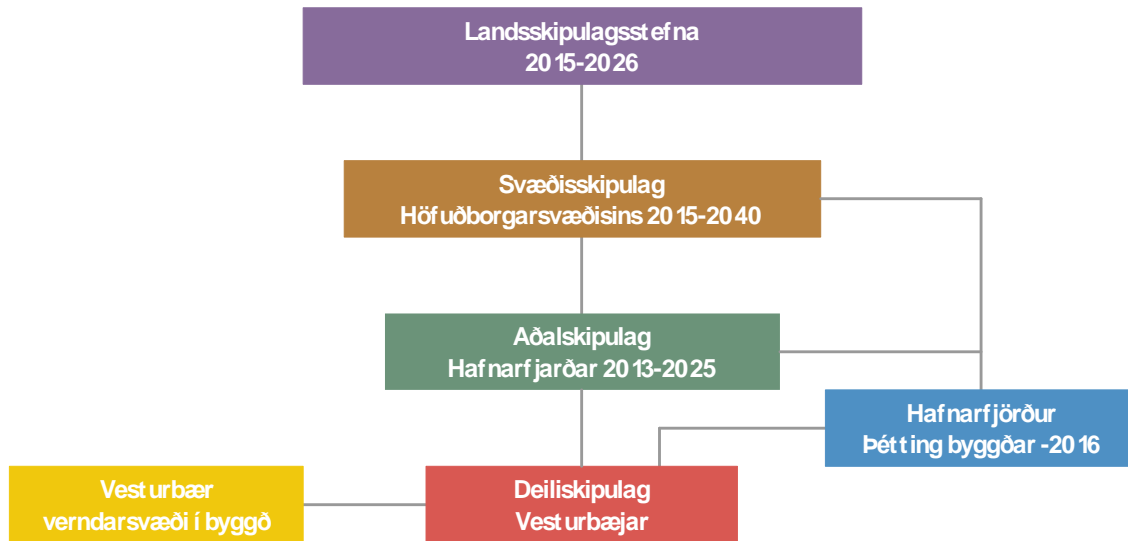
Markmið með nýju deiliskipulagi fyrir Vesturbæ Hafnarfjarðar eru eftirfarandi:

- Að vernda, viðhalda og þróa
Deiliskipulagið er forsenda þess að mótað sé og samþykkt skilgreint verndarsvæði í byggð í bæjarhlutanum. Markmið verndarsvæðisins verður að styrkja alla varðveisluverða þætti byggðarinnar, tryggja að menningararfi sé viðhaldið og að allar breytingar eða viðbætur séu á forsendum hans – allt til að festa í sessi einstakt heildaryfirbragð. Lagt er mat á möguleika og kosti á viðbyggingum, breytingum og tengingum við landslag eða aðliggjandi mannvirki og lóðir.
- Að upplifa
Með deiliskipulaginu eru sett fram undirmarkmið, sem felast m.a. í að koma til móts við óskir um breytingar, stækkanir eða viðbætur í samræmi við gildandi aðalskipulag. Markmiðið er að styrkja og upphefja upplifun allra sem um hverfið fara og ekki síst þeirra sem þar búa, að samgöngukerfi sé í góðu samræmi og stýri för gesta, að fötluðum sé tryggt aðgengi að ákveðnum svæðum, að tryggja markvissa miðlun upplýsinga og vandaða fræðslu og náttúrutúlkun.

Umhverfismat skipulagsins mun að stærstum hluta gera grein fyrir samræmi deiliskipulagsins við markmið Hafnarfjarðarbæjar um umhverfisþætti.

2 GILDANDI SKIPULAGSÁÆTLANIR

Skipulagsskylda nær til lands og hafs innan marka sveitarfélaga og skv. skipulagslögum og reglugerð skulu gildandi skipulagsáætlanir vera í innbyrðis samræmi. Svæðisskipulag er rétt hærra en aðalskipulag og aðalskipulag rétt hærra en deiliskipulag og deiliskipulag vesturbæjar skal taka mið af gildandi landsskipulagsstefnu þó hún hafi ekki verið í gildi þegar aðalskipulag Hafnarfjarðar var unnið. Einnig kunna að vera aðrar samþykktir eða stefnumótandi áætlanir sveitarfélagsins sem taka þarf tillit til, í þessu tilviki stefna um þéttingu byggðar. Myndin að neðan sýnir yfirlit skipulagsáætlana og stefnumarkandi ákvarðana sem liggja til grundvallar nýju deiliskipulagi. Fjallað er stuttlega um hverja áætlun fyrir sig og þá þætti sem hafa áhrif á nýtt deiliskipulag.



Mynd 1 yfirlit skipulagsáætlana

2.1 Aðalskipulag Hafnarfjarðar

Í gildi er aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025. Deiliskipulag þetta er unnið í fullu samræmi við aðalskipulagið sem var staðfest 10. júlí 2014 og auglýst í B. deild Stjórnartíðinda 24. júlí 2014.

Samkvæmt því er stærstur hluti skipulagssvæðis vesturbæjar íbúðarsvæði ÍB3, Hellisgerði er afþreyingar- og ferðamannasvæði, AF2 og lóðin Reykjavíkurvegur 45 er verslunar- og þjónustusvæði, VP3. Beggubúð er samfélagssvæði S43 í uppdrætti, en S41 í greinargerð. Lítil hluti að suð-austanverðu er á miðsvæði M1 og að norðanverðu er afmörkun á opnu svæði OP2. Um íbúðarsvæðið segir í skilmálum: Gamall bæjarhluti, sem fyrirhugað er að haldi yfirbragði sínu. Svæðið er í nábýli við miðbæ Hafnarfjarðar.

Í aðalskipulaginu eru eftirtalin ákvæði um hverfisvernd:

- Hva4 Norðurbakki
- HVb1 Hellisgerði Skrúðgarður
- HVa4 Náttúru og menningarminjar
- HVe2 Götumynd Skúlaskeiðs frá húsi nr. 2 að húsi nr. 40.
- HVe3 Götumynd Norðurbrautar frá húsi nr. 19 að húsi nr. 27
- HVe4 Brunnstígur.
- Hve5 Kirkjuvegur.

Gerð verður grein fyrir hverfisverndarákvæðum í deiliskipulagi og þau fest í sessi.

Í greinargerð aðalskipulagsins er gert ráð fyrir bæði verndun og þéttingu byggðar innan eldri hluta Hafnarfjarðar (bls. 17) en þar segir:

Sérkenni Hafnarfjarðar skulu varðveitt og megindrættir bæjarmyndarinnar styrktir með áherslu á fallega og heildstæða bæjarmynd. Hafnarfjörður skal sjónrænt vera sjálfstæður bæjarkjarni innan höfuðborgarsvæðisins og skýrt afmarkaður landfræðilega frá öðrum bæjum þess. Leggja skal áherslu á að styrkja megindrætti byggðarinnar, skeifulaga byggð í hrauni sem veit að miðbæ og höfn í miðju fyrir botni fjarðarins. Þessu markmiði verði náð með vandaðri skipulagsvinnu og verndun náttúru- og menningarminja.

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.

Einnig er tekið fram í aðalskipulaginu að Vesturbærinn sé gamall bæjarhluti og fyrirhugað sé að hann haldi yfirbragði sínu. Um íbúðarbyggð segir á bls. 32:

2.2.1 Íbúðarbyggð. Almenn ákvæði. Á öllum íbúðarsvæðum gilda þau ákvæði að þar skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Þar má þó einnig gera ráð fyrir starfsemi sem eðlilegt er að þar sé til þjónusta við íbúa viðkomandi hverfis, svo sem verslunum, hreinlegum iðnaði, handiðnaðarfyrirtækjum, þjónustustarfsemi og leiksvæðum, eða annarri starfsemi sem hvorki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð. Gæta skal sérstaklega að búsetuhagsmunum íbúa varðandi staðsetningu starfsemi sem ætla má að valdi nágrönnum óþægindum t.d. vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar.

Úr aðalskipulagi Hafnarfjarðar, framtíðarsýn kafli 1.2:

- Hafnarfjörður á áfram að bjóða fagurt umhverfi og alhliða þjónustu við íbúa og atvinnufyrirtæki
- Í Hafnarfirði sé öruggt og fjölskylduvænt búsetuumhverfi, þar sem allir geta fundið húsnæði og umhverfi við sitt hæfi.
- Þar séu atvinnumöguleikar fyrir sem flesta, fjölbreytt atvinnulíf m.a. með verðmætum nýsköpunarstörfum og hátækni auk hefðbundinna atvinnugreina.
- Þar séu fjölbreyttir menntunarmöguleikar, öflugt menningarlíf, fjölbreyttir möguleikar til tómsundaiðju og íþróttaiðkunar og góð félagsleg þjónusta með áherslu á stuðning við einstaklinga til sjálfshjálpar.
- Þar séu fjölbreyttir möguleikar til útivistar, bæði innan byggðar og í ósnortinni náttúru.
- Þar sé áhersla á sjálfbæra þróun og verndun byggðar, vistkerfis og náttúru.

Nýtt deiliskipulag samræmist ákvæðum gildandi aðalskipulags.

2.2 Greinargerð um þéttingu byggðar

Árið 2016 skilaði starfshópur skipaður af skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar greinargerð um þéttingu byggðar. https://www.hafnarfjordur.is/media/stjornsysla/Hfj-th-byggd-01022016_SM.pdf

Skýrsluhöfundar leggja til þéttingu byggðar eftir hverfum, og benda á „Fjölgun íbúða í sérbýli og uppbygging á stórum fjölbýlishúsalóðum og vannýttum svæðum næst Víðistaðaskóla í Norður- og vesturbær sbr. bls. 23 .

Í greinargerðinni er íbúðarhúsnæði í Vesturbæ allt ranglega skráð sem sérbýli, en reyndin er að rúm 50% eru sérbýli, rúm 30% tvíbýli og 16 % fjölbýli. Jafnframt eru settar fram tillögur um heimildir til að skipta sérbýlishúsum upp í fleiri íbúðir án sérstakrar kröfu um fjölgun bílastæða.

Nýtt deiliskipulag tekur að nokkru leyti tillit til þessara ábendinga. Jafnframt er lagt til að byggja á, eða að nýta undir flutningshús augljósar áður skipulagðar lóðir innan deiliskipulagssvæðisins.

Deiliskipulagið samræmist því framkomnum markmiðum og ábendingum.

2.3 Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Í gildi er svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015 – 2040.

- Hagkvæmur vöxtur - byggðapróun
- Skilvirkar samgöngur – aukinn þáttur almenningssamgangna og hjólréiða
- Reykjavíkurvegur er skilgreind stofnleið hjólréiða
- Heilnæmt umhverfi – heilbriggt líf
- Gott nærumhverfi

Nýtt deiliskipulag samræmist ákvæðum gildandi svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins.

2.4 Landskipulagsstefna

Síðan aðalskipulagið var unnið hefur verið samþykkt Landsskipulagsstefna 2015-2026 sem tekur til skipulags alls landsins. Ákvæði landsskipulagsstefnu sem hafa áhrif á deiliskipulagið eru helst ákvæði nr.:

3.2. Sjálfbært skipulag þéttbýlis þar sem segir: Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýtttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar.

3.3. Gæði hins byggða umhverfis þar sem segir: 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 tillögu að deiliskipulagi eru settar fram tillögur um nokkrar nýjar byggingarlóðir á skipulagssvæðinu og tillögur um hvernig þetta megi byggðina á forsendum þeirrar byggðar sem fyrir er og nýta þegar byggðan húsakost betur. Gerð er krafa um góða byggingarlist og heimildir til fjölbreyttrar nýtingar húsnæðis gefnar. Nýtt deiliskipulag samræmist ákvæðum gildandi landsskipulagsstefnu.

2.5 Gildandi deiliskipulagsáætlanir

Stór hluti skipulagssvæðisins er án staðfests deiliskipulags en það eru göturnar Helligata, Skúlaskeið, Nönnustígur, Hraunkambur, Hraunhvammur og Tunguvegur.

Hluti gildandi skipulagsáætlana á skipulagssvæðinu falla úr gildi við gildistöku nýs deiliskipulags á öðrum færast skipulagsmörkin. Fimm skipulagsáætlanir eru í gildi á svæðinu;

- Miðbær Hafnarfjarðar, samþykkt árið 1982, skipulagsnúmer 1769.
- Íbúðarhverfi í Norðurbæ, samþykkt 1972, skipulagsnúmer 112
- Norðurbakki, samþykkt 2005, skipulagsnúmer 6520.
- Gatnamót Reykjavíkurvegar og Arnarhrauns, samþykkt 2004, skipulagsnúmer 5886.
- Skipulag fyrir Skúlaskeið, Kirkjuveg og Norðurbraut frá 1942

Einnig eru í gildi margar deiliskipulagsbreytingar á ofangreindum deiliskipulagsáætlunum, en þær falla sömuleiðis úr gildi við gildistöku nýs deiliskipulags.

3 UMHVERFI OG RANNSÓKNIR

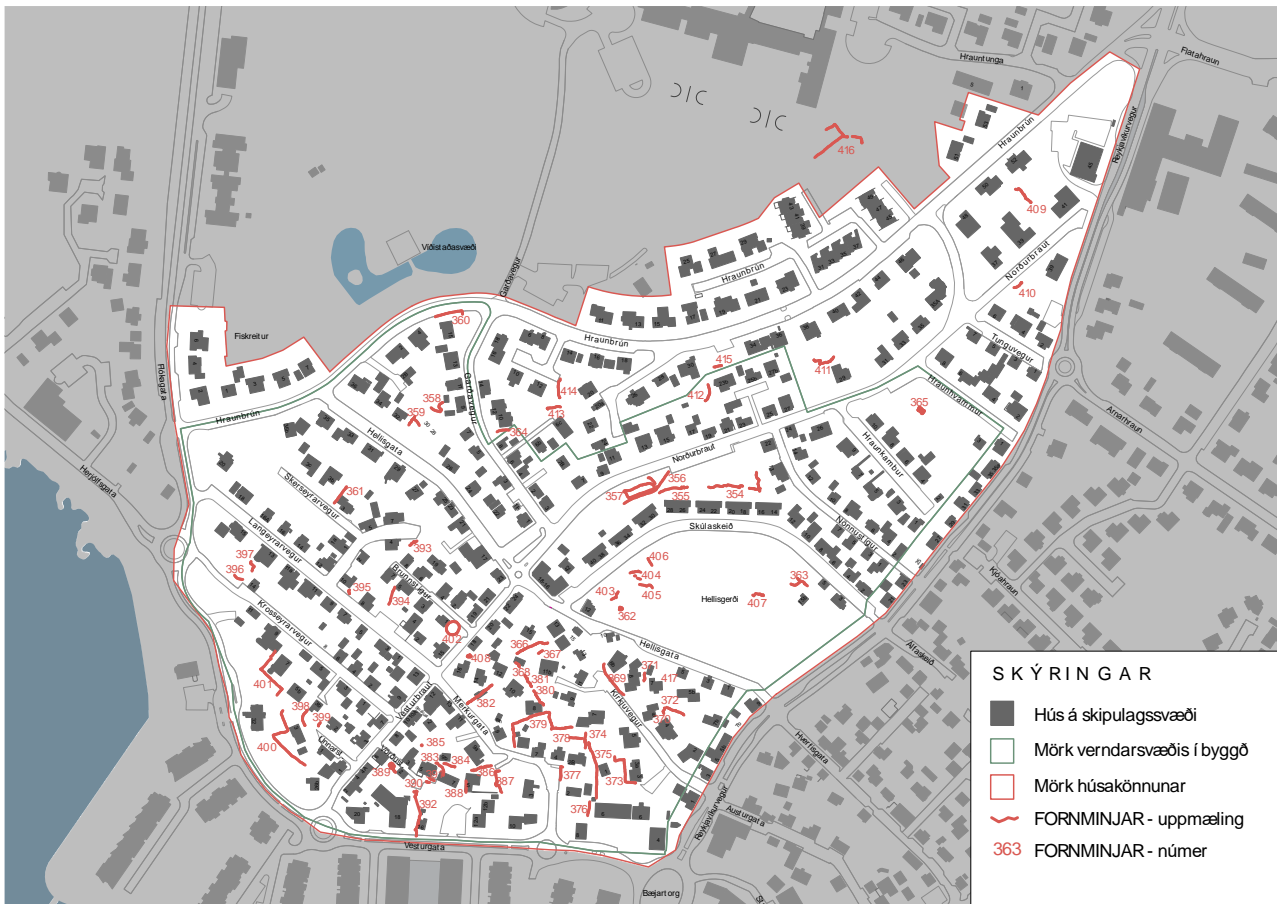
Á vinnslutíma skipulagsins fóru fram umfangsmiklar rannsóknir í samræmi við gildandi lög og reglugerðir, þ.e. fornleifaskráning og húsakönnun. Einnig var núverandi ástand metið með tilliti til þess hvað væri gott og mætti styrkja og skoðaðir voru þættir sem vert þótti að bæta úr.

3.1 Fornleifaskráning

Árið 2018 var gefin út fornleifaskráning fyrir svæðið unnin af Bjarna F. Einarssyni á Fornleifastofunni, sem ber titilinn; Verndarsvæði í byggð og deiliskipulag í Vesturbæ Hafnarfjarðar. Á svæðinu fundust samtals 67 fornleifar/minjar sem voru skráðar. Tvennar minjar töldust hafa talsvert varðveislugildi, varðan nr. 385 sem Vörðustígur er kenndur við og fjárból nr. 407. Allar aðrar minjar töldust hafa lítið minja- og varðveislugildi. Engar

minjar á svæðinu eru friðlýstar.² Allt rask á fornleifum er háð samþykki Minjastofnunar Íslands og hún setur þá skilmála sem henni kunna að þykja nauðsynlegir. Skýrslan er aðgengileg á https://skyrslur.minjastofnun.is/Verkefni_2505.pdf

² Bjarni F. Einarsson(2019) Verndarsvæði í byggð og deiliskipulag í Vesturbæ Hafnarfjarðar (fornleifaskráning



Mynd 2 Skráðar fornleifar. Fornleifafraeðistofan 2018

3.2 Húsakönnun

Samkvæmt varðveislumati húsakönnunar teljast riflega 130 hús hafa hátt varðveislugildi, um 160 hús hafa miðlungs varðveislugildi og 18 hús teljast hafa lágt varðveislugildi. Skúrbyggingar s.s. bílskúrar eru ekki metnar sérstaklega í húsakönnuninni en þær eru í flestum tilvikum með lágt varðveislugildi sbr. varðveislukort.

Varðveislugildi byggðarinnar er ekki falið í listrænu gildi hvers húss heldur felst það einkum í samspili húsa og landslags ásamt langri og fjölbreyttri sögu byggðarinnar. Elsti hluti hennar varð til fyrir tilkomu eiginlegs bæjarskipulags og mótaðist af stígum og helstu samgönguleiðum í kaupstaðinn og til kirkju, sem var Garðakirkja á Álftanesi. Síðar urðu til beinar götur eins og Kross- og Langeyrarvegur eða bogadregnar eins og Skúlaskeið ef landslagið útheimti það. Þannig byggðust upp áhugaverðar heildir húsa svo sem bárujárnsklædd timburhús eða formfastir, steinsteyptir verkamannabústaðirnir við Skúlaskeið. Sem hluti af slíkum heildum eru húsin dýrmætari en stæðu þau stök.

Húsvernd á svæðinu er margþætt. Tvö hús eru friðlýst og eins og áður sagði eru fjölmörg friðuð á grundvelli aldurs og önnur umsagnarskyld.

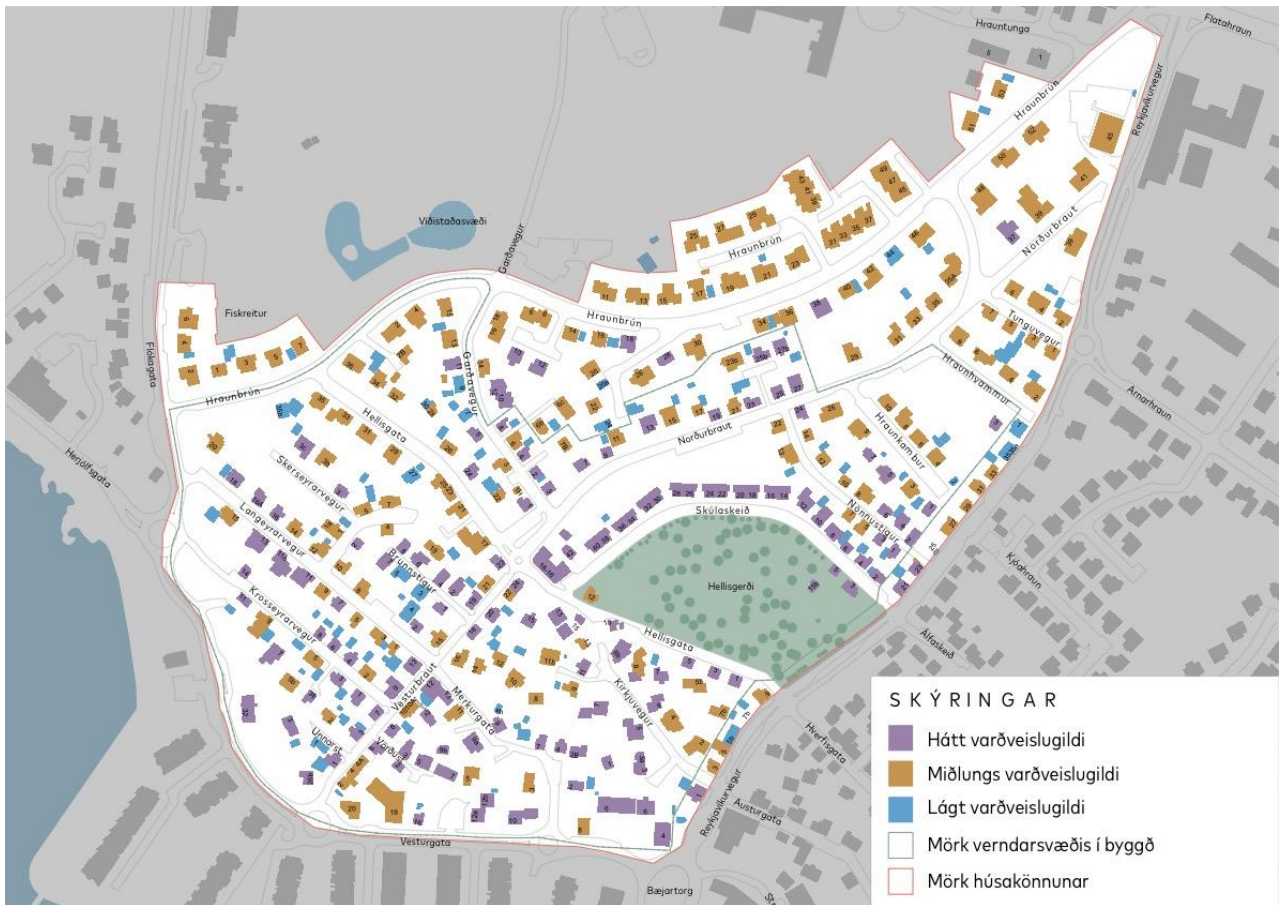
Í aðalskipulagi Hafnarfjarðar eru skilgreind hverfisverndarsvæði og eru nokkur slík á skipulagssvæði vesturbæjar.

- Vesturbær: Götumynd Skúlaskeiðs frá húsi nr. 2 að húsi nr. 40. (HVe2) Götumyndin er tvískipt annarsvegar húsalengjan frá nr. 2 að 12, og hinsvegar húsalengja frá nr. 14-40.
- Vesturbær: Götumynd Norðurbrautar frá húsi nr. 19 að húsi nr. 27. (HVe3) Hús í þessari götumynd bera skemmtileg einkenni sem algeng voru um miðbik síðustu aldar, bæði í útfærslu á steinsteypu og í timburhúsum
- Vesturbær: Brunnstígur. (HVe4) Vegna legu sinnar um hraun og hraunbolla, þá gefur þetta umhverfi húsa við þessa botnlangagötu skemmtilega rýmiskend.
- Vesturbær: Kirkjuvegur. (HVe5) Landfræðileg lega Kirkjuvegur ásamt sögulegum uppruna götunnar, og tengslum hennar við miðbæ Hafnarfjarðar gerir hana verðuga til hverfisverndunar. Hús við götuna bera skemmtileg einkenni byggingarhefðar á íslandi frá 1900 – 2000.

- Vesturbær: Merkursgata. (HVe6) Hús við Merkursgötu bera einkenni um tilviljanakennda uppbyggingu sem oft einkenndi íslenska þorpssmyndun í upphafi. Mörg hús eru góðir fulltrúar timburhúsabyggðar frá fyrri hluta síðustu aldar, og gefur það götummyndinni skemmtilegan blæ.

Hverfisverndarákvæði aðalskipulags fyrir öll fimm svæðin eru: Við allar endurbætur, lagfæringar og viðbyggingar ber að taka mið af hlutföllum og formi mannvirkja. Gæta skal að því að efnisval og frágangur endurbóta og viðbygginga taki miða að upprunalegu útliti og verklagi viðkomandi mannvirkis. Ef viðbyggingar eða stækkanir eru leyfðar samkvæmt deiliskipulag, skal huga að samræmi við aðliggjandi mannvirki og götummynd í heild sinni.

Skilgreint verður verndarsvæði í byggð fyrir stærstan hluta skipulagssvæðisins og tvær varðveisluverðar heildir þar fyrir utan.



Mynd 3 Úr húsakönnun vesturbæjar Hafnarfjarðar 2021

3.3 Helligerði

Helligerði er um 13.500 fermetra almenningsgarður afmarkaður af Reykjavíkurvegi, Helligötu og Skúlaskeiði. Garðurinn á rætur sínar að rekja aftur til 1922 þegar Málfundafélagið Magni fékk svæðið til afnota og stofnaði þar Lystigarð í mars 1923. Tilgangur garðsins var að búa til skemmti- og hvíldarstað fyrir bæjarbúa, vekja áhuga á ræktun blóma og trjáa og varðveita óraskaðar náttúruminjar.

Garðurinn var afhentur bænum formlega til eignar 1988 og er hverfisverndaður í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar (HVb1). Verndunin miðar að því að halda í séreinkenni garðsins og fyrirkomulag, en hann hefur bæði menningarsögulegt gildi og markar upphaf náttúruverndar í Hafnarfirði.

Helligerði þykir fágætur á heimsvísu sem almenningsgarður á norðlægum slóðum, mótaður inn í hraunlandslag sem er eitt helsta sérkenni Hafnarfjarðar. Garðurinn var frá fyrstu tíð felldur að umhverfinu og hraunbollar notaðir sem dvalar og samkomustaðir. Skjólgtott er á milli hraundranganna sem gerir garðinn tilvalinn til að rækta og prófa allskyns trjágróður. Þar finnast í dag aðallega birki og reyniviður, en einnig stór og falleg eintök af ýmsum fágætum

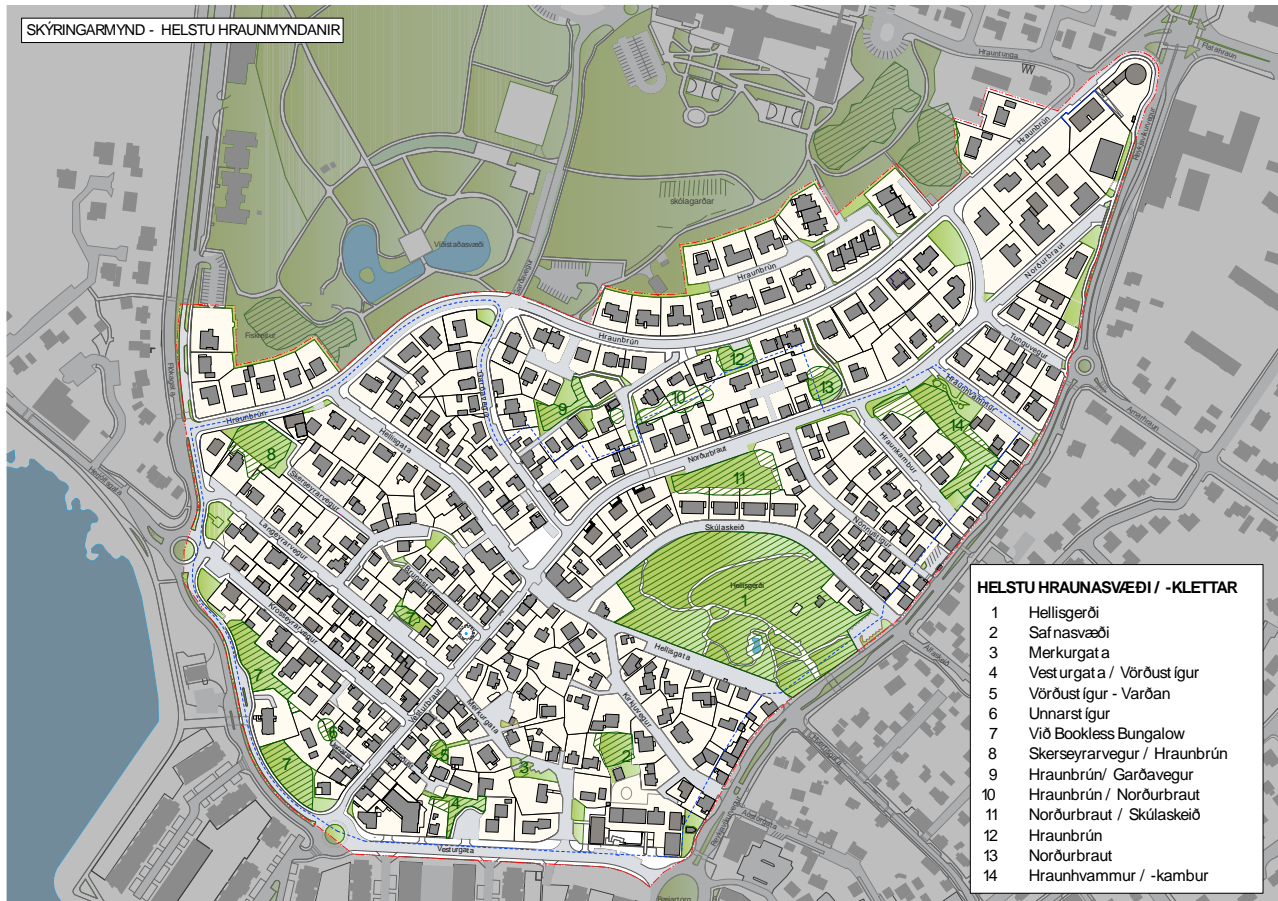
trjátegundum eins og beyki, gráösp og hestakastaníu. Eitt beykitréð, gróðursett 1927, var valið tré ársins hjá Skógræktarfélagi Íslands 2017.

Garðurinn hefur stækkað nokkuð frá því í upphafi og er orðinn mjög gróskumikill. Mikil áhersla hefur ávallt verið á ræktun skrautplanta inn á milli náttúrulegs gróðurs í hrauninu sem gerir Hellisgerði að mjög sérstökum skrudgarði. Stígakerfi er um allan garðinn og inngangar á nokkrum stöðum. Stígar eru að mestu malarstígar. Aðalinnangangur garðsins er frá Reykjavíkurvegi og afmarkaður með hraunhleðslu. Meðfram Hellisgötu er garðurinn afmarkaður með nýlegu timburgrindverki ofan á steiptum vegg og léttu timburgrindverki og limgerði upp við Skúlaskeið. Í elsta hluta garðsins er djúpur hraunbolli með lítilli tjörn með styttunni Yngsti fiskimaðurinn (1942) eftir Ásmund Sveinsson myndhöggvara og ýmis blómabeð í kring. Tjörnin var endurnýjuð í kringum aldamótin 2000 og henni breytt nokkuð frá því sem var áður.

Oddrúnarbær er gamalt lítið hús innan garðsins. Þar er almenningsalerni og stundum hefur þar verið rekið lítið kaffihús eða verslun. Húsið stendur við opna grasflöt í garðinum með leiksvæði og sviði en ýmsir viðburðir hafa verið haldnir þar í gegnum tíðina.

3.4 Hraunmyndanir

Eldhraun njóta sérstakrar verndar skv. 37. Grein laga nr. 44/199 um náttúruvernd. Á skipulagssvæðinu eru þó nokkrar hraunmyndanir sem teljast óspilltar. Við skipulagsvinnuna var leitast við að hlífa þekktum hraunmyndunum við raski.



3.5 Umferð gangandi, akandi, almenningsgöngur

Gatnakerfið hefur, eins og hverfið allt, byggst upp yfir langt tímabil. Göturnar eru frá ýmsum tímabilum og þar af leiðandi barn síns tíma, hver um sig.

Hverfið er í dag allt 30 km hverfi en á mörkum hverfisins eru götur með 50km hraðatakmarki þ.e. Reykjavíkurvegur og Flókagata. Sum staðar eru akbrautir það breiðar að umferðarhraði á það til að vera yfir leyfilegum mörkum. Mörg gatnamót eru óþarflega breið og illa skilgreind. Víða eru gangstéttir óþarflega mjóar og/eða aðgengi ábótavant. Þrengstu göturnar eru margar án gangstétta en þær eru flestar botnlangagötur og aksturshraði ekki mikið vandamál,

t.d. Brunnstígur, Skerseyrarvegur og Unnarstígur. Götur næst Hellisgerði eru þröngar og flestar einstefnugötur, að minnsta kosti að hluta til. Þessar götur eru fallegar og með mikinn karakter en bera illa mikla bílaumferð.

Allar götur eru malbikaðar nema Skúlaskeið sem er steipt og flestar gangstéttir eru steiptar. Í hverfinu er talsvert af göngutengingum milli lóða, t.d. úr endum botnlanga eða milli gatna. Þetta gefur hverfinu skemmtilegt yfirbragð, leiðirnar eru dýrmætar og ýta undir gangandi umferð. Hins vegar eru margar þessar leiðir erfiðar vegna hæðarmunar, viðhaldsleysis og/eða sýnileika en erfitt getur verið fyrir aðra en staðkunnuga að finna stígana.

Hraunbrún er tvístefnugata nyrst á deiliskipulagssvæðinu sem er mikilvæg tenging frá Reykjavíkurvegi og Flókagötu inn í hverfið. Þar er mikil gangandi umferð þar sem Víðistaðaskóli, útivistarsvæðið við Víðistaðatún og Víðistaðakirkja liggja norðan við götuna. Öll bílaumferð að Víðistaðaskóla og Víðistaðakirkju fer um Hraunbrún. Við Hraunbrún vantar gangstétt að sunnanverðu á stærstum hluta götunnar en götusvæðið er nógu breitt til þess að bera gangstéttir beggja vegna. Breitt aksturssvæði ýtir undir að hraðatakörk eru illa virt.

Vesturgata var endurbætt við uppbyggingu Norðurbakka. Hönnun götunnar miðast við að anna töluvert meiri umferð en fer um götuna í dag eða allt að 15.000 bílum. Núverandi tölur eru um 6000 bílar og er gert ráð fyrir að það aukist í um 8000 bíla á næstu árum vegna uppbyggingar. Gangstéttir eru báðu megin við götuna, en þær er ekki nema 2,0 m breiðar. Akbrautir eru 4,5 m breiðar og aðskildar með 2,0 m eyju sem gerir það að verkum að bílaumferð fær mikið pláss í göturýminu. Við Byggðasafnið á Vesturgötu eru bílastæðamál í ólestri. Akbrautir eru mjög breiðar, bílastæði illa skilgreind og engin sleppistæði fyrir rútur. Einnig vantar bílastæði fyrir hreyfihamlaða þeim megin við götuna sem safnið er. Gönguleiðir meðfram Byggðasafni við götuna eru mjög skertar og öryggi gangandi vegfarenda slæmt. Allt þetta gerir það að verkum að gatan virkar sem hindrun á milli gömlu byggðarinnar norðan við götuna og hinnar nýju og fjölmennu byggðar á Norðurbakkanum.

Almenningssamgöngur eru í jaðri hverfisins en stoppistöðvar Strætó eru við Reykjavíkurveg, Vesturgötu og Flókagötu.

Umferðaröryggi gangandi vegfarenda er ekki nægilega gott í hverfinu, sér í lagi fyrir skólabörn. Aukin bílaeign miðað við það sem var þegar hverfið byggðist kallar á betri skilgreiningu á aksturssvæðum og bílastæðum.

3.6 Skólar og leikvellir

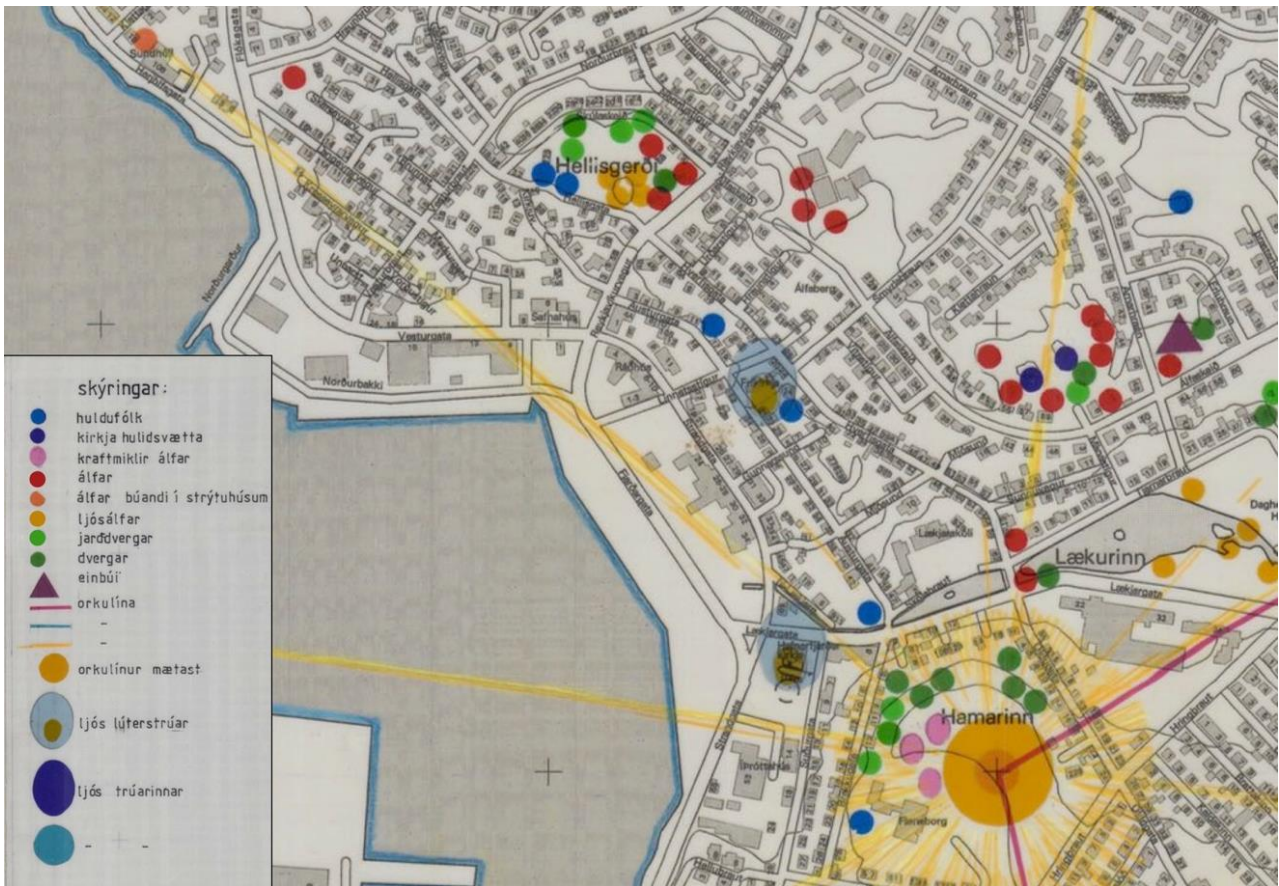
Innan svæðisins eru hvorki grunnskólar né leikskólar. Víðistaðaskóli er hverfisskóli vesturbæjar og staðsettur við Víðistaðatún rétt utan við deiliskipulagssvæðið. Við Víðistaðatún, sem er stórt útivistarsvæði, er einnig grunnskóli Hjallastefnunnar. Næstu leikskólar eru einkarekinn leikskóli við Víðistaðatún og almennir leikskólar við Arnarberg og Víðivelli. Nálægðin við Víðistaðasvæðið með leiksvæðum, boltavöllum, skólagörðum, skátastarfi, ærslabelg og fleiru er dýrmæt. Skólar, boltavellir og stærstu leiksvæðin eru því öll handan Hraunbrúnar og mikilvægt að bæta umferðaröryggi gangandi vegfarenda, sérstaklega barna, frá skipulagssvæðinu yfir á Víðistaðasvæðið.

Innan hverfisins eru fjögur leiksvæði dreifð ágætlega um hverfið. Tvö svæðanna eru almenn leiksvæði eða leikvellir. Annar er við Hraunhvamm með ágætis aðgengi frá aðliggjandi götum og liggur upp að stórum og fallegum hraundranga sem setur mikinn svip á svæðið. Hitt er í enda botnlanga út frá Hraunbrún og er meira falið með takmörkuðu aðgengi. Auk þess eru leiksvæði í Hellisgerði og inn á lóð safnasvæðisins. Fyrir utan skipulögð leiksvæði eru einnig töluvert af opnum svæðum inn á milli lóða, mörg hver með skemmtilegum hraunmyndunum hvers konar.

3.7 Huliðsheimur

Árið 1993 lét Hafnarfjörður vinna kort um huliðsvættir í Hafnarfirði. Höfundar þess voru Erla Stefánsdóttir sjáandi og píanókennari og Kolbrún Oddsdóttir landslagsarkitekt. Á kortið eru merktir búsetustaðir huldufólks, álfa, ljósálfa, dverga og jarðdverga o. fl. en einnig eru sýndar orkulínur. Á skipulagssvæði vesturbæjar er helsti búsetustaðurinn Hellisgerði þar sem er að finna huldufólk, álfa, ljósálfa, dverga og jarðdverga. Einnig er merktur búsetustaður álfa á opnu svæði milli enda Skerseyrarvegur og Hraunbrúnar. Á búsetusvæðum huliðsvætta verður engin (mennsk) uppbygging lögð til og mikilvægt er að breytingar, lagfæringar og endurnýjun á stígum, gróðri og fleiru í Hellisgerði taki tillit eða verði í samráði við þá íbúa svæðisins sem flestum eru huldur.

Á korti Erlu og Kolbrúnar er einnig að finna orkulínu sem gengur frá Hamrinum í gegnum hús á Vörðustíg og út Krosseyrarveg og lengra út með ströndinni. Ekki er útlistað hvað orkulínur eru en líklega er um jákvæða orku að ræða sem tengist fornri gönguleið milli Hafnarfjarðar og Álftaness.



Mynd 4 Hafnarfjörður huliðsvættir frá 1993 – útdráttur

3.8 Bílastæði

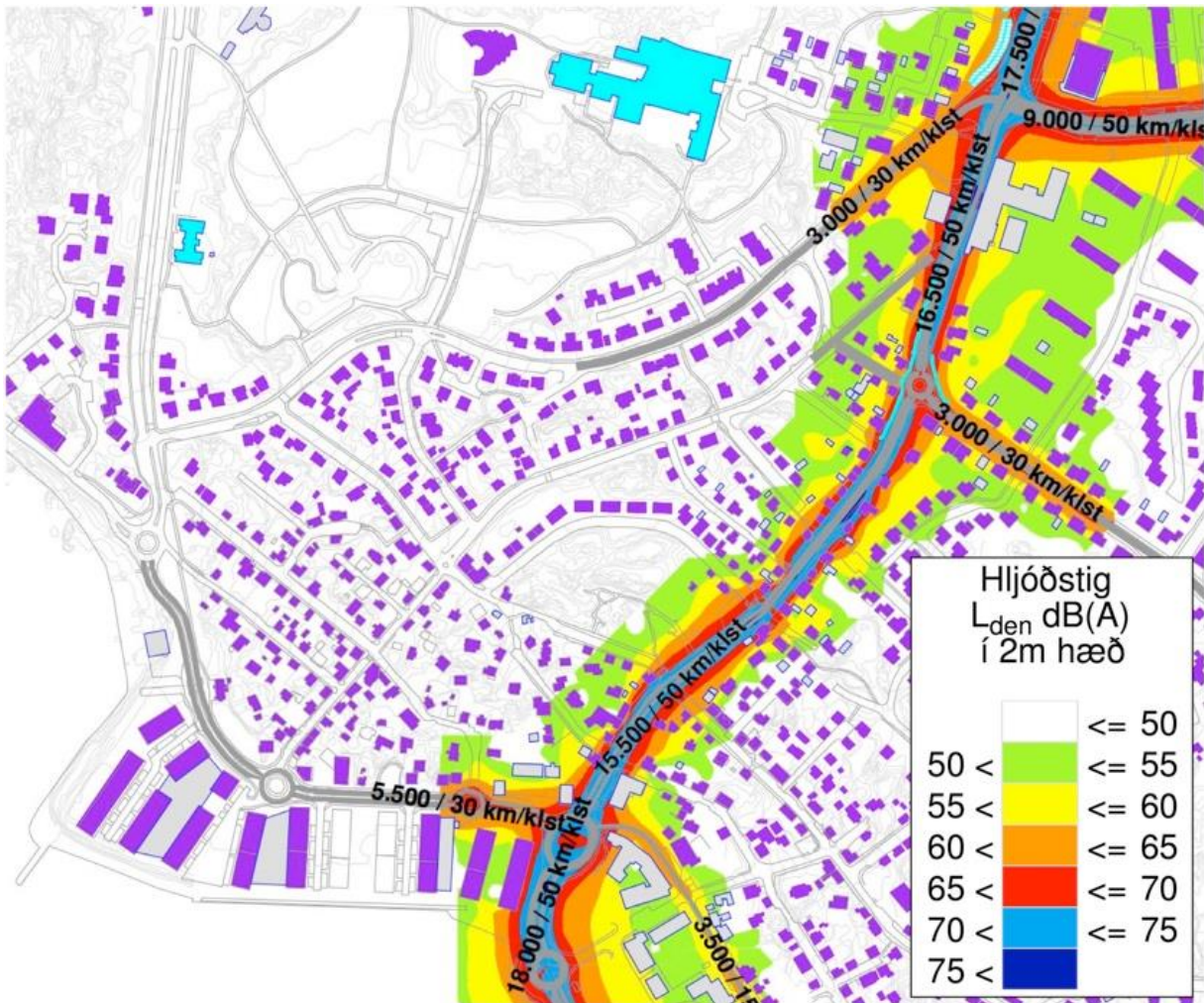
Elsti hluti skipulagssvæðisins mótaðist fyrir almenna bílaeign og því eru margar lóðir án bílastæða. Bílaeign Hafnarfirðinga er mikil nú um stundir og mikið ber á bílum í götum hverfisins. Lítið er um merkingar og leiðbeiningar í götum um hvar heimilt eða óheimilt er að leggja. Kemur það óhjákvæmilega niður á umferðaröryggi bæði gangandi og akandi vegfarenda þar sem sjónlínur eru oft skertar vegna kyrrstæðra bíla. Á nokkrum stöðum hafa íbúar útbúið einkabílastæði á bæjarlandi utan eigin lóða.

Markmið deiliskipulags er að skilgreina götur og bílastæði betur svo íbúar viti hvar má leggja og þannig að bílar hindri að óþörfu sýn og för gangandi vegfarenda.

3.9 Hljóðvist

Hljóðstig hverfisins er gott að stærstum hluta en svæði næst Reykjavíkurvegi, nyrst við Hraunbrún og við austanverða Vesturgötu eru hávaðasöm og mörg hver með reiknað hljóðstig yfir 65dB.

https://www.hafnarfjordur.is/media/naerumhverfid/HF-300_Lden_Yfirlit.pdf



Mynd 5 Hljóðstig í Hafnarfirði

3.10 Veitur

Rafvæðing bílaflotans mun kalla á endurskipulagningu innviða og í því skyni eru settar inn heimildir til breytinga. Spennistöð við Merkur götu gerir íbúum erfitt fyrir að komast að lóðum sínum og því verður heimilt að rífa hana í tengslum við breytingar á gatnakerfi. Skilgreindar eru 4 lóðir innan skipulagssvæðisins þar sem heimilt er að koma fyrir spennistöðvum. Allar lóðirnar eru við enda gatna þar af þrjár grænir reitir Krosseyrarvegur 15H, Langeyrarvegur 17H og Hraunbrún 46H en fjórða lóðin er torgið á mótum Reykjavíkurvegur og Hraunbrúnar. Algengast er að stærð spennistöðva sé um 10m² og eru þær flokkaðar sem smáhýsi veitna. Hæðin er um 2, 7 m frá yfirborði jarðar. Því mun bera lítið á spennistöðvunum á ofangreindum lóðum.

3.11 Úrgangur

Heimili á skipulagssvæðinu eru með tvær sorptunnur; grátunnu og blátunnu. Í grátunnuna fer almennt heimilissorp, s.s. matarleifar, bleiur, matarmengaðar umbúðir o.fl. Allt plast skal flokka frá og setja í sérpoka og setja í grátunnuna. Auk þess fara málmar eins og t.d. niðursuðudósir, krukkulok, álbakkar o.fl. lausir í tunnuna. Ekki skal setja neinn endurvinnanlegan pappír eða spilliefni í þessa tunnu. Spilliefni, málmar, timbur og aðrir stórir og þungir hlutir sem skemmt geta tækjabúnað mega ekki fara í sorpið en eiga að fara á gámastöðvar. Í blátunnuna fer hvers kyns pappírúrgangur. Umræddar sorptunnur eru tæmdar reglulega. Engir grenndargámar eru á skipulagssvæðinu en þeir næstu eru annarsveggar á bílastæði við verslunarmiðstöðina Fjörð og hinsvegar norðan við skipulagssvæðið á Hjallabraut. Álíka langt er á endurvinnslustöðvar við Breiðhelli í Hafnarfirði eða Dalveg í Kópavogi sem eru báðar í um 7km akstursfjarlægð frá skipulagssvæðinu. Ljóst er að auðvelda þarf íbúum að losa sig við flokkað sorp innan hverfisins í göngufjarlægð

3.12 Þjónusta s.s. dagvara,

Á skipulagssvæðinu eru nær eingöngu íbúðarhús en verslanir og þjónustufyrirtæki sem voru rekin lögðu upp laupana eitt af öðru, síðast þvottahúsið við Hraunbrún. Veitingahúsið A. Hansen er á Vesturgötu 4 næst Byggðasafninu. Á Vesturgötu 8 opnaði skóbúð árið 2021. Við Krosseyrarveg er skráð kattasnyrtistofa og kirkja er við Reykjavíkurveg 45 en sóknarkirkjan Víðistaðakirkja er skammt norðan skipulagssvæðisins. Engin matvöruverslun er innan svæðisins og næstu matvörubúðir eru staðsettar í verslunarmiðstöðinni Firði annars vegar og hinsvegar upp við Hjallabraut. Gistihús eru skráð á svæðinu.

4 ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

Í kafla 4. eru almennir skipulagsskilmálar útlistaðir. Sérskilmálar fyrir hverja lóð eru í kafla 5.

4.1 Lóðir

Allar byggingar á skipulagssvæðinu skulu standa innan lóða. Gerð er grein fyrir lóðum, nýjum og núverandi á deiliskipulagsupprætti, og á mæliblöðum sem Hafnarfjarðarbær gefur út. Lóðir eru fastsettar í tillögu að deiliskipulagi, á skipulagsuppráttum, í skilmálatöflu og á skilmálablöðum þar sem það á við. Endanlegar lóðarstærðir og lóðamörk koma fram á lóðarblöðum sem verða endurútgefin þar sem þörf er á.

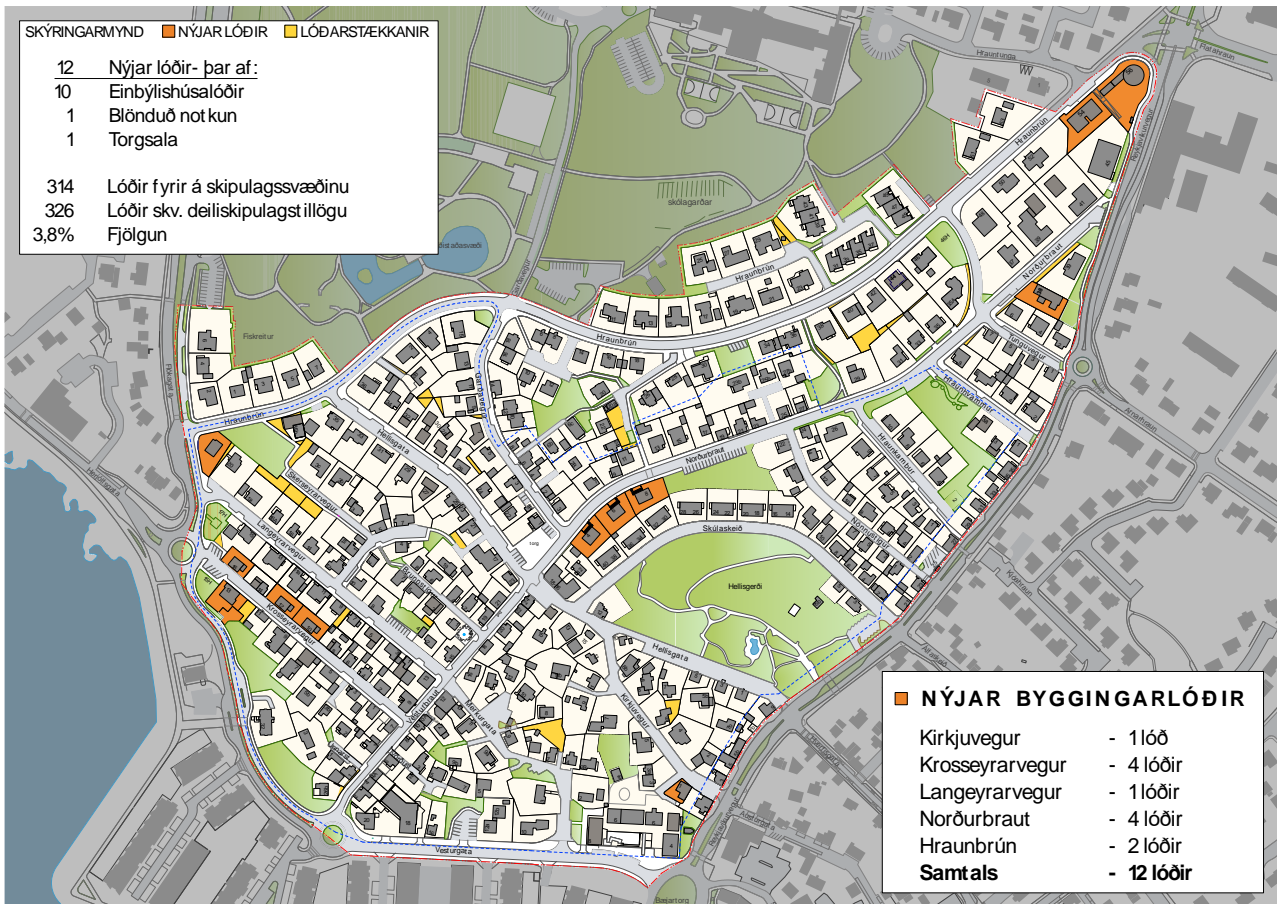
4.1.1 Lóðarstærðir

Í einhverjum tilvikum breytast stærðir lóða frá fyrri skráningum og í flestum tilvikum skýrist það af nýjum mælingum með nútíma mælitækni. Nokkrar lóðir við Langeyrarveg eru minnkaðar / lóðarmörkum breytt svo að ljúka megi uppbyggingu Krosseyrarvegur. Slíkar breytingar eru þó í höndum lóðarhafa hverju sinni.

Dæmi eru um að lóðarhafar hafi staðið í málaferlum vegna lóðarstærðar. Deiliskipulagið tekur ekki afstöðu til þeirra mála og í þeim tilvikum er lóðarmörkum ekki breytt.

4.1.2 Fjölgun lóða

Hverfið er að mestu leyti fullbyggt en þó eru eru götur sem ekki var lokið við að byggja og vannýtt svæði næst fyrirferðarmiklum umferðarmannvirkjum. Einnig eru til skráðar og eða skipulagðar lóðir sem voru gleymdar. Með því að fylla í eyðurnar með byggingum sem taka tilliti til eldri byggðar styrkist heildarmynd bæjarhlutans og svæðið verður enn eftirsóknarverðara til íbúðar. Í tillögu að deiliskipulagi eru settar fram tillögur um nýjar lóðir við Krosseyrarveg og Langeyrarveg. Einnig eru skilgreindar þrjár lóðir fyrir einbýlishús við Norðurbraut á svæði þar sem fjórar voru skipulagðar árið 1942 og ein lóð verður til við uppskiptingu lóðar sem tilheyrir Reykjavíkurvegi. Tvær lóðir verða til við Hraunbrún á mótum Reykjavíkurvegur. Aðrir stærri uppbyggingarmöguleikar á svæðinu s.s. við Hellisgötu og Hraunhvamm eru innan lóða sem nú þegar eru til.



Mynd 6 Skýringarmynd lóðarbreytinga

4.1.3 4.1.3 Lóðahönnun og frágangur lóða

Almennt skal vanda allan lóðarfrágang og aðlaga mannvirki að aðliggjandi landhæðum. Hæðir á lóðamörkum skulu vera í samræmi við útgefin mæli- og hæðarblöð. Frágangur á lóðarmörkum við bæjarland skal taka tillit til aðstæðna. Við götur og gangstéttir er hámarkshæð girðinga við lóðarmörk 120 cm og mannvirki mega ekki trufla sjónlínur vegfarenda og skapa hættu.

Lóðaframkvæmdir skulu taka mið af því að frágangur lóðar, yfirborðs, girðinga, skjólveggja, veranda og annara mannvirkja styrki og bæti heildarmynd svæðisins. Efnisval og frágangur skal hæfa gerð húss og byggingarlagi og á það sérstaklega við um lóðir innan verndarsvæðis. Inn á mörgum lóðum má finna eldhraun sem skv. lögum um náttúruvernd má ekki raska nema brýna nauðsyn beri til og skylt er að afla sérstakra leyfa áður en framkvæmdir hefjast.

Vert er að benda á að í hverfinu má víða finna gamlar hleðslur og garða inn á lóðum, sér í lagi á lóðamörkum. Slíkar hleðslur njóta margar hverjar verndar sökum aldurs og ávallt skal fara varlega í framkvæmdir nálægt þeim. Ef hætta er á raski skal hafa samband við Minjastofnun Íslands. Þessar minjar hafa gjarnan mikil áhrif á landslagið og ásynd byggðar, eru oft bæði vel sýnileg og forvitnileg kennileiti. Þær eru söguleg arfleifð og mikilvægur hluti af staðaranda og menningarlegu hlutverki hverfisins sem ber að vernda um leið og þær eru nýttar áfram sem hluti af núverandi byggð.

4.2 Byggingarreitir og byggingarmagn

Byggingarreitir eru merktir með brotinni línu og í lit á uppdrætti. Byggingarreitur er ætlaður til stækkunar á núverandi húsi og / eða endur- eða nýbyggingar í einstöku tilvikum, sbr. skilmálatöflu. Í sumum tilvikum eru byggingarreitir víðir en nýting þeirra takmörkuð við ákveðið hlutfall, sjá merkingar á skilmálablöðum og -töflu og reiknireglu byggingarmagns.

4.2.1 4.2.1 Reikniregla byggingarmagns

Þar sem byggingarreitur er rúmur og nýting er takmörkuð með prósentutákni á uppdrætti og með fermetratölu í skilmálatöflu skal byggingarmagn reiknað eins og í eftirfarandi dæmi:

Á lóð þar sem hús má vera kjallari, hæð og ris er byggingarreitur 300m² að stærð með 50% nýtingarhámarki en í skilmálatöflu stendur hámarksbyggingarmagn 220m². Þetta þýðir að hámarksstærð hvernar hæðar er 150m². Ef jarðhæð er 150m² getur efri hæð verið 70m² og þá er ekki svigrúm fyrir kjallara.

4.2.2 Viðbyggingar - hringtákn

Hringtákn er notað fyrir heimild til þess að byggja viðbyggingu sem er ekki stærri að grunnfleti en talan í tákni segir til um. Viðbygging skal vera á einni hæð nema annað sé tekið fram í sérskilmálum húss og í fermetratölu skilmálatöflu. Í einhverjum tilvikum getur heimildin náð til þess að lengja heilan húskropp, (kjallara hæð og ris) en þá er þess getið í sérskilmálum lóðar kafla 5. Samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða þarf ef byggja á nær lóðarmörkum en 3m til að nýta heimild sem gefin er með hringtákni.

20

Hringtákn 20m² er einkum hugsað til að heimila byggingarrétt fyrir garðskála, svalir eða litla viðbyggingu á einni hæð nema annað sé tekið fram í sérskilmálum húss og í fermetratölu skilmálatöflu.

35

Hringtákn 35m² er einkum hugsað til að heimila byggingarrétt fyrir garðskála, svalir eða viðbyggingu á einni hæð nema annað sé tekið fram í sérskilmálum húss og í fermetratölu skilmálatöflu. Samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða þarf ef byggja á nær lóðarmörkum en 3m.

50

Hringtákn 50m² táknið gefur rýmri heimildir til stækkunar. Á stærri lóðum þar sem gjarnan fer saman heimild til þess að skipta stærri eignum upp í tvær minni eru veittar heimildir til viðbygginga á einni hæð nema annað sé tekið fram í sérskilmálum húss og í fermetratölu skilmálatöflu. Samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða þarf ef byggja á nær lóðarmörkum en 3m.

4.3 Hönnun nýbygginga – flutningshúsa með viðbyggingum

Vanda skal til hönnunar nýbygginga, viðbygginga og breytinga almennt. Skulu þær endurspeglar nánasta umhverfi sitt og styrkja og bæta heildarmynd svæðisins. Nálgast skal núverandi byggingar af nærfærni og gæta þess að viðbygging yfirgnæfi ekki upphaflega byggingu með óviðeigandi stílbrögðum og efnisvali. Almennt skulu viðbyggingar gerðar úr sama byggingarefni og núverandi hús, það á þó ekki við í tilvikum holsteins sem hefur ekki reynst gott byggingarefni á Íslandi. Einnig er mögulegt að reisa glerskála þar sem það á við. Steniklæðningar eru óheimilar og ekki er mælt með flísaklæðningum eða lituðum málmplötuklæðningum öðrum en bárujárn.

4.3.1 Viðbyggingar

Heimildir til viðbygginga eru sýndar á uppdráttum og gerð grein fyrir þeim í skilmálatöflum. Annars vegar er um að ræða afmarkaða byggingarreiti en hinsvegar eru notuð hringtákn með hámarksfermetratölu; 20m², 35m² eða 50m². Um allar viðbyggingar gildir: Viðbygging skal hæfa byggingarstíl húss. Hún skal vera til þess fallin að bæta útlit og notagildi viðkomandi húss og jafnframt styrkja götumyndina og yfirbragð hverfisins. Hafa skal samráð við Minjastofnun þar sem verndunarákvæði eru þess eðlis. Heimildir til stækkunar eru ætlaðar íbúðum eða vinnustofum þar sem þær eru heimilar en þær eru ekki ætlaðar til byggingu bílskúra. Allar breytingar skulu samrýmast byggingarreglugerð og sótt skal um byggingarleyfi til byggingaryfirvalda í Hafnarfirði. Ekki má ryðja hraunmyndunum úr vegi vegna viðbygginga eða í tengslum við þær. Á stöku stað verða þekktar hraunmyndanir til þess að ekki er hægt að veita viðbyggingarheimild. Hringtákn er í flestum tilvikum ætlað til viðbyggingar á einni hæð. Í einhverjum tilvikum getur landhalli þó gert það að verkum að hægt er að byggja kjallara og hæð og í öðrum tilvikum nær heimild til þess að lengja

hús á öllum hæðum, t.d. kjallari, hæð og ris. Slíkar heimildir koma fram í sérskilmálum hvers húss og í fermetratölu í skilmálatöflu.

4.4 Bílskúrar og aðrar skúrbyggingar - smáhýsi

Almennt er óheimilt að innrétta íbúðir í stakstæðum bílskúrum á lóð.

Sækja þarf um leyfi fyrir skúrbyggingum á lóð. Þetta á einnig við um áðurgerða skúra sem láðst hefur að sækja um leyfi fyrir. Almennt er heimilt að breyta innbyggðum bílskúrum í íbúðarrými til þess að stækka íbúðarrými sem er fyrir eða í tengslum við heimilaða fjölgun íbúða húss, sbr. tilgreindan hámarksfjölda íbúða í skilmálatöflu. Heimildir til byggingar nýrra bílskúra verða ekki veittar nema það sé sérstaklega tekið fram. Almennar stækkunarheimildir má ekki nota til byggingar bílskúra.

4.4.1 Takmörkun á gildi ákvæða byggingarreglugerðar

Deiliskipulag þetta setur þrengri skilyrði um smáhýsi og viðbyggingar en byggingarreglugerð og ákvæði byggingarreglugerðar 2.3.5. gr. *Minniháttar framkvæmdir undanþegnar byggingarleyfi*, gildir ekki. Verndunarsjónarmið, ásýnd byggðar og þéttbýli gera að verkum að sækja þarf um leyfi fyrir viðbyggingum, smáhýsum, skjólveggjum og fleira.

4.5 Þök og kvistir

Dæmi eru um að þökum húsa hafi verið breytt mikið frá fyrstu gerð. Í mörgum tilvikum tókst vel til en einnig eru dæmi um breytingar sem ekki taka tillit til þess sem fyrir var og rýrir heildarsvipmót góðra húsa. Í fyrsta skipulagi Hafnarfjarðar frá árinu 1933 voru heimildir til að byggja kvisti takmarkaðar en eftir 1960 breiddust kvistir út í hverfinu og hugtakið hafnarfjarðarkvistur / hafnirskur kvistur varð til, en það er kvistur sem nær yfir svo til allan þakflötinn. Slíkir kvistir þykja almennt ekki auginayndi en í leiðbeiningum með verndarsvæði í byggð eru ráðleggingar um útfærslu slíkra kvista og / eða hvernig lagfæra má slíka kvisti.

4.5.1 Hækkun húspaka

Heimildir til þess að hækka þak eru tilgreindar sérstaklega á deiliskipulagsuppráttum, skilmálatöflu og skilmálablöðum þar sem það á við. Þar sem heimild til hækkunar er til staðar er mikilvægt að velja þakgerð, þakhalla og þakefni sem hæfir byggingarlagi og - stíl hússins.

4.5.2 Kvistir

Kvistir eru byggingarleyfisskyldir og sækja þarf um leyfi fyrir gerð þeirra. Í þeim tilvikum þar sem hús eru friðuð, umsagnarskyld eða standa á verndarsvæði í byggð skal leita umsagnar Minjastofnunar. Í einhverjum tilvikum er fjallað sérstaklega um kvisti í sérskilmálum.

4.5.3 Þakefni

Velja skal þakefni að kostgæfni og tryggja að valið þakefni hæfi gerð húss, aldri þess og byggingarstíl. Litasetning er mikilvæg sjá leiðbeiningar með verndarsvæði í byggð.

4.6 Minniháttar breytingar

Ef að annað er ekki tekið sérstaklega fram er heimilt er að gera minniháttar breytingar á húsum á reitnum, án þess að breyta þurfi deiliskipulaginu. Dæmi um slíkar breytingar eru skyggni, svalir, minni kvistir og lagfæringar. Sækja skal um heimild til breytinga hjá byggingaryfirvöldum með umsögn Minjastofnunar þegar við á. Minniháttar breytingar skulu lúta skilmálum um hönnun viðbygginga, nýbygginga og breytinga almennt.

4.7 Íbúðafjöldi

Hámarksfjöldi íbúða á lóð er tilgreindur í skilmálatöflu og þar kemur fram hvort heimild til fjölgunar íbúða sé veitt. Vakinn er athygli á að sækja þarf um leyfi til byggingarfulltrúa vegna breytinga á húsnæði sem fela í sér uppskiptingu eða

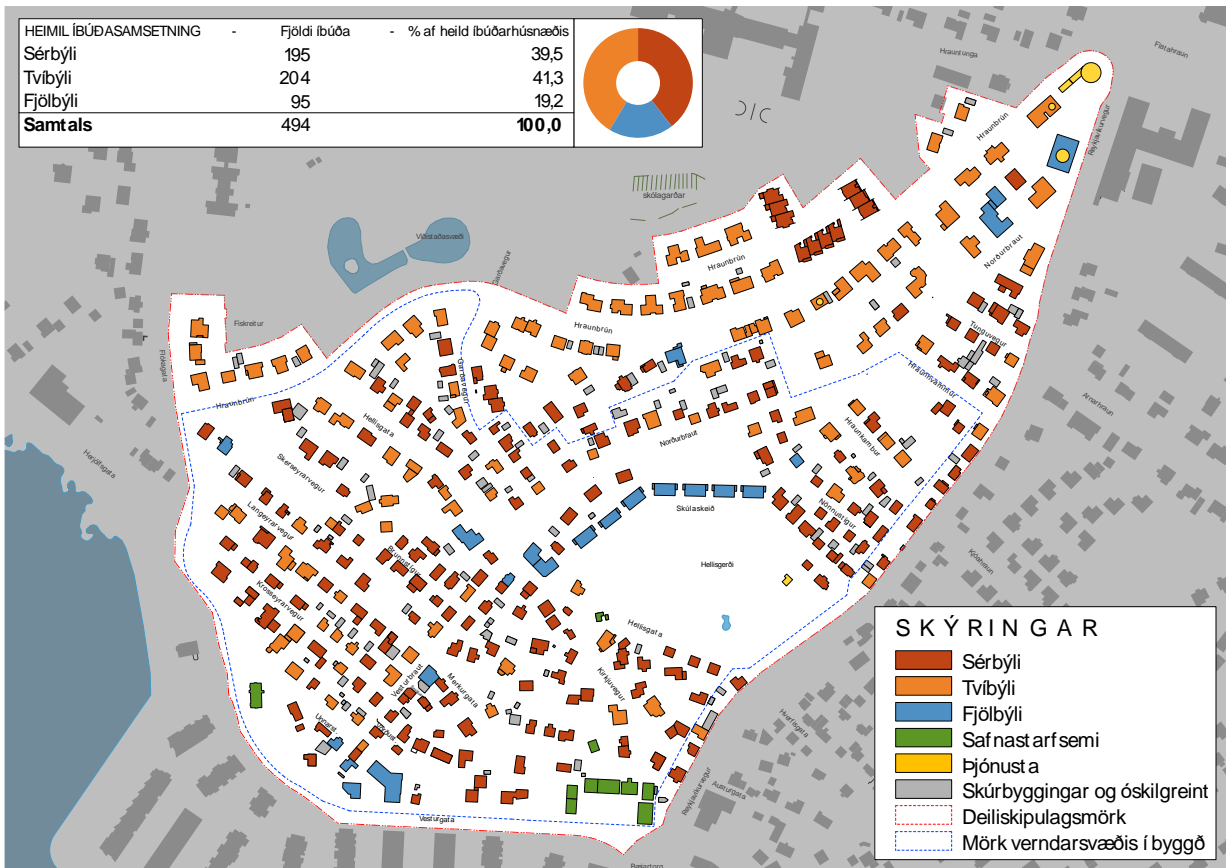
sameiningu íbúða. Breytingar verða ekki samþykktar nema þær samræmist byggingarreglugerð. Ekki er heimilt að gera nýjar íbúðir í kjallara.

4.7.1 Fjölgun íbúða

Tillaga að deiliskipulagi gerir ráð fyrir heimild til að fjölga íbúðum í um 40 húsum. Í flestum tilvikum er um að ræða einbýlishús á stórum lóðum þar sem gefin er heimild til stækkunar samhliða heimild til þess að skipta einbýli í tvær íbúðir. Slíkar heimildir opna á möguleika fyrir kynslóðir að búa í sitt hvorri íbúðinni í sama húsinu eða tvær barnafjölskyldur að festa kaup á stórrí eign. Ekki er heimild til fjölgunar bílastæða á lóðum og er það í samræmi við niðurstöðu starfshóps um þéttingu byggðar. Á skýringarmyndunum að neðan sést núverandi íbúðasamsetning hverfisins og möguleg breyting íbúðasamsetningar í samræmi við heimildir deiliskipulags. Hlutfall tvíbýlis eykst en hlutfall sérbýlis dregst saman.



Mynd 7 Skýringarmynd núverandi íbúðarsamsetningar



Mynd 8 Skýringarmynd mögulegrar íbúðarsamsetningar skv. deiliskipulagi

4.7.2 Óleyfisíbúðir

Íbúðir verða ekki samþykktar nema þær rúmist innan skipulagsheimilda og uppfylli gildandi byggingarreglugerð. Sækja þarf um leyfi fyrir íbúðum sem gerðar hafa verið án tilskilinna leyfa. Á nokkrum stöðum eru óleyfisíbúðir s.s. í bílskúrum og kjallara þeirra. Slíkar íbúðir verða ekki samþykktar sem séríbúðir og ekki verður heimilt að selja þær frá húseignum sem þær standa með. Eignarhald skúra, geymsla, vinnustofa og íbúðarherbergja á lóð skal tilheyra íbúð á sömu lóð.

4.8 Atvinnustarfsemi og þjónusta

Um atvinnustarfsemi á skipulagssvæðinu gilda ákvæði aðalskipulags 2.2.1. sjá bls. 19

4.8.1 Hreinleg atvinnustarfsemi

Hreinleg atvinnustarfsemi er heimil á skipulagssvæðinu að undangengnum leyfisskyldum umsóknum með tilheyrandi samþykktum. Dæmi um starfsemi eru vinnustofur iðn- og listamanna, hárgreiðsla, snyrtistofur, skrifstofustarfsemi og álíka. Gæta þarf að því að áætluð starfsemi kalli ekki á aukna bílastæðapörf.

4.8.2 Verslun

Efst við Hraunbrún er verslunar- og þjónustureiturinn VP3. Þar er skv. aðalskipulagi heimil verslun- og þjónusta og íbúðir á efri hæðum þar sem aðstæður leyfa. Gefin er heimild fyrir íbúðum á efri hæð Reykjavíkurvegar 54. Reykjavíkurvegur 56 er lóð fyrir torgbyggingar sem hýst geta biðstöð Borgarlínu, kaffihús, bakarí eða annan veitingarekstur með eða án vínveitinga. Heimilt er að nota þann hluta byggingarreits sem er meðfram Hraunbrún (aflangur reitur) undir lausa torgsóluvagna s.s. matarbíla.

Um verslun á skipulagssvæðinu gilda ákvæði aðalskipulags 2.2.1. Verslun er almennt heimil á jarðhæðum húsa við Reykjavíkurveg, Vesturgötu, Vesturbraut, Norðurbraut og afmarkaðan hluta Hellisgötu (sjá kort) að undangengnum leyfisskyldum umsóknum með tilheyrandi samþykktum. Heimild til verslunarresturs takmarkast við götur þar sem

heimildir voru fyrir verslunarrekstri og þjónustu fyrr á árum. Gæta þarf að því að verslunarstarfsemi kalli ekki á aukna bílastæðabörf.

4.8.3 Gistipjónusta og veitingar

Vesturbær Hafnarfjarðar er hverfi án gistipjónustu. Ekki verða gefnar út heimildir fyrir rekstri gistihúsa á svæðinu. Óheimilt er að selja gistingu í ferðabílum, hverskyns húsvögnum, hjólhýsum, tjöldum og álíka á skipulagssvæðinu. Um gistipjónustu skal fara eftir samþykktum Hafnarfjarðar.



Mynd 9 Airbnb við Kirkjuveg árið 2017

4.8.4 Safnasvæði

Safnasvæðið við Vesturgötu er skv. aðalskipulagi á miðsvæði M1 sbr. skilmála þar um. Þar eru elstu hús bæjarins sem ber að vernda. Nýtt deiliskipulag miðar að því að festa starfsemi Bygðasafns Hafnarfjarðar í sessi og heimilar breytingar í því skyni. Allar nýjar heimildir eru skilyrtar við safnasvæðið og eignarhald Hafnarfjarðarbæjar á húsum á reitnum. Vesturgata 8 er víkjandi og má rífa húsið þegar bærinn vill leysa það til sín. Veitingarekstur með vínveitingaleyfi er heimill á reitnum. Skilgreindar eru kvaðir um aðkomu slökkviliðs.

4.9 Opin svæði

Hverfið er vel gróið og víða vöxtulegur gróður á opnum svæðum sem og á einkalóðum. Bygðin var á sínum tíma lögð inn í hraunlandslag og enn má finna svo til ósnortið hraun bæði inn á lóðum og víða í bæjarlandi á opnum svæðum. Hraunið er friðað skv. náttúruuminjalögum um eldhraun sem myndast hefur eftir að jökull hvarf af landinu á síðjökultíma og allt rask óheimilt nema með sérstöku leyfi skv. 61. gr. laga um náttúruvernd.

Slíkar jarðminjar eru mikilvægar í íslensku og alþjóðlegu samhengi og er einnig mikil sérstaða byggðarinnar. Hraunið hefur óneitanlega áhrif á allar aðgerðir og mannvirki á opnum svæðum og skal ávallt leitast við að fella almenningssvæði sem best að hrauninu.

Lögð er rík áhersla á gæði almenningsrýma í hverfinu. Stígar skulu vera breiðir, með góðu yfirborði og lýsingu til að auka öryggi vegfarenda. Áningarstaðir eru æskilegir á sem flestum stöðum og á það sér í lagi við um götubúnað eins og bekki sem hægt er að tylla sér á. Huga skal að aðgengismálum og tryggja aðgengi allra eftir því sem aðstæður leyfa.

Lítill, græn, hálf falin græn svæði er að finna á mörgum stöðum og hið einstaka Hellisgerði er stóra græna svæðið í hverfinu. Mikilvægt er að aðgengi að þessum almenningsrýmum sé tryggt og vel læsilegt, skil milli opinna svæða og lóða skýr og greinileg. Hluti af lýðheilsu er að eiga aðgengi að og vera velkomin í almenningsrými. Skoða skal sérstaklega lýsingu á hverjum stað, bæði með staðaranda og öryggi í huga.

Fjölbreytni í gróðurþekju er mikilvæg og horfa skal á gróðurbelti sem grænar tengingar og mikilvægan hluta þess að viðhalda og auka líffræðilegan fjölbreytileika og kolefnisbindingu. Trjágróður og stærrí runnar eru jafnframt mikilvægir lýðheilsu, gróðurinn markar árstíðir, skýlir og eykur gönguleði.

4.9.1 Hellisgerði

Hinn gamli garður hefur ávallt skipað stóran sess í hugum Hafnfirðinga og reyndar allra landsmanna. Hann varð snemma fyrirmynd og staður sem allir vildu heimsækja. Líklega má fullyrða að Hellisgerði sé sá garður í sögu okkar sem mest hafi breitt úr garðameningu og hugmyndir um garð til yndis. Hann styrkti menn í trúnni á að hér mætti gera garða. Hann var almenningseign og allur almenningur sótti garðinn á miklum umbrotatímum í sögu landsins, á kreppearunum, stríðsárunum og á fyrstu áratugum lýðveldisins allt fram til 1960. Hellisgerði var eitt helsta aðráttarafl og skraut Hafnarfjarðar á þessum árum. Í dag hefur hlutverki hans sem skemmtigarðs vikið fyrir því hlutverki að vera vin sem gott er að leita í og njóta kyrrðar. Segja má að öll markmið málfundafélagsins um stofnun Hellisgerðis hafi ræst meira og minna. En það er verk að vinna við að varðveita stöðu garðsins sem verður aðeins gert með því að gera áætlun um varanlega vernd garðsins, sem nálgast nú 100 ára aldur og verður þá friðaður á grundvelli laga um menningarminjar.

Garður – skilgreining: Svæði sem myndar afmarkaða heild, mótað eða hannað í landið með búnaði og lífrænum efnivið. (Félag Íslenskra Landslagsarkitekta, 2019)

Hellisgerði er einn af 10 görðum sem Minjastofnun Íslands áformar að leggja til að verði friðlýstir samkvæmt lögum um menningarminjar. Listinn var unninn í samvinnu við Félag íslenskra landslagsarkitekta. Friðun/verndun garða þarf að byggja á samræmdri og viðurkenndri aðferðarfræði við skráningu, svipað og framkvæmd húsakönnunar ásamt því að taka á lifandi minjum garðsins.

Áætlað er að í kjölfar vinnu við deiliskipulag verði sett af stað vinna við skráningu á Hellisgerði. Skráningin mun taka á þáttum eins og:

- Staðreyndum eins og staðsetningu, stærð, sveitarfélag, umsjónaraðili og tegund svæðis.
- Saga garðsins; heimildavinna og samantekt.
- Núverandi ástand, bæði lifandi minjar (gróður) og mannvistarleifar hvers konar.
- Mat á varðveislugildi svæðis.
- Gátlisti fyrir mat á varðveislugildi inniheldur m.a. almenna lýsingu og ásigkomulag, heildareinkenni, ytri og innri afmörkun, umhverfisgildi og menningarsögulegt gildi, einkennandi og/eða táknrænt fyrir sérstakt tímabil, byggingarlistarlegt og listrænt gildi.

Skráningin verður undirstaðan fyrir gerð verndar- og umhirduáætlunar fyrir garðinn þar sem tekið verður m.a. á þáttum eins og frekari uppbyggingu, efnisvali, stígagerð og aðgengismálum.

Í deiliskipulaginu er ekki gert ráð fyrir nýjum byggingarreitum innan garðsins.

4.9.2 Leiksvæði

Leiksvæði innan hverfisins skulu vera greinilega merkt sem opin leiksvæði og tryggja skal gott aðgengi að þeim. Svæðin skulu vera hönnuð þannig að þau séu alhliða, bjóði upp á fjölbreytni og stuðli að líkamlegri færni barna. Mikilvægt er að huga að algildri hönnun þannig að börn með skerta hreyfigetu hafi einnig möguleika á að nota leiksvæði og sama gildir um aðstandendur með skerta hreyfigetu sem vilja fylgja börnum á leiksvæði.

4.9.3 Torg og almenningsrými

Við Norðurbraut er áætlað nýtt torg milli gatnamóta Garðavegar og Hellisgötu. Torgið liggur í miðju hverfisins, myndar hlið að vistgötum við Hellisgerði og markar breytingu á Norðurbraut frá tvístefnu í einstefnu í suðurátt. Hönnun torgsins skal falla vel að hönnun og efnisvali nærliggjandi vistgatna um leið og það skal standa sjálfstætt og vera sérstakt viðmið. Torgið skal vera andrými með sérvöldum götugögnum, lýsingu og litum. Við torgið er jafnframt reiknað með að koma fyrir níu almenningsstæðum og djúpgámum. Torgið og aðliggjandi götur skal hanna sem heild með tilliti til yfirborðsefna og hæðarsetningar.

Við Reykjavíkurveg er fyrirhugað torgsvæði við gatnamót að Hraunbrún. Torgið er áætlað sem almenningssvæði fyrir meðal annars torgsölu, hjólastæði og djúpgáma auk þess að auðvelda gönguflæði inn í hverfið. Torgið markar aðkomu að hverfinu frá norðri en á þessu svæði er mikilvæg stoppistöð Strætó með tengingu við áætlaða Borgarlínu. Á torginu er gert ráð fyrir byggingu sem skal þjóna almenningsgöngum. Akstur inn í hverfið frá norðri er frá Reykjavíkurvegi inn Hraunbrún norðan við torgið. Hraunbrún er 30 km gata og skal hönnun götunar marka breytingu frá 50 km á Reykjavíkurvegi niður í 30 km í Hraunbrún með efnisvali, hæðarmun í götu, litavali og merkingum. Í Hraunbrún næst

torgi er áætlað að koma fyrir djúpgámum og 5 bílastæðum sem leyfilegt er að nýta sem þjónustustæði fyrir torgið og/eða almenn bílastæði. Torgið skal hanna sem heild með vönduðu efnisvali, gróðri, götugögnum, lýsingu og með aðgengi allra í huga.

Þó nokkur önnur minni og stærri almenningsrými eru í hverfinu. Lítil græn, hálfalín svæði er nánast að finna við hverja götu. Þessi litlu grænu svæði þarf að skoða hvert fyrir sig og sem heild. Trjágróður og hraunklettur á þessum svæðum mynda skjól og sérstöðu í hverfinu og gefa því grænt og notalegt yfirbragð. Mörg svæðanna má gera aðgengileg með einföldum hætti, opna leið gegnum gróður, gera göngustíga og áningarstaði. Við hönnun skal taka mið af aðstæðum, vanda efnisval, nota hraungrýti í hleðslur og kanta og koma fyrir samræmdu götugögnum.

Brunntorg við Vesturbraut. Á þessum stað var gerður vatnstankur um 1912 í þeim tilgangi að vatnsveitan dygði bæði fyrir bæjarbúa og útgerðina. Vatn safnaðist í tankinn á næturnar þegar notkun bæjarbúa var lítil og á daginn var vatninu veitt niður á bryggju. Nú er bílaplan á svæðinu en það sem eftir er af brunninum eru skráðar fornleifar með litlu minjagildi (einkunn 4). Um fornmingjar gilda lög um menningarminjar 80/2012.

Skilgreind er lóð undir Brunntorg. Svæðið skal hannað í samstarfi arkitekta, landslagsarkitekta og listamanns og skal innibera vatnslísta- og skírskotar til brunns. Auk þess skal koma fyrir gróðri og setsvæði. Engin bílastæði eru heimil á lóðinni.

4.9.4 Ofanvatn og blágrænar lausnir

Meðhöndlun ofanvatns er með í að viðhalda sem eðlilegastri hringrás vatns. Við endurhönnun á opnum svæðum og samgöngumannvirkjum skal ávallt skoða möguleika á að koma fyrir blágrænum ofanvatnslausnum sem þátt í að létta álagi á hefðbundna fráveitu. Ef gróður og gegndræp svæði skerðast vegna framkvæmda eða rasks, skal beita mótvægisáðgerðum til dæmis með því að gróðursetja nýjan gróður eða auka gegndræpi með öðrum áðgerðum.

4.10 Samgöngur

4.10.1 Götur

Gatnakerfi skipulagssvæðisins er þegar mótað og götum verður hvorki fjölgað né fækkað. Helstu breytingar miða að því að gera hverfið gönguvænna og bæta umferðaröryggi sem mun hafa áhrif á alla íbúa, en sér í lagi barna á leið til skóla. Gangstéttum verður fjölgað og núverandi gangstéttir breikkaðar og endurbættar með aðgengi allra í huga.

Akbrautir skulu vera ekki breiðari en 6,0 m í götum með tvístefnu og 4,0 m í götum með einstefnu. Undantekning er Hraunbrún þar sem akbraut er 6,5 m breið og leyfir þannig umferð stærri ökutækja, til að mynda rútur að Víðistaðasvæðinu. Bílastæði skulu afmörkuð með kantsteini og/eða hellulögn. Þar sem bílastæði eru samsíða götum eru þau 2,0 m breið. Bílastæði mega ekki vera nær gatnamótum en svo að sýn sé óhindruð milli gangandi vegfarenda og ökumanna. Það rými sem eftir er í götunni skal ætlað frágangi upp að lóðum og gangstéttum sem skulu vera a.m.k. öðru megin í öllum götum og min. 2,0 breiðar.

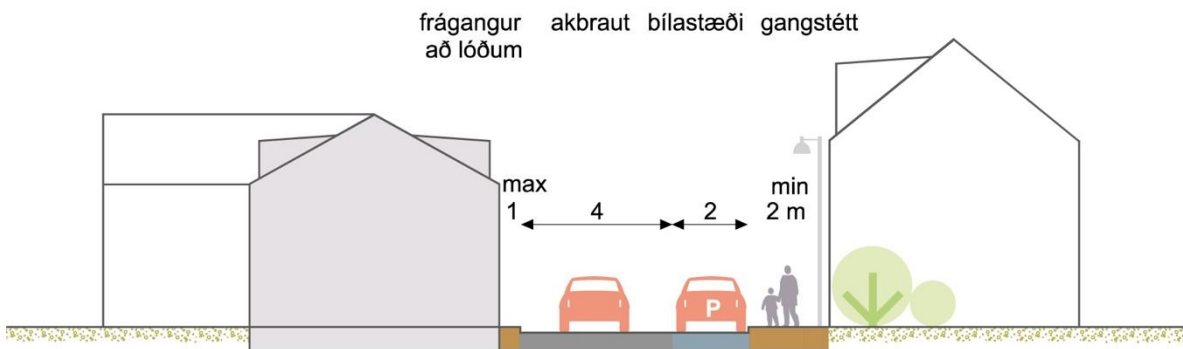
Um hraðatakörk fer eftir umferðarlögum og samþykktum Hafnarfjarðarbæjar hverju sinni. Áfram gildir að ökuhraði innan hverfisins takmarkast við 30km hraða á klukkustund nema þar sem skilgreindar eru vistgötur. Í 2. kafla 9. greinar umferðarlaga nr. 77/2019 segir: *Um vistgötu ber að aka hægt og eigi hraðar en 10 km á klst. Heimilt er að dveljast og vera að leik á vistgötu. Ökumaður skal sýna gangandi vegfaranda sérstaka tillitssemi og víkja fyrir honum.*

Gangstéttir skulu alls staðar halda hæð sinni þar sem eru innkeyrslur eru inn að byggingum, það er vera óbrotnar. Það á við bæði um innkeyrslur inn á einstakar lóðir en einnig inn í litla botnlanga út frá megingötum. Með því er gefið sterkt til kynna að gangandi eigi forgang og ökumenn þurfa að hægja vel á sér áður en þeir aka yfir gangstétt.

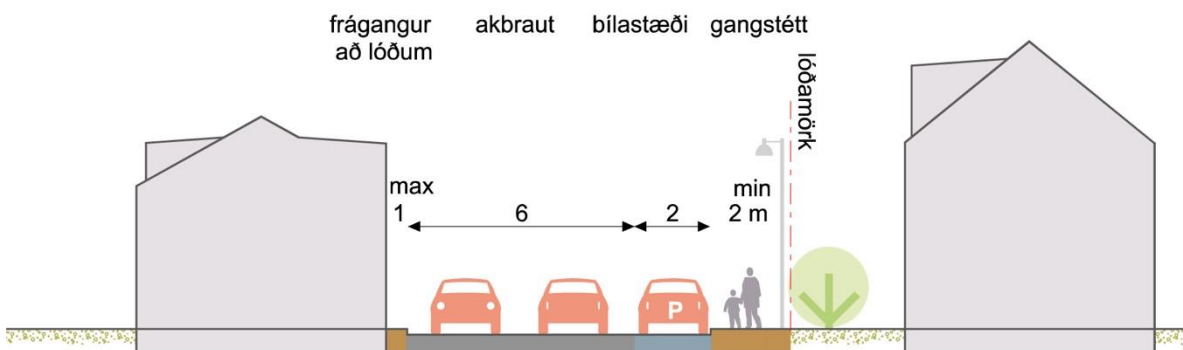
Fáeinær götur, mest botnlangar, eru mjög þröngar og erfitt er að koma fyrir gangstéttum svo vel sé. Þar má breyta götum í vistgötur þar sem gangandi verða í forgangi í allri götunni og einungis má leggja bílum í merkt stæði. Vistgötur skal ávallt merkja vel þannig að enginn sé í vafa um hvers konar götu sé að ræða. Getur það verið gert með hliðum, yfirborðsfrágangi eða annarri landslagshönnun sem á við.

Heimilt er að fegra göturýmið t.d. með götutrjám og götugögnum. Sérstaklega skal huga að því að breytingar og endurbætur samræmist skilmálum um verndarsvæði í byggð. Móta skal áætlun fyrir heildstæða efnisnotkun í öllu hverfinu sem styrkir staðarandann í hinni gömlu byggð. Við endurhönnun skal gera ráð fyrir öllum ferðamátum og heimilt er að nota landslagshönnun og sértækar lausnir til að lækka umferðarhraða og bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda.

Gróðurþekju við götur skal viðhalda og snyrta og meta skal tækifæri fyrir ofanvatnslausnir með gegndræpu yfirborði og í grænum geirum meðfram götum.



KENNISNIÐ FYRIR EINSTEFNUGÖTUR Í HVERFI



KENNISNIÐ FYRIR TVÍSTEFNUGÖTUR Í HVERFI

4.10.2 UPPHÆKKANIR OG ÞVERANIR FYRIR GANGANDI

Gert er ráð fyrir upphækkunum á fleiri stöðum en er í dag í hverfinu, sér í lagi þar sem gönguleiðir barna þvera götur. Staðsetningar má sjá á uppdrætti en eru leiðbeinandi.

Við endurbætur á götum skal horfa til þess að beygjuradíusar fyrir bíla séu ekki stærri en þörf krefur og pláss frekar nýtt fyrir gangandi vegfarendur eða götubúnað og gróður.

Á nokkrum stöðum er lagt til að gatan sé hækkuð á gatnamótum. Slíkar upphækkningar virka til að hægja á hraða ökumanna, gefa til kynna að mismunandi ferðamátar séu að mætast í göturýminu og auðveldar gangandi vegfarendum för. Umrædd gatnamót eru:

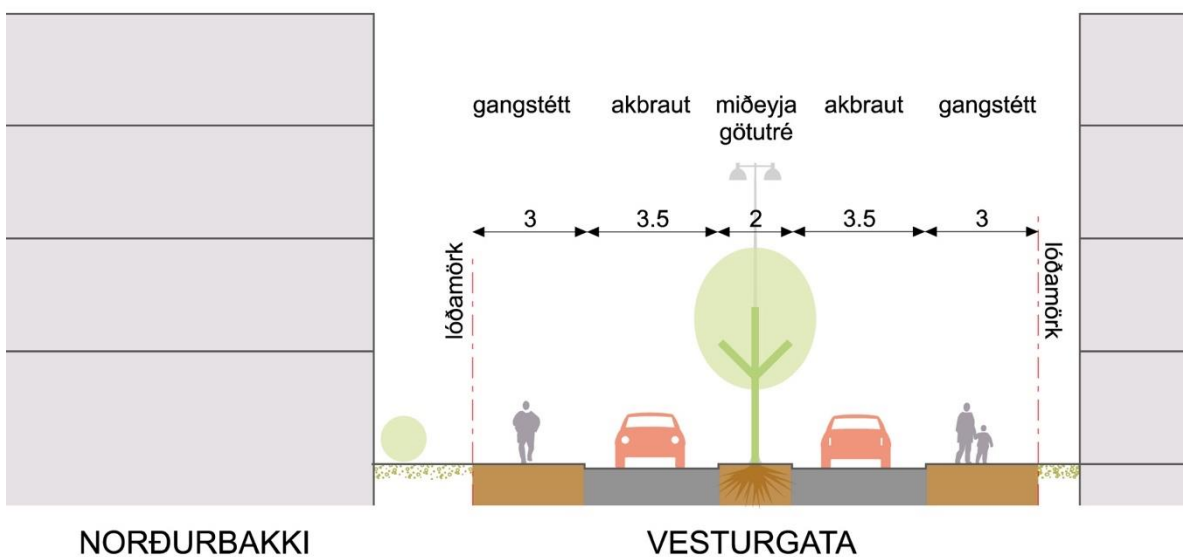
- Hraunbrún og Garðavegur, þar sem umferð fer inn á Víðistaðasvæðið
- Vesturgata við Byggðasafn og Merkur götu
- Norðurbraut, Tunguveg og Hraunbrún
- Norðurbraut og Hraunkamb, við opið leiksvæði
- Við torg á Norðurbraut þar sem er áætlað dvalarsvæði, djúpgámar og tenging við vistgötu á Hellisgötu

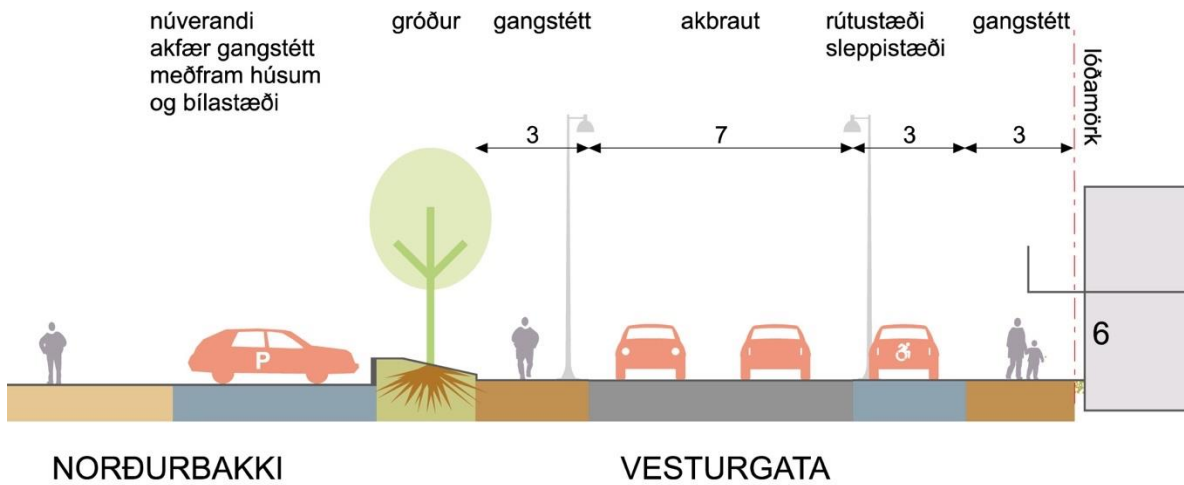
HRAUNBRÚN

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir gangstétt beggja vegna Hraunbrúnar þannig að öruggara verði fyrir skólabörn að komast til og frá skóla. Gangstétt norðan megin við götu, sólmegin, skal minnst vera 2,5 m breið. Gangstéttir skulu vera gegnumgangandi við innkeyrslur inn á lóðir og botnlanga svo skýrt sé að gangandi séu í forgangi. Við helstu gönguleiðir yfir Hraunbrún skal gera upphækkningar sem hægja á umferð og auðvelda leið gangandi vegfarenda yfir götuna.

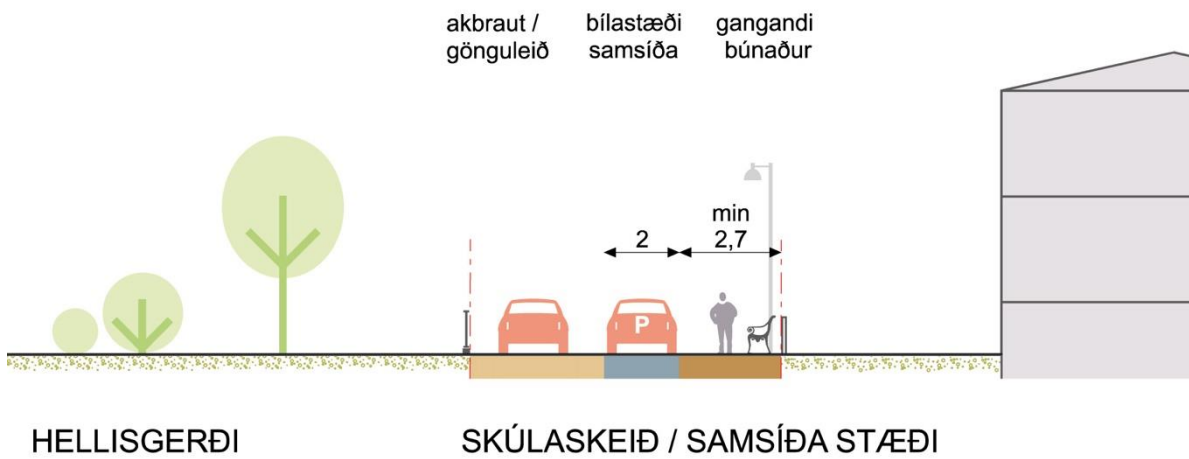
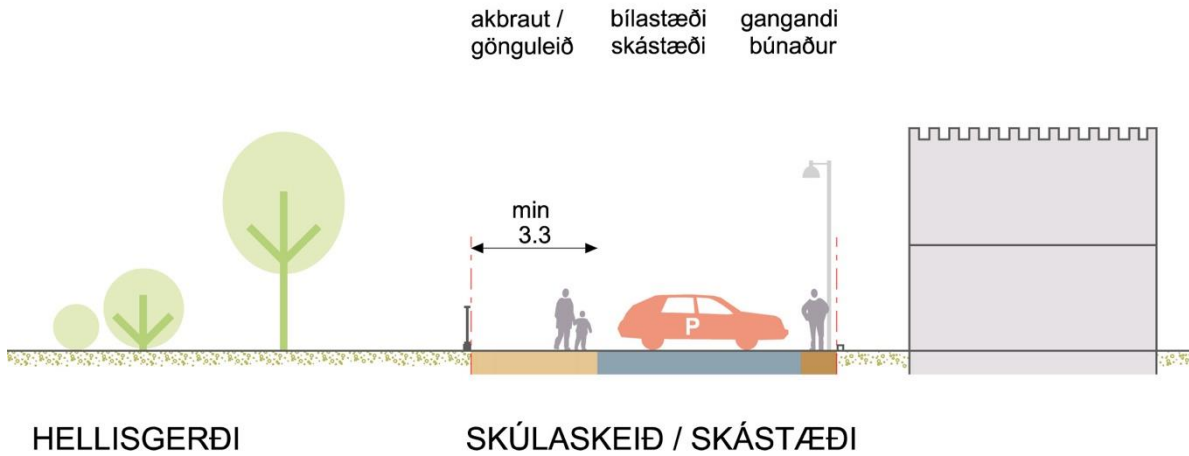
VESTURGATA

Til að bæta aðstöðu fyrir gangandi vegfarendur um Vesturgötuna er lagt til að þegar komið er að því að endurbæta Vesturgötu verði akbrautir mjókkaðar úr 4,5m í 3,5 m og gangstéttar breikkaðar um 1 m hvoru megin. Einnig skulu gangstéttar vera gegnumgangandi við allar innkeyrslur inn á lóðir sem gefur skýrt til kynna forgang gangandi vegfarenda. Með því að minnka hringtorg við Merkur götu í 6 m radius og akrein mjókkuð í 5,0 m verður til rými til að breikka gönguleiðir við hringtorgið, sér í lagi við upphaf Merkur götu. Í miðeyju í Vesturgötu milli Merkur götu og Vesturbrautar er lagt til að verði gróðursett götutré. Þau er hægt að nýta fyrir ofanvatn af götunni og hægja þar með á vatni og hreinsa áður en það fer í regnvatnskerfið. Götutré munu jafnframt gera götuna grænni og vistlegri fyrir alla umferð. Götusniðið er ekki nægilega breitt til að koma fyrir sér hjólaleiðum svo vel sé. En með því að gera gangstéttirnar breiðari er meira rými fyrir alls konar umferð virkra ferðamáta, t.d. börn á hjólum.





Við Byggðasafnið er lagt til að gatan verði hækkuð upp allt frá hringtorgi (Bæjartorgi) og vestur fyrir gatnamót Merkurgötu. Þar verði gert nýtt yfirborð sem tengir betur Byggðasafnið við Norðurbakkann og miðbæ Hafnarfjarðar. Göngutengingar eru þarna mikilvægar og þörf á zebrabrautum sem undirstrika forgang gangandi vegfarenda. Nýtt yfirborð með hellum eða álíka gefur skýrt til kynna umferð gangandi um svæðið. Norðan megin við götuna, við safnið, verði útbúið sleppistæði fyrir rútur og bílastæði fyrir hreyfihamlaða, ásamt því að gönguleiðin verður breikkuð. Þessi aðgerð miðar einnig að því að tengja betur miðbæ Hafnarfjarðar við gömlu byggðina, m.a. með beinni tengingu við Merkurgötu sem verður vistgata með sérstöku yfirborði.



VISTGATA - SKÚLASKEIÐ

4.10.3 Vistgötur

Vistgötur eru götur með lágum hámarkshraða, þar sem gangandi eru í forgangi og mega dvelja og leika. Ökumenn skulu sýna sérstaka tillitsemi og eingöngu má leggja í merkt stæði. Vistgötur eru gjarnan vistlegar með notalegu og hlýlegu yfirbragði. Gróður og götubúnaður, ásamt yfirborðsfrágangi er notað til að stýra umferð ökutækja.

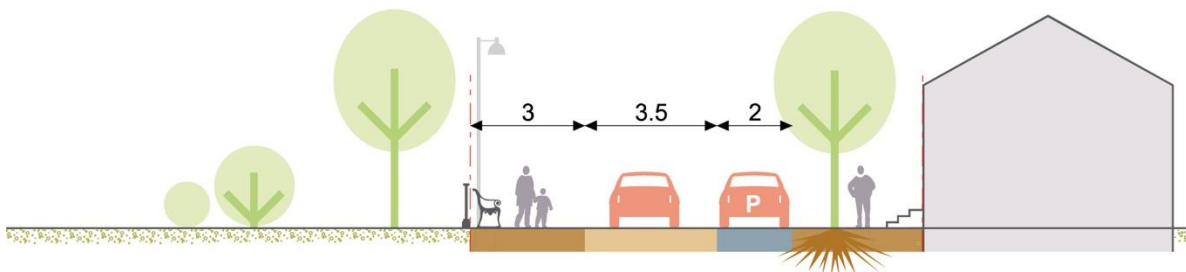
Merki vistgatna. Um vistgötur gilda þeir skilmálar sem koma fram í 9. gr. umferðarlaga nr. 77/2019.



Á deiliskipulagsvæðinu eru fjórar götur sem á að breyta í vistgötur og njóta þær forgangs við endurhönnun á götum í hverfinu. Um er að ræða Merkurgötu, Kirkjuveg, Helligötu og Skúlaskeið en þessar götur tilheyra elsta hluta hverfisins, auk þess sem Helligata og Skúlaskeið liggja kringum Helligerði. Göturnar eru allar innan verndarsvæðis í byggð og skal útlit þeirra og efnisval taka mið af því. Götonum er einnig ætlað að tengja miðbæ Hafnarfjarðar við hið gamla hverfi.

Umræddar götur eru þröngar í dag og erfitt að koma fyrir bæði akbraut og gangstétt svo vel sé. Með því að breyta stöðu þeirra í vistgötur eru gangandi vegfarendur og önnur hægfara farartæki eins og reiðhjól og hlaupahjól sett í forgang og aðgerðir miðast við að hægja á hraða bifreiða og stýra hvar þeim má leggja.

gönguleið akbraut bílastæði gönguleið



HELLISGERÐI

HELLISGATA 1 - 7

VISTGATA – HELLISGATA AUSTUR

Áætlun - hvernig:

- Göturnar skal gera að einum fleti milli aðliggjandi lóðarmarka með efnisvali og hönnun. Yfirborð vistgatna skal vera vel læsilegt og fært öllum. Nota skal hellur að mestu eða öllu leyti.
- Aðskilnaður akandi og gangandi umferðar skal vera mjög takmarkaður.
- Hönnun skal miða að því að láta akbrautir virka þrengri en þær raunverulega eru til að hægja á hraða. Dæmi er götur í Grjótaþorpinu þar sem akbrautir eru mjög þröngar í ásýnd.
- Öll efnisnotkun í yfirborði og götubúnaði skal miða að því að efla staðaranda hins gamla hverfis, fegra göturýmið og skapa vistlega stemningu.
- Gróðurbeð, götugögn og línur í yfirborði eru með til að stjórna umferð akandi.
- Öll bílastæði og innkeyrslur skulu vera skýrt afmörkuð í yfirborði.
- Við enda gatnanna skal vera sérstök útfærsla sem aðgreinar þær frá aðliggjandi götum og gefur skýr skilaboð um að gatan sé vistgata.



MERKURGATA:

Gatan er í dag einstefna frá Vesturbraut og niður á Vesturgötu. Við breytingar á götunni mun aksturstefna breytast/snúast svo keyrt verður upp brekkuna frá Vesturgötu og inn á Vesturbraut. Með því batnar umferðaröryggi þar sem u.þ.b. miðja vegu götunnar er mjög þröngt á milli bygginga nr 8 og 8a. Þar er að finna stóran hraunklett sem vegurinn sveigist utan um. Hraunkletturinn er skemmtilegt kennileiti í hverfinu og nýtur hverfisverndar sem álfaklettur. Við breytingar á götunni í vistgötu skal taka fullt tillit til þessa hraunkletts.

Gengt Merkursgötu 11 skal gera torg með götutrjám og búnaði sem býður upp á skemmri dvöl. Þar mega vera allt af fimm almenn bílastæði og einnig eru innkeyrslur inn að húsum norðan við götuna. Torgið þarf því að vera akfært að einhverju leyti. Torgið skal vera hannað þannig að þar sé hægt að loka fyrir bílaumferð og vera með minni viðburði sem henta hverfinu, eins og hverfahátíðir eða markaði. Á torginu skulu vera blágrænar ofanvatnslausnir með regnbeðum og gegndræpu yfirborð. Ekki er leyfilegt að ofanvatn af torginu fari beint út í regnvatnskerfið.

KIRKJUVEGUR:

Kirkjuvegur er eina vistgatan sem er botnlangi og þar af leiðandi með tvístefnu akstur. Vegna þrængsla munu ökumenn þurfa að víkja fyrir hvor öðrum en gatan er ekki löng. Bílastæðum er komið fyrir norðan megin við götuna eftir því sem pláss leyfir.

Við endann á Kirkjuvegi er gönguleið sem tengir sama Helligstötu og Kirkjuveg. Þessi gönguleið er mikilvæg tenging innan hverfisins og mikið notuð. Bæta þarf gönguleiðina svo hún uppfylli betur kröfur um aðgengi, en þarna er töluverður hæðarmunur. Einnig skal endurbætur gerðar þannig að gönguleiðin tengist vel yfirborði í báðum götum og verði sem eðlilegust í ferlimálum. Nota skal lýsingu til að bæta öryggi og sem upplifun bæði neðan frá og ofan frá.

HELLISGATA:

Helligstötu er breytt í einstefnu götu frá Skúlaskeiði að Reykjavíkurvegi. Með því er umferð um götuna takmörkuð og meira pláss er fyrir gangandi vegfarendur. Við götuna er Siggubær sem tilheyrir Bygðasafni Hafnarfjarðar. Norðan við götuna er Helliggerði og þaðan er mjög gott aðgengi að garðinum. Aðalinngangur í Helliggerði er í dag frá Reykjavíkurvegi en þar eru ekki bílastæði auk þess sem Reykjavíkurvegur er brattur á þeim kafla svo hentar illa fyrir

hreyfihamlaða. Við Hellisgötu skal útbúa bílastæði fyrir hreyfihamlaða sem vilja heimsækja Hellisgerði. Meðfram Hellisgerði er Hellisgata nægilega breið til að útbúa fallega aðkomu að garðinum með breiða gangstétt sólmegin í götunni og tengja þannig garðinn betur við umhverfi sitt.

SKÚLASKEIÐ:

Skúlaskeið liggur í falletum boga og umlykur Hellisgerði að norðanverðu. Gatan er með einstefnu í átt að Hellisgerði eins og í dag. Hún er mjög þröng og bílastæði meðfram þröngri akbraut eru ýmis samsíða eða skástæði til að hægt sé að vera með eitt stæði fyrir hverja íbúð. Almenn bílastæði út frá Skúlaskeiði við Reykjavíkurveg skulu endurbætt um leið og gatan. Þau munu tilheyra vistgötunni og aksturstefnu þar er breytt í einstefnu sem bætir umferðaröryggi. Bílastæðið mun þjóna íbúum sem aukastæði fyrir gesti.

4.10.4 Stígar og gönguleiðir

Inni á milli húsa, milli gatna, úr endum botnlanga og á milli hraunasvæða liggja göngustígar og stundum tröppur þar sem hæðarmunur er mikill. Þetta eru dýrmætar tengingar og deiliskipulagið leggur upp með að varðveita í núverandi legu og bæta. Gönguleiðir skulu gerðar greinilegrar með merkingum og bættu yfirborði þannig að ekki leika vafi á að um stíg fyrir almenning sé að ræða. Leitast skal við að gönguleiðir séu minnst 2,5 m breiðar. Þar sem þær liggja í ósnortnu hrauni er það þó ekki alltaf mögulegt og vinna skal með hraunsvæði á hverjum stað. Tröppur skulu vera vandaðar, fylgja viðurkenndum leiðbeiningum og unnar inn í landið á hverjum stað. Margar af þessum gönguleiðum liggja inn á milli umfangsmikils gróðurs og hraundranga og því er mikilvægt að huga vel að lýsingu.

4.10.5 Aðgengi hreyfihamlaðra

Fara skal eftir viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun við hönnun og endurbætur í almenningsrými og samgöngumannvirkjum hvers konar.

4.10.6 Bílastæði

Vonir standa til þess að með bættum almenningsgöngum, hjóla- og göngustígum dragi úr þörfinni fyrir einkabíla á komandi árum. Yfirbragð og ásýnd byggðarinnar, hið einstaka samspil byggðar og landslags er sérlega varðveislugt, sér í lagi í eldri hluta deiliskipulagssvæðisins þar sem hús og götur eru lagðar þétt inn í hraunlandslagið og umhverfið einkennist af þröngum götum, stígum, grónum gördum og hrauni. Byggðin varð til þegar lítið var um bílaeign og ekki hægt að verða við óskum um fjölda bílastæða eins og í nýrri hverfum. Margar lóðir eru með bílastæði innan lóða og fjöldi þeirra er sýndur á deiliskipulagsupprætti. Einnig tekur deiliskipulagið afstöðu til bílastæða sem húseigendur hafa gert á bæjarlandi utan sinna lóða.

Bílastæði í götum eru að mestu samsíða akbraut og gangstéttum. Þau skulu afmörkuð með kantsteini og/eða hellulögn og vera max. 2,0 m breið. Bílastæði mega ekki vera nær gatnamótum en svo að sýn sé óhindruð milli gangandi vegfarenda og ökumanna.

Í deiliskipulaginu er bætt við gestabílastæði í hverfinu og heimilað er uppsetning rafhleðslubúnaðar til almenningsnota á slíkum stöðum. Bílastæði sem fest eru í sessi eða gerð ný má nefna stæði við Merkur götu, Norðurbraut, Langeyrarveg og Krosseyrarveg.

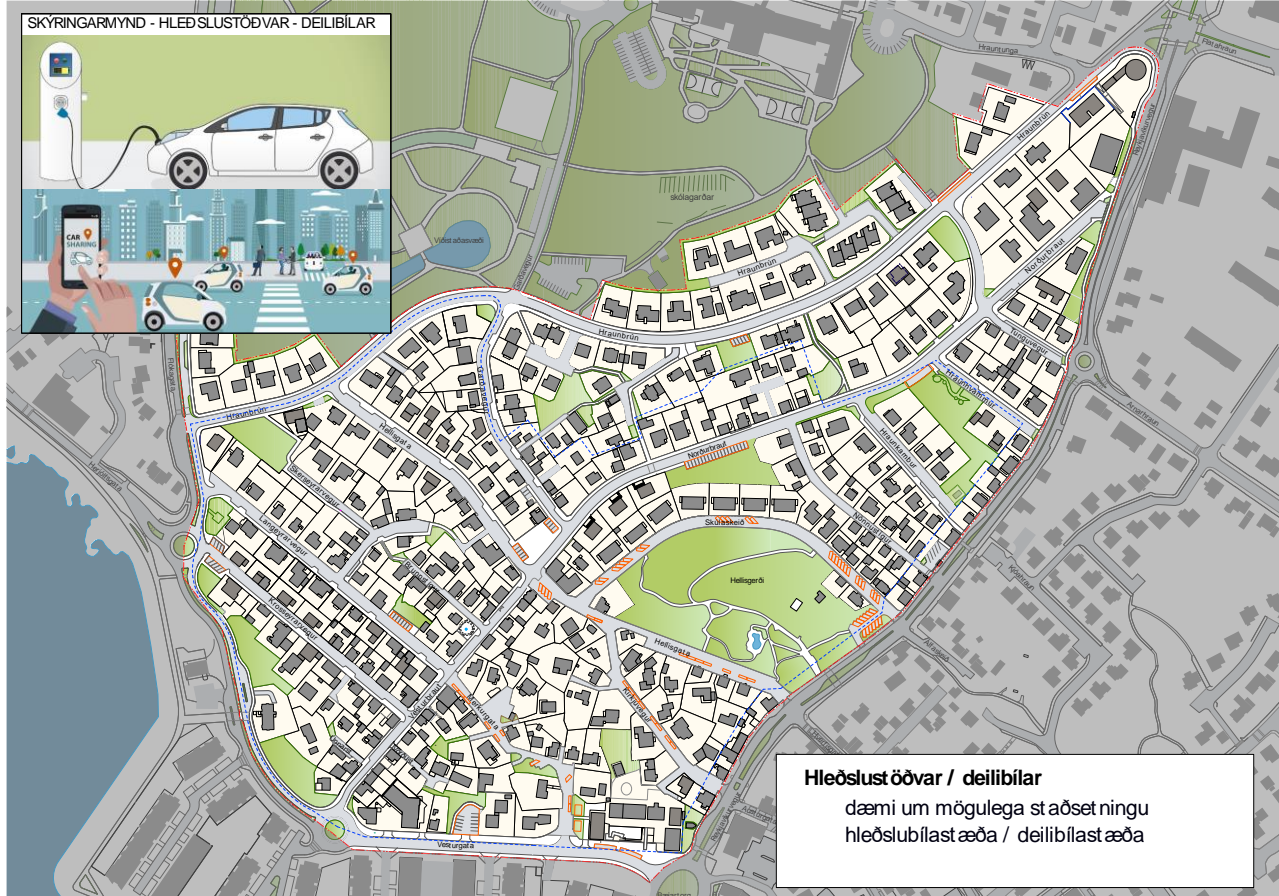
Um bílastæði á svæðinu gildir samþykkt um Bílastæðasjóð Hafnarfjarðar.

Samkvæmt umferðarlögum má ekki leggja vélknúnum bifreiðum í vistgötum nema í merkt stæði. Því er mikilvægt að í hönnun vistgatna sé farið vandlega yfir hvar bílastæði skulu sett inn og þau merkt skilmerkilega. Viðmið í vistgötum er að allar íbúðir séu með aðgengi að minnsta kosti einu stæði.

4.10.7 Hleðslustæði

Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustöðvum til að hlaða bíla og hjól íbúa og bæta þannig aðstæður fyrir notkun á vistvænum orkugjöfum. Mikilvægt er að staðsetning hleðslustöðva og frágangur trufli ekki aðra umferð, bæði gangandi og akandi. Frágangur er háður samþykki byggingaryfirvalda. Almenn bílastæði á skipulagssvæðinu eru mörg hver vel til

Þessi fallin að koma upp slíkum búnaði og á það við bæði um stæði sem eru nú þegar til staðar og ný stæði sem gerð verða í vistgötum. Hleðslubúnaður við bílastæði á bæjarlandi skal nýttast öllum þ.e. óheimilt er að koma fyrir einkahleðslubúnaði á bæjarlandi. Um gjalddöku og frekari skilmála hleðslubílastæða og deilibílastæða gilda ákvæði aðalskipulags og þar að lútandi samþykktir.



4.10.8 Reiðhjól

Hraðatakörk á götum utan hverfisins eru hærri en þau viðmið sem sett eru innan hverfisins. Við Reykjavíkurveg og við Norðurbakkann, út við sjóinn, eru skilgreindar lykil hjólaleiðir í bænum. Að öðru leyti eru þröngar götur í hverfinu takmarkandi þáttur hvað varðar aðgreiningu á hjólandi frá öðrum samgöngumátum, bæði akandi og gangandi. Allar götur innan hverfisins eru með lágum hraða, max. 30 km/klst sem gerir hjólréiðamönnum auðveldara fyrir að hjóla á akbraut. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að bæta og fjölga gangstéttum sem henta börnum á hjóli.

Á torgum og almenningsvæðum er æskilegt að setja upp hjólagrindur og hleðslustöðvar fyrir rafhjól sem hluta af götubúnaði til að læsa hjólum við. Hjólagrindur og hleðslustöðvar mega ekki trufla gangandi umferð. Leyfilegt er að setja upp hjólaskýli á torg milli Hraunbrúnar og Reykjavíkurvegs sem hluta af biðstöð almenningsgangna. Staðsetning, stærð og útfærsla er háð samþykki byggingaryfirvalda.

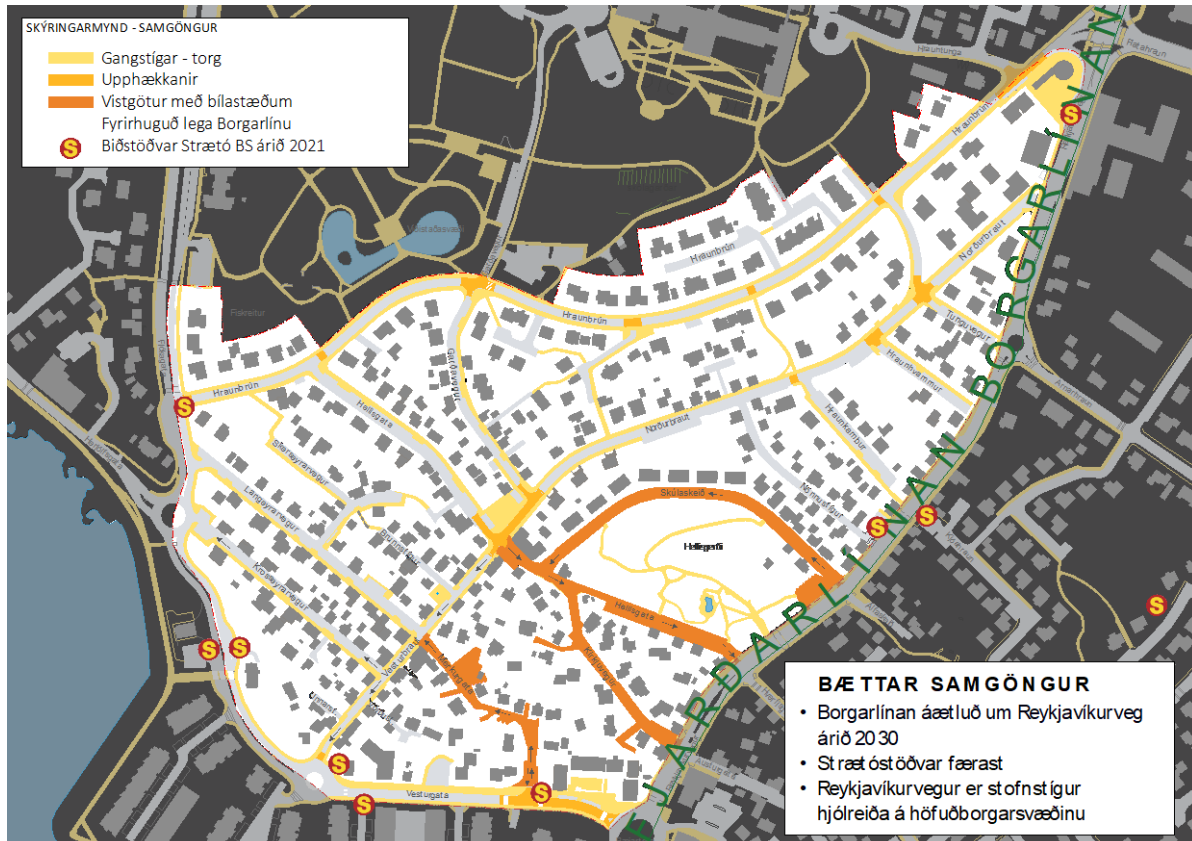
4.10.9 Önnur farartæki og fyrirferðarmiklir munir

Almennt er óheimilt að geyma hjólhýsi, fellihýsi, dráttarvélar, báta, hestakerrur og aðra fyrirferðarmikla muni íbúa og annarra, við götu og almennum bílastæðum á bæjarlandi innan skipulagssvæðisins í samræmi við lögreglusamþykkt fyrir Hafnarfjarðarkaupstað. Stæði innan lóða skulu nýtt undir bílinn í stað framangreindra tækja. Bærinn hefur undanfarið ár boðið íbúum sínum að geyma slík útilegutæki á skólalóðum bæjarins.

4.10.10 Almenningsamgöngur

Almenningsamgöngur eru að fá meira vægi í ferðavenjum sem hentar þröngum hverfum eins og Vesturbæ vel. Unnið er að uppbyggingu Borgarlínu sem hágæða almenningsamgöngukerfi fyrir allt höfuðborgarsvæðið. Áætlað er að hún muni liggja um Reykjavíkurveg og mun þá tengja íbúa hverfisins vel við nýtt samgöngukerfi. Strætó gengur í dag um Reykjavíkurveg og Vesturgötu.

Með því að bæta gangstéttar og gönguleiðir í hverfinu er aðgengi íbúa að almenningsamgöngum bætt og einnig aukast möguleikar á að nota aðra vistvæna ferðamáta.



4.11 Veitur

HS veitur annast dreifikerfi.

4.11.1 Neysluvatn

Neysluvatn er fengið úr stofnlögn vatnsveitu Hafnarfjarðar. Engar breytingar verða þar á.

4.11.2 Rafmagn

Mannvirki á deiliskipulagssvæðinu tengist dreifikerfi. Rafvæðing bílaflotans mun kalla á endurskipulagningu innviða og í því skyni eru settar inn heimildir til breytinga. Spennistöð við Merkur götu gerir íbúum erfitt fyrir að komast að lóðum sínum og því verður heimilt að rífa hana í tengslum við breytingar á gatnakerfi. Skilgreindar eru 4 lóðir innan skipulagssvæðisins þar sem heimilt er að koma fyrir spennistöðvum. Allar lóðirnar eru við enda gatna þar af þrjár grænir reitir Krosseyrarvegur 15H, Langeyrarvegur 17H og Hraunbrún 46H en fjórða lóðin er torgið á mótum Reykjavíkurvegar og Hraunbrúnar. Algengast er að stærð spennistöðva sé um 10m² og eru þær flokkaðar sem smáhýsi veitna. Hæðin er um 2,7 m frá yfirborði jarðar. Því mun bera lítið á spennistöðvunum á ofangreindum lóðum

4.11.3 Fjarskipti

Engir möstur eru innan hverfisins.

4.11.4 Fráveita

Fráveita Hafnarfjarðar annast rekstur fráveitukerfis og hreinsistöðvar fyrir Hafnarfjarðarbæ. Dælustöð er staðsett við Vesturgötu / Norðurbakka.

4.11.5 Sorp – móttaka, flokkun og förgun

Á tveimur stöðum innan skipulagssvæðisins er sérstök heimild til að koma fyrir djúpgámum, en það eru gámar til sorpflokkunar sem geymdir eru neðanjarðar en losaðir ofanfrá. Nyrðra torgið er staðsett í nálægð við biðstöð almenningsgangna en það syðra um miðbik skipulagssvæðisins. Staðsetning nýrra djúpgáma til viðbótar við grenndarstöð í Firði miðar að því að gönguradíus íbúa hverfisins að sorpflokkun verði aldrei meiri en 300m. Allt sorp er flutt burt af svæðinu til endurvinnslu og förgunar í samræmi við reglur sveitarfélagsins og áhersla verður lögð á að hvetja alla til að flokka sorp. Almennt er heimilt að koma djúpgámum fyrir á skipulagssvæðinu án þess að þeir staðir séu sérstaklega auðkenndir á uppdráttum. Um slík svæði og staðsetningu þeirra gilda ákvæði aðalskipulags og þar að lútandi samþykktir.



5 SÉRSKILMÁLAR LÓÐA

Hér á eftir fara sérskilmálar einstakra byggingarlóða. Lesa þarf sérskilmála með almennum skipulagsskilmálum, skilmálatöflum og skoða með skipulagsuppdráttum og skilmálablöðum þar sem það á við.

5.1 Vesturgata

Á safnasvæðinu við Vesturgötu eru elstu hús Hafnarfjarðar sem ber að vernda en einnig stendur húsið Vesturgata 8 frá því um 1980. Gefnar eru heimildir til þess að stækka og efla menningarstarfsemi á reitnum og eru allar nýjar heimildir skilyrtar til þeirrar notkunar. Við allar breytingar skal taka tillit til eldri byggðar og ný- og viðbyggingar skulu vera byggingarlist í hæsta gæðaflokki sem hæfir eldri byggð. Allar stærðir koma fram í skilmálatöflu og á lóðarblöðum. Mikilvægt er að gömlu húsin fái faglegan frágang og viðhald þar sem notast er við byggingarefni og liti

sem hæfa húsunum. Samhliða uppbyggingu húsa er nauðsynlegt að hlúa að safnatorgi og baklóð húsa, þ.e. svæði á milli Vesturgötu húsa og Beggubúðar.

LÓÐ Vesturgata 4-8 + Kirkjuvegur 1

Heimilt er að sameina lóðir (~3.397m²) eða skipta upp eftir hentugleikum til að greiða fyrir menningarstarfsemi á reitnum. Tryggja skal aðkomu að bílastæði og bílskúr á lóð á Merkurgötu 2.

4-6 Húsin eru öll friðuð á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Allar nýjar heimildir á reitnum (og lóðinni V4-6) eru skilyrtar fyrir menningarstarfsemi og háðar eignarhaldi Hafnarfjarðarbæjar. Mögulegt að byggja viðbyggingu fyrir menningarstarfsemi á milli húss nr. 4 og 6, Sívertsenhússins. Hæsta leyfilega mænishæð nýs húss er sú sama og á Sívertsenhúsi / Vínhúsinu. Nýbygging skal vera byggingarlist í hæsta gæðaflokki sem hæfir eldri byggð.

8 Heimilt að gera útistiga og svalir skv. deiliskipulagi frá 2020. Gististarfsemi er víkjandi og heimilt að rífa húsið þegar Hafnarfjarðarbær vill leysa til sín lóðina fyrir menningarstarfsemi. Þegar núverandi hús víkur er heimilt að sameina lóðina inn í lóð undir menningarstarfsemi sbr. skilmála Vesturgötu 4-6. Allar nýjar heimildir á reitnum (og lóðinni V8) eru skilyrtar fyrir menningarstarfsemi og háðar eignarhaldi Hafnarfjarðarbæjar. Hæsta leyfilega mænishæð nýs húss er sú sama og á „pakkhúsinu“. Nýbygging skal vera byggingarlist í hæsta gæðaflokki sem hæfir eldri byggð.

10 Tvö bílastæði heimil á lóð. Engar verulegar breytingar.

12a-12b Engar verulegar breytingar.

16 Húsið er friðuð á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Felldar eru úr gildi eldri heimildir um að flytja megi núverandi hús og byggja annað í staðinn. Mikilvægt er að halda húsinu á sínum stað. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti á einni hæð eða kjallari, hæð og ris í því tilviki að húsið yrði lengt.

18-20 Fimm bílastæði heimil á lóð og 18 í bílakjallara. Engar verulegar breytingar.

26b Húsið er friðuð á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Eitt bílastæði heimilt á lóð. Gerð er tillaga að lóðarstækkun í tengslum við nýja gangstétt. Engar verulegar breytingar.

32 Húsið er friðuð á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Eitt bílastæði heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.

5.2 Vörðustígur

2 Húsið er friðuð á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 20m² að grunnfleti. Hámarksbyggingarmagn miðast við að húskroppur sé lengdur (20m² x kjallari, hæð og ris).

3 Húsið er umsagnarskytt, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og skv. lögum um menningarminjar. Engar verulegar breytingar.

5 Húsið er friðuð á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Kvöð er um akveg yfir lóðina og er akstursleið dregin frá lóðarstærð. Engar verulegar breytingar.

7 Húsið er friðuð á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 20m² að grunnfleti á baklóð.

5.3 Smiðjustígur

2 Húsið er friðuð á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og skv. lögum um menningarminjar. Eitt bílastæði heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.

5.4 Merkurgata

- 2 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti. **Sækja þarf um leyfi fyrir skúrum á lóð (ath. sambrunahættu).**
- 2B Húsið er umsagnarskylt, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu á baklóð sem er allt að 20m² að grunnfleti.
- 3 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 50m² að grunnfleti. Tvö bílastæði heimil á lóð. Tvær íbúðir heimilar.
- 4 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu á baklóð sem er allt að 20m² að grunnfleti.
- 5 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti.
- 7 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Engar verulegar breytingar. Ósamþykkt íbúð er í bílskúr. Á lóð eru skúr og gróðurhús.
- 8 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti. Þar sem landhalli er mikill getur verið mögulegt að byggja við á tveimur hæðum, þ.e. kjallara og jarðhæð.
- 8h Lóðin er viðskipta- og þjónustulóð undir spennistöð. Spennistöðin má víkja þegar ekki lengur er þörf fyrir hana og því er niðurrif heimilt.
- 9 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 20m² að grunnfleti. Hámarksbyggingarmagn miðast við að húskroppur sé lengdur (20m² x kjallari, hæð og ris).
- 9a Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti.
- 9b Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Engar verulegar breytingar.
- 10 Gerð er tillaga að breyttum lóðamörkum. Engar verulegar breytingar. Eitt bílastæði heimilað á lóð.
- 11 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 20m² að grunnfleti. Hámarksbyggingarmagn miðast við að húskroppur sé lengdur (35m² x kjallari, hæð og ris).
- 12 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Engar verulegar breytingar.
- 12a Merkurgata 12a er óbyggð lóð og skráð stærð hennar er 472m². Gerð er tillaga að vistgötu-torgi með gróðri og bílastæðum. Aðkoma að Merkur götu 8, 10 og 12 er um torgið.
- 13 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Engar verulegar breytingar.
- 14 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Sækja þarf um leyfi fyrir áðurgerðum framkvæmdum á lóð. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 20m² að grunnfleti. Þar sem landhalli er mikill getur verið mögulegt að byggja við á tveimur hæðum, þ.e. kjallara og jarðhæð.

5.5 Kirkjuvegur

Gerð er tillaga að breytingu húsnúmera. Beggubúð er númeruð við Kirkjuveg 1 þó að húsið standi ekki við götuna. Lóð Beggubúðar verði sameinuð safnalóð eða taki númerið 1b en ný lóð við Kirkjuveg fái númerið Kirkjuvegur 1. Götumynd Kirkjuvegar er vernduð í aðalskipulagi Hafnarfjarðar.

- 1 Ný lóð fyrir fyrir flutningshús eða nýtt hús sem fellur að eldri byggð. Húsið má vera kjallari, hæð og ris eða tvær hæðir, mænisþak er skilyrt með stefnu samsíða Reykjavíkurvegi. Heimilt að hafa íbúð og / eða menningarstarfsemi í húsinu. Byggingarmagn takmarkast einnig við hámark í skilmálatöflu. Eitt bílastæði á lóð. Bílskúr óheimill. Heimilt er að breyta lóðamörkum á safnareit þar með talið Reykjavíkurvegi 1 og 1b án þess að breyta þurfi deiliskipulagi þessu.
- 1B Beggubúð. Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Heimilt er að flytja húsið á aðra lóð þar sem það nýtur sín í samhengi annarra húsa. Heimilt er að sameina lóðina inn í lóð safnasvæðisins, þ.e. breyta lóðarmörkum á safnatorfunni án þess að breyta þurfi deiliskipulagi þessu. Ellegar fær lóðin númerið 1b.
- 2 Engar verulegar breytingar.
- 3 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Engar verulegar breytingar.
- 3a Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Æskilegt væri að færa utanhússklæðningu til hefðbundnara horfs þegar kemur að viðhaldi þ.e. lóðrétt timbur- eða bárujárn og huga að upprunalegri gluggagerð.
- 4 Upphaflegt hús er gott í grunninn en síðari tíma viðbætur hafa spillt því. Húsið þarfnast faglegrar endurgerðar. Gefnar eru heimildir til stækkunar til að auka svigrúm til góðra endurbóta. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 50m² að grunnfleti. Bílskúr er á lóðinni og heimilt er að hafa samtals 3 bílastæði innan lóðar. Tvær íbúðir eru skráðar í húsinu og óheimilt er að fjölga þeim.
- 5 Húsið er umsagnarskylt og styttest í friðun þess. Allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Lóð stækkar frá skráningu. Tvær íbúðir eru skráðar óheimilt að fjölga þeim. Engar verulegar breytingar.
- 6 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 50m² að grunnfleti, hæð og ris. Lóð stækkar frá skráningu. Eitt bílastæði heimilt á lóð.
- 7 Húsið er fallett dæmi um samspil byggingararfleifðar og nútíma byggingarlistar. Engar verulegar breytingar.
- 8 Á lóðinni Kirkjuvegur 8 standa tvö hús, annað gamalt aðgengilegt frá Kirkjuvegi en hitt nýrra með aðkomu frá Hellisgötu.
Hús byggt 1910: Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Engar verulegar breytingar.
Hús byggt 1984: Aðkoma frá Hellisgötu, tvö bílastæði heimil á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 8b Aðkoma hússins er frá Hellisgötu. Tvö bílastæði heimil á lóð Hellisgötumegin. Engar verulegar breytingar.
- 9 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Eitt bílastæði heimilt á lóð. Lóð stækkar frá skráningu. Engar verulegar breytingar.
- 10 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Lóð stækkar frá skráningu.
- 11 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti, hæð og ris.
- 11b Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Lóð stækkar frá skráningu. Eitt bílastæði heimilt á lóð.

- 13 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 20m² að grunnfleti, kjallara og hæð með mænisþaki. Lóð stækkar frá skráningu. Eitt bílastæði heimilt á lóð.
- 15 Á lóðinni Kirkjuvegur 15 standa tvö hús, bæði aðgengileg frá Hellisgötu. Eitt bílastæði er heimilt á lóð.
Hús byggt 1902 er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Engar verulegar breytingar.
Hús byggt 1927. Engar verulegar breytingar.

5.6 Hellisgata

- 1-5 Þrjú áþekkt hús (þríburahús) sem standa þétt upp við götu gegnt Hellisgerði. Mögulegt að byggja við hvert hús viðbyggingu sem er allt að 20m² að grunnfleti. Ef byggt er í landhalla getur viðbygging mögulega verið kjallari, hæð og ris og miðast hámarksbyggingarmagn í skilmálatöflu við það. Lóðarstærðir eru leiðréttar og fastsettar skv. uppmælingu.
- 5 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti. Eitt bílastæði heimilt á lóð.
- 7 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti. Tvö bílastæði heimil á lóð.
- 12 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Eitt bílastæði heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 13 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Þegar kemur að viðhaldi skal horft til fyrra útlits og ráðgjöf sótt hjá Minjastofnun. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti. Eitt bílastæði heimilt á lóð.
- 15 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti. Skilgreindur er byggingarreitur fyrir lítið hús á framlóð. Húsið má vera hæð og ris og getur verið flutningshús eða nýtt hús sem tekur tillit til eldri byggðar. Tvær íbúðir heimilar í eldra húsi og ein í nýju húsi. Tvö bílastæði heimil á lóð. Bílskúr óheimill.
- 16-18 Heimilt að hækka risþak hússins en framkvæmdir eru háðar þátttöku og framkvæmd beggja húshluta (16 og 18). Nýtt þak skal hæfa gerð hússins og samanlögð lengd kvista skal ekki fara yfir 45% af lengd viðkomandi húshliðar. Mikilvægt er að endurnýja húsið að utan á viðeigandi hátt samhliða breytingum á þaki. Hámarksfjöldi íbúða (skráðra eigna) er 4 íbúðir (eignir) í húsi nr. 16 og 4 íbúðir í húsi nr. 18. Eignum verður ekki fjölgað frá skráningu Þjóðskrár árið 2020 (skrifstofa í húsi nr. 16 telst skráð eign). Bílastæði á lóð eru 4 í nr. 16, engin bílastæði á lóð nr. 18.
- 17 Lóð stækkar frá skráðri stærð. Þrjár íbúðir heimilar í húsi. Tvö bílastæði heimil á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 19 Húsið er umsagnarskylt og styttest í friðun þess. Allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti. Eitt bílastæði heimilt á lóð.
- 21 Húsið er umsagnarskylt. Allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Lóð er stækkuð. Engar verulegar breytingar.
- 22 Húsið er umsagnarskylt. Allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti. Eitt bílastæði heimilt á lóð.

- 23 Húsið er umsagnarskylt. Allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 20m² að grunnfleti. Eitt bílastæði heimilt á lóð.
- 24 Húsið er friðað á grundvelli aldurs. Allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti á einni hæð eða kjallari, hæð og ris í því tilviki að húsið yrði lengt. Lóð stækkar frá skráðri stærð. Tvö bílastæði heimil á lóð.
- 25 Húsið er friðað á grundvelli aldurs. Allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 20m² að grunnfleti.
- 26 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti.
- 27 Heimilt er að byggja við núverandi hús eða rífa húsið og byggja nýtt hús. Húsið má vera allt að tvær hæðir eða kjallari, hæð og ris. Byggingarreitur er rúmur og heimilt er að nýta 75% hans en samanlagt hámarks byggingarmagn á lóð er 220m². Tvær íbúðir eru heimilar og heimilt að hafa tvö bílastæði innan lóðar. Viðbyggingar verða ekki heimilaðar nema að ósamþykktar byggingar á lóð verði fjarlægðar. Lóðarstærð er leiðrétt skv. uppmælingu.
- 28 – 30 Á Hellisgötu 28-30 stendur hús sem nú er skráð parhús. Nr. 28 er byggt árið 1922 og er því umsagnarskylt hjá Minjastofnun og styttist í friðun á grundvelli aldurs. Húsið nr. 30 er mjög lítið, byggt árið 1948 og þarfnast viðhalds. Báðar lóðirnar eru stórar og nýtingarhlutfall afar lágt. Byggingarreitur er mjög stórir en nýting er takmörkuð í prósentum og með hámarks byggingarmagni í skilmálatöflu. Forsenda þess að hægt verði að byggja til framtíðar á lóðunum felst einkum í samkomulagi lóðarhafa innbyrðis, samráði við skipulags- og byggingaryfirvöld í Hafnarfirði, Minjastofnun og nágretta. Allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Sjá einnig skýringaupprætti SK-170 og SK-180.
- 28 Heimilt er að byggja við núverandi hús á forsendum núverandi húss. Heimilt er að byggja annað hús á framlóð. Nýtt hús skal vera með mænisþaki samhliða Hellisgötu, kjallari, hæð og ris eða tvær hæðir. Samtals eru tvær íbúðir heimilar á lóð. Heimilt er að nýta 55% byggingarreits að hámarki og hámarksbyggingarmagn á lóðinni er 320 m² sjá reiknireglu byggingarmagns. Tvö bílastæði eru heimil á lóð.
- 30 Heimilt er að rífa húsið. Byggja má eitt eða tvö hús á lóðinni. Samtals eru tvær íbúðir heimilar á lóð. Heimilt er að nýta 55% byggingarreits að hámarki og hámarksbyggingarmagn á lóðinni er 320 m² sjá reiknireglu byggingarmagns. Tvö bílastæði eru heimil á lóð.
- 29 Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti á einni hæð. Eitt bílastæði er heimilt á lóð.
- 31 Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti á einni hæð. Eitt bílastæði er heimilt á lóð.
- 32 Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu innan byggingarreits. Nýta má 40% reits (35m²) á tveimur hæðum. Tvö bílastæði eru heimil á lóð.
- 33 Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti á einni hæð. Eitt bílastæði er heimilt á lóð.
- 34 Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti á einni hæð. Tvö bílastæði eru heimil á lóð.
- 35 Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti á einni hæð. Eitt bílastæði er heimilt á lóð.
- 35b Gerð er tillaga um breytingu á lóðamörkum Hellisgötu 35b og skilyrt til byggingar íbúðarhúss. Heimilt er að byggja íbúðarhús við bílskúrsbygginguna eða rífa núverandi bílskúr og byggja íbúðarhús skv. skilmálum. Nýtt íbúðarhús má vera tvær hæðir og svigrúm er til aukinnar lofthæðar á efstu hæð eða þakhæðar ef unnið er með íbúðir á þöllum. Tvær íbúðir eru heimilar og tvö bílastæði innan lóðar. Byggingarreitur er rúmur til þess að tryggja sveigjanleika í hönnun en nýting á hverri hæð er takmörkuð. Allir byggingarhlutar skulu vera innan byggingarreits þar með talið svalir. Nýta má að hámarki 60% byggingarreits á hverri hæð en samanlagt hámarksbyggingarmagn allra hæða þ.m.t. kjallara er skv. skilmálatöflu. Sjá reiknireglu.

- 36 Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti á tveimur hæðum. Heimilt að hækka þak skv. skilmálasneiðingu á skýringaupprætti. Tvö bílastæði eru heimil á lóð.

5.7 Unnarstígur

- 1 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Lóð er sameiginleg með Vesturbraut 1. Engin bílastæði á lóð Unnarstígs 1. Engar verulegar breytingar.
- 2 Húsið er umsagnarskylt og styttest í friðun þess. Allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Tvö bílastæði eru heimil á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 3 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Lóðin telst fullbyggð. Tvö bílastæði heimil á lóð.

5.8 Krosseyrarvegur

- 1 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Þegar kemur að viðhaldi utanhússklæðningar væri æskilegt að nota hefðbundnara efni s.s. bárujárns- eða timburklæðningu. Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 2 Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 3 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 3b Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti og getur verið kjallari og hæð. Eitt bílastæði er heimilt á lóð.
- 3b Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti. Tvö bílastæði heimil á lóð.
- 4 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 5 Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 5b Húsið er friðað á grundvelli aldurs; allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti. Eitt bílastæði er heimilt á lóð.
- 6 Húsið er umsagnarskylt og styttest í friðun þess. Allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Engar verulegar breytingar.
- 7 Húsið er umsagnarskylt; allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Skilgreindur er byggingarreitur í götummynd Krosseyrarvegur fyrir framan núverandi hús. Heimilt er að koma fyrir flutningshúsi eða byggja nýtt hús sem tekur tillit til eldri byggðar. Nýtt hús skal vera með mænispaki samhliða Krosseyrarvegi, kjallari, hæð og ris eða tvær hæðir. Samtals eru tvær íbúðir heimilar á lóð. Tvö bílastæði eru heimil á lóð. Ef af byggingu verður skal núverandi bílskúr við Krosseyrarveg rífinn.
- 8 Húsið er friðað á grundvelli aldurs; allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Mögulegt að stækka húsið innan byggingarreits, sjá skilmálablað SK030 og SK040. Stækkun skal hæfa núverandi húsi. Óheimilt að fjölga íbúðum sem eru tvær. Tveir skúrar standa á lóð – óheimilt er að stækka þá, heimilt er að rífa þá.
- 9 Tvö bílastæði eru heimil á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 10 Ný lóð fyrir einbýlishús. Heimilt að setja niður flutningshús eða byggja nýtt hús sem fellur að eldri byggð. Húsið má vera kjallari, hæð og ris eða tvær hæðir með mænispaki sbr. skilmálablað og hámarksstærðir í

- skilmálatöflu. Mænisþak er skilyrt með stefnu samsíða Krosseyrarvegi og hámarks lengd þaks 12m. Byggingar/klæðningarefni geta verið bárujárn, steinsteypa eða timbur. Eitt bílastæði heimilt á lóð. Bílskúr óheimill.
- 11 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu allt að 35m² að grunnfleti sem getur verið kjallari, hæð og ris ef um lengingu hússins er að ræða. Tvö bílastæði heimil á lóð. Lóð er stækkuð til vesturs og suðurs. Innkeyrsla frá Vesturgötu er sameiginleg fyrir Krosseyrarveg 11 og 13. Tvö bílastæði eru heimil á lóð. Mögulegt að hækka þak þegar kemur að viðhaldi, allar breytingar skulu vera á forsendum gamla hússins.
- 12 Ný lóð fyrir einbýlishús. Heimilt að setja niður flutningshús eða byggja nýtt hús sem fellur að eldri byggð. Húsið má vera kjallari, hæð og ris eða tvær hæðir með mænisþaki sbr. skilmálablað og hámarksstærðir í skilmálatöflu. Mænisþak er skilyrt með stefnu samsíða Krosseyrarvegi og hámarks lengd þaks 12m. Byggingar/klæðningarefni geta verið bárujárn, steinsteypa eða timbur. Eitt bílastæði heimilt á lóð. Bílskúr óheimill.
- 13 Ný lóð. Heimilt að setja niður flutningshús eða byggja nýtt hús sem fellur að eldri byggð. Húsið má vera kjallari, hæð og ris eða tvær hæðir með mænisþaki sbr. skilmálablað og hámarksstærðir í skilmálatöflu. Mænisþak er skilyrt með stefnu samsíða Krosseyrarvegi og hámarks lengd þaks 12m. Byggingar/klæðningarefni geta verið bárujárn, steinsteypa eða timbur. Eitt bílastæði heimilt á lóð. Bílskúr óheimill.
- 14 Mögulegt að stækka einbýlishúsið innan byggingarreits, sjá skilmálablað SK030 og SK040. Stækkun skal hæfa núverandi húsi og óheimilt er að fjölga íbúðum. Eitt bílastæði heimilt á lóð. Bílskúr óheimill.
- 16 Ný lóð. Heimilt að setja niður flutningshús eða byggja nýtt hús sem fellur að eldri byggð. Húsið má vera kjallari, hæð og ris eða tvær hæðir með mænisþaki sbr. skilmálablað og hámarksstærðir í skilmálatöflu. Mænisþak er skilyrt með stefnu samsíða Krosseyrarvegi og hámarks lengd þaks 12m. Byggingar/klæðningarefni geta verið bárujárn, steinsteypa eða timbur. Eitt bílastæði heimilt á lóð. Bílskúr óheimill.

5.9 Langeyrarvegur

- 1 Húsið er friðað á grundvelli aldurs; allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Þegar kemur að viðhaldi utanhússklæðningar væri æskilegt að nota hefðbundnara efni s.s. bárujárns- eða timburklæðningu. Mögulegt er að hækka núverandi hús og byggja við eða að byggja nýtt hús í stað gamals innan byggingarreits. Samþykki aðliggjandi lóðarhafa þarf ef byggja á nær lóðarmörkum en 3m. Gerð er krafa um mænisþak samsíða Langeyrarvegi. Klæðningarefni skulu vera bárujárn eða timbur. Nýbyggingar skulu endurspegla byggingarár sitt en taka tillit til bygginga sem fyrir eru hvað varðar form og efni. Skúr á vestanverði lóð nr. 1 skal fjarlægður vegna sambrunahættu. Skv. fyrirbyggjandi gögnum virðist steypdur bílskúr Vesturbrautar 13 liggja um 30cm innan við sín lóðarmörk. Ef byggja á upp að bílskúr er heimilt að leiðrétta lóðarmörk án þess að breyta þurfi deiliskipulagi þessu. Bílskúr óheimill og ekkert bílastæði á lóð. Sjá skilmálablað SK-050.
- 2 Húsið er umsagnarskilyt. Allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 20m² að grunnfleti, kjallari, hæð og ris í því tilviki að húsið yrði lengt. Mögulegt að hækka ris. Samþykki aðliggjandi lóðarhafa þarf ef byggja á nær lóðarmörkum en 3m. Árið 2020 var gerð breyting á lóðarmörkum og bílskúr sem er hluti af húsi nr. 4 færður yfir á lóð nr. 2. Heimilt er að breyta lóðarmörkum aftur og selja bílskúr frá húsi nr. 2 yfir til húss nr. 4 án þess að breyta þurfi deiliskipulagi þessu. Eitt bílastæði á lóð er heimilt á lóðarhluta fyrir framan bílskúr.
- 3 Húsið er umsagnarskilyt. Allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu á einni hæð sem er allt að 20m² að grunnfleti.
- 4 Árið 2020 var gerð breyting á lóðarmörkum og bílskúr sem er hluti af byggingu við Langeyrarveg 4 var færður yfir á lóð Langeyrarvegur nr. 2. Lóðin Langeyrarvegur 4 er felld niður í síðasta lagi þegar lóðarleigusamningur rennur út. Kvöð er um niðurrif hússins (bílskúr og íbúð). Lóðin rennur saman við opið svæði og svæði við bílastæði rýmkar. Nyrsti hluti lóðar er felldur saman við Brunnstíg 3.
- 5 Húsið er friðað á grundvelli aldurs; allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Mögulegt er að hækka núverandi hús og byggja við eða að byggja nýtt hús í stað gamals innan byggingarreits. Nýtt hús getur verið kjallari, hæð og ris eða tvær hæðir með mænisþaki. Gerð er krafa um mænisþak samsíða Langeyrarvegi. Klæðningarefni skulu vera bárujárn eða timbur. Nýbyggingar skulu

- endurspeglar byggingarár sitt en taka tillit til bygginga sem fyrir eru hvað varðar form og efni. Ekkert bílastæði er á lóð. Óheimilt er að byggja bílskúr. Sjá skilmálablað SK-050.
- 7 Húsið er umsagnarskyt. Allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarmínjar. Mögulegt að byggja viðbyggingu sem er allt að 20m² að grunnfleti, kjallari og hæð. Sækja þarf um leyfi hjá byggingarfulltrúa fyrir skúr á lóð. Ekkert bílastæði er á lóð. Óheimilt er að byggja bílskúr.
- 8 Heimilt er að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 20m² að grunnfleti á einni hæð. Heimilt er að hækka ris. Þegar kemur að endurnýjun utanhússklæðningar skal leitast við að nota hefðbundnara efni s.s. bárujárn eða timburklæðningu. Samþykki aðliggjandi lóðarhafa þarf ef byggja á nær lóðarmörkum en 3m. Árið 2020 var gerð breyting á lóðarmörkum og bílskúr sem er hluti af húsi nr. 4 færður yfir á lóð nr. 2. Heimilt er að breyta lóðarmörkum aftur og selja bílskúr frá húsi nr. 2 yfir til húss nr. 4 án þess að breyta þurfi deiliskipulagi þessu. Eitt bílastæði á lóð er heimilt á lóðarluta fyrir framan bílskúr.
- 9 Heimilt er að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 20m² að grunnfleti á einni hæð. Samþykki aðliggjandi lóðarhafa þarf ef byggja á nær lóðarmörkum en 3m. Lóð stækkar til austurs en minnkar til suðurs ef verður af húsbyggingum við Krosseyrarveg 10 og 12. Lóðarhafar og Hafnarfjarðarbær semja um breytingar á lóðarmörkum.
- 10 Húsið er umsagnarskyt. Allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarmínjar. Heimilt er að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti á einni hæð. Þegar kemur að endurnýjun utanhússklæðningar og glugga væri æskilegt að velja efni sem hæfir aldri hússins betur s.s. lóðréttu bárujárns- eða timburklæðningu. Óheimilt að byggja bílskúr.
- 11 Heimilt er að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 20m² að grunnfleti á einni hæð. Samþykki aðliggjandi lóðarhafa þarf ef byggja á nær lóðarmörkum en 3m. Lóð minnkar til suðurs ef verður af húsbyggingum við Krosseyrarveg 10 og 12. Lóðarhafar og Hafnarfjarðarbær semja um breytingar á lóðarmörkum.
- 11A Lóð minnkar til suðurs ef verður af húsbyggingum við Krosseyrarveg 10 og 12. Lóðarhafar og Hafnarfjarðarbær semja um breytingar á lóðarmörkum. Eitt bílastæði á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 12 Húsið er umsagnarskyt. Allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarmínjar. Heimilt er að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 20m² að grunnfleti, hæð og ris í því tilviki að húsið yrði lengt. Samþykki aðliggjandi lóðarhafa þarf ef byggja á nær lóðarmörkum en 3m. Óheimilt að byggja bílskúr. Bílastæði á lóð óheimil.
- 13 Heimilt er að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 20m² að grunnfleti á einni hæð. Samþykki aðliggjandi lóðarhafa þarf ef byggja á nær lóðarmörkum en 3m. Lóð stækkar til suðurs að austanverðu en minnkar að vestanverðu ef verður af húsbyggingum við Krosseyrarveg 10 og 12. Lóðarhafar og Hafnarfjarðarbær semja um breytingar á lóðarmörkum.
- 14 Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti. Óheimilt að byggja bílskúr. Lóð minnkar til norðurs svo hægt sé að ganga frá gangstétt við Skerseyrarveg. Tvö bílastæði heimil á lóð.
- 15 Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti. Tvö bílastæði heimil á lóð. Lóð stækkar til suðurs að austanverðu en minnkar að vestanverðu ef verður af húsbyggingu við Krosseyrarveg 16. Lóðarhafar og Hafnarfjarðarbær semja um breytingar á lóðarmörkum.
- 16 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarmínjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti. Óheimilt að byggja bílskúr. Gerð er tillaga að lóðarstækkun til norðurs.
- 16A Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarmínjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti. Óheimilt að byggja bílskúr. Gerð er tillaga að lóðarstækkun til norðurs.
- 18 Heimilt er að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti á einni hæð. Gerð er tillaga að lóðarstækkun til norðurs.
- 20 Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 50m² að grunnfleti, kjallari og hæð. Ekki má staðsetja viðbyggingu á hraunasvæði því sem skilgreint er á uppdrætti. Viðbygging skal hæfa eldra húsi og taka tillit til þess í formi og byggingarefnum. Þrjár íbúðir eru heimilar í húsinu og þrjú bílastæði á lóð. Lóð er stækkuð til vesturs. Óheimilt er að byggja bílskúr.

- 22 Ný lóð. Heimilt að byggja einbýlishús sem fellur að eldri byggð. Húsið má vera kjallari, hæð og þakhæð eða tvær hæðir sbr. skilmálablað og hámarksstærðir í skilmálatöflu. Byggingarreitur er rúmur til þess að tryggja sveigjanleika í hönnun en nýting á hverri hæð er takmörkuð. Nýta má að hámarki 75% byggingarreits á hverri hæð en samanlagt hámarks- byggingarmagn allra hæða þ.m.t. kjallara er tilgreint í skilmálatöflu sjá einnig reiknireglu byggingarmagns. Allir byggingarhlutar skulu vera innan byggingarreits, þar með talið svalir og skyggni. Einhalla þök eru ríkjandi í þessum hluta hverfisins og því er gerð krafa um einhalla þak með lágmarkshalla 8°. Hámarkshæð miðast við steypa veggbrún Langeyrarveggar 20. Nýbygging skal endurspegla byggingarár sitt en jafnframt taka tillit til bygginga sem fyrir eru. Byggingarefni er frjálst en gerð er krafa um vandaða byggingarlist. Lóð verður úthlutað með samþykktum aðaluppdráttum. Allar stærðir koma fram í skilmálatöflu og á lóðarblöðum. Tvö bílastæði heimil á lóð.

5.10 Brunnstígur

- 1 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarmínjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 20m² að grunnfleti, kjallari, hæð og ris í því tilviki að húsið yrði lengt. Óheimilt að byggja bílskúr. Eitt bílastæði heimilt á lóð.
- 2 Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 3 Húsið Brunnstígur 3 er upprunalega byggt árið 1922 og er þar af leiðandi umsagnarskylt hjá Minjastofnun, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarmínjar. Húsið er hlaðið úr holsteini og steniklætt. Það er margbreytt frá fyrstu gerð og varðveislugildi hússins telst lítið. Heimilað er að rífa húsið og byggja nýtt einbýlishús skv. skilmálum. Nýtt hús skal vera með mænisþaki með mænisstefnu þvert á Brunnstíg líkt og upprunalegt hús. Klæðningarefni skulu vera timbur eða bárujár. Húsið má vera kjallari, hæð og ris eða tvær hæðir, hámarkshæð skv. sneiðingu. Hámarksbreidd húskropps er 8m og er staðsetning hans frjáls innan byggingarreits, útbygging skal vera lægri. Nýbyggingar skulu endurspegla byggingarár sitt en taka tillit til bygginga sem fyrir eru hvað varðar form og efni. Gerð er tillaga að lóðarstækkun. Óheimilt er að byggja bílskúr og gera bílastæði á lóð. Sjá skilmálablað SK-080.
- 4 Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 5 Húsið er umsagnarskylt; allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarmínjar. Heimilt er að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 20m² að grunnfleti, kjallara og hæð. Óheimilt að byggja bílskúr. Bílastæði á lóð óheimil.
- 6 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarmínjar. Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 7 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarmínjar. Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 8 Húsið er umsagnarskylt. Allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarmínjar. Heimilt er að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 20m² að grunnfleti, kjallari og hæð. Samþykki aðliggjandi lóðarhafa þarf ef byggja á nær lóðarmörkum en 3m. Óheimilt að byggja bílskúr. Bílastæði á lóð óheimil.

5.11 Skerseyrarvegur

- 1/1a Parhús með samtals þremur skráðum íbúðum. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti, kjallari, hæð og ris í því tilviki að húsið yrði lengt. Óheimilt að fjölga íbúðum á lóðinni. Óheimilt að byggja bílskúr. Tvö bílastæði heimil á lóð.
- 2 Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 3 Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti. Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.

- 3b Heimilt er að byggja við hús viðbyggingu / -ar samtals allt að 50 m² að grunnfleti. Heimilt er að byggja bílskúr ofan á steiptan grunn sem fyrir er á lóðinni, eða nýta grunninn í viðbyggingu við hús. (Bílskúr er innifalinn í 50 m² hámarkinu) Eitt bílastæði er heimilt á lóð.
- 3c Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti. Eitt bílastæði er heimilt á lóð.
- 4 Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 5 Heimilt og æskilegt að færa húsið nær upprunalegu útliti þegar kemur að viðhaldi. Eitt bílastæði er heimilt á lóð.
- 7 Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti. Eitt bílastæði er heimilt á lóð.

5.12 Garðavegur

- 1H Spennistöð á sér lóð. Engar verulegar breytingar en spennistöðin má víkja þegar ekki er lengur þörf fyrir hana.
- 2 Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti á einni hæð. Ekkert bílastæði á lóð.
- 3 Húsið er umsagnarskylt. Allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarmínjar. Heimilt er að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti á einni hæð. Óheimilt að byggja bílskúr. Tvö bílastæði heimil á lóð.
- 4 Ekkert bílastæði á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 5 Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti á einni hæð. Lóðin stækkar. Eitt bílastæði er heimilt á lóð.
- 6 Ekkert bílastæði á lóð. Lóð stækkar frá skráningu. Engar verulegar breytingar.
- 6B Tvö bílastæði heimil á lóð. Lóð stækkar frá skráningu. Engar verulegar breytingar.
- 6C Tvö bílastæði heimil á lóð. Lóð stækkar frá skráningu. Engar verulegar breytingar.
- 7 Húsið er umsagnarskylt; allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarmínjar. Varðveislugildi hússins er metið lítið í húsakönnun. Heimilt er að rífa húsið og byggja nýtt skv. skilmálum. Byggingarreitur er víður en nýting takmörkuð í fermetrum í skilmálatöflu, sjá reiknireglu byggingarmagns. Gerð er krafa um mænisþak í stefnu samsíða götu. Byggja má kjallara, hæð og ris eða tvær hæðir með mænisþaki, hámarksvegg hæð miðast við vegg hæð á núverandi kvisti. Á garðhlið er heimilt að byggja útbyggingu; kjallara og hæð. Gamla þvottahúsið á baklóð telst ekki til friðaðra mínja en skorsteinninn er skemmtilegt kennileiti sem vert er að halda í. Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Sjá skilmálablað SK-150.
- 8 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarmínjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 20m² að grunnfleti, hæð og ris í því tilviki að húsið yrði lengt. Nauðsynlegt er að endurnýja eða rífa skúr á baklóð. Eitt bílastæði heimilt á lóð.
- 9 Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti. Þegar kemur að viðhaldi væri æskilegt að velja klæðningarefni sem hæfir húsinu og götumyndinni betur og samræma útlit húss og útistiga. Lóð stækkar frá skráningu. Eitt bílastæði er heimilt á lóð.
- 10-12 Tvö bílastæði heimil á hvorri lóð. Engar verulegar breytingar.
- 11 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarmínjar. Heimilt er að byggja við húsið innan byggingarreits, kjallara og hæð. Fyrirspurn um viðbyggingu barst skipulagsfulltrúa árið 2020 og var samþykkt eftir jákvæða umsögn Minjastofnunar. Byggingarheimildir sem deiliskipulag þetta veitir byggjast á fyrirspurninni. Nýbyggingar skulu endurspeglar byggingarár sitt en taka tillit til bygginga sem fyrir eru hvað varðar form og efni. Óheimilt er að byggja bílskúr. Lóð stækkar frá skráningu. Eitt bílastæði er heimilt á lóð.
- 13 Tvö bílastæði heimil á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 14 Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti á einni hæð. Lóðin stækkar. Lóð stækkar frá skráningu. Ekkert bílastæði á lóð.

- 15 Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti á einni hæð. Þrjú bílastæði á lóð.
- 16-18 Tvö bílastæði heimil á hvorri lóð. Skráð stærð lóðar nr. 18 stækkar lítillaga. Engar verulegar breytingar.

5.13 Reykjavíkurvegur

Skv. upplýsingum á heimasíðu Borgarlínunnar er áætlað að árið 2030 muni Borgarlínan aka um Reykjavíkurveg sömu leið og strætó ekur nú. Reykjavíkurvegur er skv. svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins skilgreind stofnleið hjólréiða og í viðauka B um stofnleiðanet 2020-2033 kemur fram að árið 2033 verði búið að koma upp aðskildum hjólastígum meðfram götunni. Til þess að hvort tveggja geti orðið að veruleika þarf að gera umtalsverðar breytingar á Reykjavíkurveg sem er á köflum þröngur. Vert er að nefna að hljóðstig við Reykjavíkurveg er mjög hátt, sjá kafla 3.9 um hljóðvist. Af þessum sökum eru skipulagsmörk dregin í eða við lóðarbrún lóða við Reykjavíkurveg en mörk verndarsvæðis í byggð eru dregin inn (austar) sem svarar einni húsaröð. Tillaga að deiliskipulagi veitir engar nýjar heimildir til uppbyggingar við Reykjavíkurveg en gefnar eru heimildir til þess að flytja hús eða fjarlægja ef til þess kæmi að endurhanna þyrfti aðkomuna til Hafnarfjarðar í gegnum Reykjavíkurveg.

- 1 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Lóðin minnkar, lóðarhafi og Hafnarfjarðarbær semja um breytingar á lóðarmörkum. Heimilt að flytja húsið innan Hafnarfjarðar ef gera þarf breytingar á Reykjavíkurvegi.
- 3 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Heimilt að fjarlægja / rífa húsið ef gera þarf breytingar á Reykjavíkurvegi.
- 5 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Heimilt er að flytja húsið ef gera þarf breytingar á Reykjavíkurvegi. Heimilt að fjarlægja / rífa húsið ef gera þarf breytingar á Reykjavíkurvegi.
- 5b Heimilt er að fjarlægja / rífa húsið ef gera þarf breytingar á Reykjavíkurvegi.
- 7b Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Tvö bílastæði heimil á lóð.
- 7b Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Bílastæðareitur innan lóðar 5B. Ath. að fella hann niður ef hann er ekki skjalfestur. Hann þarf líklega að víkja ef breytingar verða á Reykjavíkurvegi.
- 9 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Tvö bílastæði heimil á lóð. Lóð stækkar frá skráningu. Engar verulegar breytingar. Heimilt að flytja húsið innan Hafnarfjarðar ef gera þarf breytingar á Reykjavíkurvegi.
- 15b Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Engin lóð er skráð með húsinu.
- 21 Heimilt að flytja húsið innan Hafnarfjarðar ef gera þarf breytingar á Reykjavíkurvegi.
- 23 Heimilt að flytja húsið innan Hafnarfjarðar ef gera þarf breytingar á Reykjavíkurvegi.
- 25 Heimilt að leggja lóð niður ef gera þarf breytingar á Reykjavíkurvegi.
- 27 Húsið er umsagnarskylt; allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Tvö bílastæði heimil á lóð. Lóð stækkar frá skráningu. Heimilt að flytja húsið innan Hafnarfjarðar ef gera þarf breytingar á Reykjavíkurvegi.
- 29 Tvö bílastæði heimil á lóð. Lóð stækkar frá skráningu. Heimilt að flytja húsið innan Hafnarfjarðar ef gera þarf breytingar á Reykjavíkurvegi.
- 31 Húsið er umsagnarskylt; allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Heimilt að flytja húsið innan Hafnarfjarðar ef gera þarf breytingar á Reykjavíkurvegi.
- 33 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Heimilt að flytja húsið innan Hafnarfjarðar ef gera þarf breytingar á Reykjavíkurvegi.
- 35 Heimilt að fjarlægja / rífa húsið ef gera þarf breytingar á Reykjavíkurvegi.
- 35a Heimilt að fjarlægja/ rífa húsið ef gera þarf breytingar á Reykjavíkurvegi.

- 39 Lóðinni er skipt upp í tvær lóðir; og lóðin Norðurbraut 38 verður til, sjá skilmála f. Norðurbraut. Lóðarmörkum er breytt, lóðin minnkar til suð-austurs en stækkar til norðurs. Tvö bílastæði innan lóðar heimil. Heimilað að byggja við húsið innan byggingarreits. Óheimilt að fjölga íbúðum. Heimilt að fjarlægja/ rífa húsið ef gera þarf breytingar á Reykjavíkurvegi.
- 45 Lóðin sem er skráð iðnaðar- og athafnalóð minnkar, lóðarhafi og Hafnarfjarðarbær semja um breytingar á lóðarmörkum. Kirkja er í húsinu. Heimilt að breyta í þrífalega atvinnustarfsemi. Heimild til innaksturs á lóð frá Reykjavíkurvegi er víkjandi og fellur úr gildi ef gera þarf breytingar á Reykjavíkurvegi. Heimilt að fjarlægja/ rífa húsið ef gera þarf breytingar á Reykjavíkurvegi.

5.14 Vesturbraut

- 1 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Lóð er sameiginleg með Unnarstíg 1. Heimilt að rífa bílskúr. Tvö bílastæði heimil á lóð. Gerð er tillaga að lóðarstækkun í átt að nýrri gangstétt samhliða þrengingu götunnar.
- 2 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 3 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti, kjallari, hæð og ris í því tilviki að húsið yrði lengt. Óheimilt að byggja bílskúr. Eitt bílastæði heimilt á lóð.
- 4 Húsið er umsagnarskylt. Allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Æskilegt væri að færa útlit glugga og klæðningar til fyrra horfs.
- 4a Húsið er umsagnarskylt. Allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Æskilegt væri að færa útlit glugga og klæðningar til fyrra horfs.
- 6 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Tvö bílastæði heimil á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 7 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Tvö bílastæði heimil á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 8 Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 20m² að grunnfleti, kjallari, hæð og ris í því tilviki að húsið yrði lengt. Óheimilt að byggja bílskúr. Bílastæði á lóð óheimil.
- 9 Húsið er umsagnarskylt. Allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Æskilegt væri að færa útlit hússins til fyrra horfs. Tvö bílastæði heimil á lóð.
- 10 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Eitt bílastæði heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 10a Engar verulegar breytingar.
- 12 Æskilegt væri að færa útlit hússins til fyrra horfs og er þar sérstaklega átt við þak hússins. Ekkert bílastæði á lóð.
- 13 Tvær íbúðir eru samþykktar í húsinu, óheimilt að fjölga þeim. Tvö bílastæði heimil á lóð. Óheimilt að stækka hús og bílskúr.
- 15 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Ekkert bílastæði á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 16 Tvö bílastæði heimil á lóð. Lóð stækkar frá skráningu. Engar verulegar breytingar.
- 17 Skilgreind er ný lóð undir Brunntorg. Svæðið skal hannað í samstarfi arkitekta / landslagsarkitekta og listamanns og skal innibera vatnslistaverk sem skírskotar til sögu brunns á svæðinu. Auk þess skal koma fyrir gróðri og setsvæði. Engin bílastæði eru heimil á lóðinni. Á þessum stað var gerður vatnstankur árið 1912 í þeim tilgangi að vatnsveitan dygði bæði fyrir bæjarbúa og útgerðina. Vatn safnaðist í tankinn á næturnar þegar notkun bæjarbúa var lítil og á daginn var vatninu veitt niður á bryggju. Árið 2020 er bílaplan á svæðinu en það sem eftir er af brunnum eru skráðar fornleifar með litlu minjagildi (einkunn 4). Um fornminjar gilda lög um menningarminjar 80/2012.

- 18 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarmínjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti, kjallari, hæð og ris í því tilviki að húsið yrði lengt. Æskilegt væri að breyta kvisti þegar kemur að viðhaldi þaks og færa útlit hans nær upprunalegum byggingarstíl. Óheimilt að byggja bílskúr. Eitt bílastæði heimilt á lóð.
- 19 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarmínjar. Mögulegt er að hækka þak skv. sneiðingu á skýringaupprætti. Nýtt þak skal hæfa gerð hússins og samanlögð lengd kvista skal ekki fara yfir 45% af lengd viðkomandi húshliðar. Eitt bílastæði er heimilt á lóð.
- 20 Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 20m² að grunnfleti á einni hæð. Eitt bílastæði á lóð.
- 21 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarmínjar. Mögulegt er að hækka þak skv. sneiðingu á skýringaupprætti. Nýtt þak skal hæfa gerð hússins og samanlögð lengd kvista skal ekki fara yfir 45% af lengd viðkomandi húshliðar. Eitt bílastæði er heimilt á lóð.
- 22 Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 23 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarmínjar. Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 24 Engar verulegar breytingar.

5.15 Norðurbraut

- 1 Húsið er umsagnarskylt. Allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarmínjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti, mest kjallari og hæð. Sjá skýringarmynd SK-260. Óheimilt að byggja bílskúr. Eitt bílastæði er heimilt á lóð.
- 3 Húsið er umsagnarskylt. Allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarmínjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti, mest kjallari og hæð. Sjá skýringarmynd SK-260. Óheimilt að byggja bílskúr. Eitt bílastæði er heimilt á lóð.
- 4-8 Þrjár nýjar lóðir fyrir einbýlishús við Norðurbraut. Húsin eru byggð inn í landhalla og skulu vera 2 hæðir og kjallari undir hluta húss. Byggingarreitir er rúmir en nýting þeirra takmörkuð, sbr. reiknireglu byggingarmagns. Allir byggingarhlutar skulu standa innan byggingarreits. Sami arkitekt skal hanna öll þrjú húsin sem skulu vera áþekk í útliti. Þau skulu taka tillit til næsta nærumhverfis; verkamannabústaða við Skúlaskeið og húsa við Norðurbraut. Byggingarefni skulu falla vel að húsum í næsta nágrenni. Þakform er frjálst innan marka sneiðingar. Innan byggingarreits skal gera að lágmarki eitt og að hámarki tvö yfirbyggð bílastæði fyrir hvert hús (lokaðir bílskúrar óheimilir). Ganga skal frá lóð að Norðurbraut með vísan til klettbrúnarinnar sem nú er og eru girðingar til norðurs óheimilar. Lóðum verður úthlutað með samþykktum aðaluppdráttum og gerð er krafa um vandaða byggingarlist. Allar stærðir koma fram í skilmálatöflu og á lóðarblöðum.
- 7 Húsið er umsagnarskylt. Allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarmínjar. Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti, kjallari og hæð. Óheimilt að byggja bílskúr. Bílastæði á lóð óheimil.
- 7b Húsið er umsagnarskylt. Allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarmínjar. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti, kjallari og hæð. Óheimilt að byggja bílskúr. Eitt bílastæði er heimilt á lóð.
- 9 Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti, tvær hæðir. Óheimilt að byggja bílskúr. Ekkert bílastæði er heimilt á lóð.
- 11 Mögulegt er að hækka húsið um eina hæð og ris. Stækkað hús skal falla aðliggjandi húsum í mælikvarða, formi og byggingarefnum. Samanlögð lengd kvista skal ekki fara yfir 45% af lengd viðkomandi húshliðar. Óheimilt að fjölga íbúðum og byggja bílskúr. Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Sjá skilmálablöð og -töflu.
- 13 Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.

- 15 Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti á einni hæð. Eitt bílastæði er heimilt á lóð.
- 17 Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti á einni hæð eða kjallari, hæð og ris í því tilviki að húsið yrði lengt. Eitt bílastæði heimilt á lóð.
- 19 Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 21 Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 22 Tvö bílastæði heimil á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 23 Tvö bílastæði heimil á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 23b Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti á allt að tveimur hæðum. Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Óheimilt að byggja bílskúr.
- 24 Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 25 Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti á einni hæð. Óheimilt að byggja bílskúr. Ekkert bílastæði á lóð.
- 25b Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 26 Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti á einni hæð. Óheimilt að byggja bílskúr. Ekkert bílastæði á lóð. Tvö bílastæði heimil á lóð. Óheimilt að byggja bílskúr og óheimilt að fjöga íbúðum.
- 27 Tvö bílastæði heimil á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 27b Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti á einni hæð. Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 29 Tvö bílastæði heimil á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 31 Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Lóð stækkar frá skráningu. Engar verulegar breytingar.
- 33 Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 50m² að grunnfleti, hæð og kjallari ef landhæð leyfir. Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Lóð stækkar frá skráningu.
- 35 Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 50m² að grunnfleti, hæð og kjallari ef landhæð leyfir. Óheimilt að byggja bílskúr. Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Lóð stækkar frá skráningu.
- 35A Heimilt að hækka hús um eina hæð. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 50m² að grunnfleti, allt að tvær hæðir. Gerð er tillaga að lóðarstækkun í átt að götu. Tvær íbúðir heimilar í húsi. Tvö bílastæði heimil á lóð.
- 37 Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 50m² að grunnfleti, allt að tvær hæðir. Tvær íbúðir heimilar í húsi. Tvö bílastæði heimil á lóð.
- 38 Lóðin Norðurbraut 38 er klofin út úr Reykjavíkurvegi 39, sjá einnig skilmála f. Reykjavíkurveg. Heimilað að byggja einbýlishús innan byggingarreits, á tveimur hæðum. Tvö bílastæði heimil á lóð.
- 39 Heimilt að hækka einnar hæðar húshluta um eina hæð, hámarkshæð allra húshluta skal ekki vera hærrí en núverandi mænishæð. Mögulegt að byggja við húsið innan byggingarreits, viðbyggingu sem er allt að 80m² að grunnfleti, hæð og ris. Fjórar íbúðir eru samþykktar í húsinu og óheimilt er að fjölga þeim. Fjögur bílastæði heimil á lóð.
- 41 Heimilt að hækka einnar hæðar húshluta um eina hæð, hámarkshæð allra húshluta skal ekki vera hærrí en núverandi mænishæð. Heimilt að byggja nýbyggingu á lóðinni innan skilgreinds byggingarreits, hæð og ris. Tvær íbúðir eru í núverandi húsi og óheimilt er að fjölga þeim. Ein íbúð heimil í nýbyggingu. Tvö bílastæði heimil á lóð.

5.16 Skúlaskeið

Hús við Skúlaskeið eru vernduð með hverfisvernd í aðalskipulagi Hafnarfjarðar. Tillaga að deiliskipulagi gerir ráð fyrir að Skúlaskeið verði vistgata og settar eru fram tillögur að nýju götuyfirborði og frágangi stétta og gróðurs. Fjöldi og staðsetning bílastæða í götu á uppdráttum er til viðmiðunar.

- 2 Bílastæði á lóð óheimil. Engar verulegar breytingar.
- 3 Húsið er friðað á grundvelli aldurs, allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Bílastæði á lóð óheimil. Engar verulegar breytingar.
- 4 Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 5 Húsið er umsagnarskylt. Allar breytingar skulu vera skv. byggingarlögum, -reglugerð og lögum um menningarminjar. Bílastæði á lóð óheimil. Engar verulegar breytingar.
- 6 Æskilegt væri að færa kvisti til hefðbundnara útlits þegar kemur að endurnýjun. Bílastæði á lóð óheimil.
- 8 Bílastæði á lóð óheimil. Engar verulegar breytingar.
- 10 Eitt bílastæði er heimilt á lóð með aðkomu frá Nönnustíg. Engar verulegar breytingar.
- 12 Eitt bílastæði er heimilt á lóð með aðkomu frá Nönnustíg. Engar verulegar breytingar.
- 14-40 Verkamannabústaðir, sjö áþekk fjölbýlishús byggð á árunum 1941-1948. Leitast skal við að færa húsin til fyrra horfs hvað varðar gluggagerð (fjölda og staðsetningu gluggapósta), þakkanta, múrhúð og annan frágang. Heimilt að gera svalir á húsin skv. skilmálum verndarsvæðis. Breytingar eru háðar þátttöku allra húseiganda og skulu framkvæmdar samhliða á öllum húsum. Sjá nánari leiðbeiningar verndarsvæðis í byggð. Óheimilt er að hækka þök húsa. Bílastæði á lóðum eru óheimil.
- 42 Gerð er tillaga að lóðarstækkun til norðurs. Á vinnustofu er heimilt er að hafa dyr og / eða glugga sem opnast að Norðurbraut. Bílastæði frá Norðurbraut óheimilt.

5.17 Nönnustígur

- 1 Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 2 Bílastæði á lóð óheimil. Heimilt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti á einni hæð.
- 3 Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 4 Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 5 Bílastæði á lóð óheimil. Engar verulegar breytingar.
- 6 Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 7 Bílastæði á lóð óheimil. Engar verulegar breytingar.
- 8 Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 10 Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Heimilt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti á einni hæð.
- 12 Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Heimilt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti á einni hæð.
- 13 Bílastæði á lóð óheimil. Engar verulegar breytingar.
- 14 Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Heimilt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti á einni hæð.

5.18 Hraunkambur

- 1 Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.

- 2 Lóðarleigusamningur verður ekki endurnýjaður. Kvöð um niðurrif bílskúrs þegar lóðarleigusamningur rennur út. Lóð felld niður og opið svæði stækkar.
- 3 Bílastæði á lóð óheimil. Heimilt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti á einni hæð.
- 4 Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 5 Bílastæði á lóð óheimil. Engar verulegar breytingar.
- 6 Heimilt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti á einni hæð. Óheimilt að byggja bílskúr. Eitt bílastæði er heimilt á lóð.
- 7 Heimilt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti, hæð og kjallari ef landhæð leyfir. Óheimilt að byggja bílskúr. Bílastæði á lóð óheimil.
- 8 Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 9 Bílastæði á lóð óheimil. Engar verulegar breytingar.
- 10 Bílastæði á lóð óheimil. Engar verulegar breytingar.

5.19 Hraunhvammur

- 1 Bílastæði á lóð óheimil. Heimilt að fjarlægja / rífa húsið ef gera þarf breytingar á Reykjavíkurvegi.
- 2 Tvö bílastæði heimil á lóð. Heimilt að fjarlægja / rífa húsið ef gera þarf breytingar á Reykjavíkurvegi.
- 3 Árið 2019 var að undangenginni grenndarkynningu samþykktur byggingarreitur við núverandi hús og byggingarreitur fyrir vinnustofu. Með deiliskipulagi þessu er heimilað að byggja íbúðarhús með einni íbúð við vinnustofu og þannig hafa tvö íbúðarhús á lóðinni með sitt hvorri íbúðinni. Nýtt hús skal taka tillit til gamla hússins í formi og byggingarefnum. Hús má vera kjallari, hæð og ris, eða tvær hæðir. Mænisþak er áskilið og mænishæð nýs húss skal ekki vera hærri en gamla hússins. Heimilt er að nýta allt að 70% byggingarreits húss. Nýbyggingar skulu taka tillit þeirrar byggðar sem fyrir er, en jafnframt endurspegla byggingarár sitt. Byggingarefni er frjálst en hæð er takmörkuð í sneiðingum. Gerð er krafa um vandaða byggingarlist. Allar stærðir koma fram í skilmálatöflu og á lóðarblöðum. Viðbyggingar skulu hæfa viðkomandi húsi. Eitt bílastæði er heimilt á lóðarhluta nýbyggingar, merkt 3a á uppdrætti. Óheimilt að gera bílastæði á lóð við eldra hús.
- 4 Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 6 Eitt bílastæði er heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.
- 8 Bílastæði á lóð óheimil. Engar verulegar breytingar.

5.20 Tunguvegur

- 1 Bílastæði á lóð óheimil. Heimilt að fjarlægja / rífa húsið ef gera þarf breytingar á Reykjavíkurvegi.
- 2 Bílastæði á lóð óheimil. Heimilt að fjarlægja / rífa húsið ef gera þarf breytingar á Reykjavíkurvegi.
- 3 Heimilt er að byggja við núverandi hús eða rífa húsið og byggja nýtt hús. Nýtt hús má vera allt að tvær hæðir og kjallari. Heimild til nýbyggingar er háð því að núverandi hús og bakhús verði rífin. Nýbyggingar skulu taka tillit þeirrar byggðar sem fyrir er í formi og byggingarefnum en jafnframt endurspegla byggingarár sitt. Hæð bygginga er takmörkuð í sneiðingum en þakform skal vera valmaþak (geiraris). Gerð er krafa um vandaða byggingarlist. Stærðir koma fram í skilmálatöflu og á lóðarblöðum. Viðbyggingar skulu hæfa viðkomandi húsi. Óheimilt að byggja bílskúr. Bílastæði á lóð óheimil.
- 4 Heimilt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti á einni hæð. Ef byggja á upp að bílskúr á lóð 2 sem virðist standa 30cm fyrir innan lóðarmörk, er heimilt að semja um ný lóðarmörk milli lóðanna án þess að breyta þurfi deiliskipulagi þessu. Óheimilt að byggja bílskúr. Bílastæði á lóð óheimil.
- 5 Heimilt er að byggja við núverandi hús eða rífa húsið og byggja nýtt hús. Nýtt hús má vera allt að tvær hæðir og kjallari. Heimild til nýbyggingar er háð því að núverandi hús og bakhús verði rífin. Nýbyggingar skulu taka

tillit þeirrar byggðar sem fyrir er í formi og byggingarefnum en jafnframt endurspeglar byggingarár sitt. Hæð bygginga er takmörkuð í sneiðingum en þakform skal vera valmápak (geiraris). Gerð er krafa um vandaða byggingarlist. Stærðir koma fram í skilmálatöflu og á lóðarblöðum. Viðbyggingar skulu hæfa viðkomandi húsi. Óheimilt að byggja bílskúr. Bílastæði á lóð óheimil.

- 6 Heimilt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti, allt að tvær hæðir í því tilviki að húsið yrði lengt. Óheimilt að byggja bílskúr. Gerð er tillaga að lóðarstækkun. Bílastæði á lóð óheimil.
- 7 Heimilt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 35m² að grunnfleti á einni hæð. Leitast skal við að halda ásynnd hraunbrúnar frá götu. Óheimilt að byggja bílskúr. Lóðin er stækkuð. Bílastæði á lóð óheimil.

5.21 Hraunbrún

Tillaga að deiliskipulagi gerir ráð fyrir nýrri gangstétt sunnan megin Hraunbrúnar til þess að tryggja öryggi gangandi vegfarenda og hægja á umferð vélknúinna ökutækja.

oddatölur: 1,3,5,7,11,13,15,17,19,21,23,25,27,29, 51,53

sléttar tölur: 38,40,42,46,48, 50,52

Viðbyggingarheimildir

Heimilt er að byggja allt að 50m² grunnflöt við hús þar sem það er táknað sérstaklega á uppdrætti. Þar sem landhalli er mikill getur verið mögulegt að byggja á tveimur hæðum, þ.e. jarðhæð og 1. hæð. Í þeim tilvikum skal þakhæð takmörkuð við 4m frá gólfbrún 1. hæðar. Sjá skilmálablað SK-270. Byggingarréttur er getur nýst fyrir, garðskála, verönd, svalir eða álíka á baklóð. Óheimilt er að stækka eða fjölga bílskúrum á lóð. Viðbygging skal hæfa núverandi húsi í efnum og formi og taka tillit þeirrar byggðar sem fyrir er. Viðbyggingar skulu vera á baklóð og ekki breyta útliti húsanna frá götu. Samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar þarf ef byggja á nær lóðarmörkum en 3m. Gerð er krafa um vandaða byggingarlist. Allar stærðir koma fram í skilmálatöflu og á lóðarblöðum. Heimilt er að hafa tvær íbúðir í húsnum þar sem það er tekið fram í skilmálatöflu. Tvö bílastæði eru heimil á lóð.

Sérákvæði

Hús nr. 11-29 (oddatölur)

Einbýlishúsaröðin norðan við Hraunbrún er heilsteypt og falleg. Húsin sitja lágstemmd við bogadregna götu, þeim hefur verið haldið vel við og lóðir eru fallega grónar. Húsin eru flokkuð sem varðveisluverð heild í húsakönnun.

Hús nr. 6-20 (sléttar tölur)

Þéttingarsvæðið við Hraunbrún og Garðaveg er flokkuð sem varðveisluverð heild í húsakönnun.

17 – heimilt að byggja á milli bílskúrs og húss.

51,52,53 – staðsetning viðbyggingar takmarkast ekki við baklóð

2,4,6,8,14,16,20,36:

Tvö bílastæði eru heimil á lóð. Engar verulegar breytingar.

18 Heimilt er að byggja allt að 50m² grunnflöt við hús, mest hæð og ris í því tilviki að húsið yrði lengt. Viðbygging skal hæfa núverandi húsi og taka tillit til þess í formi og byggingarefnum. Tvær íbúðir heimilar. Tvö bílastæði eru heimil á lóð.

22-24 Framkvæmt hefur verið utan lóða. Leiðréttar þarf lóðastærðir.

30 Bílastæði á lóð óheimil. Engar verulegar breytingar.

34 Eitt bílastæði heimilt á lóð. Engar verulegar breytingar.

Raðhús 31,33,35,37,39,41,43,45,47,49:

Raðhúsalengjur á sameiginlegum lóðum. Ein íbúð er heimil í hverju húsnúmeri og tvö bílastæði. Engar verulegar breytingar.

44 Heimilt er að byggja við núverandi hús eða rífa húsið og byggja annað í staðinn skv. skilmálum. Húsið má vera tvær hæðir með aukinni lofthæð á hluta húss, hámarks vegg hæð sbr. sneiðingu. Sá hluti húss sem snýr að garði er lægri. Byggingarreitur tekur tillit til hraunmyndana á baklóð sem skal ekki raska. Tvær íbúðir eru heimilar og tvö bílastæði innan lóðar. Svalir eru heimilar. Nýbyggingar skulu taka tillit til þeirrar byggðar sem fyrir er í formi og byggingarefnum en jafnframt endurspegla byggingarár sitt. Gerð er krafa um vandaða byggingarlist. Stærðir koma fram í skilmálatöflu og á lóðarblöðum. Byggingarefni geta verið steinsteypa, timbur eða bárujárn. Þakform er frjálst innan marka sneiðingar. Óheimilt að byggja bílskúr.

46H Skilgreind er þjónustulóð á bæjarlandi. Heimilt er að byggja spennistöð á lóðinni innan byggingarreits. Mesta hæð spennistöðvar er 3 m yfir gólfleti stöðvarinnar. Á lóðinni er trjágróður og tryggja skal grænt yfirborð lóðarinnar.

54 Ný lóð fyrir hús á tveimur hæðum með risþaki / þakhæð. Á neðri hæð er heimil þjónusta eða hreinleg atvinnustarfsemi en samtals tvær íbúðir á efri hæð / þaki. Byggingarreitur er rúmur en nýting hans er takmörkuð. Heimilt að hafa tvö bílastæði innan lóðar. Allir byggingarhlutar skulu vera innan byggingarreits. Nýbyggingar skulu endurspegla byggingarár sitt og byggingarefni eru frjáls. Þakform er frjálst innan marka sneiðingar. Lóð verður úthlutað með samþykktum aðaluppdráttum og gerð er krafa um vandaða byggingarlist.

56 Ný lóð í eign Hafnarfjarðarbæjar. Torg með grænu yfirbragði í nálægð við biðstöðvar almenningssamgangna. Heimilt að koma fyrir djúpgámum. Heimilt að byggja byggingar innan byggingarreita. Nýting skal vera snyrtileg atvinnustarfsemi, verslun og þjónusta þ.m.t. veitingaþjónusta. Byggingarreitur er tvískiptur; hringlaga og aflangur. Í hringlaga hluta er gert ráð fyrir byggingu en á aflöngum hluta má vera hefðbundna byggingu eða torgsöluvagna. Hönnun torgs er ólokið - skipulag á uppdrætti og skilmálablöðum er til viðmiðunar. Að lágmarki 1/3 hluti lóðar skal vera klæddur gróði. Koma skal fyrir hjólastæðum í tengslum við biðstöð. Heimilt er að byggja spennistöð á lóð utan byggingarreits, stærð allt að 12m².

5.22 Flókagata

2 Heimilt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 50m² að grunnfleti, allt að tvær hæðir í því tilviki að húsið yrði lengt. Samþykki aðliggjandi lóðarhafa þarf ef byggja á nær lóðarmörkum en 3m. Óheimilt að stækka bílskúr. Tvær íbúðir heimilar í húsi. Tvö bílastæði heimil á lóð.

4 Heimilt að hækka hús um eina hæð. Mögulegt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 50m² að grunnfleti, allt að tvær hæðir. Samþykki aðliggjandi lóðarhafa þarf ef byggja á nær lóðarmörkum en 3m. Tvær íbúðir heimilar í húsi. Tvö bílastæði heimil á lóð.

6 Heimilt að byggja við húsið viðbyggingu sem er allt að 50m² að grunnfleti, allt að tvær hæðir í því tilviki að húsið yrði lengt. Samþykki aðliggjandi lóðarhafa þarf ef byggja á nær lóðarmörkum en 3m. Óheimilt að stækka bílskúr. Tvær íbúðir heimilar í húsi. Tvö bílastæði heimil á lóð.

6 UMHVERFISSÝRSLA

Í samræmi við 5.4. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er hér gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið.

6.1 Áhrifa- og umhverfisþættir

Helstu þættir deiliskipulagsins sem hafa áhrif á umhverfið eru heimil uppbygging á lóðum, svigrúm til viðbygginga við þegar byggð hús, nýbygginga á óbyggðum lóðum og möguleg fjölgun íbúða. Einnig skilmálar deiliskipulags um frágang gatna, bílastæða, stíga og grænna svæða á bæjarlandi. Þeir umhverfisþættir sem helst eru taldir geta orðið fyrir áhrifum eru í eftirfarandi töflu, ásamt helstu viðmiðum sem lögð voru til grundvallar mati á áhrifum:

| Umhverfisþættir | Umhverfisviðmið, stefnuskjöl, lög og reglugerðir |
|--|---|
| Byggð, húsnæði og byggðamynstur | <ul style="list-style-type: none"> ○ Skipulagslög nr 123/2020, markmið ○ Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, markmið ○ Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025, markmið um byggð (1.3.1) og umhverfi (1.3.4) ○ Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins til 2040, sbr. leiðarljós um hagkvæman vöxt og gæði byggðar. ○ Landskipulagsstefna 2015-2026, markmið um sjálfbært skipulag þéttbýlis og gæði hins byggða umhverfis (3.2 og 3.3) |
| Náttúruminjar – jarðmyndanir og vistkerfi | <ul style="list-style-type: none"> ○ Lög um náttúruvernd, sbr. markmið laga og 61. gr. um sérstaka vernd tiltekinna vistkerfa og jarðminja. |
| Menningarminjar – fornleifar og friðuð hús | <ul style="list-style-type: none"> ○ Lög um menningarminjar nr. 80/2012, sbr. markmið laga og kafla VII um verndun og varðveislu húsa og mannvirkja ○ Fornleifaskráning, Bjarni F. Einarsson, 2018 ○ Húsakönnun (útg.) ○ Skipulagsreglugerð, sbr. almenn markmið um vernd menningarverðmæta, 5.3.2.17 gr. um verndun svæða og einstakra mannvirkja. ○ Lög um verndarsvæði í byggð, markmið |
| Hljóðvist | <ul style="list-style-type: none"> ○ Reglugerð um hávaða nr. 724/2008 ○ Kortlagning hávaða skv. tilskipun EU 2002/49/EC Vegir og götur í Hafnarfirði, Vegagerðin & Hafnarfjörður 2017 ○ Aðgerðaráætlun gegn hávaða 2018-2023. Vegagerðin & Hafnarfjörður |

6.2 Byggð, húsnæði og byggðamynstur

Um er að ræða deiliskipulag í gamalgrónu og fastmótuðu hverfi, sem fyrst og fremst felur í sér að setja skilmála um viðhald núverandi húsa, viðbyggingar við þau og fyrirkomulag bílastæða og frágang lóða. Ekki er gert ráð fyrir neinum nýjum götum. Nýjar lóðir er skilgreindar við núverandi götur til að fullbyggja þær og fylla í skörð, sbr. markmið aðalskipulags um að fullnýta byggingarmöguleika innan eldri hluta Hafnarfjarðar. Skilmálar um viðbyggingar og nýbyggingar kveða á um að þær falli vel að núverandi byggð í stíl og efnisvali. Yfirbragð og mælikvarði nýrra húsa mun því falla vel að bæjarmyndinni og sögulegri byggð, sbr. ákvæði 3.3. í landskipulagsstefnu. Tillagan mun ekki breyta byggðamynstri hverfisins.

Deiliskipulagstillagan er talin hafa jákvæð áhrif á heildaryfirbragð byggðarinnar vegna skilmála um heildstæðan frágang gatna, bílastæða og grænna svæða og byggingarskilmála, sem taka ríkt tillit til núverandi byggðar, verndargildis hennar og einstakra húsa, sjá nánar um áhrif á friðuð hús fyrir neðan.

6.3 Náttúruminjar – jarðmyndanir og vistkerfi

Deiliskipulagssvæðið er ríkt af jarðmyndunum, hverfið að mestu byggt á hrauni sem nýtur sérstakrar verndar skv. 61. gr. laga um náttúruvernd. Í aðalskipulagi er skilgreind hverfisvernd fyrir Hellisgerði, hraunkant umhverfis Vesturgötu 32 og „álfaklett“ við Merkur götu 9a. Í deiliskipulagstillögu eru ennfremur afmörkuð fleiri hraunasvæði innan svæðisins. Helstu framkvæmdasvæðin, þ.e. nýjar byggingarlóðir, eru ekki staðsettar á öröskuðum hraunmyndunum, heldur að mestu á á svæðum sem nú eru túnblettir.

Áhrif deiliskipulagstillögu eru því metin óveruleg á náttúruminjar og vistkerfi.

6.4 Menningarminjar – fornleifar og friðuð hús

Á deiliskipulagssvæðinu eru 68 skráðar fornminjar í misjöfnu ásigkomulagi, Langflestar minjanna eru garðar, sem teljast hafa lítið verndargildi. Aðeins tvær minjanna teljast hafa talsvert verndargildi, varðan næst Vörðustíg og fjárból í Hellisgerði.ⁱ Deiliskipulagstillagan gerir ekki ráð fyrir framkvæmdum, sem taldar eru geta raskað skráðum fornleifum með hátt verndargildi. Á skipulagssvæðinu eru (árið 2021) skv. lögum um menningarminjar nr. 80 frá 2012, 74 hús friðuð á grundvelli aldurs og þar af tvö friðlýst. Umsagnarskyld hús eru 35 talsins, en það eru þau hús sem byggð eru á árunum 1922-1925. Af þessu leiðir að árið 2025 munu 109 hús hafa náð í friðunarflokkinn, en það samsvarar rúmum þriðjungi húsa á svæðinu. Saga húsa gerðar á skipulagssvæðinu spannar óvenju langt tímabil eða 211 ár. Elsti hluti byggðarinnar ber þess skýr merki að vera byggður fyrir tíma hefðbundins skipulags; lóðamörk eru tilviljanakennd og götur eru lagðar eftirá. Í vissum skilningi er um landnámsbyggð að ræða, nýtilegir bollar í hrauninu voru byggðir lágreistum húsum og bætt við eftir efnun og ástæðum. Framan af var fátt um stórhýsi eða hús efnamanna og voru flest hús einföld alþýðuhús. Varðveislugildi byggðarinnar er því ekki falið í listrænu gildi hvers húss heldur felst það einkum í samspili húsa og landslags ásamt langri og fjölbreyttri sögu byggðarinnar. Viðbyggingarheimildir og heimildir til nýbygginga sem veittar eru í tillögu að deiliskipulagi eru takmarkaðar og skýrar. Þær eru mótaðar af þeirri byggð sem fyrir er og er ætlað að styrkja hana stuðla að jákvæðri þróun undir formerkjum samþættrar verndunar. Hæfilegar viðbyggingarheimildir geta skipt sköpum í að aðlaga gömul hús að nútíma lifnaðarháttum og koma í veg fyrir stöðnun byggðarinnar.

Áhrif deiliskipulagstillögu á friðuð hús eru metin jákvæð.

6.5 Hljóðvist

Á deiliskipulagssvæðinu eru fyrst og fremst íbúðargötur með rólegri umferð í 30km/klst götum og hljóðvist því almennt góð. Meginuppspretta hávaða er umferðin um Reykjavíkurveg. Kortlagning hávaða árið 2017 sýndi að meðfram Reykjavíkurvegi er reiknað hljóðstig yfir yfir Lden 65 dB vegna umferðar sem er óviðunandi. Hljóðveggir eru nú þegar við Reykjavíkurveg 38 og 39, Hraunhvamm 2 og Tunguveg 1 og 2.ⁱⁱ Íbúðir við Reykjavíkurveg, milli Vesturgötu og Hraunbrúnar eru á framkvæmdaáætlun fyrir mótvægisáðgerðir vegna umferðarhávaða samkvæmt aðgerðaráætlun Hafnarfjarðar 2018-2023.ⁱⁱⁱ Deiliskipulagstillagan gerir ekki ráð fyrir fjölgun íbúða meðfram Reykjavíkurvegi og heimilar jafnframt flutning friðaðra húsa þaðan, ef breyta á Reykjavíkurvegi. Deiliskipulagið skilgreinir vistgötur með 10km/klst hraða og fjölgar göngustígum, sem hvort tveggja sem stuðlar að bættri hljóðvist.

Heildaráhrif deiliskipulagstillögu eru því metin jákvæð á hljóðvist, samanborið við óbreytt ástand og gildandi skipulagsáætlanir. Mótvægisáðgerðir vegna umferðarhávaða við Reykjavíkurveg eru skilgreindar í aðgerðaráætlun Hafnarfjarðarbæjar.

7 HELSTU HEIMILDIR

https://www.hafnarfjordur.is/media/stefnur-og-reglur/logreglusamthykt_aa_samthykt_i_baejarstjorn_17aa_desember_2010.pdf

<https://www.hafnarfjordur.is/ibuar/samgongur/sorphirda/>

https://www.ssh.is/images/stories/svaedisskipulag/Hjolaleidir/VIAUKI_B-Stofnleidamet_2020-2033.pdf

ⁱ Verndarsvæði í byggð og deiliskipulag í Vesturbæ Hafnarfjarðar. Bjarni F. Einarsson 2018. https://skyrslur.minjastofnun.is/Verkefni_2505.pdf

ⁱⁱ Kortlagning hávaða, 2017 <https://ust.is/library/Skrar/Einstaklingar/Heilbrigdi-og-orygg/Havadi/2970-237-SKY-001-V01%20Kortlagning%20h%C3%A1va%C3%B0a%20HFJ.pdf>

ⁱⁱⁱ Aðgerðaráætlun gegn hávaða 2018-2023. Vegagerðin & Hafnarfjörður <https://www.hafnarfjordur.is/media/umhverfi-og-gotur/AdgerdaaetlunHavada2018-2023.pdf>