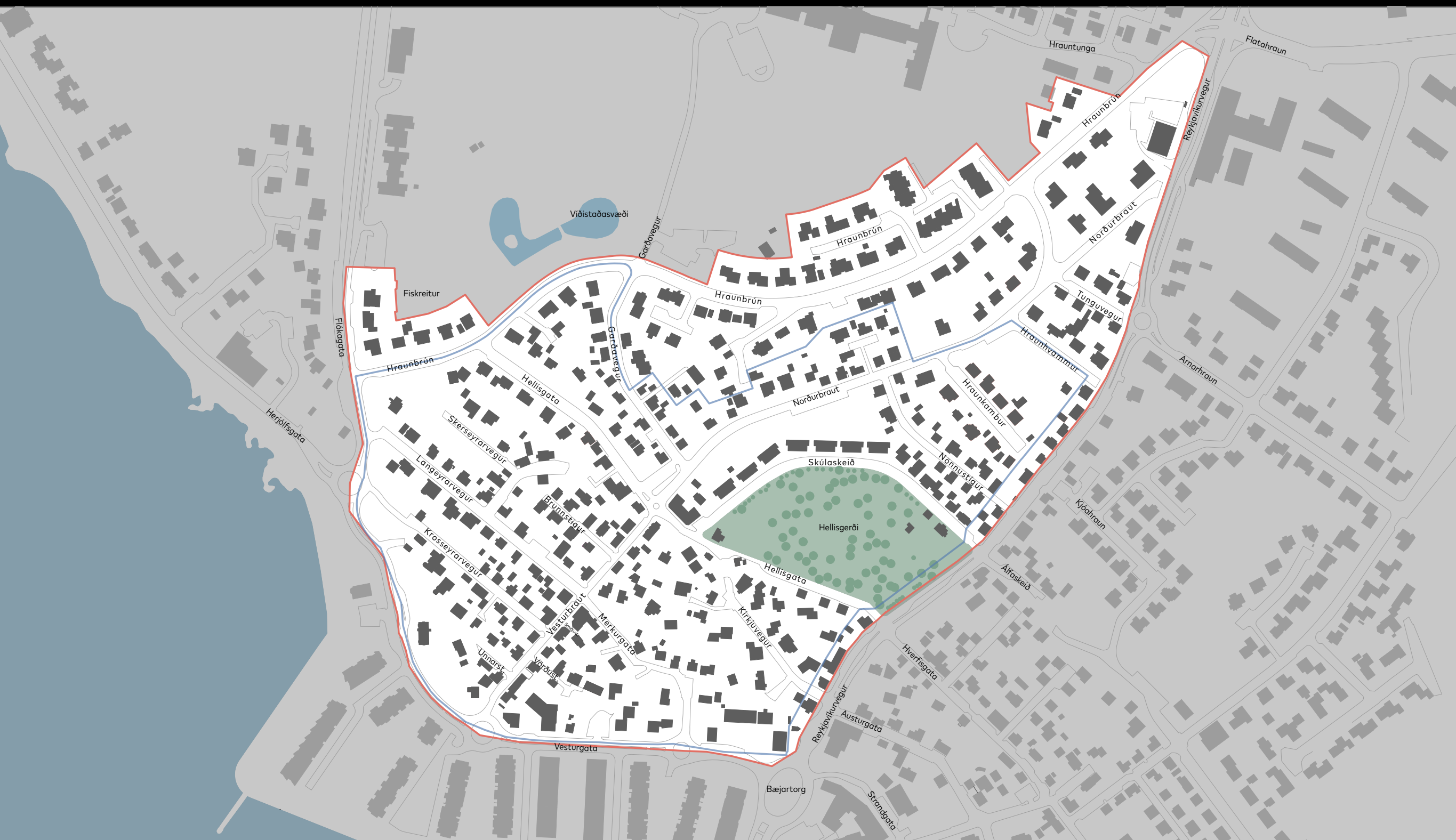


Vesturbær Hafnarfjarðar

Drög að deiliskipulagi
31. mars 2020

GLÁMA·KÍM



5. mars 2020

Verndarsvæði í byggð

31. mars 2020

Drög að deiliskipulagi

Glærur frá fundunum eru aðgengilegar hér:

[https://www.hafnarfjordur.is/stjornsysla/frettir/
samradsfundir-vegna-skipulagsvinnu-vesturbaejar](https://www.hafnarfjordur.is/stjornsysla/frettir/samradsfundir-vegna-skipulagsvinnu-vesturbaejar)

- 1 Skilgreining
og afmörkun
- 2 Efri skipulagsstig
- 3 Greiningarvinna
- 4 Markmið og viðfangsefni
deiliskipulagstillögu
- 5 Deiliskipulagstillaga
í vinnslu
- 6 Næstu skref

1 Skilgreining og afmörkun



Skipulagslög 123/2010

Deiliskipulag er skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reit innan sveitarfélags. Í deiliskipulagi eru teknar ákvarðanir um:

- lóðir
- lóðanotkun
- byggingarreiti
- byggðamynstur

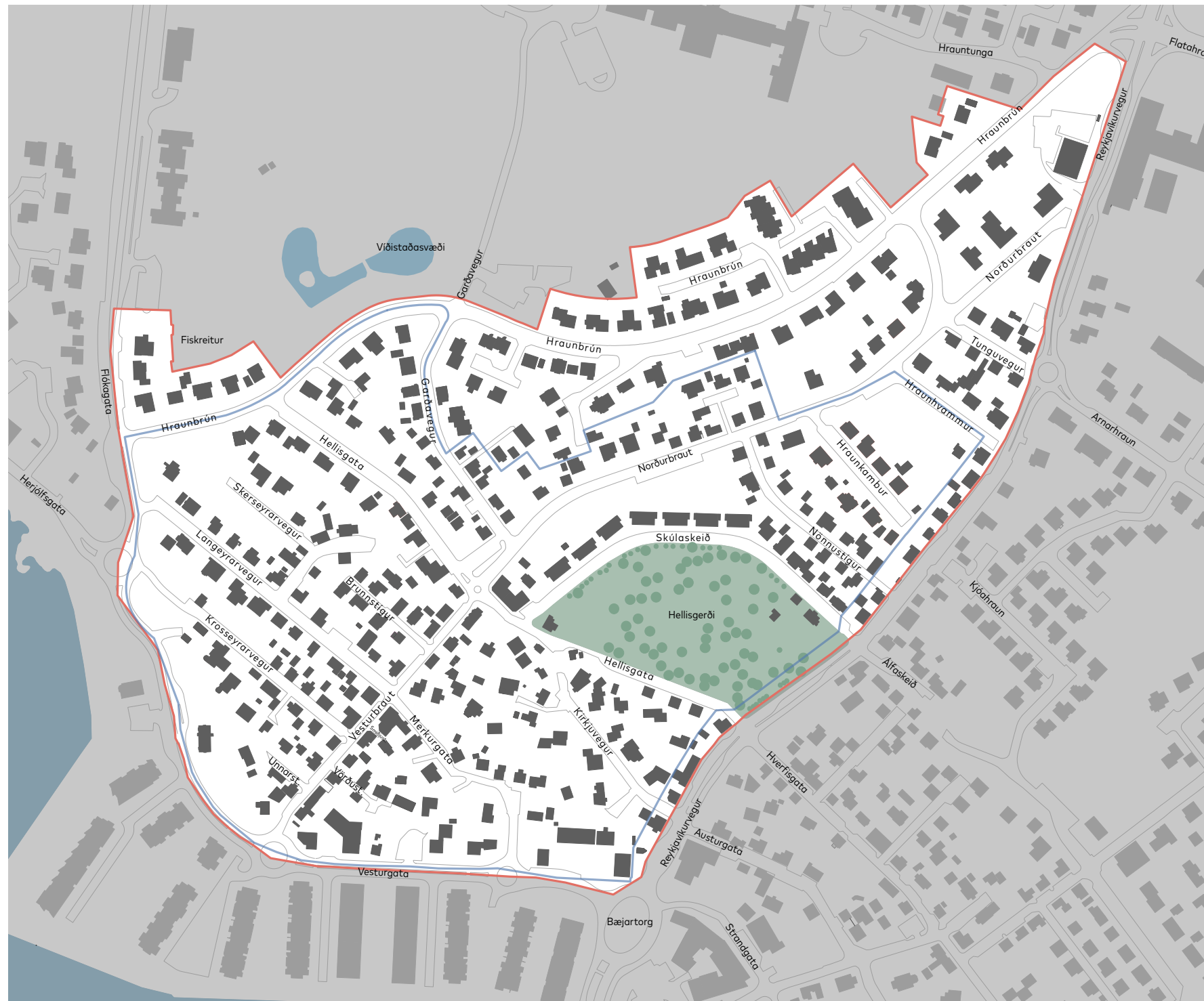
þ.m.t. nýtingarhlutfall, útlit mannvirkja og form eftir því sem við á og aðrar skipulagsforsendur sem þurfa að liggja fyrir vegna bygginga- og framkvæmdaleyfa.

1 Skilgreining og afmörkun

Deiliskipulagsafmörkun

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Vesturgötu í suðri og vestri, Flókagötu í vestri, Hraunbrún og Víðistaðasvæði í norðri og Reykjavíkurvegi í austri.

Stærð skipulagssvæðisins er um 24 ha. og skipulagið tekur til um 330 íbúðarhúsalóða með 432 íbúðum (skráðum).



2 Efri skipulagsstig

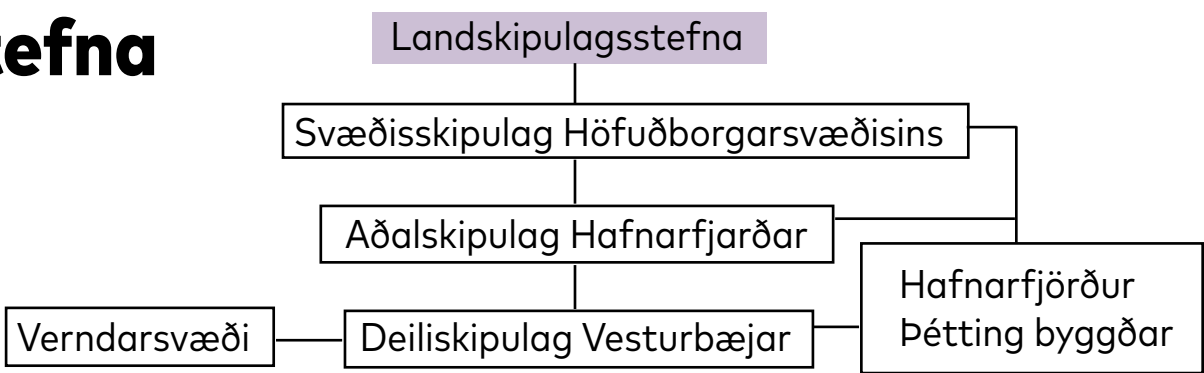
Ljósmynd: Guðmundur Fylkisson



2 Efri skipulagsstig



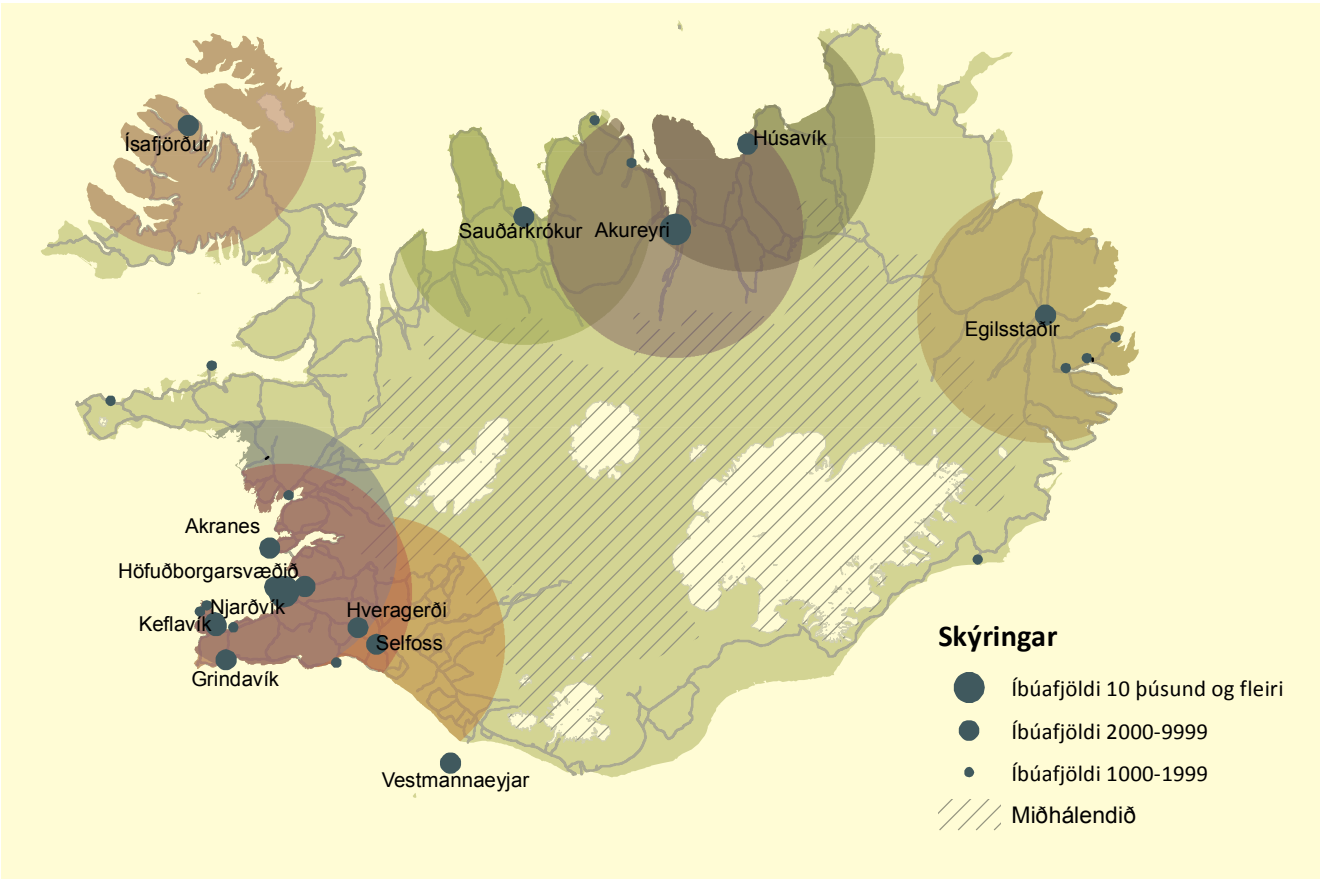
Landsskipulagsstefna 2015-2026



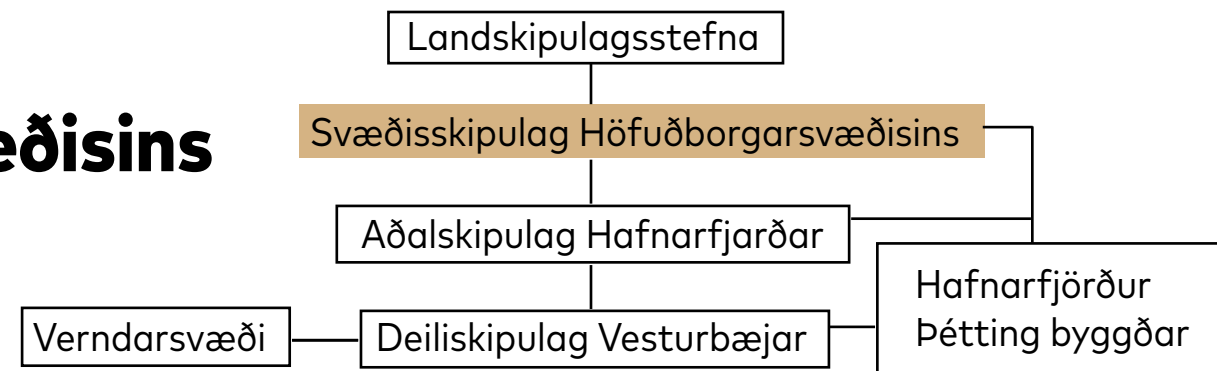
Tekur til skipulags alls Íslands. Ákvæði landsskipulagsstefnu sem hafa áhrif á deiliskipulagið eru helst ákvæði nr.:

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.

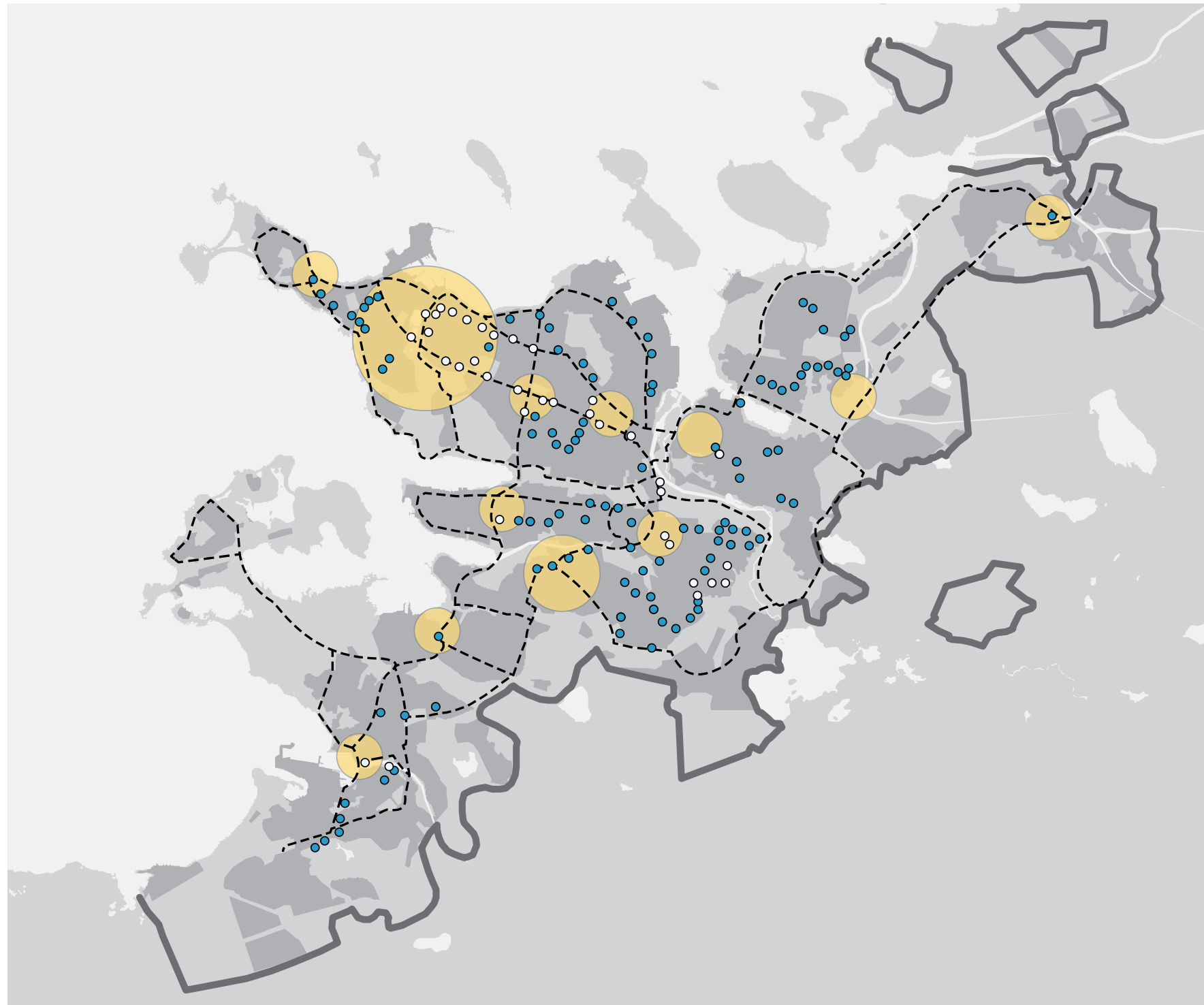
3.3. Gæði hins byggða umhverfis þar sem segir: **Skipulag byggðar og bæjahönnun stuðli að gæðum í hinu byggða umhverfi og að yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd viðkomandi staðar og sögulegri byggð.** Jafnframt verði stuðlað að heilnæmu umhverfi sem veiti góð skilyrði til búsetu og möguleika til fjölbreyttrar útiveru.



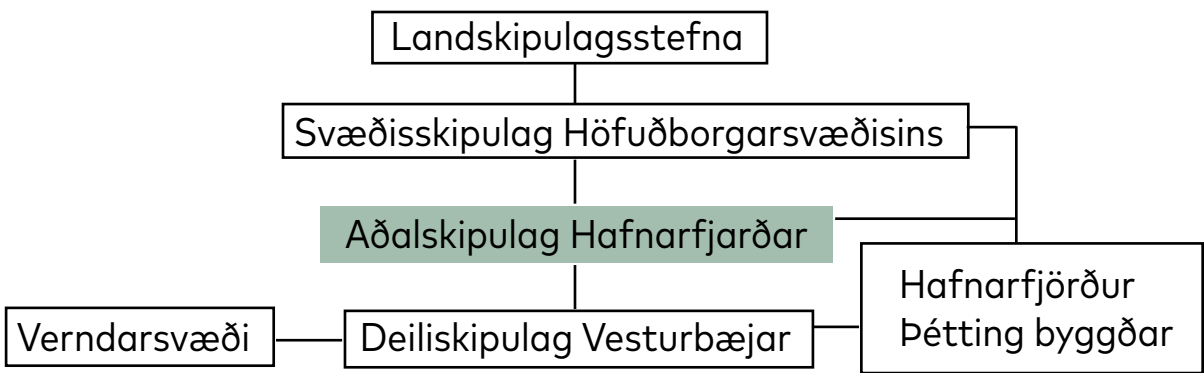
Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040



- Hagkvæmur vöxtur og byggðaþróun
- Skilvirkar samgöngur og aukinn þáttur almenningssamgangna og hjólreiða
- Heilnæmt umhverfi og heilbrigt líf
- Gott nærumhverfi

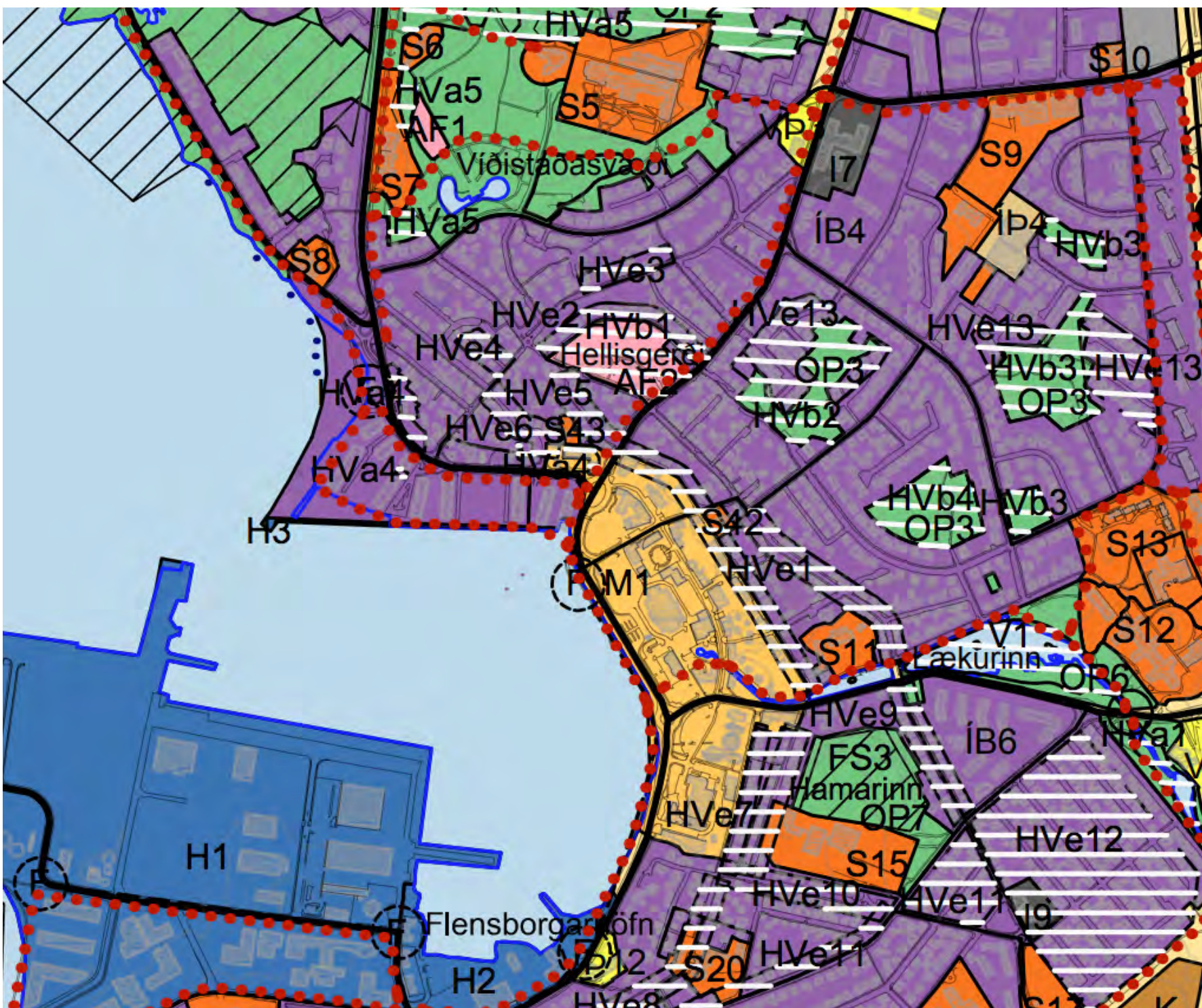


Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025



Verndun og þétting byggðar innan eldri hluta Hafnarfjarðar:

- **Sérkenni Hafnarfjarðar skulu varðveitt og meginrættir bæjarmyndarinnar styrktir með áherslu á fallega og heildstæða bæjarmynd...** 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 vannýtttra svæða. ... Við endurskipulagningu byggðar skal leita að kostum til þéttingar byggðar og stuðlað að **endurnýtingu vannýtttra lóða** og svæða með starfsemi sem lokið hefur sínu hlutverki.
- Ákvæði um íbúðabyggð og þrífalega atvinnustarfsemi.



Hafnarfjörður þétting byggðar



Greinargerð starfshóps skipuðum af Skipulags- og byggingaráði Hafnarfjarðar útgefin 2016.

- Fjölgun íbúða í sérbyli
- Nýting vannýttra svæða

Hlekkur á skýrslu:
https://www.hafnarfjordur.is/media/stjornsysla/Hfj-th-byggd-01022016_SM.pdf

Hafnarfjörður þétting byggðar

Greinargerð starfshóps
skipaður af
skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar

Kári Eiríksson arkitekt FAÍ
Lilja Guðríður Karlsdóttir samgönguverkfræðingur
Sigríður Magnúsdóttir arkitekt FAÍ
Þráinn Hauksson landslagsarkitekt FÍLA
1. febrúar 2016



3 Greiningarvinna

Strandgata, Vesturgata og Reykjavíkurvegur 1913.



Fornleifaskráning , húsakönnun og garðaskráning

Bjarni F. Einarsson, hjá Fornleifafræði-
stofunni vann skýrslu og skráningu
um fornleifar á svæðinu fyrir
Hafnarfjarðarbæ árið 2018.

Húsakönnun er samstarfsverkefni
Glámu-Kíms arkitekta og
Byggðasafns Hafnarfjarðar. Hún
verður gefin út af Umhverfis- og
skipulagssviði Hafnarfjarðar.

Árið 2023 verður Hellisgerði friðað
samkvæmt minjalögum. Í skoðun er að
vinna skráningu garðsins sambærilega
fornleifaskrá og húsakönnun.



Verndarsvæði í byggð og deiliskipulag í Vesturbæ Hafnarfjarðar



Bjarni F. Einarsson

Byggingarár: 1803 Vesturgata 6-1 Sivertsens hús

Fyrsti eigandi: Bjarni Sivertsen
Hönnuður:

Upphafleg notkun: Íbúð
Núverandi notkun: Menningarstarfsemi



Vesturgata 6 1970



Vesturgata 6 - 04.07.18

Gerð húss:	Upphafleg:	Núverandi:
Byggingarefni	Timbur, bindingar	Timbur, bindingar
Útveggir:	Borðviður	Timbur
Þakgerð:	Gaflsneitt þak	Gaflsneitt þak
Þakklæðning:	Rennisúð	Rennisúð
Undirstaða:	Hlaðin úr hraungrytú/grjóti	
Útlit:	Reyktháfur	Einlyft
	Rís	Rís
	Einlyft	Reyktháfur
	Úttroppur	Inngönguskúr (bísílag)

Helstu breytingar:	Hönnuðir breytinga:
1966 Uppmæling og rannskókn. Drög að endurgerð.	Karsten RönnøV, Arkitekt
1974	Karsten RönnøV, Arkitekt

Saga

Bjarni riddari Sivertsen byggði húsið 1803-1805. Var það mörsteinshlaðið í binding. Talið er að timbríð í grindinni sé sænskt en mörsteininn danskur. Árið 1835 keypti P.C. Knudtzon húsið af dánarbúi Bjarna Sivertsens. Hefur húsið verið íveruhús fram til ársins 1924 að það kemst í eigu Hafnarfjarðarbæjar og flytur þangað bæjarskrifstofurnar. Kvistur var settur á húsið og innra skipulagi breytt en húsið hafði haldist óbreytt fram að því. Einhverju efnir 1944 eignast Bæjarsjóður húsið með því skilyrði að það verði gert upp. Það var svo 20. júlí 1974 að Hús Bjarna Sivertsens var opnað almenningi með viðhöfn. Í þessu húsi fæddist Knud Siemsen sem var borgarstjóri Reykjavíkinga til margra ára.

Varðveislumat:

Listrænt gildi / Byggingarlist:	Hátt	Bindingshús; hæð og gaflsneitt rís. Elsta húsið í Hafnarfirði, fágæti. Í bók Harðar Ágústssonar, íslensk byggingararfleifð, er húsið flokkað undir friðuð timburhús.
Menningarsögulegt gildi:	Hátt	Elsta íbúðarhús Hafnarfjarðar. Hús Bjarna riddara Sivertsens, föður Hafnarfjarðar.
Umhverfislífi:	Hátt	Húsið er elsta hús Hafnarfjarðar og mikil bæjarþrói. Húsið stendur við hliðina á Bryde-pakkhúsinu. Saman hýsa húsin mikilvæga menningarstarfsemi og þau hafa mikið gildi fyrir
Upprunalegt gildi:	Hátt	Húsið er klætt timbri og kvistur á framhlið er hofinn. Á bakhlíð er inngönguskúr með braggabaki. Er hann upprunalegur?
Tæknilegt ástand:	Hátt	Húsinu er vel við haldið.
Varðveislugildi:	Hátt	Húsið er friðlýst. Lagt er til að svæðið sem húsið stendur á verði verndarsvæði í byggð.
Verndarlokkar:		Friðlýst hús - blár litur á korti / Verndarsvæði í byggð - grænn litur á korti

Loftmynd frá árinu 1963 (teygð).

Samanburður
þá og nú



Byggingar horfnar
af skipulagssvæði



Hús byggð 1920 og fyrr



Hús byggð 1921-25



Hús byggð 1926-63

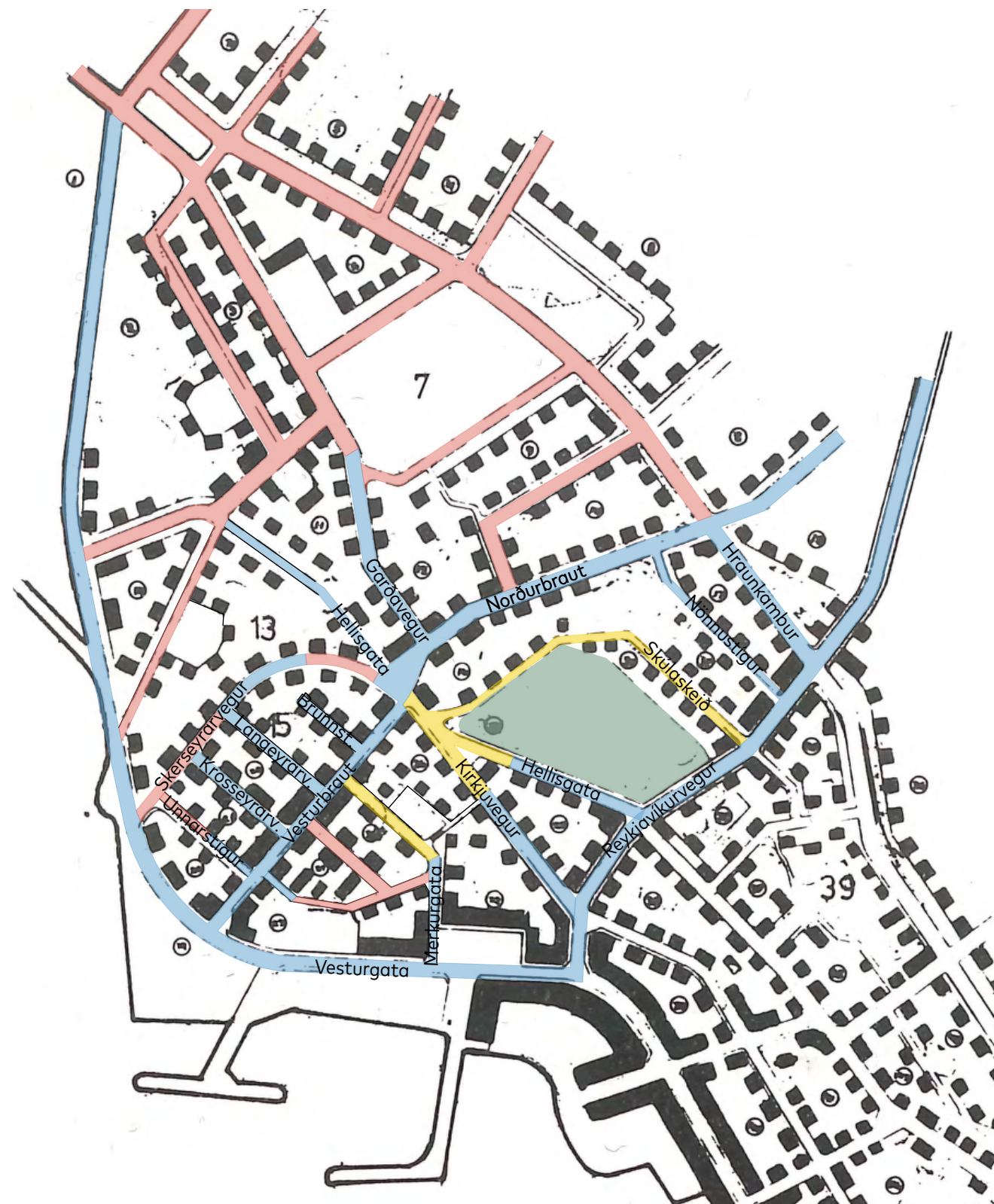


- [illegible]

- Skipulögð byggð
- Afmarkaðar götur
- Stærri hús
- Rif



- Kirkjuvegur sem „flutningagata“ rífa hefði þurft Siggubæ, Kirkjuveg 11, 13 og 15.
- Skerseyrarvegur fá Vesturgötu og upp á Hellisgötu.
- Krosseyrar- og Langeyrarvegur styttri.
- Unnarstígur lengri



Götur sem eru til en eru greinilega með aðra legu en kortið sýnir.



Götur sem eru til í dag og eru um það bil á sama stað og kortið sýnir.



Götur sem aldrei voru gerðar.

Úr skipulagsskilmálum úr *skipulagi Hafnarfjarðar* frá 1933:

„Húsagarðar. Athygli skal vakin á því, að ráð er gert fyrir því, að alls ekkert sé byggt í húsagörðum (bakgörðum).

Þeir eiga að vera prýðilegt opið svæði, en hér á landi hefur víðast verið leyft að fylla þá allskonar kumböldum, og er Reykjavík þar vont dæmi, sem varast skyldi.

Reynslan sýnir að húsagarðarnir fyllast fljótlega af allskonar byggingum, nema það sé stranglega bannað.

... Í sambandi við þetta má minna á bílaskýli. Þau eru hvarvetna vandræðamál. Sumir bæir byggja bílahallir, aðrir ætla 10. hvert hússtæði fyrir bíla, þriðju vilja gera ráð fyrir bílherbergi í sjálfu húsinu."



4 Markmið og viðfangsefni deiliskipulagstillögu



4 Markmið og viðfangsefni deiliskipulagstillögu

Verndun og styrking byggðar – samþætt verndun

Viðbygging á Kirkjuvegi.

Hæfilegar heimildir tryggja þróunar-
möguleika og koma í veg fyrir stöðnun
t.d.:

- A. Viðbyggingar
- B. Svalir, kvistir og minniháttar
byggingarhluta
- C. Hækkun húsa



4 Markmið og viðfangsefni deiliskipulagstillögu

Verndun og styrking byggðar – samþætt verndun

Tölvugerð mynd af Krosseyrarvegi eins og hann gæti litið út miðað við deiliskipulagstillögu og verndarsvæðisskilmála.

- Fjölgun íbúða – betri nýting núverandi húsakosts
- Nýbyggingar og flutningshús, þétting byggðar
- Sérstakar óskir lóðarhafa sem koma fram á vinnslutíma skipulags
- Lóðamörk verða fastsett
- Afstaða er tekin til áður gerðra (óleyfis) framkvæmda
- Afstaða tekin til geymslu og bílskúra sem og eldri byggingarheimilda



4 Markmið og viðfangsefni deiliskipulagstillögu

Verndun hraunasvæða og landslagseinkenna



4 Markmið og viðfangsefni deiliskipulagstillögu

Verndun og styrking núverandi ástand



4 Markmið og viðfangsefni deiliskipulagstillögu

Verndun og styrking núverandi ástand með viðbyggingarmöguleikum



Verndun og styrking nýjar lóðir

14 Einbýlishúsalóðir

3 Parhúsaloðir
(6 íbúðir)

5 Fjölbýlishúsalóðir
(11 íbúðir)

312 Lóðir fyrir á
skipulagssvæðinu

334 Lóðir skv. deili-
skipulagstillögu

=7% Aukning

NÝJAR LÓÐIR

Kirkjuvegur 1 lóð

Merkurgata 1 lóð

Hellisgata 1 lóð

Vesturbraut 1 lóð

Krosseyrarvegur 6 lóðir

Langeyrarvegur 2 lóðir

Skerseyrarvegur 2 lóðir

Norðurbraut 4 lóðir

Hraunbrún 4 lóðir

Samtals 22 lóðir

4 Markmið og viðfangsefni deiliskipulagstillögu

Verndun og styrking viðbyggingar og nýjar lóðir



4 Markmið og viðfangsefni deiliskipulagstillögu

Verndun og styrking viðbyggingar og nýjar lóðir



4 Markmið og viðfangsefni deiliskipulagstillögu

Frágangur grænna svæða



4 Markmið og viðfangsefni deiliskipulagstillögu

Hellisgerði



Ljósmynd: Guðmundur Fylkisson

Árið 2023 nær Hellisgerði 100 ára aldri og verður sjálfkrafa friðað samkvæmt lögum um menningarminjar. (nr. 80/2012)

Vinna þarf að verndar - og aðgerðaráætlun fyrir garðinn.

Upphefja hann og finna kjarnann í því sem vert er að draga fram og styrkja.



Staðsetning djúpgáma

Djúpgámar
utan svæðis
r. 300m

4 Markmið og viðfangsefni deiliskipulagstillögu

Staðsetning hleðslustöðva og / eða deilibíla



 Dæmi um mögulegar staðsetningar



4 Markmið og viðfangsefni deiliskipulagstillögu

Götur og stígar

Göngustígar, götur og bílastæði skv. deiliskipulagstillögu

-  Gangstígar
-  Nýir gangstígar
-  Vistgötur
-  Núverandi biðstöð r. 400m



4 Markmið og viðfangsefni deiliskipulagstillögu

Götur og stígar

Göngustígar, götur og bílastæði skv. deiliskipulags-
tillögu ásamt samræmingu við svæðisskipulag Höfuðborgar-
svæðisins.

-  Gangstígar
-  Nýir gangstígar
-  Vistgötur
-  Núverandi biðstöð r. 400m
-  Fjarðarlínan
- Stofnstígur hjólríða



5 Deiliskipulagstillaga í vinnslu

Ljósmynd: Guðmundur Fylkisson



Deiliskipulag Vesturbæjar verður sett fram á / í:

- Verndarsvæðisskilmálum þar sem það á við
- Skipulagsuppdráttum
- Greinargerð
- Skilmálatöflum
- Skýringarmyndum / skilmálablöðum

5 Deiliskipulagstillaga í vinnslu

- SKÝRINGAR
- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- MÖRK VERNDARSVÆÐIS Í BYGGÐ
- LÓÐ - núverandi
- NÝ LÓÐ skv. TILLÖGU
- LÓÐARMÖRK - felld úr gildi
- HÚS Á SKIPULAGSSVÆÐI
- HÚS UTAN SKIPULAGSSVÆÐIS
- BYGGINGARREITUR - hámarksnýting
- HÆÐ bygginga, kjallari, ris
- NIÐURRIFSHEIMILD / -KVÖÐ
- GÖTUR
- VISTGÖTUR
- GANGSTÍGAR
- HÆÐARLÍNUR
- GRÆN SVÆÐI - GRÓÐUR
- TRJÁGRÓÐUR - staðs. ekki bindandi
- BÍLASTÆÐI Á LÓÐ - hámark
- BÍLASTÆÐI í göturými
- BÍLASTÆÐI í göturými
- INNKEYRSLA
- Viðbyggingarheimildir skv. skilmálum
- Hækkun húss skv. skilmálum
- Svalir heimilar skv. skilmálum
- Mænisstefna



5 Deiliskipulagstillaga í vinnslu



- SKÝRINGAR
- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
 - MÖRK VERNDARSVÆÐIS Í BYGGÐ
 - LÓÐ - núverandi
 - NÝ LÓÐ skv. TILLÖGU
 - LÓÐARMÖRK - felld úr gildi
 - HÚS Á SKIPULAGSSVÆÐI
 - HÚS UTAN SKIPULAGSSVÆÐIS
 - 70% BYGGINGARREITUR - hámarksnýting
 - 2KR HÆÐ bygginga, kjallari, ris
 - NIÐURRÍFSHEIMILD / -KVÖÐ
 - GÖTUR
 - VISTGÖTUR
 - GANGSTÍGAR
 - HÆÐARLÍNUR
 - GRÆN SVÆÐI - GRÓÐUR
 - TRJÁGRÓÐUR - staðs. ekki bindandi
 - P-2 BÍLASTÆÐI Á LÓÐ - hámark
 - BÍLASTÆÐI í göturými
 - BÍLASTÆÐI í göturými
 - INNKEYRSLA
 - 35 Viðbyggingarheimildir skv. skilmálum
 - H Hækkun húss skv. skilmálum
 - S Svalir heimilar skv. skilmálum
 - Mænisstefna



5 Deiliskipulagstillaga í vinnslu



- SKÝRINGAR
- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- MÖRK VERNDARSVÆÐIS Í BYGGÐ
- LÓÐ - núverandi
- NÝ LÓÐ skv. TILLÖGU
- LÓÐARMÖRK - felld úr gildi
- HÚS Á SKIPULAGSSVÆÐI
- HÚS UTAN SKIPULAGSSVÆÐIS
- BYGGINGARREITUR - hámarksnýting
- HÆÐ bygginga, kjallari, ris
- NIÐURRIFSHEIMILD / -KVÖÐ
- GÖTUR
- VISTGÖTUR
- GANGSTÍGAR
- HÆÐARLÍNUR
- GRÆN SVÆÐI - GRÓÐUR
- TRJÁGRÓÐUR - staðs. ekki bindandi
- BÍLASTÆÐI Á LÓÐ - hámark
- BÍLASTÆÐI í göturými
- BÍLASTÆÐI í göturými
- INNKEYRSLA
- Viðbyggingarheimildir skv. skilmálum
- Hækkun húss skv. skilmálum
- Svalir heimilar skv. skilmálum
- Mænisstefna



5 Deiliskipulagstillaga í vinnslu



- SKÝRINGAR
- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- MÖRK VERNDARSVÆÐIS Í BYGGÐ
- LÓÐ - núverandi
- NÝ LÓÐ skv. TILLÖGU
- LÓÐARMÖRK - felld úr gildi
- HÚS Á SKIPULAGSSVÆÐI
- HÚS UTAN SKIPULAGSSVÆÐIS
- BYGGINGARREITUR - hámarksnýting
- HÆÐ bygginga, kjallari, ris
- NIÐURRIFSHEIMILD / -KVÖÐ
- GÖTUR
- VISTGÖTUR
- GANGSTÍGAR
- HÆÐARLÍNUR
- GRÆN SVÆÐI - GRÓÐUR
- TRJÁGRÓÐUR - staðs. ekki bindandi
- BÍLASTÆÐI Á LÓÐ - hámark
- BÍLASTÆÐI í göturými
- BÍLASTÆÐI í göturými
- INNKEYRSLA
- Viðbyggingarheimildir skv. skilmálum
- Hækkun húss skv. skilmálum
- Svalir heimilar skv. skilmálum
- Mænisstefna



5 Deiliskipulagstillaga í vinnslu

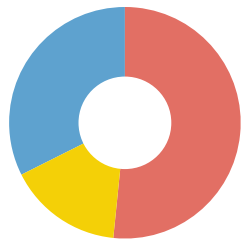


- SKÝRINGAR
- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- MÖRK VERNDARSVÆÐIS Í BYGGÐ
- LÓÐ - núverandi
- NÝ LÓÐ skv. TILLÖGU
- LÓÐARMÖRK - felld úr gildi
- HÚS Á SKIPULAGSSVÆÐI
- HÚS UTAN SKIPULAGSSVÆÐIS
- BYGGINGARREITUR - hámarksnýting
- HÆÐ bygginga, kjallari, ris
- NIÐURRIFSHEIMILD / -KVÖÐ
- GÖTUR
- VISTGÖTUR
- GANGSTÍGAR
- HÆÐARLÍNUR
- GRÆN SVÆÐI - GRÓÐUR
- TRJÁGRÓÐUR - staðs. ekki bindandi
- BÍLASTÆÐI Á LÓÐ - hámark
- BÍLASTÆÐI í göturými
- BÍLASTÆÐI í göturými
- INNKEYRSLA
- Viðbyggingarheimildir skv. skilmálum
- Hækkun húss skv. skilmálum
- Svalir heimilar skv. skilmálum
- Mænisstefna



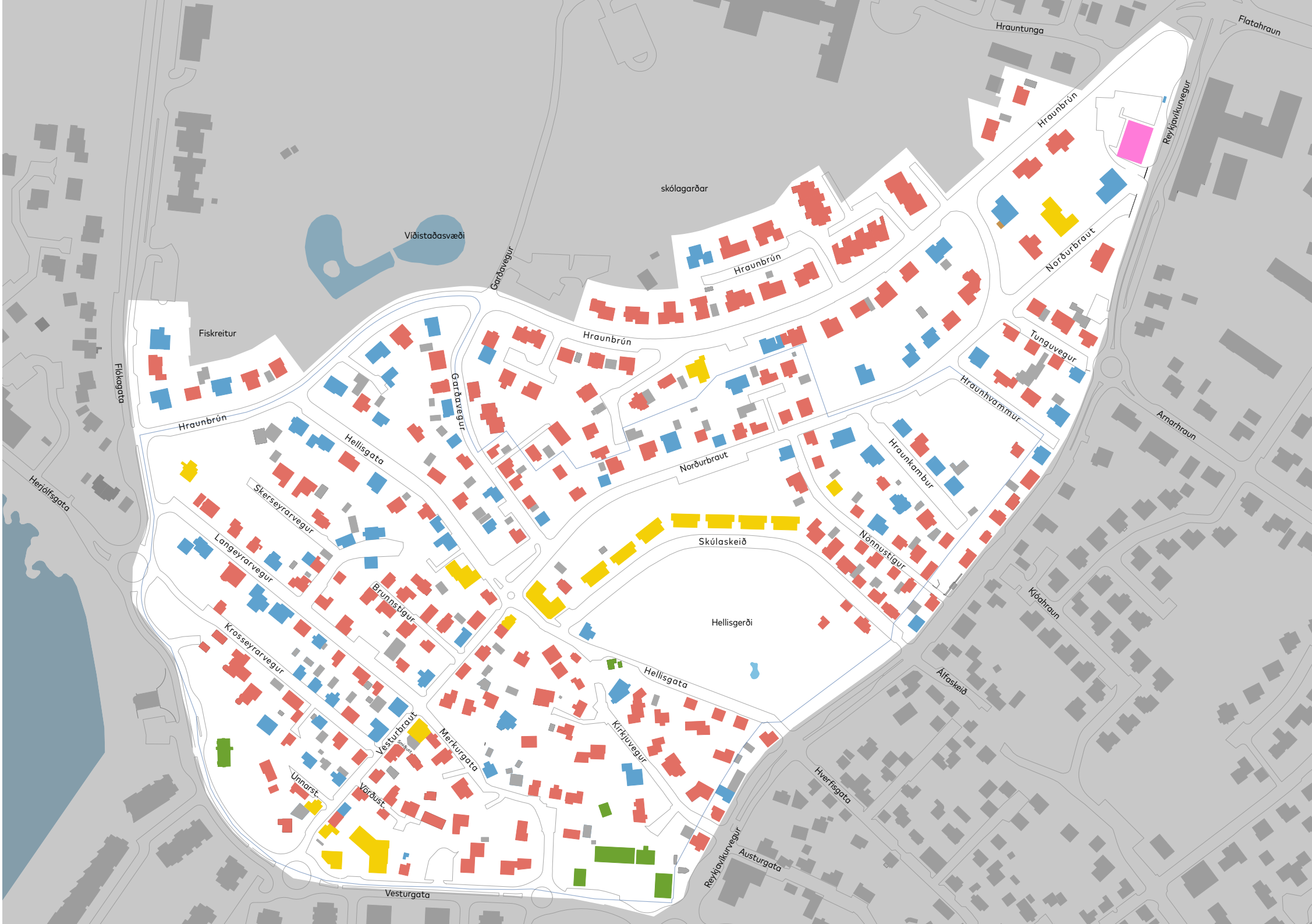
5 Deiliskipulagstillaga í vinnslu

NÚVERANDI ÍBÚÐASAMSETNING	- Fjöldi íbúða	- % af heild íbúðarhúsnæðis
Sérbýli	223	51,6
Tvíbýli	140	32,4
Fjölbýli	69	16,0
Samtals	432	100,0



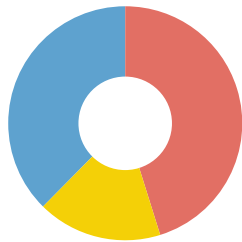
Íbúðasamsetning í dag

- Sérbýli
- Tvíbýli
- Fjölbýli



5 Deiliskipulagstillaga í vinnslu

BREYTT ÍBÚÐASAMSETNING	-	Fjöldi íbúða	- breyting (íbúðir)	- % af heild íbúðarhúsnæðis
Sérbýli		194	-30	37,5
Tvíbýli		232	+92	44,8
Fjölbýli		91	+22	17,6
Samtals		517	+85	100,0

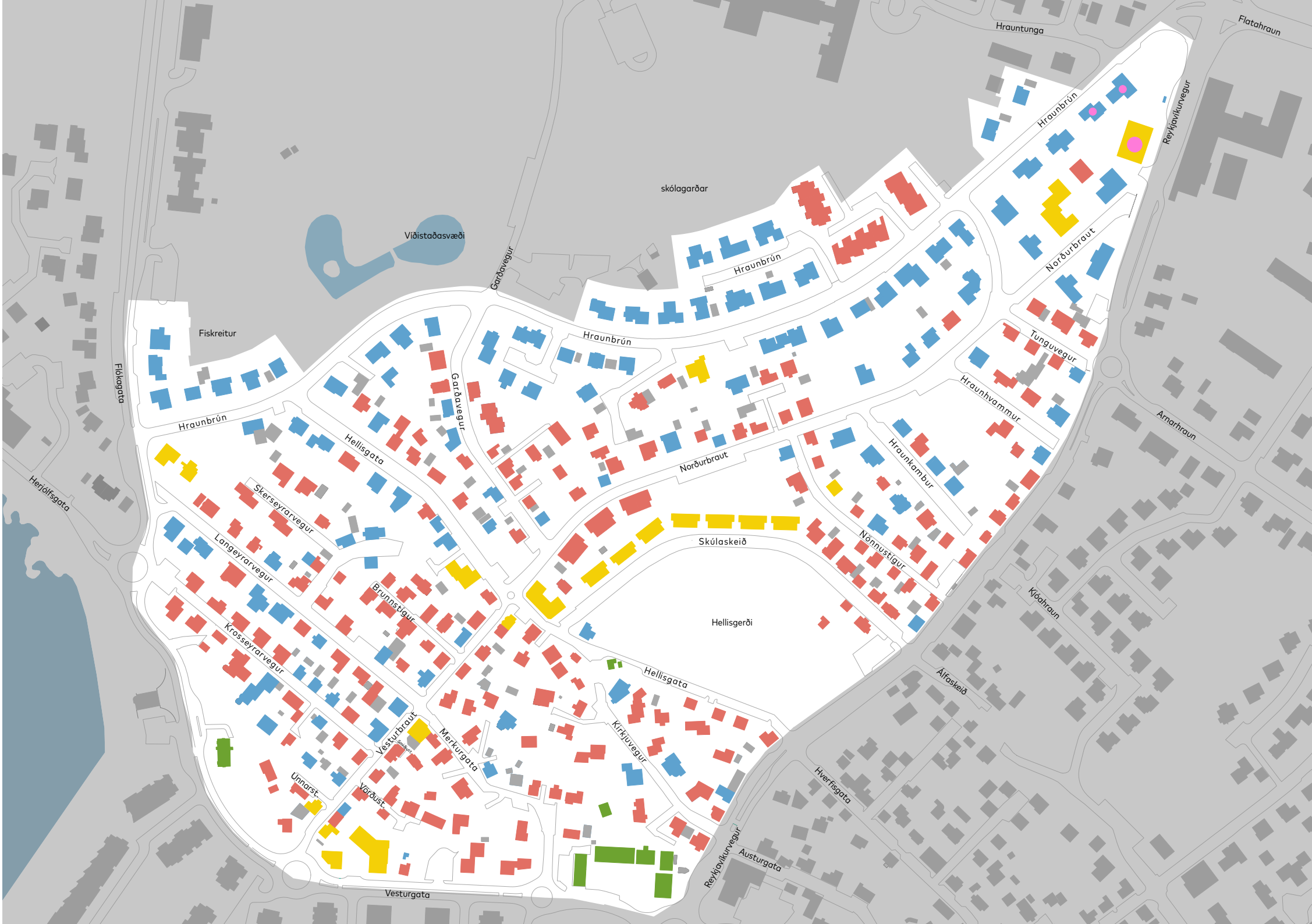


Íbúðasamsetning skv. deiliskipulags- tillögu

 Sérbýli

 Tvíbýli

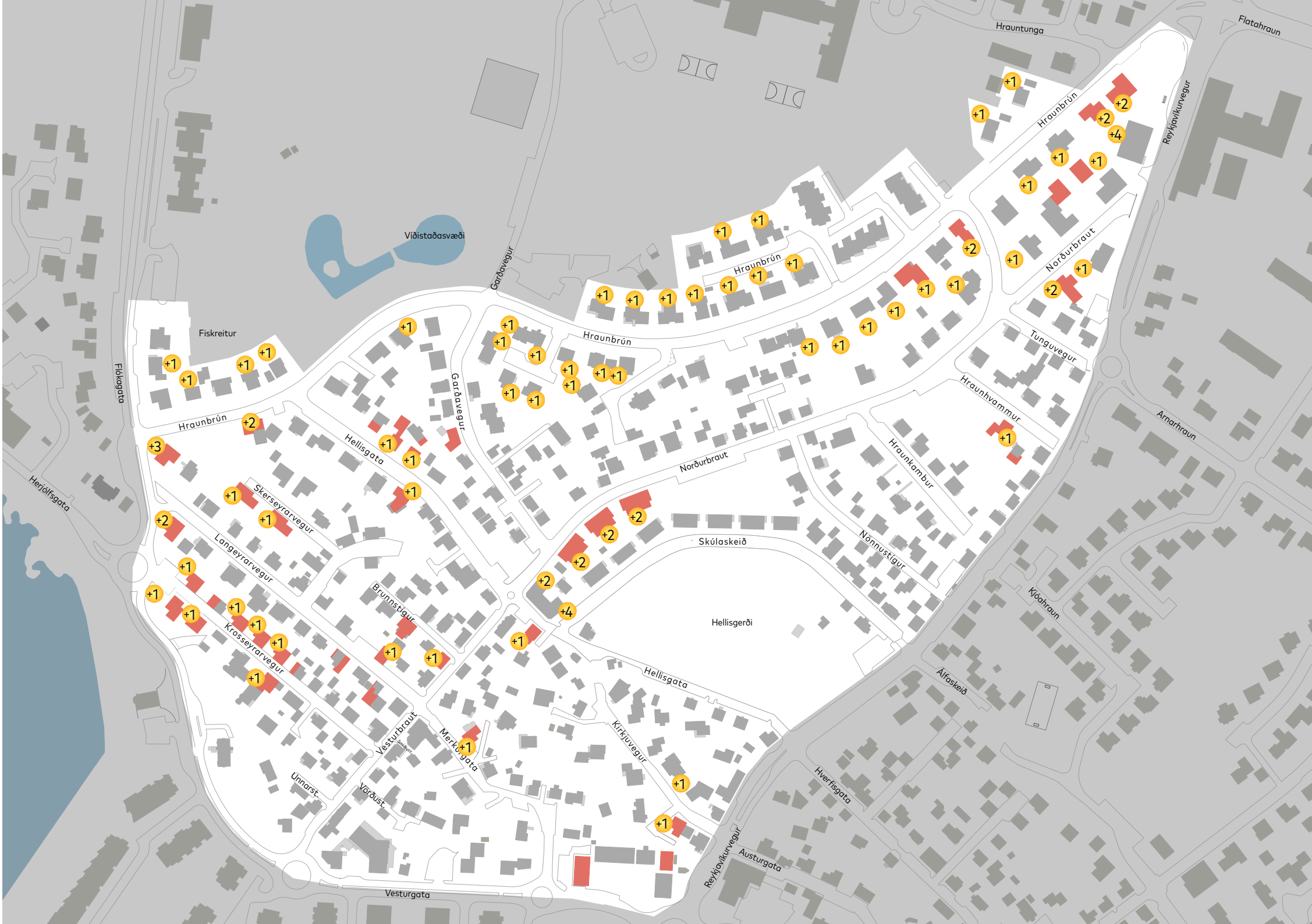
 Fjölbýli



5 Deiliskipulagstillaga í vinnslu

Möguleg hámarks fjölgun íbúða skv. deiliskipulags-tillögu

Íbúðir í nýbyggingum	+ 34	+ 7,8%
Íbúðir. í núv. húsnæði / viðbygg.	+ 49	+ 11,4%
Núv. fjöldi íbúða	432 íbúðir	
Hámarks fjöldi íbúða	517 íbúðir	
Hámarks fjölgun íbúða	19,4%	



5 Deiliskipulagstillaga í vinnslu

Dæmi um skilmálablað



5 Deiliskipulagstillaga í vinnslu

Dæmi um skilmálablað



Skerseyrarvegur - skipta út mynd



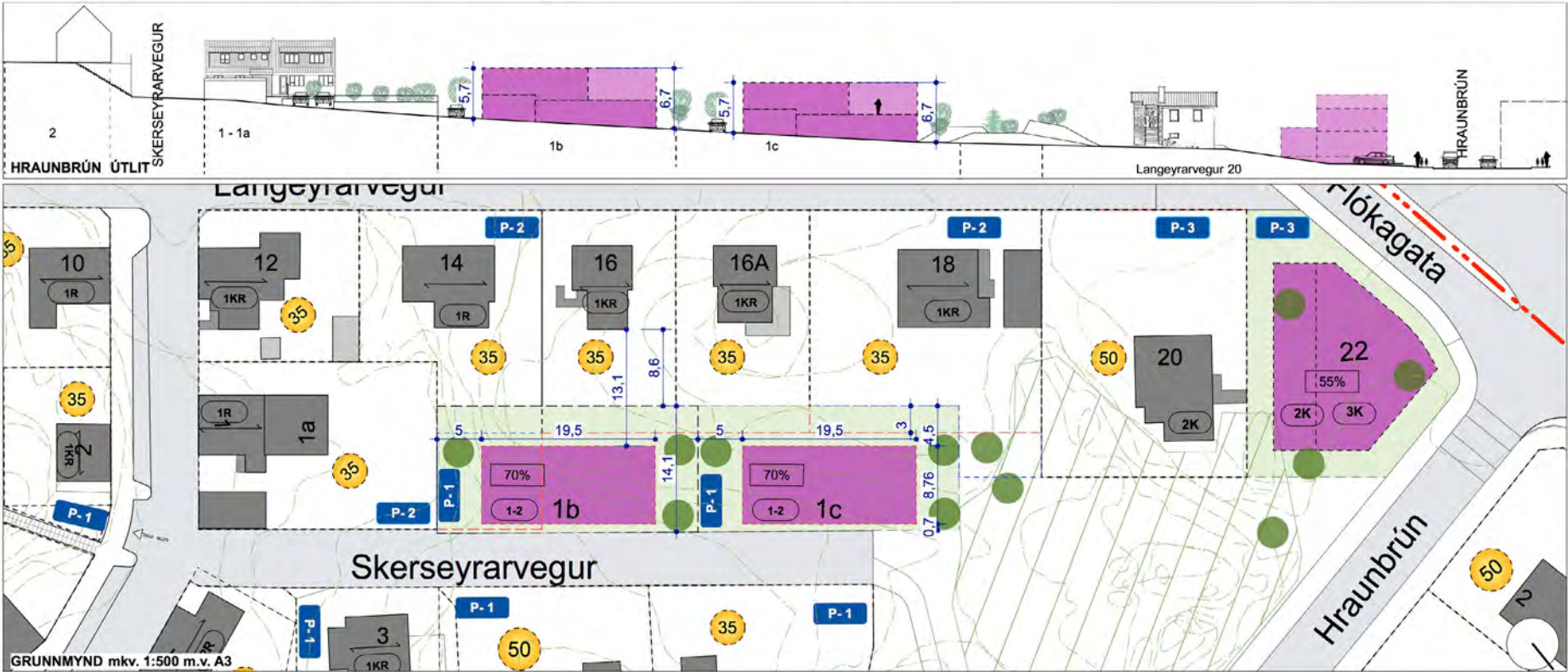
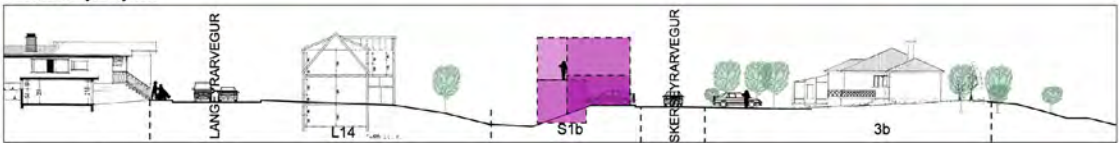
Gláma Kím - Garðabær



Kollgáta Arkitektar - Akureyri



Erlendar fyrirmyndir



FYRIRVARI. Skilmálablað lesist með deiliskipulagi, skipulagsskilmálum og skilmálatöflum. Um framkvæmdir gilda skipulags- og byggingarlög og -reglugerðir og lög um menningarmínjar. Engin leyfi verða veitt nema að undangengnu umsóknarferli til byggingaryfirvalda í Hafnarfirði í samræmi við gildandi lög og reglugerðir.

Almennt
Við Skerseyrarveg er landsvæði sem hefur verið nýtt af lóðarhöfum við Langeyrarveg. Lóðin Langeyrarvegur 14 er minnkuð og skilgreindar eru tvær nýjar lóðir við Skerseyrarveg. Skerseyrarvegur minnir á þessum kafla um margt frekar á stíg en götu. Nýtt deiliskipulag festir götuna í sessi og heimilar að fullbyggja hana.

Skerseyrarvegur 1b og 1c
Heimilt er að byggja 2 einbýlishús á lóðum við Skerseyrarveg. Húsin eru byggð í landhalla, geta verið á pöllum og mega vera allt að 2 hæðir. Heimilt er að nýta 70% byggingarreits og hámarksstærð hvors húss er 180m². Allir byggingarlutar skulu vera innan byggingarreits.

Hús í kring eru frá ólíkum tíma og eru mjög breytileg að útliti og gerð. Því eru skilmálar fyrir nýbyggingar nokkuð frjálssir. Sami arkitekt skal hanna bæði húsin sem skulu vera áþekkt í útliti og byggingarefnum. Þakform er frjálst en hæð er takmörkuð í sniðingum. Nýbyggingar skulu endurspeglar byggingarár sitt og byggingarefni eru frjáls. Lóðum verður úthlutað með samþykktum aðaluppdráttum og gerð er krafa um vandaða byggingarlist. Allar stærðir koma fram í skilmálatöflu og á lóðarblöðum.

Lóðirnar eru vel grónar og leitast skal við að hlífa trjágróðri utan byggingarreits. Heimilt er að gera eitt bílastæði á hvorri lóð.

SKERSEYRARVEGUR 1b, 1c

Lykill

Mörk deiliskipulags

Mörk verndarsvæðis í byggð

Núv. bygging

Byggingarreitur

Dæmi um mögulega byggingu

Takmörkun á nýtingu byggingarreits

Niðurrifsheimild

Hækkun húss heimil

Viðbyggingarheimild

Fjöldi hæða

Mænisstefna

Ný lóð

Lóðarmörk úr gildi

Gata

Vistgata

Hámarksfjöldi bílastæða á lóð

Opið svæði / hraun

Trjágróður - leiðbeinandi

ÓFULLGERÐ
TILKYNNING

5 Deiliskipulagstillaga í vinnslu

Dæmi um skilmálablað



NÚVERANDI AÐSTÆÐUR



GRUNNMYND mkv. 1:500 m.v. A3

FYRIRVARI. Skilmálablað lesist með deiliskipulagi, skipulagsskilmálum og skilmálatölum. Um framkvæmdir gilda skipulags- og byggingarlög og -reglugerðir og lög um menningarminjar. Engin leyfi verða veitt nema að undangengnu umsóknarferli til byggingaryfirvalda í Hafnarfirði í samræmi við gildandi lög og reglugerðir.

Norðurbraut 4-14, sléttar tölur
Heimilt er að byggja 3 parhús með tveimur íbúðum á þremur lóðum við Norðurbraut, samtals 6 íbúðir. Húsin eru byggð inn í landhalla og mega vera kjallari og 2 hæðir. Byggingarreitir er rúmir en nýting þeirra takmörkuð. Allir byggingarhlutar skulu standa innan byggingarreits. Innan byggingarreits skal gera að lágmarki eitt og að hámarki tvö yfirbyggð bílastæði fyrir hvora íbúð. Sami arkitekt skal hanna öll þrjú húsin sem skulu vera áþekkt 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 en hæð takmarkast við 9m frá gangstéttarbrún. Lóðum verður úthlutað með samþykktum aðaluppdráttum og gerð er krafa um vandaða byggingarlist. Allar stærðir koma fram í skilmálatöflu og á lóðarblöðum.

Skúlaskeið verkamannabústaðir
Heimilt að gera svalir á skv. skilmálum verndarsvæðis. Breytingar eru háðar þáttöku allra húseiganda og skulu framkvæmdar samhliða á öllum húsum.

NORÐURBRAUT 4-14
SKÚLASKEIÐ verkamannabústaðir

Lykill

- Mörk deiliskipulags
- Mörk verndarsvæðis í bygg
- Núv. bygging
- Byggingarreitir
- Dæmi um mögulega byggingu
- Takmörkun á nýtingu byggingarreits
- Niðurrifsheimild
- Hækkun húss heimil
- Viðbyggingarheimild
- Fjöldi hæða
- Mænisstefna
- Ný lóð
- Lóðarmörk úr gildi
- Gata
- Vistgata
- Hámarksfjöldi bílastæða á lóð
- Opið svæði / hraun
- Trjágróður - leiðbeinandi

ÓFULLGERÐ

TRÍKNING

5 Deiliskipulagstillaga í vinnslu

Dæmi um skilmálablað



HÚS Í BYGGÐ Í LANDHALLA - ÍSLENSKAR OG ERLENDAR FYRIRMYNDIR

Kurtogpi arkitektar



GRUNNMYND m.kv. 1:500 m.v. A3

FYRIRVARI. Skilmálablað lesist með deiliskipulagi, skipulagsskilmálum og skilmálatölum. Um framkvæmdir gilda skipulags- og byggingarlög og -reglugerðir og lög um menningarminjar. Engin leyfi verða veitt nema að undangengnu umsóknarferli til byggingaryfirvalda í Hafnarfirði í samræmi við gildandi lög og reglugerðir.

Norðurbraut 4-14, sléttar tölur

Heimilt er að byggja 3 parhús með tveimur íbúðum á þremur lóðum við Norðurbraut, samtals 6 íbúðir. Húsin eru byggð inn í landhalla og mega vera kjallari og 2 hæðir. Byggingarreitir er rúmir en nýting þeirra takmörkuð. Allir byggingarhlutar skulu standa innan byggingarreits. Innan byggingarreits skal gera að lágmarki eitt og að hámarki tvö yfirbyggð bílastæði fyrir hvora íbúð. Sami arkitekt skal hanna öll þrjú húsin sem skulu vera áþekkt 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. Pakform er frjálst en hæð takmarkast við 9m frá gangstéttarbrún. Lóðum verður úthlutað með samþykktum aðaluppdráttum og gerð er krafa um vandaða byggingarlist. Allar stærðir koma fram í skilmálatölum og á lóðarblöðum.

Skúlaskeið verkamannabústaðir

Heimilt að gera svalir á skv. skilmálum verndarsvæðis. Breytingar eru háðar þáttöku allra húseiganda og skulu framkvæmdar samhliða á öllum húsum.

**NORÐURBRAUT 4-14
SKÚLASKEIÐ verkamannabústaðir**

Lykill

- Mörk deiliskipulags
- Mörk verndarsvæðis í bygging
- Núv. bygging
- Byggingarreitur
- Dæmi um mögulega byggingu
- Takmörkun á nýtingu byggingarreits
- Niðurríðsheimild
- Hækkun húss heimil
- Viðbyggingarheimild
- Fjöldi hæða
- Mænisstefna
- Ný lóð
- Lóðarmörk úr gildi
- Gata
- Vistgata
- Hámarksfjöldi bílastæða á lóð
- Opð svæði / hraun
- Trjágróður - leiðbeinandi

ÓFULLGERÐ

TRÁKNING

Meðferð máls og tímaáætlun
Deiliskipulag og Verndarsvæði í byggð

Vinna við verndarsvæði í byggð hófst árið 2016.

ágúst 2017	Vinna við gagnaöflun hófst.
október 2017	Skipulagslýsing auglýst opinberlega, birt á slóð Hafnarfjarðarbæjar og kynnt fyrir almenningi. Athugasemdafrestur 4 vikur.
nóvember 2017	Vinna við deiliskipulagstillögu og verndarsvæði hófst.
nóvember 2017	Íbúafundur var haldinn 30. nóvember 2017.
janúar 2018	Fornleifaskráning send Minjastofnun til samþykkis.
janúar 2018	Vinna við húsakönnun hófst.
5. mars 2020	Íbúafundur um verndarsvæði í byggð.
31. mars 2020	Streymisfundur um deiliskipulag, fyrstu drög kynnt.

Meðferð máls og tímaáætlun
Deiliskipulag og Verndarsvæði í byggð

Gert er ráð fyrir að framvinda verksins verði sem hér segir:

apríl 2020	Húsakönnun send Minjastofnun til yfirferðar.
sept. 2020	Deiliskipulagstillaga auglýst, athugasemdafrestur 6 vikur.
sept. 2020	Tillaga að verndarsvæði í byggð kynnt.
sept. 2020	Íbúasamráð, fundir eða annað. Verndarsvæði og deiliskipulag.
okt. 2020	Úrvinnsla athugasemda. Verndarsvæði og deiliskipulag.
nóv. 2020	Tillaga um verndarsvæði í byggð samþykkt í bæjarstjórn.
des. 2020	Tillaga og greinargerð verndarsvæðis í byggð send ráðherra til staðfestingar.
des. 2020	Deiliskipulagstillaga send Skipulagsstofnun til yfirferðar.
jan. 2021	Skipulagsstofnun staðfestir deiliskipulagstillögu innan 4 vikna frá því hún berst. Skipulag tekur gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda.
jan. 2021	Ákvörðun ráðherra um verndarsvæði birt í Stjórnartíðindum.

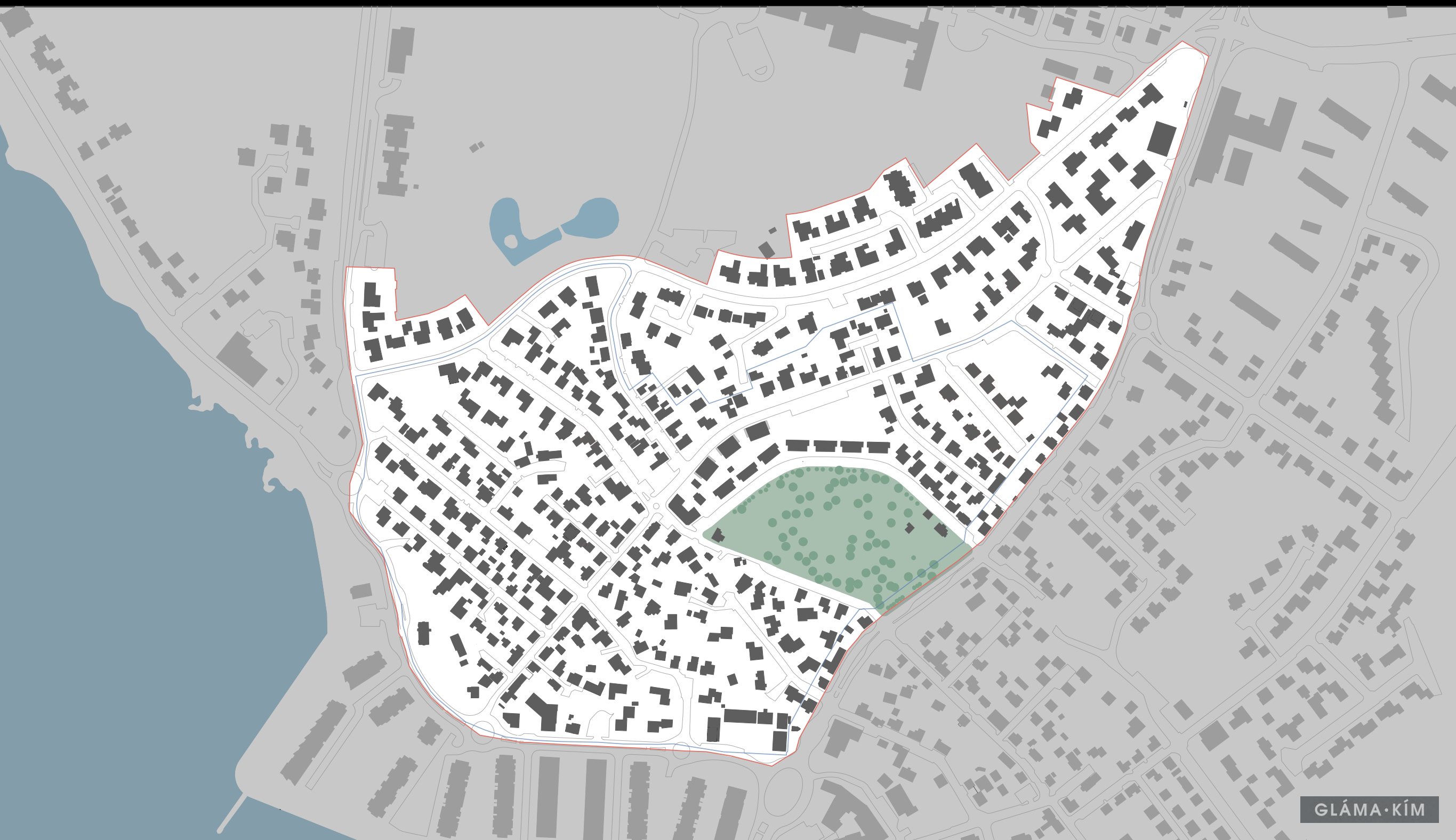
Að verkefninu koma

- Gláma • Kím arkitektar
- VSÓ ráðgjöf
- Landmótun
- Mannvit
- Byggðasafn Hafnarfjarðar
- Umhverfis- og skipulagssvið Hafnarfjarðar

Vesturbær Hafnarfjarðar

Takk fyrir áheyrnina

GLÁMA·KÍM



GLÁMA·KÍM