

Uppdráttanr.

4183

Sveitarf.nr.

1400

Nr. svfl

158

Dagsetning

17.08.2000

GARÐABÆR
AFNARFJÖRÐUR

Hleinar að Langeyrarmölum

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR
ÁGÚST 2000



Útgáfa 0.1

hornsteinar
arkitektar ehf

VINNUSTOFA
INGÓLFSSTRÆTI 5 101 REYKJAVÍK
SÍMI 562 7771 FAX 562 7774
NETFANG : hornsteinar@hornsteinar.is



GARÐABÆR
HAFNARFJÖRÐUR

HLEINAR AÐ LANGEYRARMÖLUM
SKIPULAGS - OG BYGGINGARSKILMÁLAR

ÁGÚST 2000

Útgáfa 0.1

hornsteinar
arkitektar ehf

VINNUSTOFA
INGÓLFSSTRÆTI 5 101 REYKJAVÍK
SÍMI 511 7011 FAX 511 7001
NETFANG : hornsteinar@hornsteinar.is

Efnisyfirlit

	Fylgt úr hlaði	5
0.0	Breytingar	6
1.0	Almennir þættir	
1.01	Forsendur deiliskipulags	7
1.02	Markmið deiliskipulags	7
1.03	Deiliskipulag - megininntak	8
1.04	Skipulagssvæði: lega, afmörkun og aðkoma	9
1.05	Gögn skipulagsáætlunar	9
1.06	Landslag, gróður og veðurfar	9
1.07	Yfirbragð og gerð núverandi byggðar	9
1.08	Eignarhald á landi	10
1.09	Fráveita	10
1.10	Gönguleiðir	10
1.11	Opin svæði til sameiginlegra nota – leiksvæði	10
1.12	Hljóðskermun	11
1.13	Gatnakerfi og flokkun þess	11
1.14	Strætisvagnar	12
1.15	Almenn bílastæði	12
1.16	Fjöldi og gerð íbúða	12
2.0	Almennir skipulagsskilmálar	
2.01	Hönnun mannvirkja og uppdrættir	14
2.02	Mæli-og hæðarblöð	14
2.03	Byggingarreitir og nýtingarhlutfall	14
2.04	Húsagerðir	15
2.05	Svalir, útbyggingar og kjallarar	15
2.06	Sorpgeymslur	15
2.07	Bílastæði og bílgeymslur	16
2.08	Frágangur lóða og húsa	16
2.09	Hverfisvernd	17
2.10	Ræktun, gróður og óhreyft land	18

3.0	Sérákvæði skipulagsskilmála	
3.01	Almennt	19
	SVÆÐI A :	
3.02	Einbýlishús E1	19
3.03	Einbýlishús E2	19
3.04	Parhús P2	20
3.05	Raðhús R1	20
3.06	Raðhús R2	20
	SVÆÐI B :	
3.07	Parhús P3	21
3.08	Raðhús R3	21
3.09	Þjónustuhús	21
	SVÆÐI C :	
3.10	Fjölbýlishús F1	22
3.11	Hjúkrunarheimili F2	22
	SVÆÐI D:	
3.12	Skerseyrarhraun	23
	SVÆÐI E :	
3.13	Eyrarhraun	24
3.14	Herjólfsgata , Drangagata og Klettagata	24
3.15	Herjólfsgata 30	25
3.16	Önnur mannvirki	
	a. Spennistöð	26
	b. Hlið við Herjólfstraup	26

Skýringamyndir

Atriðaorðaskrá

Uppdrættir:

- Deiliskipulagsuppdráttur 1:2000
- Skýringaruppdættir (í greinargerð)
 - A: Náttúru-og söguminjar
 - B: Gatnakerfi
 - C: Hljóðmælingar
 - D: Göngu- og stígatengsl
 - E: Gerðir og hæðir húsa
 - F: Einbýlis-par-og raðhús á 1h
 - G: Einbýlis-par-og raðhús á 2h
 - H: Fjölbýlishús og þjónustubygging
 - I: Hjúkrunarheimili



GARDAHOLT
FYRIRHVAÐAÐ BYGGINGARSVEÐI

ENDANEG STABÆTNING UNDRINGA +
STRAEYNGSL AÐVEGIST SIDAR VÍÐ
NAÐARI VÖRNUN OG ÚTFÆRSLU

ENDANEG STABÆTNING UNDRINGA +
STRAEYNGSL AÐVEGIST SIDAR VÍÐ
NAÐARI HÖNNUN OG ÚTFÆRSLU

NAÐARI ÚTFÆRSLA GARDAVEGAR
SKV. SKIPULAGI AÐVEGIST
ENDANEGGA VÍÐ FREKARI HÖNNUN

ÚTFÆRSLA OG HÖNNUN HERJÓLF-
BRAUTAR OG HERJÓLFSGÖTU
AÐVEGIST SIDAR

STÓRU-
LANGEYRMALIR



DEILISKIPULAG HETTA VAR SAMBYKKT AF SKIPULAGNEFND
GARDAEJAR PANNI _____ 2000

DEILISKIPULAG HETTA VAR AÐGLYST
FRÁ _____ 2000 TIL _____ 2000

AUGLYST Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA PANNI _____ 2000

DEILISKIPULAG HETTA, SEM FENGID HEFUR MEÐFERÐ OG
VERID AUGLYST SKV. 26 GR. SKIPULAGS- OG BYGGINGAR-
LAGA NR. 73/1997, VAR SAMBYKKT Í BÆJARSKIPULAGI
PANNI _____ 2000

DEILISKIPULAG HETTA VAR SAMBYKKT Í SKIPULAGS-
OG UMFERÐARNEFND HAFNARFJARDAR PANNI _____ 2000

DEILISKIPULAG HETTA VAR AUGLYST
FRÁ _____ 2000 TIL _____ 2000

AUGLYST Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA PANNI _____ 2000

DEILISKIPULAG HETTA, SEM FENGID HEFUR MEÐFERÐ OG
VERID AUGLYST SKV. 26 GR. SKIPULAGS- OG BYGGINGAR-
LAGA NR. 73/1997, VAR SAMBYKKT Í BÆJARSKIPULAGI
PANNI _____ 2000

SKYRINGAR:

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- MÖRK SVEITARFÉLAGS
- BYGGINGARREITUR
- E 1 EINHÝSHÚS 1 HED
1 ÍBUD / 1 HÚS
- E 2 EINHÝSHÚS 2 HEDIR
5 ÍBUDIR / 5 HÚS
- P 3 PARHÚS 1 HED
25 ÍBUDIR / 10 HÚS
- P 2 PARHÚS 2 HEDIR
6 ÍBUDIR / 3 HÚS
- R 1/3 RAÐHÚS 1 HED
81 ÍBUDIR / 27 HÚS
- R 2 RAÐHÚS 2 HEDIR
9 ÍBUDIR / 3 HÚS
- F 1 2 FJÖLHYSHÚS 3 HEDIR
66 ÍBUDIR
- F 3 ÞRÖUNSTUHÚS 3 HEDIR
2500 M² MÁX.
- F 2 HÚSKLUNARHEMLI 4 HEDIR
4500 M² MÁX.
- LÖÐARMÖRK NÚV. BYGGÐAR
(STOFNAHA, EINHÝS- OG FJÖLGEIÐHÚSA)
SEM AÐUR HÖFÐU EKKI AÐNAÐRADA LÖÐ
- LÖÐARMÖRK
- LÖÐARSTÆÐIR m²
- BÍLSTÆÐI
FJÖLDI SKV. BYGGINGAREGLUGERD
- NÚV. BYGGD FJARLEGG
- GÖNGULEIÐIR
- GANGSTÉTT
- HVERFSVERNDAD SVEDI
- SKIPULAGD TRÁRÆKT
- UNDRÖNG
- GREINÐARVÖLLUR
- ÚTIVISTAÐSVÆÐI TIL SÉRSTAKRA NOTA

GARDABÆR
HAFNARFJÖRÐUR

HLEINAR AÐ LANGEYRMÖLUM
TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

MKV. 1:2000

AGÚST 2000



hornsteinar
arkitektar ehf.

Vinnustofa Ingólfrástræði 5 101 Reykjavík
sími: 511-7011 / fex: 511-7001
netfang: hornsteinar@hornsteinar.is

Fylgt úr hlaði

Sú skipulagstillaga, sem hér er kynnt, tekur til 73.5 ha svæðis er liggur á mörkum Garðabæjar og Hafnarfjarðar, og nefnt hefur verið frá Hleinum að Langeyrarmölum. Sú staðreynd, að skipulagssvæðið skuli tilheyra tveimur sveitarfélögum, skapar því um margt ákveðna sérstöðu, og um leið hlýtur skipulagsferlið, í þessu tilviki, að teljast til ákveðinna nýmæla.

Til hægðarauka hefur skipulagssvæðinu verið skipt upp í 5 hluta: **Hluti A** er nyrsti hluti svæðisins, sunnan fyrirhugaðs Vífilsstaðavegar; **hluti B** tekur til svæðisins norðan og vestan núverandi íbúðahverfis við Nausta- og Boðahlein; **hluti C** tekur til Dvalarheimilisins Hrafnistu og næsta umhverfis þess; **hluti D** er Skerseyrahraun; og **hluti E** er syðsti hluti svæðisins, milli Herjólfbrautar og Flókagötu (*sjá skýringaupprátt E*).

Vinna við gerð tillögunnar hófst í árslok 1998 og er hún unnin í samvinnu skipulagshöfunda og samstarfsnefndar þeirrar, sem sveitarfélögin tvö settu á laggirnar til að annast daglega umsjón verkefnisins. Auk þess hafa skipulagsnefndir Garðabæjar og Hafnarfjarðar fjallað um tillöguna á ýmsum vinnslustigum.

Meðan á skipulagsvinnunni stóð var tillögugerðin kynnt með reglulegum hætti fyrir helstu hagsmunaaðiljum innan svæðisins, s.s. fulltrúum Sjómannadagsráðs vegna Hrafnistu. Við mótun og úrvinnslu tillögunnar hefur verið leitast við að taka tillit til sérstakra óska og ábendinga þeirra aðilja, sem þegar hafa haslað sér völl innan skipulagssvæðisins eða eiga þar hagsmuna að gæta. Unnið hefur verið að því að samræma og aðlaga þau nýtingarsjónarmið hinni ótvíræðu sérstöðu svæðisins, sem m.a. birtist í óvenju ríkum umhverfisgæðum á mörkum rótgróinnar byggðar og framtíðar byggingarsvæðis.

0. Breytingar

0.0 Almenn

Verði um breytingar að ræða á skilmálum þessum, verður þeirra getið í kafla þessum í þeirri röð, sem þær verða afgreiddar í skipulagsnefnd.

Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er númeruð 0.0, næsta útgáfa (fyrsta breyting) er merkt 0.1, ásamt dagsetningu breytinga o.s.frv. Texti viðkomandi breytinga og/eða viðbóta verður skrásettur og svartletraður sem liður 0.1 í þessum kafla, næsta breyting sem liður 0.2 o.s.frv.

0.1 Ágúst 2000

Leiðrétt og yfirfarin útgáfa

1. Almennir þættir

1.01 Forsendur deiliskipulags

Meginforsendur deiliskipulagsins byggjast á Aðalskipulagi Garðabæjar 1995-2015 og Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 1995-2015, svo og þeim eldri skipulagsáætlunum og uppdráttum, sem er að finna af svæðinu.

1.02 Markmið deiliskipulags

Meginmarkmið deiliskipulagsins hafa verið skilgreind sem eftirfarandi:

- að gera tillögur að fyrirkomulagi umferðarleiða og vegtenginga á mörkum sveitarfélaganna; einkum móta tillögu varðandi framtíðarlegu Garðavegar;
- að leggja sérstaka áherslu á umferðaröryggi og greið tengsl við íbúðar-, skóla- og þjónustusvæði;
- að gera tillögur að þróun íbúða- og þjónustu/stofnana-kjarna innan skipulagssvæðisins, m.a. með tilliti til umhverfisverndar og útivistar, svo og þeirra fornminja eða eldri mannvistarleifa, sem á svæðinu kunna að vera;
- að móta tillögur að framtíðarskipulagi innan svæðis Hrafnistu, m.a. með tilliti til framkominna hugmynda um uppbyggingu á lóð dvalarheimilisins og í nágrenni þess
- að nýta og gera heilsteyptara það svæði sem þegar hefur verið tekið til ráðstöfunar innan marka fyrirhugaðs deiliskipulags;
- að viðhalda byggðarmynstri eldri byggðar á svæðinu, virða byggingarstíl fyrirbyggjandi húsa og gæta þess að nýbyggingar og breytingar á eldri húsum falli vel að umhverfi sínu;
- að uppbygging svæðisins verði hagkvæm í útfærslu og að því megi skipta upp í minni framkvæmdaáfanga, sem hver um sig verði sjálfstæð eining innan stærri heildar;
- að auka gróður og ræktun eftir því sem aðstæður leyfa við skjólmyndun, fegrun og útivist;

1.03 Deiliskipulag – megininntak

Megininntak skipulagstillögunnar kemur fram í eftirfarandi yfirliti:

- a. Meginumferðaræðar skipulagssvæðisins eru fyrirhugður Vífilsstaðavegur á norðvestur mörkum svæðisins annarsvegar, en Herjólfstraubaut á austurmörkum þess hinsvegar. Garðavegur myndar hringisælis tengingu þessara tveggja umferðarleiða á suðurmörkum svæðisins.

Meginhluti svæðisins verður nýttur til íbúðabyggðar, ýmist í sérstökum þjónustuíbúðum fyrir eldri borgara eða hefðbundnara íbúðarhúsnæði. Hin nýju íbúðasvæði mynda samstæða heild út frá jaðri eldri íbúðabyggðar.

Í hverfinu norðan við Naustahlein er gert ráð fyrir rað- og parhúsum á einni hæð með litlum íbúðum sem hentað geta eldra fólki, auk þess að tengjast fyrirhuguðum þjónustukjarna.

Austan við dvalarheimili Hrafnistu er gert ráð fyrir tveimur þriggja hæða fjölbýlishúsum fyrir eldri borgara, en suð-vestan Hrafnistu er gert ráð fyrir að rísi hjúkrunarheimili.

Á öðrum íbúðasvæðum (austan Vífilsstaðavegar og við Herjólfsgötu) er gert ráð fyrir fremur þéttri en blandaðri byggð; einnar og tveggja hæða par- og raðhúsum auk einbýlishúsa. Byggðin tekur mið af staðsetningu gagnvart eldri byggð, hrauninu, staðháttum og náttúrufari. Lögð er áhersla á gæði lóða, m.a. með greiðri tengingu við opin svæði.

Samtals er gert ráð fyrir **182** nýjum íbúðum á skipulagssvæðinu.

- b. Lögð er áhersla á að vernda þau svæði, sem hafa sérstöðu m.t.t. náttúrufars. Hér er einkum um að ræða hraunsvæði sunnan við Garðavegin að ströndinni og hraunjaðarinn á norðursvæðinu sem myndar umgjörð um fyrirhugaða byggð. Hraunið hefur afgerandi áhrif á byggðarmynstrið og því taka byggingarreitir á óröskuðum hraunsvæðum mið af sérstöku umhverfi og mikilvægi þess að vernda það eftir því sem kostur er á.

Með greiningu íbúðasvæða í minni, sjálfstæða íbúðakjarna, er auðveldara að stýra uppbyggingu og framkvæmdum eftir aðstæðum hverju sinni.

- c. Annar meginhluti samgöngukerfis á skipulagssvæðinu utan gatna, felst í þéttriðnu neti göngu- og hjólreiðastíga. Það tengir saman íbúðasvæði, bæði eldri og yngri, við þjónustukjarna og útvistarsvæði, en skapar um leið örugga og aðlaðandi útvistarmöguleika fyrir íbúa sveitarfélaganna og gesti þeirra.

1.04 Skipulagssvæði : lega, afmörkun, aðkoma

Skipulagssvæðið afmarkast í austri af Herjólfstraum og meðfram syðri og vestari mörkum íbúðarbyggðar við Sævang að Flókagötu. Í suðvestri eru mörk svæðisins strandlengjan frá gatnamótum Herjólfsgötu og Flókagötu að og með Balatjörn. Norðvestur mörk svæðisins er fyrirhugaður Vífilsstaðavegur að gatnamótum Herjólfstraumar í norðri.

Sjá skipulagsupprátt.

Aðalaðkoma umferðar að svæðinu er um Herjólfstraum í austri; um fyrirhugaðan Vífilsstaðaveg í norðvestri og fyrirhugaða tengibraut í framhaldi af núverandi Garðavegi í vestri.

1.05 Gögn skipulagsáætlunar

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsupprátti og skýringarmyndum. Skipulagsuppráttur er í mælikvarða 1:2000, dags. apríl 2000, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins. Skýringarmyndir húsgerða, gatnakerfis, hljóðvistar, göngustíga, náttúru – og söguminja, er að finna í greinargerð þessari.

1.06 Landslag, gróður og veðurfar

Tíðustu vindáttir á svæðinu eru austan- og sunnanáttir. Norðvestan átt er sjaldgæf, en suðaustanátt er algengasta úrkomuáttin. Logn eða breytileg átt mælist í 15% tilfella á svæðinu, samanborið við 7% tilfella í Reykjavík.

Skipulagssvæðið einkennist af tilkomumiklu hraunlandslagi með náttúrulegri gróðurþekju, sem vert er að vernda og ýmsum búsetu- sögu og náttúruminum.

1.07 Yfirbragð og gerð núverandi byggaðar

Dvalarheimili aldraðra sjómanna við Hrafnistu er hæsta byggingin á svæðinu (5 hæðir) og sker sig út úr tilkomumiklu hraunlandslaginu. Öll önnur byggð

er blönduð íbúðarbyggð sérþýla á einni og tveimur hæðum. Íbúðir aldraðra við Boða-og Naustahlein eru einnar hæðar par- og raðhús.

1.08 Eignarhald á landi

Vísað er til aðalskipulags Garðabæjar 1995-2015 (gr. 2.3, bls. 13) og Hafnarfjarðar 1995-2015 (gr. 2.4, bls. 34).

1.09 Fráveita

Fráveita á skipulagssvæðinu verður í samræmi við heildaráætlun um fráveitu í Garðabæ og Hafnarfirði.

Núverandi byggð á Hleinum er tengd rotþró, og verður svo einnig um hina fyrirhugðu byggð á þeim hluta svæðisins, uns sérstök fráveita og hreinsistöð verður tilbúin í tengslum við uppbyggingu á Garðaholti.

1.10 Gönguleiðir

Stígar liggja meðfram safngötum á skipulagssvæðinu. Einnig eru stígatengsl milli einstakra hverfa og innan þeirra.

Gert er ráð fyrir að allir aðalgöngustígar, sem jafnframt eru hjólréiðastígar, verði 2.5 – 3.0 m breiðir og malbikaðir. Minni stígar og hliðarstígar út frá aðalstígum verða einnig malbikaðir. Gert er ráð fyrir að viðeigandi lýsing verði meðfram stígum sem ekki liggja að götu. Auk þessa eru gangstéttar við húsagötur og tengjast þær stígakerfi skipulagssvæðisins.

Stígar sem liggja um Eyrarhraun og Skerseyrarhraun eru byggðir upp af gömlum slóðum. Þessir stígar skulu að jafnaði vera 1.2 m malarstígar, sem laga sig að staðháttum hverju sinni. Ströndin og malarkamburinn, þar sem því verður við komið, verður hluti af stígakerfinu meðfram strandlengjunni.

Þar sem gönguleiðir liggja yfir götur (*þverun gönguleiða*), skal sérstaklega hugað að öryggismálum gangandi og hjólandi vegfarenda og viðeigandi ráðstafanir gerðar við nánari útfærslu.

Sjá skýringarupprátt D : Stígar og gönguleiðir

1.11 Opin svæði til sameiginlegra nota - leiksvæði

Á svæðinu eru tvö opin svæði sem nýtast sem sameiginleg leik- og útivistarsvæði. Leiksvæðin og næsta umhverfi þeirra verða skipulögð nánar

en gerð þeirra og viðhald verður á vegum viðkomandi sveitarfélaganna.

1.12 Hljóðskermun

Niðurstöður athugana á hljóðvist innan skipulagssvæðisins sýna að nauðsynlegt er að byggja upp hljóðmanir meðfram Garðaveginum miðað við *óbreytta legu* vegarins, ef ráðist verður í þær byggingar (hjúkrunarheimili og tvö þriggja hæða fjölbýlishús), sem liggja munu næst veginum skv. skipulagstillögunni.

Á deiliskipulagsuppdrættinum er sýnd *ný lega* Garðavegar, en við þá færslu yrðu hljóðmanir óþarfar.

Í nýjum íbúðum við Herjólfs götu og við endurbætur á húsum, þarf að huga sérstaklega að hljóðvist við útfærslur og hönnun.

Þar sem hljóðmanir verða byggðar í framtíðinni, er lögð áhersla á, að þær falli sem best að umhverfi sínu. Sérstaklega ber að hafa í huga nálægðina við hraunið og viðkvæma náttúru.

Ekki er þörf á sérstakri hljóðskermun annars staðar á skipulagssvæðinu.

Sjá skýringarmynd C : Hljóðvist og mælingar

1.13 Gatnakerfi og flokkun þess

Fyrirhugaður Vífilstaðavegur, Herjólfsbraut og Herjólfs gata eru **tengibrautir**. Garðavegur er **tengibraut** með lágum hönnunarhraða. Gata sem liggur í boga frá Herjólfsbraut framhá Nausta- og Boðahlein að þjónustukjarna við Hrafnistu er **safngata**, sem tengist tveimur **húsagötum**. Fyrirhuguð gata sem liggur til austurs af fyrirhuguðum Vífilsstaðavegi er **safngata**.

Aðrar götur á skipulagssvæðinu eru **húsagötur**.

Hvort byggja þurfi hljóðmanir í framtíðinni ræðst af endanlegri útfærslu og hönnun Vífilstaðavegar, Garðavegar, Herjólfsbrautar og Herjólfs götu (sjá 1.12)

Á skipulagsuppdrætti er sýnd staðsetning undirganga við fyrirhugaðan Vífilstaðaveg og Garðaveg. Endanleg staðsetning ákvarðast síðar við nánari útfærslu og hönnun.

Skýringarmynd gatnakerfis er að finna á teikn. nr. B

1.14 Strætisvagnar

Núverandi meginleið almenningsvagna er á jaðri svæðisins um (Miðvang,) Hjallabraut og Flókagötu, með tengingu við Hrafnistu um Skjólvang.

Ekki liggur fyrir hvernig leiðakerfi strætisvagna verður um fyrirhugað nýbyggingasvæði. Áskilinn er réttur til að setja biðstöðvar á fleiri stöðum í samræmi við væntanlegt leiðakerfi strætisvagna á skipulagssvæðinu.

1.15 Almenn bílastæði

Í húsagötum nýrra íbúðarhverfa verður leitast við að koma fyrir, að jafnaði, einu gestabílastæði/ íbúð, til almennra nota utan lóðar. Eru þau stæði óháð almennum bílastæðakvöðum á hverri lóð.

1.16 Fjöldi og gerð íbúða

Á skipulagssvæðinu er gert ráð nýjum íbúðum og vistrými sem hér segir:

Svæði A:

Samtals 35 íbúðir sem skiptast þannig :

- 1 íbúð í einbýlishúsi á einni hæð á jafnmörgum lóðum
- 4 íbúðir í einbýlishúsum á tveimur hæðum á jafnmörgum lóðum.
- 6 íbúðir í 3 parhúsum á tveimur hæðum á jafn mörgum lóðum.
- 15 íbúðir í 5 raðhúsum á einni hæð á jafn mörgum lóðum.
- 9 íbúðir í 3 raðhúsum á tveimur hæðum á jafn mörgum lóðum.

Svæði B:

Samtals 86 íbúðir fyrir eldri borgara, sem skiptast þannig :

- 20 íbúðir í 10 parhúsum á einni hæð á jafnmörgum lóðum;
- 66 íbúðir í 22 raðhúsi á einni hæð á jafnmörgum lóðum.
- 1 þjónustuhús á 3 hæðum , að hámarki 2500 m²

Svæði C:

60 íbúðir fyrir eldri borgara í 2 þriggja hæða fjölbýlishúsum;
1 hjúkrunarheimili á 4 hæðum, allt að 4000 m².

Svæði E:

Samtals 1 íbúð í einbýlishúsi á tveimur hæðum við Herjólfsgötu 30

Samtals heildarfjöldi íbúða á skipulagssvæðinu er því **182 nýjar íbúðir**, auk áður nefnds vistunarrýmis í hjúkrunarheimili.

Fyrir eru innan skipulagssvæðisins, í tengslum við starfsemi Sjómannadagsráðs, núv. dvalarheimili (13.000 m², með 210 vistrými), auk 61 þjónustuíbúða. Loks eru 5 íbúðarhús í Skerseyrarhrauni; 2 íbúðarhús í Eyrarhrauni; 13 íbúðir við Herjólfsgötu, 3 íbúðir við Drangagötu og 13 íbúðir við Klettsgötu, samtals 97 íbúðir.

2. Almennir skipulagsskilmálar

2.01 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Aðaluppdrættir (byggingarnefndarteikningar) skulu vera í samræmi við lög og reglugerðir um skipulags- og byggingarmál og aðrar reglur um byggingamál.

Ný hús og viðbyggingar húsa skulu vera í samræmi við þá skilmála sem hér er lýst.

Sækja skal um byggingarleyfi fyrir fjöleignarhúsum, rað- og parhúsum eða önnur samtengdum húsum sem eina heild.

Áskilinn er réttur til að gera minniháttar breytingar á deiliskipulagsuppdrætti í tengslum við gerð mæli- og hæðarblaða.

Lögð er sérstök áhersla á mikilvægi þess, að undirbúningur, hönnun og framkvæmdir við ný og/eða endurbætt mannvirki taki mið af nálægð þeirra við viðkvæmt landslag.

2.02 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílgeymslna, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru.

Hæðarblöð sýna hæðir mannvirkja (gangstéttir og götur) sveitarfélagsins við lóðamörk (G). Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð (aðkomuhæð). Í vissum tilvikum geta þær verið bindandi vegna fráveitulagna. Hámarkshæð þaks yfir hæðartölu aðkomuhæðar er gefin í skilmálum þessum (sérákvæði). Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L). Þar er einnig sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir rafmagns- vatns- og hitaveitu eftir atvikum.

Sjá einnig um ákvæði um minniháttar breytingar í kafla 0.0

2.03 Byggingarreitur / nýtingarhlutfall

Byggingarreitur er sýndur á mæliblaði og skulu allir meginhlutar byggingar standa innan hans, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð þ.m.t. bílgeymsla, anddyri og stigahús.

Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línunum, sem tákna ystu mörk bygginga og lágmarks-fjarlægð frá lóðarmörkum.

Byggingarreitir á deiliskipulagsuppdraetti miðast við steinsteypt hús. Ef um er að ræða timburhús skal fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi fjarlægð húsa frá lóðarmörkum.

Mesta leyfilega nýtingarhlutfall á nýjum lóðum er, fyrir einbýlishús er 0.40, en fyrir par- og raðhús 0.55. Fyrir fjölbýlishús er mesta leyfilega nýtingarhlutfall 0.76 (lóð C2) og 0.64 (lóð C3).

Nánari grein er gerð fyrir einstökum húsgerðum í sérákvæðum skilmálanna.

2.04 Húsagerðir

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð og skilmálar þessir og skýringarmyndir segja til um. Við hönnun húsa skal gæta þess að nýta landkosti á lóð sem best og fella byggingar vel að landi.

Opin stigahús í svonefndum svalagangshúsum eru ekki heimil. Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, lita- og efnisval. Fjöldaframleidd hús falla einnig undir skilmála þessa.

2.05 Svalir, útbyggingar og kjallarar

Almennt er ekki gert ráð fyrir kjöllurum, en þeir eru þó heimilaðir þar sem lega lagna og lands leyfir. Lóðareigandi kosti sjálfur fráveitu frá slíkum rýmum liggja þau neðar en ráðgerðar fráveitulagnir.

Svalir mega, þar sem aðstæður leyfa, ná allt að 1.6 m út fyrir byggingarreit.

Í fjölbýli, rað- og parhúsum er leyft að byggja litlar útbyggingar 1.6 m út fyrir byggingarreit, allt að 6 m² að stærð/ íbúð.

Þess skal ávallt gætt að fylgt sé ákvæðum byggingarreglugerðar um fjarlægð útbygginga frá lóðarmörkum og ákvæðum um fjarlægð milli húsa.

Byggingarnefnd er heimilt að leyfa staðsetningu lítilla gróðurhúsa, allt að 6 m² á lóðum á skipulagssvæðinu.

2.06 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við 84. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Sorpgeymslur skulu vera götumegin húsa og sem næst götu. Frágangur sorpgeymslu skal vera með þeim hætti, að hún sé aðgengileg vegna sorphirðu en sem minnst áberandi. Stakstæðar sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu viðkomandi húss. Aðstaða til flokkunar sorps skal vera í samræmi við gr. 85.2 í byggingarreglugerð.

2.07 Bílastæði og bílgeymslur

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við 64. gr byggingarreglugerðar (441/1998) og gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð (400/1998).

Bílastæði skulu ekki vera styttri en 7 m framan við bílgeymslur, en 5 m að öðrum kosti.

Á hverri lóð íbúðarhúss skulu vera a.m.k. *tvö* stæði fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 m², en a.m.k. *eitt* bílastæði fyrir hverja íbúð 80 m² eða minni.

Á lóðum einbýlishúsa skal koma fyrir *þremur* bílastæðum við hvert hús. Þar skal jafnframt gera ráð fyrir bílgeymslu fyrir einn eða tvo bíla. Bílastæði við götu eru til almennra nota.

Á lóðum rað- og parhúsa skal komið fyrir *tveimur* bílastæðum fyrir hverja íbúð. Þar er heimilt að gera eina bílgeymslu fyrir hverja íbúð.

Á lóðum fjölbýlishúsa íbúða aldraðra (svæði C), skal gera ráð fyrir *einu og hálfu* stæði fyrir hverja íbúð eða samtals 90 stæðum, sbr ákvæði skipulagsreglugerðar. Þar af skulu samtals 60 bílastæði vera í innbyggðum bílgeymslum í kjallara fjölbýlishúsanna.

Í tengslum við þjónustubyggingu (svæði B) og hjúkrunarheimili (svæði C), er sýnt fyrirkomulag bílastæða. Gera skal ráð fyrir a.m.k. *einu bílastæði* á hverja 50 m²; fyrir þjónustubyggingu (að hámarki 2500 m²), eða allt að 50 stæðum og hjúkrunarheimili (að hámarki 4000 m²) með allt að 80 stæði.

Í tengslum við núverandi dvalarheimili Hrafnistu (13.000 m²) á svæði C eru gerðar kröfur um 130 bílastæði eða 1 stæði/100 m².

Sjá lýsingar einstakra húsgerða í sérákvæðum og skýringarmyndir F, G, H og I.

2.08 Frágangur lóða og húsa

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar hæðartölur. Fylgja ber G- og L-tölum

sem sýndar eru á mæli- og hæðarblaði. Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla/fláa eða veggi innan sinnar lóðar og á sinn kostnað.

Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði byggingarnefndar í því máli. Ekki er heimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðamörk.

Skjólveggir og girðingar skulu vera í samræmi við kafla 3 í byggingarreglugerð og skal sýna frágang þeirra á byggingarnefndarteikningum.

Hús skulu fullfrágengin að utan tveimur árum eftir útgefið byggingarleyfi og lóðir þremur árum eftir gerð lóðarsamnings, sbr. úthlutunar/framkvæmdaskilmála, svo og lóðarleigusamninga viðkomandi sveitarfélags. Sveitarfélögin Garðabær og Hafnarfjörður áskilja sér rétt til að láta ljúka þessum framkvæmdum á kostnað lóðarhafa, verði ekki staðið við skilmála þessa.

Þar sem sérkenni eru í landi, svo sem hraunmyndanir, skal varðveita þau eftir því sem kostur er. Óheimilt er að raska óhreyfðu hrauni utan lóða. Lóðarhafar skulu leitast við að nýta hraunið sem mest innan lóðar við umhverfislega mótun og frágang.

Ef áform um nýtingu einstakra hluta svæðisins geta, að mati viðkomandi bæjarstjórna, haft í för með sér röskun á náttúrufari s.s. hraunmyndunum, áskilja viðkomandi bæjaryfirvöld sér rétt til að krefjast sérstakra ráðstafana frá hendi framkvæmdaaðila til að takmarka eða draga úr áhrifum slíkrar röskunar.

2.09 Hverfisvernd

Svæði sem falla undir hverfisvernd hafa bæjaryfirvöld samþykkt að vernda vegna náttúru, umhverfis, útivistar-, menningarsögulegs- og/eða listræns gildis. Allar framkvæmdir eða breytingar á hverfisverndarsvæðum eru háðar umfjöllun í nefndum, bæjarráði og bæjarstjórn.

Óhreyft land og þá einkum hraunbreiðurnar sem einkenna skipulagssvæðið, skal njóta **hverfisverndunar**. Er hér einkum vísað til Eyrarhrauns, Skeyrseyrarhrauns, hraunborgana sunnan við Boðahlein og hraunkantsins alls er liggur frá Garðavegi að Herjólfstraui. Vernda skal náttúrulega gróðurþekju hraunsins, mosa og lynggróður og alls ekki er leyfilegt að rækta í því landi, án tilskilinna leyfa yfirvalda. Þá skal aldrei gróðursetja barrviði eða aðrar aðfluttar tegundir í hraunið, heldur eingöngu íslenskar tegundir.

Balatjörn er staðsett á austurmörkum Skerseyrarhrauns. Tjörnina er búið að raska töluvert hins síðustu ár, bæði grafa skurði í hana og eins að eiga við sjávarkambinn neðan við tjörnina. Tjarnir eins og Balatjörn voru víða á

Innesjum áður fyrr, þ.e.a.s. tjarnir bak við sjávarkamb, sem sumar hverjar voru íssaltar eða undir áhrifum sjávar. Balatjörn og aðrar sjávertjarnir meðfram strandlengunni á svæðinu ber að vernda.

Að öðru leyti vísast til Aðalskipulags Garðabæjar (1995-2015) og Aðalskipulags Hafnarfjarðar (1995-2015).

Sjá deiliskipulagsupprátt og skýringarupprátt A.

2.10 Ræktun, gróður og óhreyft land

Skipulögð ræktunar- og gróðursvæði eru sýnd á skipulagsupprætti og verða í tengslum við leik- og útivistarsvæði. Þau verða útfærð nánar, en gerð þeirra og viðhald verður á vegum viðkomandi sveitarfélaga. Lögð er áhersla á að ræktað verði í raskað land, einkum í nágrenni byggðar, þar sem land hefur skemmst vegna byggingarframkvæmda.

Ekki er gert ráð fyrir skipulagðri *skógrækt* á deiliskipulagssvæðinu. Ekki er gert ráð fyrir matjurta- eða skólagörðum á opnum svæðum, nema í samráði við viðkomandi yfirvöld.

Þar sem nauðsynlegt reynist (sjá 1.12 og 1.13) að byggja upp hljóðmanir skal þess sérstaklega gætt að formun þeirra og frágangur falli sem best að umhverfinu hverju sinni og gróðurþekja þeirra taki mið af landslagi og staðháttum.

Mikilvægt er að gróður sé valinn með tilliti til landgæða og umhverfis og tengist með eðlilegum hætti því landi sem skal standa óhreyft og verndað.

Sjá deiliskipulagsupprátt og skýringarupprátt A.

3.0 Sérákvæði skipulagsskilmála

3.01 Almenn SVÆÐI A B C D og E

Skýringarmyndir sem fylgja skilmálum þessum sýna í meginatriðum afstöðu byggingar til götu og lóðar við mismunandi aðstæður, með fyrirvara um að húsgerð falli eðlilega að landi á hverri lóð.

Útlínur á skýringarmyndum sýna efstu mörk hússins.

SVÆÐI A

3.02 Einbýlishús á svæði A Gerð E-1

Um er að ræða 1 íbúð í einbýlishúsl á **einni** hæð ásamt innbyggðri bílgeymslu.

Hæð langveggja skal ekki vera meiri en 3.50 m (HV) miðað við kóta aðalgólfs, en það nemur einni íbúðarhæð með loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbrún veggjar. Mesta hæð á mæni húss er 5.00 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs.

Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna hæðarmarka.

Ef húsdýptir eru meiri en 12 m skal sýna fram á fullnægjandi loftræstingu og birtu inn í miðju viðkomandi íbúða.

Sjá skýringarupprætti E og F.

3.03 Einbýlishús á svæði A Gerð E-2

Um er að ræða samtals 4 íbúðir í einbýlishúsum á **tveimur** hæðum ásamt innbyggðri bílgeymslu.

Mesta hæð á mæni húss er 7.50 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs. Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna hæðarmarka.

Ef húsdýptir eru meiri en 12 m skal sýna fram á fullnægjandi loftræstingu og birtu inn í miðju viðkomandi íbúða.

Sjá skýringarupprætti E og G.

3.04 Parhús á svæði A Gerð P-2

Um er að ræða samtals 6 íbúðir í samtals 3 parhúsum á **tveimur** hæðum ásamt innbyggðri bílgeymslu.

Mesta hæð á mæni húss er 7.50 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs.

Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna hæðarmarka.

Ef húsdýptir eru meiri en 12 m skal sýna fram á fullnægjandi loftræstingu og birtu inn í miðju viðkomandi íbúða.

Sjá skýringarupprætti E og G.

3.05 Raðhús á svæði A Gerð R-1

Um er að ræða samtals 15 íbúðir í samtals 5 raðhúsum á **einni** hæð, ásamt innbyggðri bílgeymslu.

Hæð langveggja skal ekki vera meiri en 3.50 m (HV) miðað við kóta aðalgólfs, en það nemur einni íbúðarhæð með loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbrún veggjar. Mesta hæð á mæni húss er 5.00 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs.

Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna hæðarmarka.

Ef húsdýptir eru meiri en 12 m skal sýna fram á fullnægjandi loftræstingu og birtu inn í miðju viðkomandi íbúða.

Sjá skýringarupprætti E og F.

3.06 Raðhús á svæði A Gerð R-2

Um er að ræða samtals 9 íbúðir í samtals 3 raðhúsum á **tveimur** hæðum, ásamt innbyggðri bílgeymslu.

Mesta hæð á mæni húss er 7.50 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs.

Ef húsdýptir eru meiri en 12 m skal sýna fram á fullnægjandi loftræstingu og birtu inn í miðju viðkomandi íbúða.

Sjá skýringarupprætti E og G.

SVÆÐI B

3.07 Parhús á svæði B Gerð P-3

Um er að ræða samtals 20 íbúðir í samtals 10 parhúsum á **einni** hæð, með innbyggðum bílgeymslum.

Hæð langveggja skal ekki vera meiri en 3.50 m (HV) miðað við kóta aðalgólfs, en það nemur einni íbúðarhæð með loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbrún veggjar. Mesta hæð á mæni húss er 5.00 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs.

Sjá skýringarupprætti E og F.

3.08 Raðhús á svæði B Gerð R-3

Um er að ræða samtals 66 íbúðir í samtals 22 raðhúsi á **einni** hæð, með innbyggðum bílgeymslum.

Hæð langveggja skal ekki vera meiri en 3.50 m (HV) miðað við kóta aðalgólfs, en það nemur einni íbúðarhæð með loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbrún veggjar. Mesta hæð á mæni húss er 5.00 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs.

Sjá skýringarupprætti E og F.

3.09 Þjónustuhús Gerð F-3

Á svæði B er gert ráð fyrir þjónustubyggingu fyrir íbúa svæðisins. Stærð byggingarinnar allt að 2500 m². Byggingin verður að hámarki þriggja hæða.

Ef húsdýpt er meiri en 12 m skal sýnt fram á fullnægjandi loftræstingu og birtu inn í miðju viðkomandi íbúða.

Hæð langveggja skal ekki vera meira en 9.50 m (HV) miðað við kóta aðalgólfs, en það nemur tveimur íbúðarhæðum með (steinsteyptri) loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbrún veggjar. Mesta hæð á mæni húss er 11.00 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs.

Gera skal ráð fyrir a.m.k. einu bílastæði á hverja 50 m² þjónustubyggingar eða allt að 50 stæðum.

Sjá skýringarupprætti E og H.

SVÆÐI C

Íbúðir og þjónusturými á svæði C skulu eingöngu nýttar af eldri borgurum og skal uppbygging þeirra og rekstur taka mið af því.

3.10 Fjölbýlishús Gerð F-1

Um er að ræða samtals 60 íbúðir í 2 fjölbýlishúsum á þremur hæðum. Heildarstærð hverrar byggingar er 3500 m². Heildarfjöldi bílastæða er 90 (45 stæði fyrir hvert hús) eða 1.5 stæði/íbúð. Gert er ráð fyrir 60 stæðum í bílakjallara, þ.e.a.s. 30 stæðum í hvoru húsi.

Ef húsdýptir eru meiri en 12 m skal sýna fram á fullnægjandi loftræstingu og birtu inn í miðju viðkomandi íbúða.

Hæð langveggja skal ekki vera meiri en 9.50 m (HV) miðað við kóta aðalgólfs, en það nemur þremur íbúðarhæðum með steinsteyptri loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbrún veggjar. Mesta hæð á mæni húss (HM) er 11.00 m miðað við kóta aðalgólfs.

Sjá skýringarupprætti E og H.

3.11 Hjúkrunarheimili Gerð F-2

Á svæði C er gert ráð fyrir fjögurra hæða hjúkrunarheimili og skal stærð byggingarinnar vera að hámarki 4000 m².

Fjöldi bílastæða er 1 stæði / 50 m², eða allt að 80 stæði.

Ef húsdýptir eru meiri en 12 m skal sýna fram á fullnægjandi loftræstingu og birtu inn í miðju viðkomandi íbúða.

Hæð langveggja skal ekki vera meiri en 12.00 m (HV) miðað við kóta aðalgólfs, en það nemur þremur íbúðarhæðum með steinsteyptri loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbrún veggjar. Mesta hæð á mæni húss (HM) er 14.00 m miðað við kóta aðalgólfs.

Sjá skýringarupprætti E og I.

SVÆÐI D

3.12 Skerseyrarhraun

Ákvæði skipulagsskilmála þessara gilda einnig um þá íbúðabyggð, sem til staðar er í Skerseyrarhrauni og skulu hugsanlegar breytingar, þ.m.t. endurbætur einstakra húsa vera í samræmi við skipulagsskilmála og byggingarreglugerð.

Á svæðinu eru nú 5 íbúðarhús; *Sæból, Brúsastaðir 1, Brúsastaðir 2, Fagrihvammur og Ljósaklif*. Að auki er í Skerseyrarhrauni *skemma* og bústaðurinn *Fiskaklettur*, en lagt er til að bæði þessi mannvirki hverfi af svæðinu ásamt *rústum þriggja gamalla fiskverkunarhúsa* (bragga) við Herjólfstraubraut vegna nálægðar við götuna, sem samkæmt Aðalskipulagi Hafnarfjarðar (1995-2015) er skilgreind sem tengibraut.

Á skipulagsupprættinum hefur hverju húsi verið afmörkuð ákveðin lóð.

Ekki er heimilt að auka við núverandi byggð í Skerseyrarhrauni. Hins vegar er íbúðareigendum heimilt að gera ákveðnar endurbætur á eignum sínum, háð eftirfarandi skilyrðum :

- Heimilt er almennt viðhald á eignum, s.s. almenn málningarvinna o.þ.h.
- Aðrar endurbætur / breytingar , s.s. bygging á útbyggingum, breytingar á gluggum eða kvistum eru leyfðar svo lengi sem þær samræmast yfirbragði hússins, byggingarstíl, viðeigandi efnisvali og ákvæðum um húsafriðun hverju sinni.
- Almenn skulu breytingar ekki fara yfir 10% af byggingarmagni hússins.

SVÆÐI E Eyrarhraun, Herjólfsgrata, Drangagata og Klettagata

3.13 Eyrarhraun

Ákvæði skipulagsskilmála þessara gilda einnig um þá íbúðabyggð, sem til staðar er í Eyrarhrauni og skulu hugsanlegar breytingar, þ.m.t. endurbætur einstakra húsa vera í samræmi við skipulagsskilmála og byggingarreglugerð.

Á svæðinu eru 2 íbúðarhús; *Tjörn* og *Eyrarhraun*. Lagt er til að *Tjörn* hverfi af svæðinu, enda er staðsetning hússins talin vera of nálægt Herjólfsbraut, sem er skilgreind tengibraut í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar (1995-2015).

Á skipulagsupprættinum hefur húsinu *Eyrarhrauni* verið afmörkuð ákveðin lóð. Heimreið er sem áður frá Herjólfsgrötu.

Ekki er heimilt að auka við núverandi byggð í Eyrarhrauni. Hins vegar er íbúðareigendum heimilt að gera ákveðnar endurbætur á eignum sínum, háð eftirfarandi skilyrðum :

- Heimilt er almennt viðhald á eignum, s.s. almenn málningarvinna o.þ.h.
- Aðrar endurbætur / breytingar , s.s. bygging á útbyggingum, breytingar á gluggum eða kvistum eru leyfðar svo lengi sem þær samræmast yfirbragði hússins, byggingarstíl, viðeigandi efnisvali og ákvæðum húsafriðunar hverju sinni.
- Almennt skulu breytingar ekki fara yfir 10% af byggingarmagni hússins.

3.14 Herjólfsgrata, Drangagata og Klettagata

Ákvæði skipulagsskilmála þessara gilda einnig um þá eldri fastmótuðu byggð sem liggur við ofangreindar götur.

Viðhalda skal byggðarmynstri hverfisins, virða byggingarstíl fyrirbyggjandi húsa og sjá til þess að nýbyggingar og breytingar á eldri húsum falli vel að umhverfi sínu. Ákvæði þessarar greinar gilda fyrir öll þegar byggð hús í hverfinu, þ.e.a.s þau sem ekki er sérstaklega getið um í skilmálum þessum.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að breyta megi og byggja við eldri hús í hverfinu, innan byggingarreits, ef uppfyllt eru eftirtalin skilyrði :

- Viðbyggingin / breytingin má ekki í hlutföllum / stærð sinni, útliti eða gerð bera grunngerð hússins ofurliði.

- Viðbyggingin / breytingin falli að stíl hússins og efnisvali.
- Viðbyggingin / breytingin hindri ekki útsýni, auki ekki skuggavarp, né skerði óeðlilega önnur umhverfisgæði nágranna.
- Viðbyggingin / breytingin skerði ekki bílastæði á lóð.
- Flatarmáls- og rúmmálsaukning viðbygginga má ekki fara yfir 10%, nema sérstakar aðstæður gefi tilefni til þess og að þær uppfylli að öðru leyti skilyrði sem sett eru hér að framan um viðbyggingar *. Miðað er við stærð húss þegar sótt er um og er um heildarbyggingarmagn á lóð að ræða. Þó má nýtingarhlutfall á lóð ekki vera meira en :

0.4 fyrir einbýlishús

0.55 fyrir fjöleignahús

Bílastæði og bílgeymslur

Fyrir fjölgun íbúða í eldri húsum gildir að leysa skal bílastæði í samræmi við gr. 64 í byggingarreglugerð nr 441/1998 og gr. 3.1.4 í skipulagsreglugerð nr 400/1998. Þetta gildir fyrir allar íbúðir í húsinu, þ.e.a.s nýjar og eldri íbúðir í því húsi sem breytt er.

3.15 Herjólfsgrata 30 Gerð E-2

Gert er ráð fyrir einni nýrri lóð (*nr 30*) meðfram Herjólfsgrötu og er stærð hennar sýnd á deiliskipulagsupprætti.

Herjólfsgrata 30 liggur að Eyrarhrauni að hluta, sem lagt er til að verði hverfisverndað svæði, vegna sérstakrar náttúru og umhverfisgæða.

Húsið skal vera **tveggja** hæða íbúðarhús með innbyggðri bílgeymslu og í samræmi við upprætti frá Teiknistofu Ingimundar Sveinssonar arkitekts, dags. 20.03 1999.

*** ATHUGIÐ** eftirfarandi þegar sótt er um breytingar á þegar byggðum húsum :

Þar sem ekki er hægt að gera nákvæma skilmála fyrir breytingar einstakra húsa í eldri byggð skal bera fyrirspurn með ósk um breytingar undir byggingafulltrúa sem metur í samvinnu við bæjarskipulag, hvort hún uppfylli skilyrðin hér að ofan.

Mesta hæð á mæni húss er 7.50 m (HM), miðað við kóta aðalgólfs. Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna hæðarmarka.

Ef húsdýptir eru meiri en 12 m skal sýnt fram á fullnægjandi loftræstingu og birtu inn í miðju viðkomandi íbúða.

Varðandi hljóðskermun vísast í grein 1.12

Sjá skýringarupprætti E og G..

3.16 Önnur mannvirki

a. Spennistöð

Núverandi spennistöð við Herjólfsgötu verður þar áfram

b. Aðkomuhlið

Heimilt er að reisa létt mannvirki við Herjólfstraup er myndi einhvers konar aðkomuhlið að vesturluta Hafnarfjarðar.