

# RAFHAREITUR

## DEILISKIPULAG

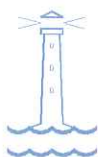
### SKIPULAGSREITUR 4.1.2



## GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR

### ÚTGÁFA 0.1

17.12.2002 br. 20.02.2003



HAFNARFJARÐARBÆR  
BÆJARSKIPULAG

BATTERIÐ  
ARKITEKTAR



## Efnisyfirlit

0.	SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR.....	2
0.1	SAMÞYKKTIR.....	2
0.2	BREYTINGAR.....	2
1.	AÐDRAGANDI.....	3
2.	FYRIRLIGGJANDI SKIPULAGSÁÆTLANIR .....	4
2.1	Núgildandi deiliskipulag .....	4
2.2	Núgildandi aðalskipulag .....	4
2.3	Gögn skipulagsáætlunarinnar .....	4
3.	SKIPULAGSSVÆÐIÐ .....	5
3.1	Afmörkun.....	5
3.2	Aðkoma og gatnakerfi .....	5
3.3	Lagnir.....	5
3.4	Eignarhald lóða / lands.....	5
4.	SKIPULAGSTILLAGAN .....	6
4.1	Markmið .....	6
4.2	Lýsing tillögu.....	6
4.3	Lóðir .....	6
4.4	Gatnakerfi og aðkoma .....	6
4.5	Göngu- og hjólaleiðir.....	7
4.6	Bílastæði .....	7
4.7	Safngámar .....	7
4.8	Hljóðvist .....	7
5.	SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÆKJARGÖTU 24 –32 .....	8
5.1	Almennt.....	8
5.2	Lóð, húsgerð og fjöldi íbúða.....	8
5.3	Hönnun og uppdrættir.....	8
5.4	Mæli- og hæðarblöð.....	8
5.5	Svalir, stigahús, skyggni, skjólveggir og sorpgeymslur .....	9
5.6	Bílastæði og bílgeymsla .....	9
5.7	Kvaðir.....	9
6.	SÉRSKILMÁLAR FYRIR HÚS VIÐ ÖLDUGÖTU .....	10
6.1	Skilmálar fyrir eldri byggð .....	10
7.	VIÐAUKI 1. ....	12
7.1	Skipulagsskilmálar, skipulagssvæði III.....	12
8.	VIÐAUKI 2. ....	14
8.1	Hljóðvistarmælingar .....	14

# SKIPULAGSSKILMÁLAR

## 0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

### 0.1 SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagstillaga þessi var samþykkt til auglýsingar og kynningar í skipulags- og umferðarnefnd þann 26. mars 2002 í samræmi við 1. mgr. 26. gr. laga nr. 73/1997. Athugasemdir bárust við auglýsingu og var tillagan tekin á ný til umfjöllunar í skipulags- og byggingarráði. Í fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu er komið til móts við innkomnar athugasemdir með því að draga úr byggingarmagni. Það felst m.a. í að íbúðum er fækkað úr 120 íbúðum í 89 íbúðir; 2 vestari húsin verða 3 hæðir í stað 3 hæðir með inndreginni 4. hæðinni; austari húsin verða 4 hæðir með minni 5. hæð en í auglýstri tillögu; öll húsin eru dregin inn frá Lækjargötu; yfirbyggðum bílastæðum er fækkað. Fallið er frá þinglýstri kvöð um að íbúar skuli vera 55 ára og eldri og þar með fallið frá bílastæðakröfu um 1.5 stæði á íbúð.

Skipulags- og byggingarráð vísaði breyttri tillögu til annarrar umræðu í bæjarstjórn þann 12. desember 2002. Bæjarstjórn staðfesti samþykkt skipulags- og byggingarráðs á breyttu deiliskipulag fyrir Rafhareitinn á fundi sínum 17. des. 2002.

Deiliskipulagið og skilmálarnir voru send til skipulagsstofnunar til yfirferðar. Með bréfi sínu dags. 23. janúar 2003 gerði skipulagsstofnun athugasemdir og í kjölfar þess voru gerðar breytingar á uppdrætti dags 20. febrúar 2003 og skilmálum 20. febrúar 2003, breytingarnar ásamt svörum við athugasemdum var lagt fyrir skipulags- og byggingarráð þann 25. febrúar 2003 til staðfestingar.

### 0.2 BREYTINGAR

Verði breytingar á skilmálum þessum skal þeirra getið í þessum kafla. Fyrsta útgáfa sem auglýst er til kynningar er merkt 0.0, næsta útgáfa sem gefin er út samhliða gildistöku verður merkt 0.1 og þar verður gerð grein fyrir þeim breytingum sem kunna hafa átt sér stað síðan tillagan var auglýst. Síðari breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og umferðarnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

## 1. AÐDRAGANDI

Í því deiliskipulagi sem gert hefur verið fyrir skipulagsreitinn hefur hingað til verið gert ráð fyrir nánast óbreyttu fyrirkomulagi á lóð Rafha. Í kjölfar þess að nýir eigendur keyptu sig inn í húseignir á Rafhalóðinni sóttu lóðarhafar um heimild til að breyta skipulagi reitsins þannig að heimilt yrði að rífa núverandi atvinnuhúsnæði og byggja íbúðir í staðinn. Skipulags- og umferðarnefnd samþykkti á fundi sínum 12. 03.2002 að heimila lóðarhöfum að vinna deiliskipulag á grunni þeirra hugmynda sem þá lágu fyrir, í samráði við bæjarskipulag. Deiliskipulag þetta er til orðið í kjölfar þeirrar vinnu.

## 2. FYRIRLIGGJANDI SKIPULAGSÁÆTLANIR

### 2.1 Núgildandi deiliskipulag

- I Deiliskipulag Lækjargata – Hringbraut – Öldugata, sem unnið var af Sigurpóri Aðalsteinssyni arkitekt fyrir göturoitinn og staðfest var af félagsmálaráðuneytinu þann 26. nóvember 1985. Vakin er athygli á að deiliskipulag fyrir lóðirnar nr. 2 og 4 við Grænukeinn og nr. 1 og 3 við Bröttukinn eru hluti þessa deiliskipulags. Í deiliskipulagi staðfest 26. nóv. 1985 fyrir lóðina Lækjargötu 32, er gert ráð fyrir óbreyttu ástandi að mestu leyti, fyrir utan nýja 2. hæða byggingu á vestari hluta húsasamstæðunnar og nýjum byggingarreit aftan við 2. hæða húsið.
- II Þann 2. nóvember 1988 staðfesti félagsmálaráðherra breytingu á fyrrnefndu deiliskipulagi fyrir lóðirnar nr. 34 við Lækjargötu. Sjá skipulagsreit merktur II á nýrri tillögu að deiliskipulagi.
- III Þann 24. nóvember 1998 var samþykkt í bæjarstjórn tillaga Teiknistofunnar ehf. Ármúla, að breytingu á deiliskipulagi göturoitsins fyrir svæði sem merkt er skipulagsreit III á nýrri tillögu.

Tillagan fellir úr gildi skipulagsupprátt fyrir deiliskipulag Lækjargata-Hringbraut-Öldugata sem staðfest var 26.11.1985 og síðari breytingar, fyrir það skipulagssvæði sem ný afmörkun tekur til. Deiliskipulagið frá 1985 gildir því áfram fyrir lóðirnar við Grænukeinn og Bröttukinn.

Samþykktir skilmálar fyrir deiliskipulagssvæði III gilda áfram og verða hluti þessa deiliskipulags, sjá viðauka I.

Engir skilmálar eru til fyrir deiliskipulagssvæði II, ekki er gert ráð fyrir neinum breytingum á þeirri lóð þar sem hún er talin fullbyggð.

Í skilmálum þessum eru sérskilmálar fyrir þau eldri hús við Öldugötu sem eru innan deiliskipulagsreits. Ekki hafa áður verið til skilmálar yfir þau hús.

### 2.2 Núgildandi aðalskipulag

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkti á fundi sínum 9. apríl 2002 breytingu á landnotkun í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 1995 - 2015. Í breytingunni fólst að skilgreining landnotkunar var breytt úr blandaðri landnotkun iðnaðarsvæðis og svæðis fyrir verslun og þjónustu í íbúðarsvæði. Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af umhverfisráðherra 15. ágúst 2002. Deiliskipulagið er því í fullu samræmi við gildandi aðalskipulag.

### 2.3 Gögn skipulagsáætlunarinnar

Deiliskipulag þetta er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsupprætti í mkv. 1:1000 dags. 20. febrúar, skýringarmyndum og líkani í mkv. 1:500.

Viðauki I: Skipulagsskilmálar fyrir skipulagsreit III.

Viðauki II: Hljóðvistarmælingar

### 3. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

#### 3.1 Afmörkun

Skipulagssvæðið er 32,9 ha. að stærð og afmarkast af Lækjargötu, Hringbraut og Öldugötu, merkt skipulagsreitir 4.1.2. Sjá skipulagsupprátt.

#### 3.2 Aðkoma og gatnakerfi

Lækjargata flokkast sem tengibraut í aðalskipulagi, Hringbraut og Öldugata sem safngötur. Gatnamót Öldugötu og Lækjargötu eru ljósastýrð en á gatnamótum Lækjargötu og Hringbrautar er áformað að koma fyrir hringtorgi.

#### 3.3 Lagnir

Innan skipulagsreitsins eru m.a. holræsalögn og rafmagnslagnir að dreifistöð rafmagns. Lagnirnar eru sýndar á þemaupprætti. Dreifistöð verður fjarlægð og ný dreifistöð reist á nýrri lóð, sjá skipulagsupprátt.

#### 3.4 Eignarhald lóða / lands

Allt land skipulagsreitsins er í eigu Hafnarfjarðarbæjar. Mest allt land skipulagsreitsins er skilgreint sem lóðir. Þó eru á skipulagsreitnum um 3000 fermetrar óskilgreindir skikar bæjarlands, sem tillagan gerir ráð fyrir að leggist við þessa nýju íbúðarhúsalóð.

## 4. SKIPULAGSTILLAGAN

### 4.1 Markmið

Markmið skipulagsins er að móta skjólsæla, þétta og sólríka íbúðabyggð sem styrkir götumynd Lækjargötu. Stefnt er að háum gæðum íbúða og fjölbreytni í íbúðastærðum.

### 4.2 Lýsing tillögu

Tillagan felur í sér að skipulagsskilmálar fyrir skipulagsreiti III verða óbreyttir frá fyrra deiliskipulagi og gilda áfram fyrir þær lóðir en verða hluti þessa deiliskipulags. Gert er ráð fyrir óbreyttu ástandi á Lækjargötu 34. Gerðir eru sérskilmálar fyrir lóðirnar á Öldugötu sem tilheyra deiliskipulaginu.

Mannvirki á lóðinni nr. 22 við Lækjargötu verða fjarlægð og byggð verða 4 íbúðarhús. Vestast verða tvö 3 hæða íbúðarhús en austan þeirra verða byggð tvö 4 hæða íbúðarhús með inndreginni 5. hæð.

Lóð Lækjargötu 22 er stækkuð þannig að bæjarland sem ekki tilheyrir öðrum lóðum innan skipulagsreitsins er lagt við lóðina.

Landnotkun lóðarinnar nr. 22 við Lækjargötu er breytt úr iðnaðar- og þjónustulóð í íbúðarlóð.

Sérstök lóð (nr. 24) er mörkuð innan lóðarinnar nr. 22 fyrir dreifistöð Hitaveitu Suðurnesja og innan hennar skilgreindur byggingarreitur.

### 4.3 Lóðir

Lóðir eru almennt óbreyttar nema hvað varðar nýja lóð fyrir dreifistöð rafmagns nr. 24 við Lækjargötu og nýja lóð við Lækjargötu 26 - 32 fyrir íbúðarhús. Í gildi eru lóðarleigusamningur fyrir lóðina Lækjargata 30 sem er 9.222 fermetrar og fyrir lóðina Lækjargata 32 sem er 1656 fermetrar. Tillagan gerir ráð fyrir að þessar lóðir verði sameinaðar í eina lóð, Lækjargata 26 - 32 og að við hana verði bætt óskilgreindum lóðasneplum í eigu bæjarins, samtals um 3000 m<sup>2</sup>. Lóðin verður þá u.þ.b. 13.555 m<sup>2</sup>. auk 28 m<sup>2</sup> lóðar HS.

Stærð lóða verður nánar afmörkuð við gerð mæliblaða.

### 4.4 Gatnakerfi og aðkoma

Gert er ráð fyrir óbreyttu gatnakerfi í meginatriðum. Bætt er við aðkomu frá Hringbraut að bílgeymslu Lækjargötu 24 - 34. Legu aðkomugötu að bílskúrum fyrir lóðirnar neðst við Öldugötu er breytt. Innkeyrsla að bílstæðum á mótum Lækjargötu og Öldugötu er færð sunnar og fyrirkomulagi bílastæða breytt.

Aðkoma að Lækjargötu 24 - 34 verður áfram frá Lækjargötu þó aðeins verði leyfð hægri beygja inn og hægri beygja út. Aðkoma að bílgeymslu verður einnig frá Hringbraut. Útakstur úr bílgeymslu verður inná Öldugötu og þaðan inná Lækjargötu.

Aðkoma að bílgeymslu við Lækjargötu 34 og lóðum við Hringbraut verður með óbreyttum hætti.

Áfram er gert ráð fyrir aðkomu að bílskúrum við Öldugötu á baklóðum húsanna en gatan færist líttilega til.

#### 4.5 Göngu- og hjólaleiðir

Kvöð er um aðalstíg á lóðum meðfram Lækjargötu upp við húsin.

Kvöð er um göngustíg á milli Hringbrautar og Öldugötu meðfram suðurmörkum lóðarinnar Lækjargötu 24 – 32.

Aðrar göngu- og hjólaleiðir eru á gangstéttum meðfram Öldugötu og Hringbraut.

#### 4.6 Bílastæði

Fyrir lóðirnar við Öldugötu og Lækjargötu 34 er gert ráð fyrir óbreyttu ástandi m.t.t. íbúða og gilda þær kröfur sem gerðar voru þegar húsin voru byggð.

Fyrir lóðir við Hringbraut 2 til 2 C gilda ákvæði gr. 64.3 í byggingarreglugerð, sjá Viðauka I.

Fyrir Lækjargötu 26 – 32 er gert ráð fyrir 132 bílastæðum á lóð auk 37 bílgeymslum. Það gefur 1,9 bílastæði á íbúð miðað við 89 íbúðir.

Á horni Öldugötu og Lækjargötu eru 16 bílastæði á bæjarlandi til almennra nota.

#### 4.7 Safngámar

Gert er ráð fyrir möguleika á staðsetningu safngáma fyrir endurnýtanlegt sorp við Hringbraut og á horninu við Öldugötu / Lækjargötu.

#### 4.8 Hljóðvist

Hljóðvist nýrra byggingar við Rafhareit skal vera tryggð þannig að lámarksákvæðin um viðmiðunargildi sé fullnægt. Hávaðaútreikningar sýna að í dag er ánaud hávaðar ca 57-59db(A) við Lækjargötu 34.

Til að tryggja ásættanlega hljóðvist á reitnum gerir deiliskipulagið ráð fyrir að byggingarnar séu hannaðar á þann máta að viðmiðunargildi innanhúss, hvað varðar umferðarhávaða, verði ekki yfir 30db(A) og að viðmiðunargildi utan við húsvegg á jarðhæð 70/55db(A), sbr. frávík um nýbyggingar í eldri byggð í reglugerð um hávaða nr. 933/1999.

Mælingarnar voru gerðar á grunni auglýstrar tillögu en gerðar hafa verið breytingar frá þeirri tillögu til að koma til móts við athugasemdir. Breytingarnar eru að húsin hafa verið færð fjær götunni þannig að áhrif hljóðsins ættu að vera minni en ella. Hljóðvistarmælingarnar fylgja sem viðauki II.



## 5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÆKJARGÖTU 24 –32

### 5.1 Almennt

Hér er lýst sérstökum skilmálum sem gilda fyrir lóðina Lækjargata 24 - 32.

### 5.2 Lóð, húsgerð og fjöldi íbúða.

Á lóðinni nr. 26 – 32 við Lækjargötu er heimilt að byggja íbúðarhús eins og fram kemur á deiliskipulagsupprætti og í skipulagsskilmálum þessum. Gert er ráð fyrir að heildarbyggingarmagn íbúðarhúsnæðis á lóðinni verði 12.300 m<sup>2</sup> auk 2.800 m<sup>2</sup> bílgeymslu eða samtals 15.100 m<sup>2</sup>.

Miðað er við að lóðin verði eftir stækkun 13.555 m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall lóðarinnar verður því 0,89 miðað við A og B rými.

Íbúar jarðhæðar skulu hafa sérafnotarétt af lóð sem nær a.m.k 3 metra út frá útvegg viðkomandi íbúðar og sem nemur fullri breidd hennar, á vesturhliðum húsa.

Gert er ráð fyrir eftirfarandi skiptingu íbúða eftir stærðum og fjölda:

Flokkur	stærð	fjöldi	%
A	55	9	10
B	60-75	15	17
C	80-90	55	62
D	100-115	10	11
<b>Samtals</b>		<b>89</b>	<b>100</b>

### 5.3 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Samræma skal útlit, þakform, lita- og efnisval húsa og húsin skulu lögð fyrir sem ein heild til að tryggja að yfirbragð sé samræmt.

Leggja skal fyrirspurnaruppdrætti fyrir skipulags- og byggingarráð áður en sótt er um byggingarleyfi.

Þegar heimild skipulags- og byggingarráðs liggur fyrir er heimilt að leggja umsókn um byggingarleyfi fyrir byggingarfulltrúa.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Ef ósk kemur fram um frávík frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir skipulagsyfirlönd Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á frávikin þá verður farið með málið sem breytingu á deiliskipulagi samkvæmt 26. gr. skipulags og byggingarlaga.

### 5.4 Mæli- og hæðarblöð

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

Á hæðarblöðum eru sýndar gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G), og lóðarhæðir á óhreyfðu landi á baklóðarmörkum (L). Hæðartölur (H) sýna hæðarsetningu aðkomuhæðar að götu og skulu frávik umfram +/-á 10 cm koma til umfjöllunar hjá bæjarskipulagi og gatnadeild.

Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir eftir atvikum.

Hæðar- og mæliblöð eru nánari útfærsla á deiliskipulagi þessu og er áskilinn réttur til að gera minniháttar lagfæringar á deiliskipulagsupprætti í tengslum við útfærslu þeirra.

## 5.5 Svalir, stigahús, skyggni, skjólveggir og sorpgeymslur

Heimilt er að byggja svalir, skjólveggi og skyggni allt að 2 m út fyrir byggingarreit.

Heilar línur sýna bindandi byggingarlínur. Innan punktaðra byggingarlína er heimilt að byggja stigahús, eitt eða fleiri við hvert hús, með allt að 30 m<sup>2</sup> grunnfleti.

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. gr. gildandi byggingarreglugerðar.

Við öll húsin er heimilt að hafa úpphitaða svalaganga. Svalaganga skal loka af með gegnsæju gleri eða sambærilegu efni þannig að þeir sem ferðast um þá, teljist í skjóli frá veðri og vindum og geti horft óhindrað út. Aðgangur að svalagöngum skal vera um læst anddyri / vindfang og stigahús. Allur frágangur vegna lokunar á svalagöngum skal vera þannig að kröfum um brunavarnir og loftræstingu sé fullnægt í samræmi við þau lög og reglugerðir sem um það gilda. Þar sem svefnherbergi snúa að svalagangi, skal þess gætt að innsýn sé takmörkuð.

## 5.6 Bílastæði og bílgeymsla

Á lóðinni skal koma fyrir 132 bílastæði og 37 bílgeymslum miðað við 89 íbúðir.

Þak bílgeymslna skal vera þannig frágengið að nýtist til útivistar, t.a.m. með grastorfi.

Fjöldi bílastæða fyrir fatlaða skal vera í samræmi við gr. 3.1.4 í gildandi skipulagsreglugerð.

Staðsetning bílastæða skal í meginatriðum vera eins og fram kemur á skipulagsupprætti og mæliblaði.

## 5.7 Kvaðir

Á lóðinni eru eftirfarandi kvaðir:

Kvöð um almenna umferð vegna aðkomu að bílgeymslu nr. 34 við Lækjargötu.

Kvöð um aðkomu að bílskúrum húsa við Öldugötu.

Kvöð um gönguumferð þvert yfir lóðina frá austri til vesturs

Kvöð um lóð og aðkomu fyrir dreifistöð rafveitu skv. staðsetningu á skipulagsupprætti

Kvöð um að stofnlagnir séu staðsettar utan byggingarreit

Kvöð um umferð undir suðurhluta blokka nr 30 og 32

## 6. SÉRSKILMÁLAR FYRIR HÚS VIÐ ÖLDUGÖTU

### 6.1 Skilmálar fyrir eldri byggð

Taflan sýnir lóðarstærðir og nýtingarhlutfall lóðanna við Öldugötu sem falla undir skipulagssvæðið.

Heiti	gerð	lóðarstærð	m <sup>2</sup>	stærð húss	nýtingrhf.	byggingarár
Öldugata 1	íbúðarh.	313,8	m <sup>2</sup>	144	0,458891	1922
Öldugata 3	íbúðarh.	300	m <sup>2</sup>	54	0,18	1922
Öldugata 5	íbúðarh.	225	m <sup>2</sup>	138,5	0,6155556	1918
Öldugata 7	íbúðarh.	300	m <sup>2</sup>	197,1	0,657	1934
Öldugata 9	íbúðarh.	300	m <sup>2</sup>	142,6	0,4753333	1943
Öldugata 11	íbúðarh.	408	m <sup>2</sup>	158,5	0,3884804	1934
Öldugata 13	íbúðarh.	334,5	m <sup>2</sup>	168,7	0,5043348	1926
Öldugata 15	íbúðarh.	310	m <sup>2</sup>	134,2	0,4329032	1950
Öldugata 17	íbúðarh.	300	m <sup>2</sup>	60	0,2	1936
Öldugata 19	íbúðarh.	280	m <sup>2</sup>	156,5	0,5589286	1946
Öldugata 21	íbúðarh.	195	m <sup>2</sup>	87,4	0,4482051	1944
Öldugata 23	íbúðarh.	329	m <sup>2</sup>	143,4	0,4358663	1943
				meðaln.h.	<b>0,4462915</b>	
upplýsingar fengnar úr fasteignaskrá						

Ákvæði þessarar greinar gilda fyrir öll þegar byggð hús innan skipulagsreitsins, þ.e.a.s. þau sem ekki er sérstaklega getið um í skilmálunum.

Þegar lagt er mat á það á hvern hátt mögulegt sé að byggja við hús eða breyta því eru tvö atriði sem skipta megin máli, þau eru:

Hvernig breytingin fellur að húsinu.

Hvernig breytingin fellur að yfirbragði byggðarinnar.

Þau atriði sem mikilvægast er að viðhalda eru eftirfarandi:

Umfang húss, stakstæð hús er ríkjandi húsgerð.

Hæðir húsa, 1 hæðir til 1 hæðir og ris eru ríkjandi húshæðir.

Þakform, mænisþak er ríkjandi þakgerð.

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

- Viðbyggingin/breytingin má ekki í hlutföllum/stærð sinni, útliti eða gerð bera grunngerð hússins ofurliði.
- Æskilegt er að viðbygging/breyting tengist bakhlið húsanna
- 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 vera 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 fara yfir  $N=0.6$ .

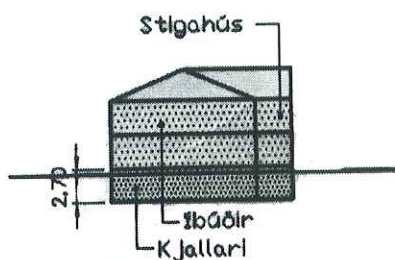
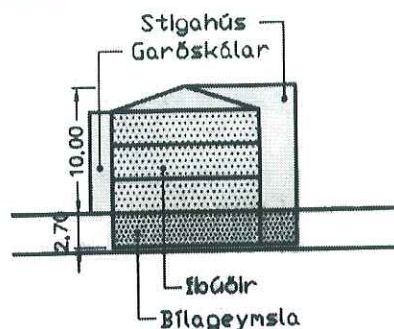
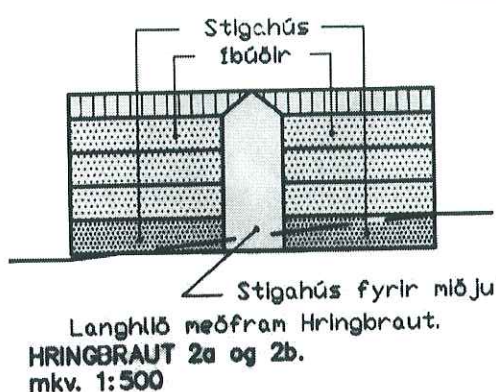
**ATHUGIÐ** eftirfarandi þegar sótt er um breytingar á þegar byggðum húsum. Þar sem ekki er hægt að gera nákvæma skilmála fyrir breytingar einstakra húsa í eldri byggð skal bera fyrirspurn með ósk um breytingar undir byggingafulltrúa sem metur í samvinnu við bæjarskipulag, hvort hún uppfylli skilyrðin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

## 7. VIÐAUKI 1.

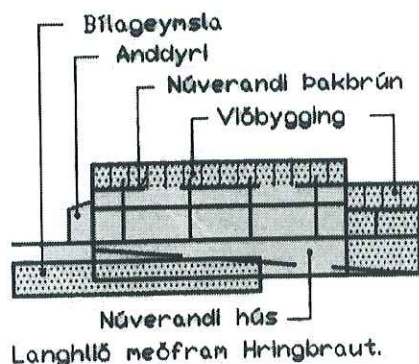
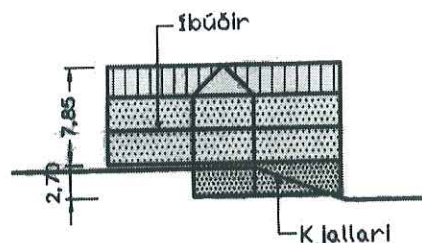
### 7.1 Skipulagsskilmálar, skipulagssvæði III

Hér með fylgja greinagerð og skýringarupprættir með deiliskipulagstillögu III eins og um var getið hér að framan verðu.

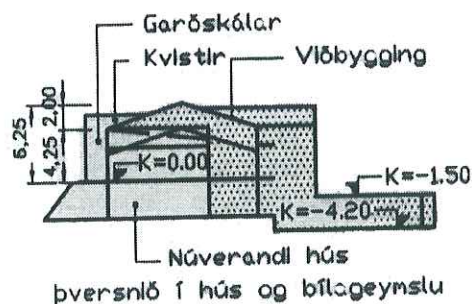
#### HÚSGERÐIR.



HRINGBRAUT 2c.  
mkv. 1:500



HRINGBRAUT 4.  
mkv. 1:500



## GREINARGERÐ.

Gerð er til laga að íbúðarbyggð á sveði sem afmarkast af Hringbraut, húserð við Óldugötu og af iðnaðar og verslunarhúsnæði við Lækjargötu. Byggðin kemur í eyðu í húserðinni við Hringbraut.

Delliskipulagssveðið er u.þ.b. 1,0 ha. að stærð.

Delliskipulag þetta kemur í stað þúrs samþykkt delliskipulags af sveðinu, sem var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 28.6.1988.

Delliskipulaginu er skipt í 3 sveði, Hringbraut 2 a-c, Hringbraut 4 og grænt sveði sem nær niður að Lækjargötu.

Markmið skipulagsins er að á sveðinu verði íbúðabyggð fyrir aldraða. Íbúðagerðir uppfylli skilyrði um aðgengi fyrir alla. Allar íbúðirnar séu innréttaðar samkvæmt þörfum hreyfihamlaðra. Sjá nánar ákvæði í byggingarreglugerð þar að lútandi.

Hringbraut 2 a-c:

Á lóðunum er gert ráð fyrir að byggja fjölbýlishús. Húsin nr. 2 a og b, verða 3 hæðir auk bílakjallara, en húsið nr. 2 c, verður 2 hæðir auk kjallara undir norðurhluta. Hámarksfjöldi íbúða er 31 íbúð. Menisstofna er sýnd á uppdrættinum. Þakhalli skal vera sem næst 18°. Nýtingarhlutfall á þessari lóð, sem er 6650 m<sup>2</sup> getur orðið allt að 0,60.

Helmilt er að byggja svalir og garðstofur sem nái allt að 180 cm út frá úthlið húsa.

Hringbraut 4.

Verslunarhúsnæði er breytt í íbúðir og leyft verður að byggja rishæð ofan á húsið og breikka það í átt að bakhlöð. Bak við húsið verði byggð bílageymsla, sem verði niðurgráfin að hluta til. Þakhalli verði sem næst 18°. Nýtingarhlutfall verði ekki herra en 0,60. Hámarksfjöldi íbúða getur orðið allt að 10 íbúðir, ef uppfyllt eru skilyrði byggingarreglugerðar 64.3-64.4 um bílcæði á lóð og 104.5. um amk. ein íbúð henti þörfum hreyfihamlaðra. Á lóðinni geta t.d. verið að hámarki 6 íbúðir minni en 80m<sup>2</sup> og 4 íbúðir stærri en 80m<sup>2</sup>. Helmilt er að byggja svalir og garðstofur sem nái allt að 180 cm út frá langhlið.

Grænt sveði.

Sveðið sem nær niður að Lækjargötu, bak við húserð við Óldugötu verði grænt sveði. Þar er gerður möguleiki á aðkomu að bílakúrum og bakhlöðum 4 neðstu húsaanna við Óldugötu. Mögulegt verður að byggja bílakúra á þessum lóðum.

## 8. VIÐAUKI 2.

### 8.1 Hjóðvistarmælingar

Hér á eftir fylgja mælingar sem gerða voru vegna deiliskipulagsvinnunnar.