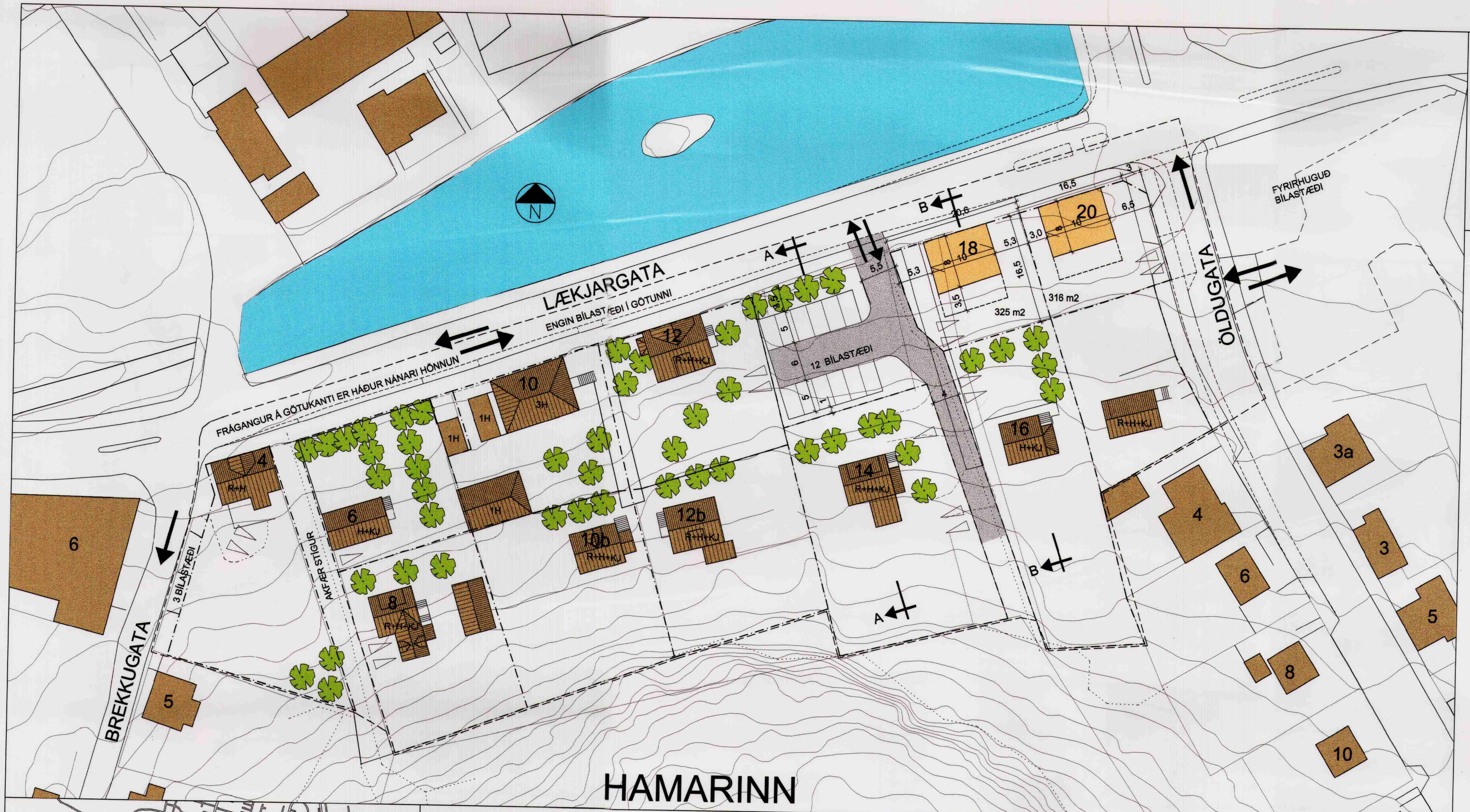

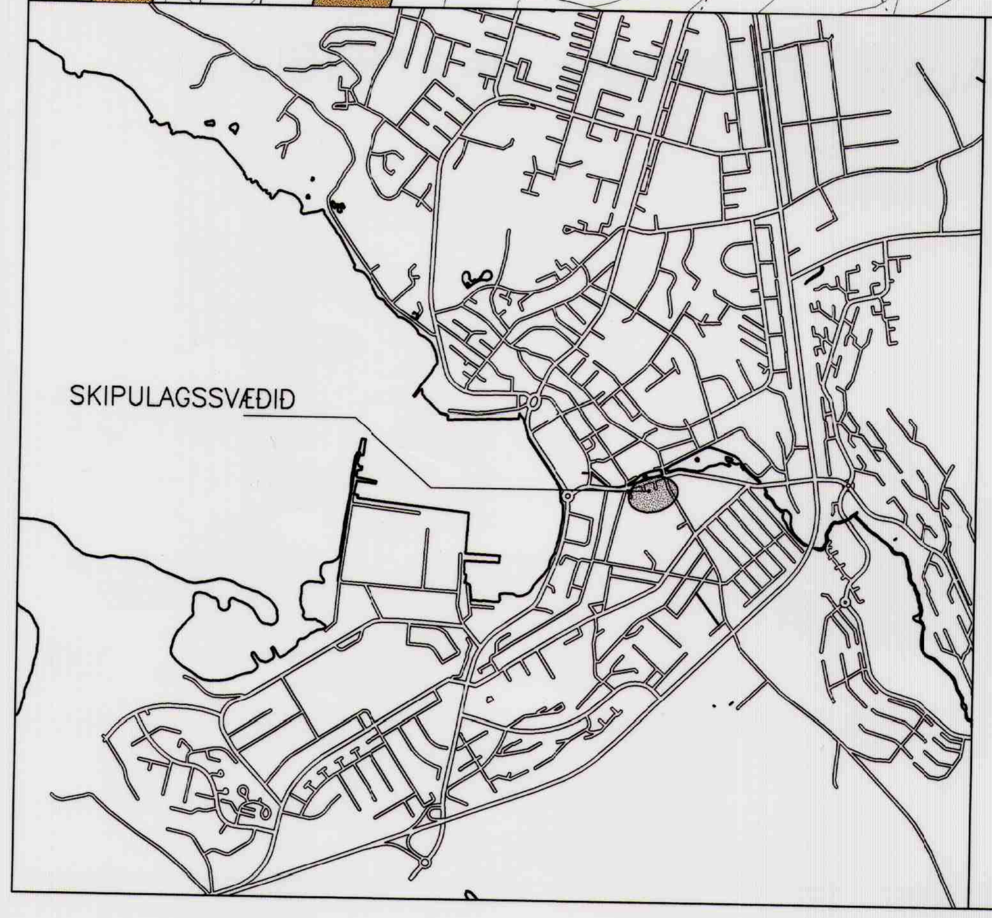

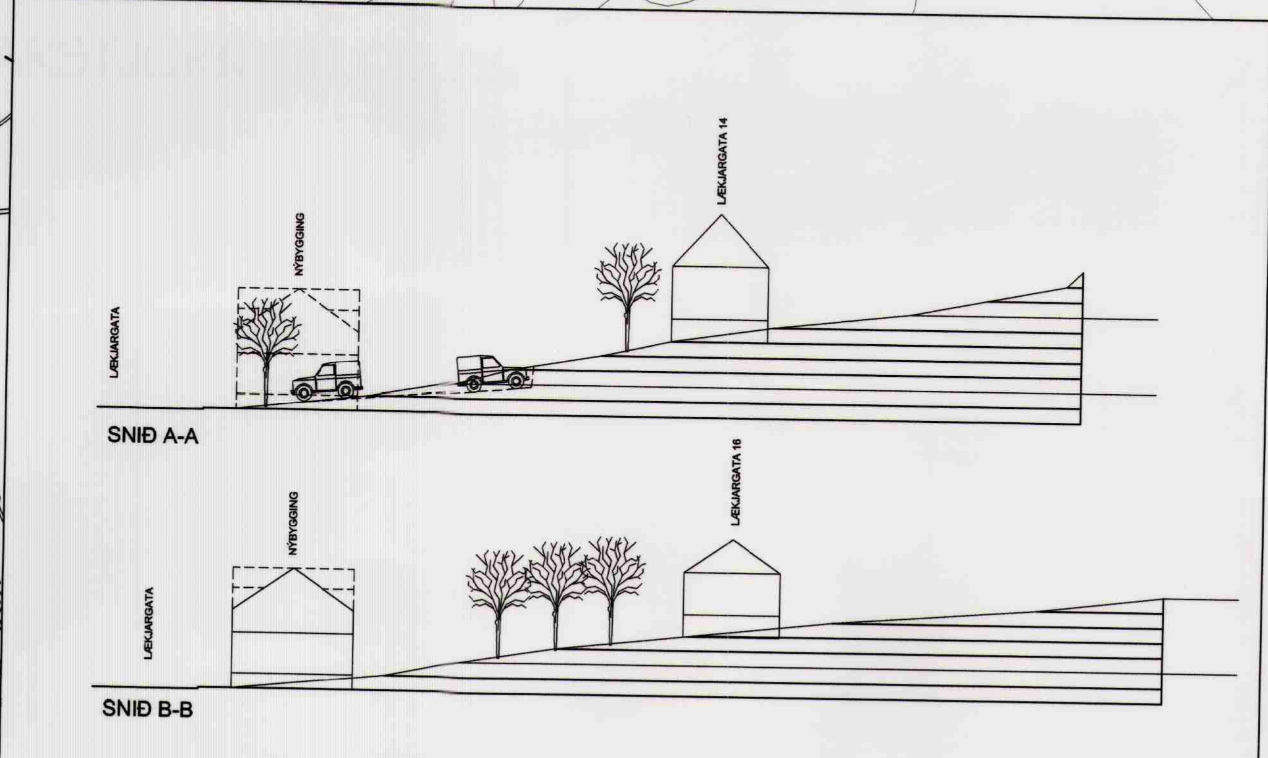

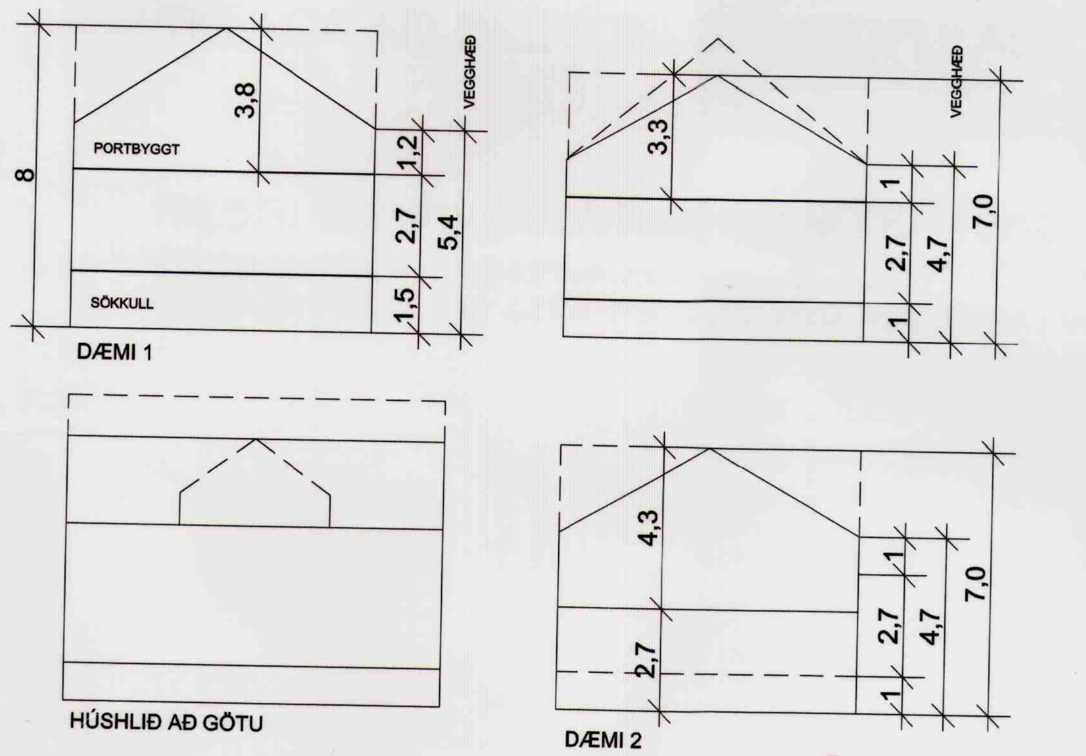

DRÖG AÐ SKÝRINGARMYNDUM FYRIR SKILMÁLA VEGNA NÝBYGGINGA

HELSTU SKÝRINGAR

- NÚVERANDI HÚS
- NÝBYGGINGAR
- MÆNISSTEFNA
- AKSTURS AÐKOMUR
- SKIPULAGSMÖRK
- TILLAGA AÐ NÝJUM LÓÐAMÖRKUM
- GÖNGULEIÐIR
- TILLAGA AÐ BREYTINGUM VIÐ GÖTU OG GATNAMÓT
- BIFREIÐASTÆÐI

GREINARGERÐ

Gerð er tillaga að breytingu á deiliskipulagi íbúðarbyggðar við Lækjargötu-Hamar, tillaga þessi er breyting á og kemur í stað deiliskipulags sem samþykkt var í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 30.09.86. Svæðið afmarkast af Brekkugötu í vestri, Lækjargötu í norðri, Öldugötu í austri, Hamrinum í suðri og er það einn ha að stærð.

Helstu breytingar á tillögunni frá 1986:
Fallið er frá því að rífa húsin við Lækjargötuna og flytja byggðina ofar í brekkuna.
Fallið er frá því að gera vistgötu með aðkomum í gegnum byggðina.

Almennt um skipulagssvæðið:
Húsin á þessu svæði eru flest háreist bárujárnsklædd timburhús sem eru kjallari/hár sökkull, hæð og ris.
Á flest þeirra hafa verið byggðir kvistir og býslög þar sem oft er inngangur í húsin.
Húsin við Lækjargötu eru öll reisuleg og standa alveg út að gangstéttinni/götunni , þ.e.a.s. dæmigerð götuhús í bæ eða borg.

Markmið skipulagsins:
Að þau íbúðarhús sem fyrir er á svæðinu standi.
Að nýbyggingarnar falli vel inn í þá byggð sem fyrir er og styrki götumyndina.
Að auka umferðaröryggið á svæðinu.
Að tryggja aðgengi gangandi vegfarenda að Hamrinum.

SKILMÁLAR FYRIR NÝBYGGINGAR:
Til þess að ná fram samsvörun við þá byggð sem fyrir er skulu húsin vera hæð og ris.
Til þess að ná fram reisn húsanna skal vegghæð þeirra að götu vera 4,7 – 5,4 m og mænishæð 7 - 8 m.

Almennir skilmálar:
Húsin skulu vera hæð og ris.
Byggingareitur er — 10,0 x 11,5 m
Hámarks **grunnflötur húss** er (innan byggingarreits) — 10,0 x 8,0 m
Útbyggingar verði leyfilegar á göflum og langhlið að garði og skulu þær vera í formi bíslaga eða garðstofa (sjá nánari skilmála)
Vegghæð að götu skal vera — 4,7 m – 5,4 m
Mænishæð skal vera — 7,0 m – 8,0 m
Mænisstefna sé samsíða götu og eftir miðju húsi.
Kvistur/ir skulu vera á þaki að götu.
Húsið skal vera á sökkli eða greinileg skil skulu vera í útveggjum eins og um sökkul væri að ræða.

Útbyggingar nánari skilmálar:
Útbyggingar verði leyfðar í formi bíslaga eða garðstofa þ.e.a.s. byggingarhlutar sem koma utan á húsin en breyta ekki grunngerð þeirra. Stærð viðbygginga má ekki vera meiri en 20% af grunnfleti húss.

Bifreiðastæði:
Eins og í tillögunni frá 1986 vera ekki leifð bílastæði í Lækjargötunni. Í stað þeirra verður séð fyrir bílastæðum á tvennan hátt, annarsvegar við húsin þar sem því verður viðkomið og hinsvegar á tveimur bílastæðasvæðum. Á þennan hátt ættu hvert íbúðarhús á svæðinu að hafa aðgang að þremur bílastæðum að meðaltali.

SKILMÁLAR FYRIR ELDRI BYGGINGAR:
Heimilt er að byggja útbyggingar samkvæmt sömu skilmálum og fyrir nýbyggingarnar og því skilyrði að þær falli vel að þeirri byggð sem fyrir er.
Heimilt er að byggja kvisti á þau hús sem ekki eru nú þegar með kvistum.
Við húsin númer 14 og 16 er heimilt að byggja bílskúra, samráð skal haft við skipulagsdeild varðandi gerð og staðsetningu þeirra.
Í deiliskipulagstillögunni er gerð tillaga að nýjum lóðarmörkum.
Skilmálar fyrir mögulegar viðbyggingar eru ekki tæmandi, því ber að leggja tillögur um viðbyggingar/breytingar eldri húsa á svæðinu fyrir skipulagsnefnd.

Tvö dæmi um möguleika á að vinna úr vegg- og mænishæðum.

Dæmi 1
Húsið sé portbyggt, hæð ports að lágmarki/hámarki — 1,0 m og 1,2 m
Húsið sé á háum sökkli — 1,0 m og 1,5 m
Kjallari er leyfilegur undir húsinu innan þeirra marka

Dæmi 2
Húsið sé ekki á sökkli, heldur komi fram greinileg skil í útveggjum eins og um sökkul væri að ræða.
Innkomu kódi er lægri en í dæmi 1 en vegghæð sú sama, lofthæð í risi eða á báðum hæðum er því meiri en í dæmi 1.

SAMÞYKKTIR

DEILISKIPULAG ÞETTA VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG UMFERÐARNEFND HAFNARFJARÐAR
ÞANN: 22. Júní 1999

SKIPULAGSSTJÓRI HAFNARFJARÐARBÆJAR

DEILISKIPULAG ÞETTA, SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ SKV. 25. GR. LAGA NR. 73/1997, VAR SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN HAFNARFJARÐAR ÞANN: 29. Júní '99

BÆJARSTJÓRI HAFNARFJARÐARBÆJAR

LÆKJARGATA - HAMAR, BREYTING Á DEILISKIPULAGI

breytt 21.06.99
byggingareitir nýbygginga stækka
stígur upp að húsum nr. 6 og 8 akfær
lóðarmörkum húsanna nr 14 og 16 breytt og aðkomu

MKV: 1:500
SKIPULAGS- OG UMHVERFISDEILD
13.04.1999
breytt 21.06.99