

HAMARINN

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:1000

GREINARGERÐ

Deiliskipulagi þetta nær til Öldugötu 1-39, Öldutúns 2-6, Ölduslóðar 1-10 auk lóðar nr. 12 og Hringbrautar 1-15. Öldugata 2 fylgir eldra deiliskipulagi "Lækjargata-Hamar" sem samþykkt var í bæjarstjórn 29. júní 1999. Deiliskipulagið, sem m.a. tekur til húsa við austan Öldugötu neðan Hringbrautar sem var innan marka eldra samþykks deiliskipulags fyrir "Lækjargötu - Hringbraut - Öldugata Rafhareitir, stgr. 4.1.2 sem samþykkt var í bæjarstjórn 17.12.2002 m.s.br. Skilmálar þessir taka yfir eldri skilmála, það er: Greinargerð og skilmálar, útg. 01 kafli 6, "Sérskilmálar fyrir hús við Öldugötu", sem staðfest var 31. mars 2003. Mörk deiliskipulags "Lækjargötu - Hringbrautar - Öldugata" hefur verið breytt til samræmis við mörk þessa skipulags.

Ekki er til deiliskipulag fyrir aðra hluta svæðins en það byggðist að mestu upp á fjórða til sjötta áratug síðustu aldar. Alls er um að ræða 57 lóðir og samkvæmt upplýsingum Fasteignamatís ríkisins er fjöldi íbúða 84 og skráðar eru 26 bílgæmslur. Bygging nr. 5 við Öldugötu fellur undir ákvæði þjóðminjalaga og eins og fram kemur í skýrslu aðalskipulags Hafnarfjarðar "Húsvæðing í Hafnarfirði" er umráð byggðing staðsett á svæði nr. 1 þar sem er að finna elstu og merkustu hús bæjarins. Leita þarf umsmagnar Húsafríðunarnefndar varðandi allar breytingar á lóð Öldugötu 5.

Deiliskipulagið heimilar að á öllum íbúðahúsalóðum sé heimilt að byggja viðbyggingar/svalir auk bílgæmslna þar sem því verður við komið. Nýyr byggingarreitir fyrir viðbyggingar/svalir eru ymist ein hæð, kjallari og ein hæð, tvær hæðir, en stærð þeirra er breytileg og tekur mið af lóðarstærð, landhalla og núverandi byggingarmagni. Byggingarmagn lóða er aukð nokkuð og í tilloðu að deiliskipulagi er alls að finna 31 nýja byggingarreitir fyrir bílgæmslur. Einnig eru settar kvæðir um bílastæði innan lóða þar sem því verður við komið. Engar breytingar eru gerðar á lóð nr. 39 (lóð Hitaveitu Suðnesja).

MARKMIÐ OG SKIPULAGSÁHERSLUR

Eitt helsta viðfangsefni deiliskipulags á þessum reit er að stuðla að hæfilegri uppbyggingu og endurnýjun innan eldra íbúðahverfis bæjarins. Jafnframt er leitast við að hlúa að því sem fyrir er og skapa ramma fyrir uppbyggingu sem tekur mið af þeim forsendum sem eru til staðar innan skipulagsreitsins og tryggja að ný- eða viðbyggingar falli vel að því umhverfi sem fyrir er. Leitast er við að varðveita heildaryfirbragð gróðurs sem hluta gótmýnda en mikið er um eldri reynitré og birkitré sem gegna mikilvægu hlutverki í mótun gótmýnda.

- Helstu markmið:
- að hafa hagsmuni heildarinnar að leiðarljósi og bæta nýtingu lands
 - að viðhalda byggðamynstri hverfisins.
 - að vinna skipulagsgættun er stuðlar að endurbótum/endurnýjun innan eldra íbúðahverfis.
 - að fjölga bílgæmslum og bílastæðum innan hverfisins.

Landnotkun og nýtingarhlutfall: Samkvæmt aðalskipulagi Hafnarfjarðar er landnotkun á þessum reit íbúðabyggð en ekki eru ákvæði um nýtingarhlutfall í aðalskipulagi. Samkvæmt skipulagslöggjöf skal í deiliskipulagi kveða á um nýtingarhlutfall svæða og lóða. Nýtingarhlutfall lóða á þessu skipulagsreit er í dag frá 0,17-0,92 en meðal nýtingarhlutfall í hverri götu/götuhluta er á bilinu 0,33 til 0,43.

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR:

Almennt gildir að lóðarhafar fá að viðhalda eignum sínum í óbreyttri mynd. Allar viðbyggingar, nýbyggingar og/eða aðrar breytingar á húsum p.m.t. gerð kvista í þaki, skulu falla að deiliskipulagsskilmálum þessum.

Leitast skal við að aðlaga viðbyggingar við eldri hús og tryggja að nýbyggingar falli vel að yfirbragði götu og mælikvarða hverfisins sem heild. Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í hverfinu á þegar byggðum lóðum og gildir það jafnt hvort um er að ræða breytingar eða nýbyggingar.

Breytingar á lóðarmörkum: Minniháttar lóðarstækkunir eru gerðar á lóðum vestan Öldugötu (nr. 6-18) í átt að Hamrinum. Einnig eru gerðar breytingar á lóðarmörkum við Ölduslóð, þ.e. mörk færð að gangstétt. Lóð við Öldugötu 21 er stækkuð að aðliggjandi lóðarmörkum við Hringbraut. Lóð Öldugötu 22A er stækkuð lítilsháttar að botnlaga. Lóðarmörk Hringbrautar 1 eru leiðrétt og verður lóðin um 538 fermetrar. Lóð Öldugötu 22B, sem í dag telur 102,4 fermetra er felld niður. Gert er ráð fyrir að bílgæmsla á lóð 22B sem og bílgæmsla sem stendur á bæjarlandi við botnlaga milli Öldugötu 18 og 22 skuli víkja.

Hámarks byggingarmagn: Sjá töflur hér að neðan.

Byggingarreitir; viðbyggingar/svalir: Byggingarreitna samsíða götu er bindandi og ekki er heimilt að fara með útbýggingar eða svalir út fyrir þá byggingarreitna. Ákvæði eru um grunnföt og heildarbyggingarmagn hverrar lóða; sjá töflu. Heimilt er að byggja viðbyggingar, sólstofur eða svalir innan byggingarreits fyrir viðbyggingar. Hæð viðbygginga og/eða svala er breytileg, kjallari og 1. hæð, 1 eða 2 hæðir. Heildarhæð má ekki vera hærra en 10,5 metra auk ákvæðum um fjölda hæða/gólflei hæðar, en sem nema nemur handröð (1,2 m) ofan gólf viðbyggingar/svala.

Útlittröppur og anddyri: Heimilt er að byggja yfir útlittröppur/anddyri allt að 1,6 metra út fyrir aðra stulthlíð byggingarreits. Fjarlægð þess hluta mannvirkis skal þó aldrei vera nær bindandi byggingarreitna/reit samsíða götu en 2 metrar og heildarlengd grunnflatar má ekki vera yfirfsta 1/2 af styttri hlíð byggingarreits. Mannvirki eða viðbyggingar sem þessar lúta ákvæðum um hámarksveggahæð. Ekki er heimilt að hafa svalir ofan á efstu hæð yfir inngangi eða yfirbyggðum tröppur.

Bílgæmslur: Bílgæmslur má byggja innan byggingarreits innan hverrar lóðar. Byggingarreitir bílgæmslna er að jafnaði 5 x 7 metrar. Hámarks veggahæð við aðliggjandi lóðarmörk er 2,8 metrar (L-tala) og hámarks mænishæð bílgæmslu er 3,2 metrar. Á lóð Öldugötu 13 er heimilt að hafa kjallara undir bílgæmslu og hámarks hæðir við lóðarmörk skulu miðað við miðju byggingarreits. Sé sótt um tvær bílgæmslur á lóðum sem liggja samsíða í lóðarmörkum er heimilt að hafa mænispak í lóðarmörkum, mænir má þó aldrei vera hærra en 3,2 metrar í lóðarmörkum. Ekki er heimilt að byggja íbúðarymi á þak bílgæmslna né nýta það sem svalir eða útivistarsvæði. Óheimilt að setja skjólveggi á þak bílgæmslna.

Bílastæði: Kvöð er um bílastæði innan allra lóða. Í botnlaga milli Öldugötu 16 og 22 eru gerð 7 ný almenn bílastæði. Bílastæðum við Öldutún er fjölgað og verða alls 8.

NÚVERANDI ÁSTAND					DEILISKIPULAG					
Öldugata	Öldutún	Ölduslóð	Bygg. ár	Íbúð. m.	Bygg. magn.	N.h.	Íbúð. m.	Ferm. blig.	Víðbygga / svalir - ferm. 1)	Hám. bygg. 2)
ÖLDUTÚN 2	2	1	1945	660,0	212,1	0,32	öbr.	47	20/40	2H 288,0
ÖLDUTÚN 4	2	0	1946	586,0	181,2	0,31	öbr.	41	20/40	2H 230,2
ÖLDUTÚN 6	2	1	1946	634,0	221,1	0,35	öbr.	56	20/40	2H 294,1

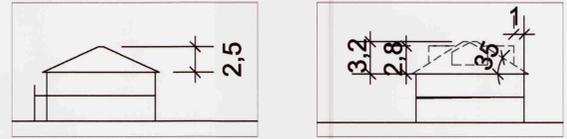
Öldugata	Öldutún	Ölduslóð	Bygg. ár	Íbúð. m.	Bygg. magn.	N.h.	Íbúð. m.	Ferm. blig.	Víðbygga / svalir - ferm. 1)	Hám. bygg. 2)
ÖLDUSLÓÐ 1	2	1	1945	442,0	187,3	0,42	öbr.	35	20/40	2H 228,0
ÖLDUSLÓÐ 2	2	2	1967	588,0	282,8	0,48	öbr.	öbr.	20/40	2H 322,8
ÖLDUSLÓÐ 3	2	0	1948	475,0	169,8	0,36	öbr.	41	20/40	2H 250,6
ÖLDUSLÓÐ 4	1	0	1954	485,0	215,2	0,44	öbr.	47	20/40	2H 302,2
ÖLDUSLÓÐ 5	2	1	1954	470,0	225,2	0,48	öbr.	49	20/40	2H 325,0
ÖLDUSLÓÐ 6	2	0	1948	485,0	219,1	0,45	öbr.	öbr.	20/40	2H 304,0
ÖLDUSLÓÐ 7	2	1	1948	462,5	165,2	0,36	öbr.	45	20/40	2H 238,2
ÖLDUSLÓÐ 8	2	0	1947	482,0	179,8	0,37	öbr.	öbr.	20/40	2H 264,8
ÖLDUSLÓÐ 9	1	1	1947	480,0	197,6	0,41	öbr.	56	20/40	2H 248,6
ÖLDUSLÓÐ 10	1	0	1947	482,0	161,1	0,33	öbr.	49	20/40	2H 250,1
ÖLDUSLÓÐ 12	2	0	1947	579,0	205,9	0,36	öbr.	öbr.	20/40	2H 301,0

Hringbraut	Bygg. ár	Íbúð. m.	Bygg. magn.	N.h.	Íbúð. m.	Ferm. blig.	Víðbygga / svalir - ferm. 1)	Hám. bygg. 2)		
HRINGBRAUT 1	1	1	1947	1217,4	207,9	0,17	538,0	öbr.	20/40	2H 290,9
HRINGBRAUT 3	2	0	1955	437,5	202,9	0,46	öbr.	nei	20/40	2H 242,9
HRINGBRAUT 5	2	0	1951	427,5	229,1	0,54	öbr.	nei	20/40	2H 269,1
HRINGBRAUT 7	2	0	1946	437,0	211,8	0,48	öbr.	nei	20/40	2H 251,8
HRINGBRAUT 9	2	1	1949	437,5	263,3	0,60	öbr.	43	20/40	2H 303,0
HRINGBRAUT 11	2	0	1951	432,0	211,4	0,49	öbr.	45	20/40	2H 340,0
HRINGBRAUT 13	3	1	1958	432,0	290,2	0,67	öbr.	40	20/40	2H 334,2
HRINGBRAUT 15	2	0	1946	512,0	178,0	0,35	öbr.	56	20/40	2H 274,0

SÉRSKILMÁLAR FYRIR ÖLDUTÚN, ÖLDUSLÓÐ OG HRINGBRAUT

Heimilt er að hækka mænishæð í 3,2 metra frá loftplötu efri hæðar en óheimilt er að breyta grunnformi þaks og skulu línur valmapaka vera óbrotnar. Heimilt er að setja þaklugga/kvisti eða svalir sem falla vel bæði að þakformi og byggingarstíli húss sem og yfirbragði hverfisins. Allir kvistir skulu vera innan þess ramma sem valmapak gefur og skal veggflí þeirra vera a.m.k. 1 metra innan ytri vegg núverandi bygginga. Sjá Skýringamynd A.

SKÝRINGAMYND A; GILDIR FYRIR HÚS VIÐ ÖLDUTÚN, ÖLDUSLÓÐ OG HRINGBRAUT

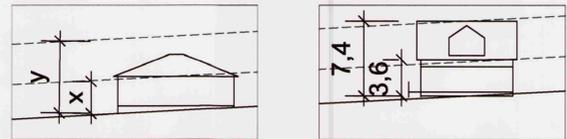


Ekki er heimilt að breyta grunnformi þaks, en heimilt er að hækka mænishæð í 3,2 m. yfir loftplötu efri hæðar. Hámarks mænishæð kvista er 2,8. Þakhalli má aldrei vera meiri en 35 gráður frá gólfplötu.

SÉRSKILMÁLAR FYRIR ÖLDUGÖTU:

Breytingar á þakformi: Heimilt er að breyta þakformi bygginga innan þessa ákvæða sem gilda um hámarks vegg- og mænishæðir (sjá skýringamynd B). Hámarks hæðir skal miðað við miðju lóðar við götu (ekki við aðkomukóta aðalháða bygginga þar sem hæð núverandi aðkomukóta er afar breytileg). Þar sem núverandi mænishæð yfirstígur hámarks mænishæð er óheimilt að breyta þakformi að öðru leyti en því sem ákvæði um byggingu kvista heimila. Aðalmænisstefna skal vera samsíða götu.

SKÝRINGAMYND B; GILDIR FYRIR HÚS VIÐ ÖLDUGÖTU



Dæmi um hvernig breyta má þakformi og veggahæð. x=veggahæð, y=mænishæð. Miðað er við hæl frá miðju lóðar.

NEÐAN HRINGBRAUTAR; NÚVERANDI ÁSTAND						DEILISKIPULAG					
Öldugata	Öldutún	Ölduslóð	Bygg. ár	Íbúð. m.	Bygg. magn.	N.h.	Íbúð. m.	Ferm. blig.	Víðbygga / svalir - ferm. 1)	Hám. bygg. 2)	
ÖLDUGATA 1	1	1	1922	328,5	176,1	0,54	öbr.	öbr.	15/30	2H 238,1	
ÖLDUGATA 3	1	0	1922	300,0	108,0	0,36	öbr.	35	25	kj+1H 173,0	
ÖLDUGATA 4	2	1	1929	366,0	338,5	0,92	öbr.	40	15/30	2H 390,0	
ÖLDUGATA 5	1	0	1918	300,0	138,5	0,46	öbr.	35	2	203,0	
ÖLDUGATA 6	1	0	1929	360,0	145,7	0,40	385	35	25	1H 205,7	
ÖLDUGATA 7	1	1	1934	300,0	197,1	0,66	öbr.	öbr.	25/50	kj+1H 252,1	
ÖLDUGATA 8	1	0	1930	360,0	151,6	0,42	399	35	25	1H 211,6	
ÖLDUGATA 9	2	0	1943	300,0	142,6	0,48	öbr.	38	25/50	kj+1H 255,6	
ÖLDUGATA 10	1	0	1930	300,0	163,0	0,54	396	35	25	1H 223,0	
ÖLDUGATA 11	1	0	1934	408,0	158,5	0,39	öbr.	35	25/50	kj+1H 223,5	
ÖLDUGATA 12	1	0	1934	320,0	156,2	0,49	411	35	25	1H 216,2	
ÖLDUGATA 13	1	0	1926	334,5	168,7	0,50	öbr.	30	25/50	kj+1H 248,7	
ÖLDUGATA 14	3	0	1948	383,0	190,2	0,50	453	nei	15/30	2H 220,2	
ÖLDUGATA 15	1	0	1950	310,0	134,2	0,43	öbr.	35	15/30	2H 230,0	
ÖLDUGATA 16	1	1	1952	450,0	260,6	0,58	362	öbr.	15/30	2H 290,6	
ÖLDUGATA 17	1	1	1932	300,0	185,1	0,62	öbr.	öbr.	15/30	2H 250,1	
ÖLDUGATA 18	2	1	1932	420,0	197,2	0,47	490	49	15/30	2H 260,2	
ÖLDUGATA 19	1	0	1946	280,0	156,5	0,56	öbr.	nei	15/30	2H 186,5	
ÖLDUGATA 21	1	0	1944	195,0	87,4	0,45	266	35	15/30	2H 152,4	
ÖLDUGATA 22	1	1	1928	368,0	178,3	0,48	öbr.	öbr.	25	1H/2H 248,3	
ÖLDUGATA 22a	2	1	1945	618,0	245,9	0,40	621	42	15/30	2H 317,9	
ÖLDUGATA 22b				104,0			feldi	-	3)		
ÖLDUGATA 23	1	0	1943	329,0	143,4	0,44	öbr.	49	15/30	2H 221,4	
ÖLDUGATA 24	2	0	1949	278,0	196,8	0,71	öbr.	öbr.	25	1H 221,8	
ÖLDUGATA 26	1	1	1930	500,0	158,6	0,32	öbr.	40	25	1H 230,0	

OFAN HRINGBRAUTAR; NÚVERANDI ÁSTAND						DEILISKIPULAG					
Öldugata	Öldutún	Ölduslóð	Bygg. ár	Íbúð. m.	Bygg. magn.	N.h.	Íbúð. m.	Ferm. blig.	Víðbygga / svalir - ferm. 1)	Hám. bygg. 2)	
ÖLDUGATA 25	1	1	1942	339,0	118,4	0,35	öbr.	35	20/40	2H 157,4	
ÖLDUGATA 27	1	0	1947	300,0	94,1	0,31	öbr.	35	20/40	2H 159,1	
ÖLDUGATA 29	2	1	1945	320,0	170,8	0,53	öbr.	öbr.	20/40	2H 200,8	
ÖLDUGATA 31	2	0	1945	320,0	124,0	0,39	öbr.	öbr.	20/40	2H 189,8	
ÖLDUGATA 33	1	1	1949	370,0	180,0	0,49	öbr.	öbr.	20/40	2H 210,6	
ÖLDUGATA 35	2	0	1947	370,0	144,0	0,39	öbr.	56	20/40	2H 210,6	
ÖLDUGATA 37	1	0	1947	333,0	144,3	0,43	öbr.	öbr.	20/40	2H 209,3	
ÖLDUGATA 39	0	0	1990	3327	993,8	0,30	öbr.	-	-	-	

1) Miðað er við að umfang viðbygginga/svala sé innan víðmóta um uppfallinn grunnföt. Veggahæð má ekki vera hærra en ákvæði um hámarksveggahæðir eldri þak (m.v. 5. hæða, 1H, 1H, 2H). Víðbyggingarreitir mega ekki breyta grunnformi þaks. Séu svalir gerðar í þakföt skal lúta fjarlægðarkvæðum frá vegg sem gísla fyrir Öldutún, Ölduslóð og Hringbraut.
2) Öldugata 5 fellur undir ákvæði þjóðminjalaga og tella þarf umsmagnar Húsafríðunarnefndar komi fram óskir um breytingar.
3) Engar byggingar eru skráðar á lóð.

Hafnarfjarðarbær áskilur sér rétt til minniháttar breytinga/frávika við nánari útfærslu við gerð mæliblaða.

