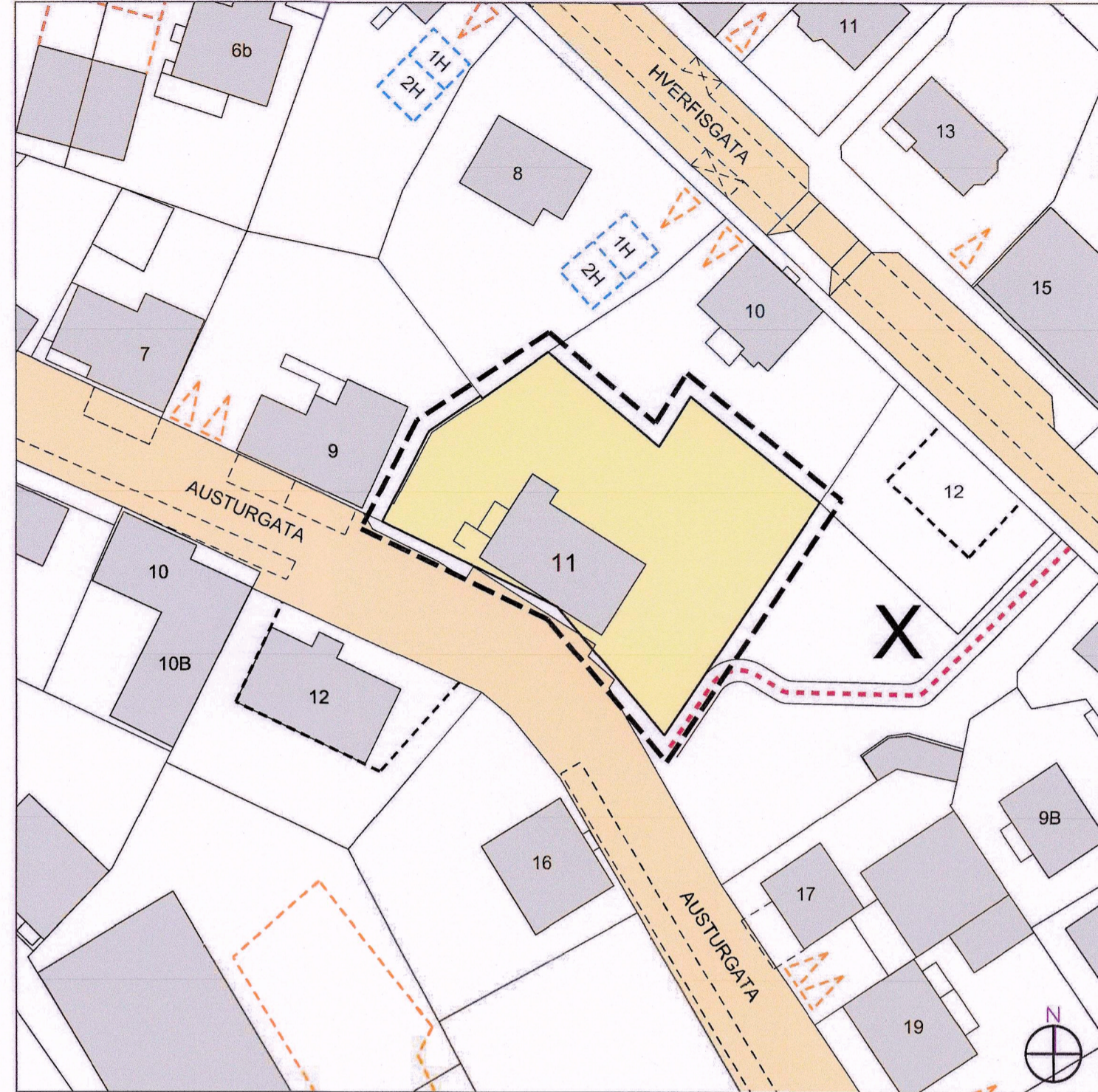


DEILISKIPULAG MIÐBÆR HRAUN VESTUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI AUSTURGATA 11



UPPDRÁTTUR FYRIR BREYTINGU - Í GILDI FRÁ 12.3.2019
UPPFÆRT DEILISKIPULAG LÓÐANNA AUSTURGATA 12 OG
STRANDGATA 11, Í GILDI FRÁ 4.7.2017 MKV 1:500

NÚVERANDI SKILMÁLAR:

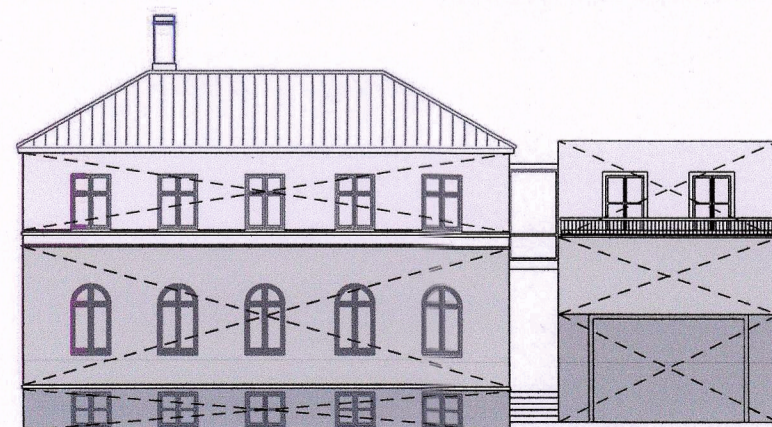
Í gildi eru skilmálar fyrir deiliskipulag MIÐBÆR HRAUN VESTUR, útgáfa 0.3, dags. febrúar 2019.
"Við viðhald og endurbyggingu er gerð krafa um upprunalegt horf eins og kostur er".
"Við byggingu nýrra húsa og viðbygginga skal tekið mið af mælikvarða og hlutföllum byggðarinnar, yfirbragði hennar og sérkennum".

Úr Húsakönnun Byggðasafns Hafnarfjarðar frá 2008.

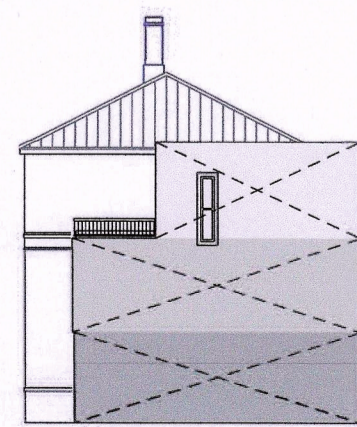
"Austurgata 11 er verk Guðjóns Samúelssonar húsameistara ríkisins. Landsíminn lét reisa húsið fyrir simstöð Hafnarfjarðar árið 1922. Húsið var síðar stækkað svo hægt væri að koma þar fyrir sjálfvirkri simstöð sem tók til starfa 1. desember 1932. Húsið hefur mikið varðveislugildi með hliðsjón af byggingarlist og sögu".

Byggingararfs skal sérstaklega gætt, sbr. bls. 110gr. 3.1.5 í aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 - 2025.

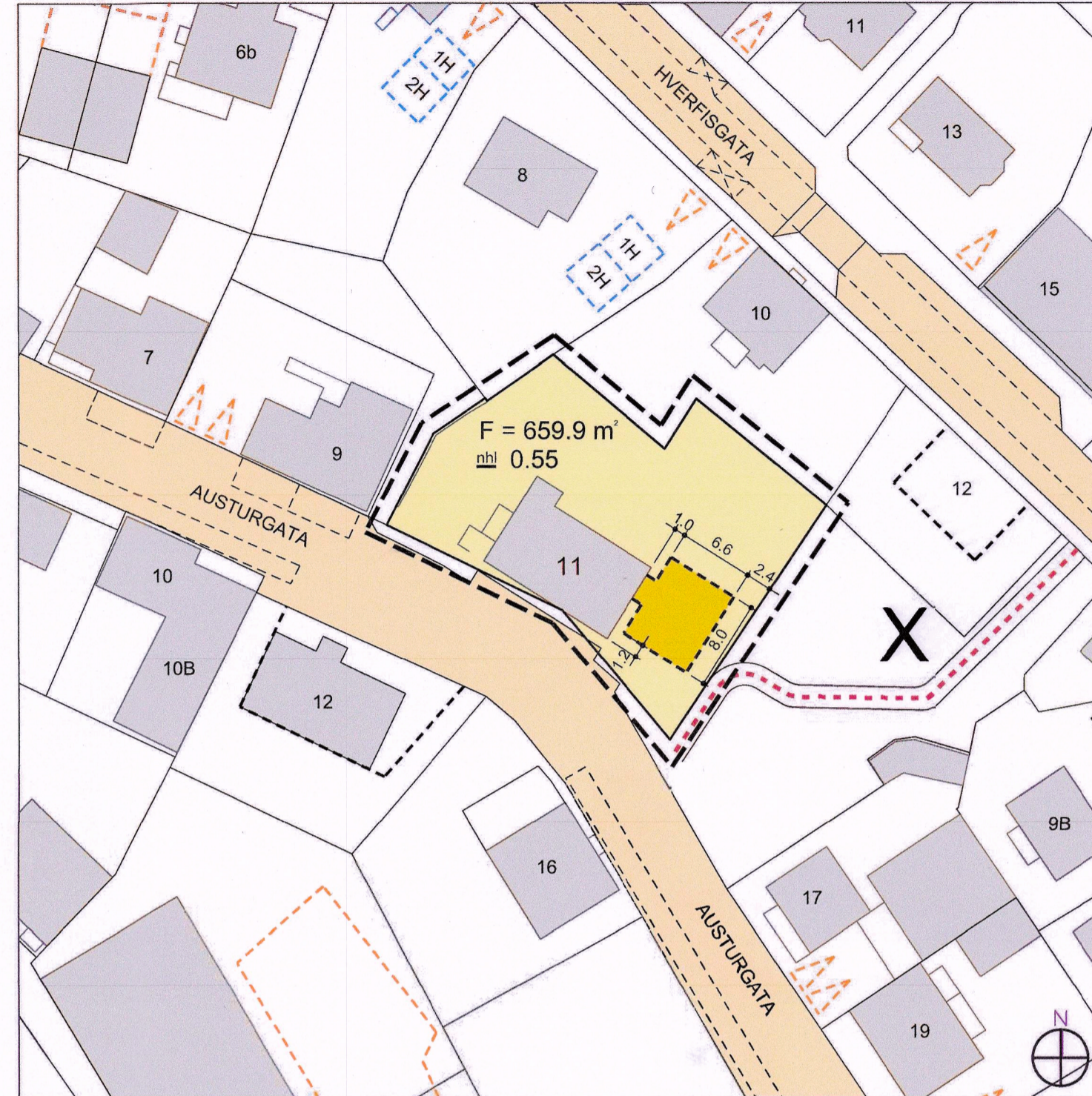
SKÝRINGARMYNDIR - VIÐBYGGING SEM DEILISKIPULAG TEKUR TIL



Útlit að götu - þrískipting veggflata



Suðaustur hlið
viðbygging víkur frá götu, efri hæð inndregin



UPPDRÁTTUR EFTIR BREYTINGU
GREINARGERÐ OG BREYTING SKILMÁLA: MKV 1:500

Nýr byggingarreitur verði austan við við íbúðarhús fyrir tveggja hæða viðbyggingu, sem skal víkja frá götu og efri hæð hennar skal inndregin. Viðbyggingin verði sjálfstæð, en léttbyggð tengibygging á efri hæð tengi íbúðarhús og viðbyggingu.

Gert verði ráð fyrir bílgeymslu á neðri hæð, allt að 46m² að stærð, en efri hæð verði allt að 36m² Gólfkódi 2. hæðar viðbyggingar verði sá sami og á 2. hæð íbúðarhúss og skal hæð byggingar ekki vera meiri en sem nemur 3.5 m yfir gólfkóða 2. hæðar og 7.6 m yfir gólfkóða bílgeymslu sem tekur mið af kóða aðliggjandi götu.

Viðbygging skal vera með flötu þaki. Form hennar undirstrikar þannig sérstöðu eldra húss. Framhlið viðbyggingar verði þrískipt eins og á eldra húsi og unnið skal með hlutföll, gluggasetningu, strikanir og svalahandrið þannig að kallist á við eldra hús. Sama gildir um efnis- og litaval. Stefnt verði að því að klæða þak eldra húss með sinki.

Efri hæð viðbyggingar verði inndregin að miðjum gaffli og falli vel að fingerðum kvarða húsanna umhverfis. Með þessu móti verði til skjólgóðar svalor þar sem síðdegissólar nýtur og bæti verulega lífsgæði íbúa.

Nýtingarhlutfall var 0.43, verður 0.55 eftir breytingu en meðal nýtingarhlutfall einstakra lóða við Austurgötu er 0.63 og verður hæst 1.59. Skilmálar kveða á um að nýtingarhlutfall sé að jafnaði ekki hærra en 0.45 en jafnframt er opnað á að deiliskipulag einstakra lóða geti heimilað annað. Húsið var upphaflega teiknað og byggt fyrir simstöð Hafnarfjarðar og var því ekki gert ráð fyrir bílgeymslu. Hluti kjallara (21m²) er að fullu niðrgrafinn og með minni lofthæð en telst með í núverandi nýtingarhlutfalli.

Minni háttar frávik frá skilmálum um fjarlægð frá lóðamörkum óbyggðar lóðar (opið svæði) hafa hverfandi áhrif á ásýnd götunnar.

Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags Miðbær Hraun Vestur.

Komi til færslu á götugögnum ber lóðarhafi kostnað af því.

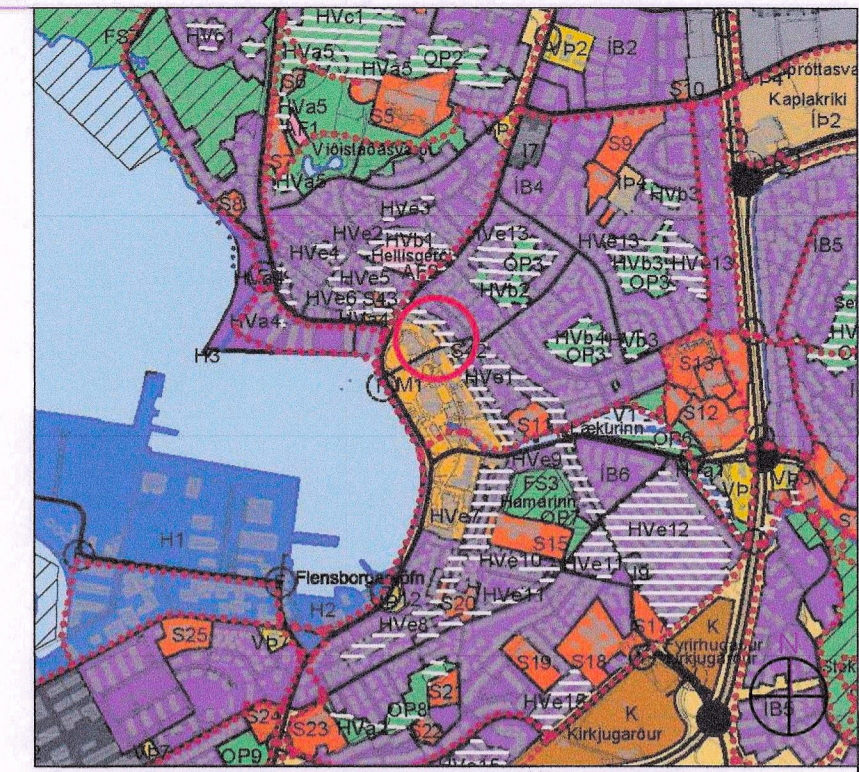
Götumynd Austurgötu nýtur hverfisverndar Hve1, sbr. aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025, bls. 76, 85 og 91.

Manngerðan steinhleðsluvegg að götu sem fjarlægja þarf er heimilt að hliðra til og endurhlaða.

Tvær þekktar fornminjar eru á óbyggðri aðliggjandi lóð (Austurgata 15) sem eigi skal raska við framkvæmdir.

Komi í ljós fornminjar undir yfirborði í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra

Minjastofnun frá fundinum svo fljótt sem auðið er.



YFIRLIT - HLUTI AÐALSKIPULAGS HAFNARFJARÐAR 2013 - 2025

SKÝRINGAR:

- MÖRK SKIPULAGSSVÆDIS
- STÆKUN / BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARREITUR
- ÚTLÍNUR LÓÐAR
- GÖNGUSTÍGAR
- GÖTUR
- NÚVERANDI HÚS
- BÍLASTÆÐI
- BYGGINGARREITUR BÍLSKÜR

F= FLATARMÁL LÓÐAR
nhl NÝTINGARHLUTFALL

X STAÐSETNING FORNMINJA Á
AÐLIGGJANDI LÓÐ (AUSTURGATA 15)

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr skipulagslaga 123/2010 var samþykkt í Skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann 18.6. 2019

f.h. Skipulags- og byggingarráðs þann 18.6. 2019
f.h. bærjarstjórnar Hafnarfjarðar þann 2.10. 2019

Tillagan var auglýst frá 24.8. 2018 með athugasemdafresti til 5.10. 2018

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B- deild Stjórnartíðinda þann 4.10. 2019

Uppfærður uppdráttur eftir athugasemdir Skipulagsstofnunar sbr. bréf dags. 15.07. 2019.

MIÐBÆR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI
AUSTURGATA 11 HAFNARFJÖRÐUR
MKV: 1:500
ÚTGÁFA DAGS: 17.05.2018 LAGFÆRT 06.06.2019/01.10.2019/04.10.2019
BLAÐSTÆRÐ: A2
VA ARKITEKTAR BORGARTÚNI 6 105 REYKJAVÍK SÍMI 530 6990 vaarkitektar@vaarkitektar.is