

Endurgerðir skipulags-og byggingarskilmálar fyrir Hvamma

SKIPULAGSREITUR 4.6



Útgáfa 0,0

Skipulags- og byggingarsvið Hafnarfjarðar

Anna Sofía Kristjánsdóttir arkitekt

Dags. apríl 2010

EFNISYFIRLIT

0.0 SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR..... 4

| | |
|--|---|
| 0.1 SAMÞYKKTIR..... | 4 |
| 0.2 BREYTINGAR..... | 4 |
| 0.3 Tildrög deiliskipulagsvinnunnar / forsendur..... | 5 |
| 0.4 Gögn skipulagsáætlunarinnar..... | 5 |

1.0 ALMENNAR UPPLÝSINGAR..... 5

| | |
|---------------------------------------|---|
| 1.1 Afmörkun og AÐKOMA..... | 5 |
| 1.2 Landslag, gróður OG veðurfar..... | 5 |
| 1.3 NÚVERANDI BYGGÐ..... | 6 |

2.0 SKIPULAGSTILLAGA 8

| | |
|--|----|
| 2.1 Stefnumörkun - helstu markmið..... | 8 |
| 2.2 Yfirbragð svæðisins..... | 9 |
| 2.3 breytingar frá fyrra skipulagi..... | 9 |
| 2.4 Skipulög sem falla úr gildi..... | 10 |
| 2.5 Skipulagsskilmálar sem falla úr gildi..... | 10 |
| 2.6 gatnakerfi..... | 10 |
| 2.7 Leiksvæði, gönguleiðir og græn svæði..... | 11 |

3.0 ALMENNIR SKILMÁLAR 11

| | |
|---|----|
| 3.1 Almennt..... | 11 |
| 3.2 Hönnun og uppdrættir..... | 11 |
| 3.3 Mæli- og hæðarblöð..... | 12 |
| 3.4 útbyggingar, svalir og kjallarar..... | 12 |
| 3.5 Sorpgeymslur..... | 12 |
| 3.6 bílastæði..... | 12 |
| 3.7 Frágangur lóða..... | 13 |

4.0 SKILMÁLAR FYRIR EINSTÖK SVÆÐI 13

| | |
|------------------------------|----|
| 4.1 ALMENNT | 13 |
| 4.2 SVÆÐI 1 | 13 |
| 4.3 SVÆÐI 2 | 15 |
| 4.4 SVÆÐI 3 | 16 |
| 4.5 SVÆÐI 4 | 19 |
| 4.6 SVÆÐI 5 | 20 |
| 4.7 SVÆÐI 6 | 24 |
| 4.8 SVÆÐI 7 | 26 |
| 4.9 V - Veitustofnanir | 27 |

5.0 DEILISKIPULAGSUPPDRÆTTIR SEM FALLA ÚR GILD 28

6.0 SKÝRINGARUPPDRÆTTIR SVÆÐI 1 - 7 31

0.0 SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis frá 5.5. – 18.6.2010

Samþykkt á fundi skipulags- og byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar þann 23.6.2010

Deiliskipulag þetta tók gildi

0.2 BREYTINGAR

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

Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá þá 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 ská- og svartlettraður sem liður 0.1 í þessum kafla, næsta breyting sem liður 0.2 o.s.frv.

Forstigs kynningarfundur var haldinn 12.4.2010 og eru gerðar breytingar á uppdrætti í samræmi við þær ábendingar sem þar komu fram. Breytingar sem gerðar eru:

Bætt hefur verið við leiksvæði sunnan Háahvamms.

Gangstígur er beggja vegna Hvammabrautar.

Bætt hefur verið í texta Hvamma megin við Strandgötu um hljóðvegg sem tryggir hljóðvist til samræmis við reglugerð um hávaða rg. 724/2008.

Þetta er útgáfa merkt 0.0 dagsett apríl 2010, þar sem athugasemdir Skipulagsstofnunar frá 3. ágúst 2010 hafa verið teknar til greina auk lítilsháttar orðalagsbreytinga og kaflaskiptinga.

0.3 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR / FORSENDUR

Ýmsum hlutum Hvammaskipulagsins hefur verið breytt, og reitir innan þess verið byggðir allt öðru vísi en skipulagið gerir ráð fyrir, án þess að skipulaginu hafi verið breytt. Skilmálar eru óljósir og vísað í mæliblöð þar sem þau eru til eða unnið eftir afstöðumynd fyrir ákveðna reiti s.s. Stekkjarhvammsreitinn.

Skipulagssvæðið „Íbúðasvæði í Hvömmum“ var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 22. júní 1979 og staðfest 13. júlí 1979.

Samkvæmt núgildandi aðalskipulagi fyrir Hafnarfjörð er landnotkun svæðisins að mestu íbúðabyggð. Innan afmörkunar upphaflega deiliskipulagsins voru einnig 3 svæði skilgreind sem þjónustusvæði en á þeim eru sundlaug, leikskóli, kapella/kirkja og klaustur. Innan upprunalegs deiliskipulagssvæðis er opið svæði til sérstakra nota og einnig eru afmörkuð þrjú hverfisverndarsvæði, eitt vegna söguminja og tvö vegna náttúruminja. *Öll þrjú hverfisverndarsvæðin eru á deiliskipulagi fyrir reit 4.05 – Jófríðarstaðir - Skuld og er sá uppdráttur í gildi þar sem endurgerður deiliskipulagsuppdráttur fyrir Hvamma nær ekki inn á þetta svæði.*

0.4 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR

Deiliskipulagsáætlunin er lögum samkvæmt sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og skýringaruppdrætti í mkv. 1:1000 dags. 20. apríl 2010, m.s.br.

1.0 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 AFMÖRKUN OG AÐKOMA

Við endurgerð/uppfærslu á deiliskipulaginu „Íbúðahverfi í Hvömmum“ sem var staðfest 13. Júlí 1979, mun afmörkun svæðisins breytast frá því sem samþykkt var með deiliskipulaginu „Breyting á deiliskipulagi Hvamma íbúðarsvæðis, skipulagsreit 4.6“, samþ. í bæjarstjórn 6. apríl 2004. Suðurhvammur, Fagríhvammur (1) og Stekkjarhvammur (2) munu aftur verða hluti af deiliskipulagi Hvamma. Skipulagssvæðið mun þá afmarkast af Reykjanesbraut og Hvammabraut í suðri, útivistarsvæði Jófríðarstaða og Ölduslóð í norðri, Kvíholti og Öldutúnsskóla í austri og Strandgötu í vestri. Skipulagsuppdráttur sýnir aðliggjandi deiliskipulög.

Svæðið er u.þ.b. 23 ha að stærð. Aðkomur að Hvammasvæðinu eru frá Reykjanesbraut um Hvammabraut, frá Strandgötu, og frá Hringbraut um Jófríðarstaðarveg. *Sjá nánar í kafla 2.6.*

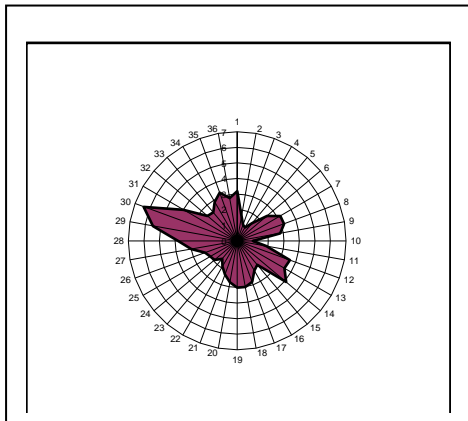
1.2 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR

Hvammasvæðið liggur meðfram Reykjanesbrautinni í aflíðandi halla til norðurs inn að miðju bæjarins.

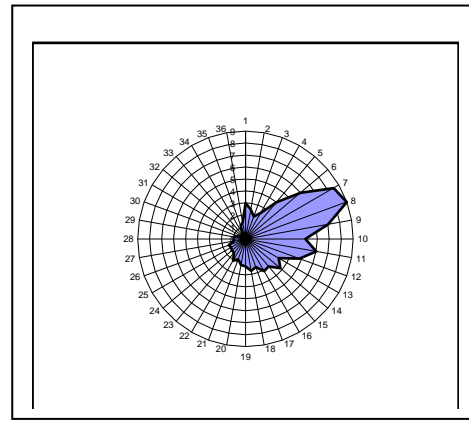
Skipulagssvæðið stendur í 18 - 48 m hæð yfir sjávarmáli og liggur í aflíðandi halla með útivistarsvæði Jófríðarstaða sem lágpunkt og svæðið meðfram Reykjanesbrautinni sem hápunkt.

Svæðið er skjólgott og liggur vel gagnvart vindáttum. Mikið hefur verið gróðursett á svæðinu, bæði í einkagörðum, meðfram götum og á grænum reitum innan svæðisins.

Vindrósinar bera með sér að yfir veturna eru austnorðaustan- til suðaustan áttir algengastar, en norðvestanáttir á sumrin yfir daginn (hafáttin). Skipulagssvæðið er talsvert opið fyrir vetraráttunum og er því nauðsynlegt að vinna með skjólmyndun við hönnun leikvallar.



Tíðleiki vindátta júní – ágúst 1996 - 1998



Tíðleiki vindátta desember – febrúar 1996 – 1998

1.3 NÚVERANDI BYGGÐ

Núverandi byggð einkennist af lágreistri byggð einbýlishúsa og raðhúsa auk einstakra fjölbýlishúsa. Svæðið byggðist að mestu upp á árunum 1980- 90 og er svæðinu skipt upp í svæði 1 2 3 4 o.s.frv. Þar sem flokkun byggir á sameiginlegu yfirbragði s.s. húsgerð, skilmálum við úthlutun lóða, Elsta húsið á skipulagssvæðinu er Karmelíta-klaustrið við Öldutún en það var byggt árið 1939. Húsin sem standa við Kvíholt og nokkur hús við Smárahvamm eru elstu íbúðarhúsin innan skipulagssvæðisins en þau byggðust upp á árunum 1950-61.

1.3.1 SVÆÐI 1

Reiturinn nær yfir hús við Suðurhvamm og Fagrahvamm. Um er að ræða bæði fjölbýlishús og raðhús sem standa að við Suðurhvamm 5-25 og Fagrahvamm 2 (a,b,c). Fjölbýlishúsin sem byggð eru á árunum 1988-89 eru tvær til fjórar hæðir auk rishæðar en raðhúsin eru tveggja hæða, byggð 1988. Ein bílastæðalóð við Suðurhvamm 3 sem tilheyrir íbúðum við Suðurhvamm 5-9, er á svæðinu auk lóðar undir fráveitu, Suðurhvammur 3A. Alls eru 56 íbúðir í fjölbýli og 12 íbúðir í raðhúsum. Meðal nýtingarhlutfall er 0,51.

Upprunalegir hönnuðir:

Suðurhvammur 5-9 og 17-25 er teiknað af Jóni Guðmundssyni. Suðurhvammur 11-15 er teiknað af Valdimari Harðarsyni. Suðurhvammur 16-22 er teiknað af Sigurði Þorvarðarsyni og einnig Fagrihvammur 2a-2c.

Sjá nánar töflu í kafla 4.2

1.3.2 SVÆÐI 2

Reiturinn nær yfir nokkur hús við Suðurhvamm og öll húsin við Smárahvamm. Á reitnum eru einbýlishús byggð á árunum 1951-1991, þar sem í einhverjum þeirra hefur verið útbúin aukaíbúð og í einu þeirra er sambýli fyrir fatlaða. Alls eru níu eignarlóðir við Smárahvamm. Þær eru nr. 1, 4, 6, 8, 10, 11, 13, 15 og 16A. Auk þess er ein bílastæðalóð við Suðurhvamm 10 sem tilheyrir fjölbýli við Suðurhvamm 11-15. Óbyggð eignarlóð er við Smárahvamm 16A. Húsin eru flest á tveim hæðum en vegna landhalla eru þau flest að hluta til með niðurgrafinni neðri hæð/jarðhæð. Alls eru 19 einbýlishús með samtals 21 íbúð á svæðinu. Meðal nýtingarhlutfall er 0,32.

Sjá nánar töflu í kafla 4.3

1.3.3 SVÆÐI 3

Reiturinn nær yfir Fjóluhvamm, Fagrahvamm, Háahvamm og Suðurhvamm 1. Alls 57 íbúðir. Þetta eru einbýlishús byggð á árunum 1980-84, þar sem í einhverjum þeirra hefur verið útbúin aukaíbúð. Húsin eru flest á tveimur hæðum en vegna landhalla eru þau flest að hluta til með niðurgrafinni neðri hæð/jarðhæð. Meðal nýtingarhlutfall er 0,37.

Sjá nánar töflu í kafla 4.4

1.3.4 SVÆÐI 4

Reiturinn nær yfir Lækjarhvamm. Á reitnum eru fimm raðhúsallengjur á tveimur hæðum þar sem neðri hæð er að hluta niðurgráfin. Húsin eru byggð á árunum 1980-81. Alls eru 27 íbúðir á svæðinu. Meðal nýtingarhlutfall er 0,38.

Upprunalegir hönnuðir:

Lækjarhvammur 1-15 er teiknaður af Sigurbóri Aðalsteinsyni. Lækjarhvammur 2-8 og 17-29 er teiknaður af Staðalhús og Lækjarhvammur 10-22 er teiknaður af Páli V. Bjarnarsyni.

Sjá nánar töflu í kafla 4.5

1.3.5 SVÆÐI 5

Reiturinn nær yfir Staðarhvamm og Stekkjarhvamm auk fjölbýlis við Hvammabraut. Á reitnum eru tvær raðhúsallengjur við Staðarhvamm sem eru hæð og ris og annað þeirra með kjallara/jarðhæð sem er að hluta niðurgarafin. Eitt fjölbýlishús á fjórum hæðum er við Staðarhvamm. Húsin eru byggð á árunum 1989-92. Við Stekkjarhvamm eru tólf raðhúsallengjur á einni eða tveimur hæðum og rishæð auk bílgeymslu við götu. Raðhúsin eru byggð á árunum 1982-85. Við Hvammabraut er fjölbýli á þremur hæðum auk kjallara. Húsið var byggt árið 1983-1987. Alls eru 134 íbúðir á svæðinu. Meðal nýtingarhlutfall er 0,72.

Upprunalegir hönnuðir:

Stekkjarmvammur og Hvammabraut 2-16 eru skipulögð og teiknuð af Gylfa Guðjónssyni og Ingimundi Sveinssyni. Staðarmvammur 1 og 17-21 er teiknað af Sigurði Þorvarðarsyni og Staðarmvammur 3-9 er teiknað af Jóhannesi Péturssyni og Sigurði Sigurðssyni.

Sjá nánar töflu í kafla 4.6

1.3.6 SVÆÐI 6

Reiturinn nær yfir Túnhvamm og Klausturvamm. Á reitnum eru tvær raðhúsallengjur við Túnhvamm sem eru á tveimur hæðum og sex raðhúsallengjur við Klausturvamm sem einnig eru á tveimur hæðum. Alls eru 45 íbúðir á svæðinu. Meðal nýtingarhlutfall er 0,47.

Húsin eru byggð á árunum 1980-’82.

Upprunalegir hönnuðir:

Túnhvammur og Klausturvammur er skipulagður og teiknaður af Óla G.H. Þórðarsyni.

Sjá nánar töflu í kafla 4.7

1.3.7 SVÆÐI 7

Reiturinn nær yfir eina raðhúsallengju við Ölduslóð, syðri hluta Kvíholts og Karmelíta klaustrið. Við Kvíholt eru sjö einbýlishús á tveimur hæðum, byggð á árunum 1964-’69. Við Ölduslóð er ein raðhúsallengja á tveimur hæðum og með kjallara sem byggt er árið 1982-83. Klaustrið var byggt árið 1939 auk þess eru alifuglahús og gróðurhús innan lóðamarka. Tvær veitulóðir eru við Klausturvamm 42. Alls eru 19 íbúðir á svæðinu. Meðal nýtingarhlutfall er 0,57.

Upprunalegir hönnuðir:

Karmelíta klaustrið er teiknað af Knút Jeppesen. Páll V. Bjarnarson teiknaði Ölduslóð 39-47.

Sjá nánar töflu í kafla 4.8

2.0 SKIPULAGSTILLAGA

2.1 STEFNUMÖRKUN - HELSTU MARKMIÐ

- Að uppfæra upphaflegt deiliskipulag af svæðinu m.t.t. þeirra breytinga sem orðið hafa.
- Að útbúa/uppfæra skilmála fyrir þau hús sem eru innan skipulagssvæðisins þannig að ljóst sé hvað meg og hvað meg ekki.
- Að halda í yfirbragð/sérkenni hvers reits fyrir sig innan svæðisins.
- Setja inn byggingarreiti á skipulagsupprátt sem áður voru á mæliblöðum.

- Að leitast við að bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda innan svæðisins og tengingar við aðliggjandi svæði.

2.2 YFIRBRAGÐ SVÆÐISINS

Svæðið hefur grænt yfirbragð þar sem mikið hefur verið gróðursett innan þess, bæði í einkagörðum og meðfram götum og göngustígum.

Byggðin er lágrest, að mestu einbýlis- og raðhús á einni til tveim hæðum en auk þess eru nokkur fjölbýlishús sem eru 3-4 hæðir. Byggðin stendur upp að Reykjanesbrautinni og til að tryggja bætt hljóðvist hafa verið byggðar upp manir á milli Reykjanesbrautarinnar og byggðarinnar. Góðar göngutengingar eru innan svæðisins og stutt í opið grænt svæði við Jófríðarstaði norðan megin og Óla Runs tún austan megin.

2.3 BREYTINGAR FRÁ FYRRA SKIPULAGI

Breytingar voru gerðar á afmörkun skipulagssvæðisins árið 2004 og þau svæði tekin út sem voru orðin hluti af öðrum skipulagsáætlunum og þau svæði þar sem ekki hafði verið unnið skv. deiliskipulaginu. Sú breyting var samþykkt í skipulags- og byggingarráði 2. apríl 2004 og tók gildi 6. apríl 2004 og voru eftirfarandi svæði tekin út:

- 1 Hvammar Hafnarfirði / Reitur B (Suðurhvammur og hluti Fagrahvammar).

Breyting var gerð á upphaflegu skipulagi sem staðfest var 18. ágúst 1987. Þessi reitur er nr. 1 á endurgerðu skipulagi.

- 2 Stekkjarhvammur / Reitur 5

Ekki er til staðfest deiliskipulag en unnið hefur verið eftir afstöðuupprætti. Þessi reitur er hluti af reit nr. 5 á endurgerðu skipulagi.

- 3 Jófríðarstaðir – Skuld.

Gerð var breyting á deiliskipulagi þess hluta skipulagssvæðisins og var hún samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 24. febrúar 2004 með gildistöku þann 8. júní 2004. Þessi reitur er utan endurgerðs skipulags.

- 4 Suðurgata – Ásbraut.

Svæðið vestan við göngustíga þá sem tengja annars vegar Hringbraut og Suðurgötu og hins vegar Suðurgötu og Strandgötu (Flensborgarstígur). Deiliskipulagsbreyting samþ. 28. febrúar 1989 og staðfest 5. júní 1989. Þessi reitur er utan endurgerðs skipulags.

Mörkum endurgerðs deiliskipulags Hvamma er enn frekar breytt frá samþykktu deiliskipulagi 2. apríl 2004, þar sem framhald Ásbrautar í átt að Hringbraut tí norðri er felld út.

Við þessar breytingar á afmörkun svæðisins verður svæðið nær eingöngu íbúðabyggð en einn reitur er skilgreinur sem þjónustusvæði en það er Karmelita-klaustrið við Ölduslóð.

2.4 SKIPULÖG SEM FALLA ÚR GILDI

Við gildistöku endurgerðs deiliskipulags er núgildandi skipulag „Íbúðahverfi í Hvömmum“ sem staðfest var 13. Júlí 1979, fellt úr gildi.

Deiliskipulag „Hvamar Hafnarfirði, reitur B“ staðfest 19. ágúst 1987, er innlimað í endurgert deiliskipulag og fellur því úr gildi sem sérstakur uppdráttur.

„Breyting á samþykktu skipulagi í Hvömmum“, öðlaðist gildi 10. október 2002, fellt úr gildi.

„Breyting á deiliskipulagi Hvamma íbúðasvæðis, skipulagsreit 4.6“, staðfest 19. maí 2004, fellt úr gildi.

„Breyting á deiliskipulagi Hvamma íbúðahverfis, skipulagsreit 4.6“, samþykkt í skipulags- og byggingarráði 1. nóvember 2005, er innlimað í endurgert deiliskipulag og fellur því úr gildi sem sérstakur uppdráttur.

„Hafnarfjörður Hvamar“, breytt deiliskipulagsmörk, öðlaðist gildi 28. október 2008, fellt úr gildi.

Deiliskipulag „Íbúðahverfi í Hvömmum“ breytt mörk deiliskipulags við Klausturhvam, dags. nóvember 2008, hefur ekki fengið staðfestingu og er ekki í gildi.

Sjá nánar uppdrætti í kafla 5.0.

2.5 SKIPULAGSSKILMÁLAR SEM FALLA ÚR GILDI

1 „Skipulag Hafnarfjarðar, íbúðarsvæði í Hvömmunum. Byggingarskilmálar frá nóv. 1976 og greinagerð nóv. 1978 m. br. maí 1979.“ Óli Þórðarson arkitekt.

2 „Skipulag reits B í Hvömmum“, greinagerð staðfest 19. ágúst. 1987 og Hvamar reitur B Hafnarfirði dags. 7. September 1987. Manfreð Vilhjálmsson arkitekt.

3 „Skilmálar fyrir byggð við Staðarhvam í Hafnarfirði“, 19 maí 1988. Óli Þórðarson arkitekt.

4 „Úthlutunarskilmálar fyrir fjölbýlishús að Hvammabraut nr. 2-16“. apríl 1982.

5 „Sérstakir skilmálar fyrir Stekkjarhvam 2-10 og 12-20“, auk 1-9. Gylfi Guðjónsson og Ingimundur Sveinsson arkitektar.

6 „Úthlutunarskilmálar fyrir Fjóluhvam og Fagrahvam“ (frá 1978).

2.6 GATNAKERFI

Við suðurmörk deiliskipulagssvæðisins liggur Reykjanesbrautin sem er stofnbraut með 90 km hámarkshraða. Strandgatan sem er 50 km tengibraut frá Reykjanesbrautinni um mislæg gatnamót liggur við austurmörk svæðisins og frá henni liggur Hvammabrautin sem er 50 km safnbraut, í gegnum deiliskipulagssvæðið. Frá henni liggja nánast allar húsagötur innan deiliskipulagssvæðisins sem gert er ráð fyrir að séu eða verði 30 km götur að undanskyldum Stekkjarhvammi sem er og verður 15 km gata skv. núgildandi skilmálum. Hvammabrautin

tengist síðan Reykjanesbrautinni óbeint um mislægt gatnamót við kirkjugarðinn. Á Hvammabrautinni eru nokkrar hraðahindranir og gangbrautir sem eiga að tryggja bætt öryggi fyrir gangandi vegfarendur með því að hægja á umferð um götuna. Nýjum gangbrautatenginnum verði bætt við þar sem þær eiga við auk þess sem 30 km götur verði merktar. Gert er ráð fyrir um 1,8 m hljóðdempandi girðingu við Strandgötu Hvamma megin. Staðsetning hennar er merkt á deiliskipulagsupprætti. Breytingar geta orðið á hæð girðinga þegar hljóðmælingar hafa farið fram og verður þá farið með breytinguna skv. Skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997.

2.7 LEIKSVÆÐI, GÖNGULEIÐIR OG GRÆN SVÆÐI

Fimm leiksvæði barna eru innan svæðisins. Eitt leiksvæði er á reit 1 milli Suðurhvamms og Fagrahvamms. Tvö leiksvæði er á reit 5 í enda Stekkjarhvamms, eitt nýtt leiksvæði verður staðsett fyrir ofan Háahvamm og eitt leiksvæði er við Túnhvamm.

Opið grænt svæði við Jófríðarstaði er norðan megin við Lækjarhvamm, Staðarhvamm og Túnhvamm og Óla Runs tún er vestan megin við Strandgötu. Góðar göngutengingar eru að báðum opnu svæðunum.

Gönguleiðir tengjast öllum aðal gönguleiðum frá þessum bæjarhluta. Þær helstu eru tenging til vesturs frá Fagrahvammi og Suðurhvammi yfir Strandgötu og til Ásvalla. Tenging til norðurs frá göngustíg meðfram Reykjanesbraut gegnum Háahvamm, Fagrahvamm og Fjóluhvamm yfir Hvammabraut og gegnum Lækjarhvamm að Suðurbæjarlaug við Hringbraut. Frá Stekkjarhvammi og Háahvammi í suðri yfir Hvammabraut gegnum Staðarhvamm og Túnhvamm að Jófríðarstöðum og Ölduslóð. Einnig er tenging frá Hvammabraut gegnum Klausturhvamm að Flensborgarskóla. Göngustígur er meðfram Reykjanesbrautinni og tengist hann Áslandshverfi á þremur stöðum; fyrir ofan Stekkjarhvamm og fyrir ofan Háahvamm/Fagrahvamm með göngubrú og við Suðurhvamm meðfram Strandgötu. Gert er ráð fyrir að hjólréiðastígur verði meðfram göngustíg við Hvammabraut og meðfram Strandgötu.

2.0 ALMENNIR SKILMÁLAR

3.1 ALMENNT

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta, verði t.d. um endurbyggingu eða lagfæringu á húsi eða byggt við hús innan svæðisins.

3.2 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR

Samræma skal viðbyggingar að húsagerðum og fylgja skal mæliblöðum, hæðarblöðum og skilmálum þessum og því sem byggingarreglugerð segja til um. Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, liti og efnisval. Mikilvægt er að samtengd hús noti sama arkitekt/hönnuð.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, 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).

Höfundar uppdráttu skulu kynna byggingarfulltrúa og byggingarnefnd Hafnarfjarðar hugmyndir sínar í tveimur áföngum.

1. Fyrst ber þeim að leggja inn teikningar til fyrirspurnar í mkv. 1:200 eða 1:100, áður en teikningar eru lagðar fram til endanlegrar afgreiðslu. Fyrirspurnarteikningar sýni í meginatriðum viðkomandi byggingu í grunnmynd, útliti og sneiðingum ásamt helstu hæðartölum á húsi og lóð. Þar skal jafnframt gerð grein fyrir efnisvali.

2. Verði svar við fyrirspurn jákvætt er hönnuði heimilt að leggja fyrir endanlegar aðalteikningar, sbr. 18 grein í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

Ef sótt er um breytingu frá deiliskipulagi og erindið er ekki í fullu samræmi við skipulagsskilmála, skal erindið koma til umfjöllunar í skipulags- og byggingaráði og hjá framkvæmdarsviði Hafnarfjarðar. *Farið verður með slík erindi samkvæmt skipulags- og byggingarlögum 73/1997.*

3.3 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Áskilinn er réttur til minniháttar breytinga á deiliskipulagi við gerð mæli- og hæðarblaða.

Byggingarreitur á mæliblaði er auðkenndur með brotinni línu og sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Hæðarblöð sýna gangstéttahæðir og götuhæðir við lóðarmörk sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, og hæðarkóta gólfplatna. Hæðarblöð sýna ennfremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana. Hönnuðir skulu kynna sér hæðarblöð og komi misræmi í ljós er bent á að hafa samband við skipulagsyfirkvöld.

3.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR

Allar útbyggingar og svalir skulu rúmast innan byggingarreits. Almennt er ekki gert ráð fyrir kjöllum, en þeir eru þó heimilir þar sem lega lagna og lands leyfir.

3.5 SORPGEYMSLUR

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við 84. gr. byggingarreglugerðar (441/1998). Sorpgeymslur skulu staðsettar þannig að ekki valdi óþægindum fyrir nágretta.

3.6 BÍLASTÆÐI

Sýnd eru bílastæði inni á lóðum í samræmi við núverandi ástand. Á einbýlishúsalóðum og raðhúsalóðum er ekki er heimilt að vera með fleiri en 3 bílastæði innan lóðar og gildir það einnig þar sem er aukaíbúð. Samfeld lengd innkeyrslu á lóð skal þó aldrei vera meiri en 7 m. Á fjölbýlishúsalóðum skal leitast við að uppfylla kröfur byggingarreglugerðar sem eru 2 stæði pr. íbúð yfir 80m². Auk stæða innan lóða eru víða sameigileg bílastæði til afnota fyrir íbúa svæðisins.

3.7 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 3 í byggingarreglugerð (441/1998) og samþykktu aðal- og lóðaruppdrætti. Með aðaluppdráttum skal skila lóðaruppdrætti þar sem sýna skal allan frágang á lóð s.s. landmótun, skjólveggi, girðingar, þar sem þær eru leyfðar og trjágróður auk þess sem hann skal fylla ákvæði 22. gr. byggingarreglugerðar.

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. G- og L- tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línulega tengdar). Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla fláa eða veggi innan sinnar lóðar og á sinn kostnað. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar og eða byggingarfulltrúa í því máli.

Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari en 1:1,6 nema með leyfi byggingarfulltrúa. Flái skal a.m.k. vera 1m innan lóðamarka.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæli- og hæðarblaði.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

3.0 SKILMÁLAR FYRIR EINSTÖK SVÆÐI

4.1 ALMENNT

Deiliskipulagssvæðinu er skipt upp í minni svæði eftir húsagerð, sameiginlegu yfirbragði byggðar og byggingartíma. Svæðum er skipt niður eftir númerum frá 1 – 7.

Allir hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á deiliskipulagi og á mæliblöðum sbr. kafla 2.3 um mæli- og hæðarblöð.

Í eldri skilmálum, dags. 19. maí 1988 og í greinagerð dags. nóv. 1987 kemur m.a. fram að leyfilegt sé að byggja 1m út fyrir byggingarreit. Endurgert deiliskipulag sýnir stærri byggingarreiti fyrir þau hús sem um er að ræða og því skulu allar útbyggingar rúmast innan byggingarreits.

Stuðst er við eldri skilmála við endurgerð skilmála. Þeir segja m.a. til um hámarks hæðir húsa og viðbyggingarmöguleika. Lítil frávik eru gerð og eru þau aðallega varðandi nýtingarhlutfall einstakra svæða. Endurgerðir skilmálar taka mið af meðal nýtingu innan einstakra svæða þar sem það er tekið fram. Margar íbúðir innan skipulagssvæðisins eru þannig hannaðar að þær eru þegar fullbyggðar.

Við töflugerð er stuðst við upplýsingar úr Fasteignamati ríkisins og gildandi teikningum.

4.2 SVÆÐI 1

Reiturinn nær yfir Suðurhvamm 5-7-9 og 11-13-15 og Fagrihvamm 2a-2b-2c sem eru fjölbýlishús auk tveggja raðhúsa við Suðurhvamm 16-22 og 17-25

Suðurhvammur 5-7-9 og 11-13-15 og Fagrihvammur 2a,2b og 2c

- Reynt er að fella byggð reitsins að öðrum húsum í Hvömmum og að byggð vestan Ásbrautar. Þetta er gert sumpart með því að deila fjölbýlishúsum í minni einingar, bæði með að hliðra þeim innbyrðis og með misháum húsum. Einnig með að hafa á reitnum nokkur einbýlis- og raðhús.
- Gangandi og akandi umferð er aðskilin á reitnum.
- Raðhús eru tvö við enda Suðurhvamms. Þau eru tveggja hæða með bílskúr í hverri íbúð.
- Fjölbýlishús með rúmgóðum svölum, jafnvel glerbyggingum og jarðhæð með sérafnota garð.
- Bílastæðalóð vestan við nr. 5 og á svæði 2.
- Alls 78 íbúðir
- Leiksvæði barna skal staðsett milli húsa.
- Kvistir skulu alfarið vera inndregnir í þakform hússins.
- Svalir í risi skulu alfarið vera inndregnar í þakformi hússins.
- Á neðri hæðum má byggja svalir/glerhús innan byggingarreits.
- Íbúðir á jarðhæð skulu hafa beinan aðgang að lóð og vera með sérafnotaflöt.
- Samræma skal efnis og litaval fjölbýlis- og raðhúsa.
- Fjöldi stæða skal vera 1,7-2 stæði fyrir hverja íbúð í fjölbýli – að öðru leiti skal fylgja ákvæði í byggingarreglugerð.
- Aðgengi skal vera úr stigagangi út í garð.
- Bílgeymslur á jarðhæð fylgja sumum íbúðum. Eigendaskipti á bílgeymslum eru heimil en eingöngu meðal íbúðareigenda í húsinu.
- Íbúðafjöldi óbreyttur.
- Útveggir og mænishæð skal vera óbreytt.

Suðurhvammur 16-18-20-22, 17-19-21-23-25

- Heimilt er að byggja allt að 10m² gróðurskála innan byggingarreits við neðri hæð húss.
- Samræma skal efnis og litaval raðhúsa.
- Íbúðafjöldi óbreyttur
- Útveggir og mænishæð skal vera óbreytt

Samþykki allra eigenda í raðhúsum og fjölbýlishúsum þarf við breytingar og viðbyggingar. Sbr. lög um fjöleignahús 1994 nr. 26 frá 6. apríl gr. 30 og 31.

Leytast skal við að hafa sama hönnuð á hverja íbúð í sömu raðhúsalengju/fjölbýlishúsi.

SVÆÐI 1

| Núverandi ástand | | | | | | | | Deiliskipulag endurgert | | |
|------------------|-----------|-----------------|---------|-----------------|--------|--------|--------------|-------------------------|-----------------|--|
| Suðurhvammur | | fjölbýli/raðhús | | meðal nhl. 0,51 | | | | | | |
| húsnr. | fj. íbúða | bílg. | hæðir | bygg.ár | lóð fm | hús fm | heildar nhl. | Viðb./ fm | hámark fm á lóð | |
| 3A | | | 1 | | 23 | | | | 12 | |
| 5 | 8 | 3 | 3h+r+kj | 1988 | 3244 | 1055,1 | 0,33 | | fullb | |
| 7 | 8 | 2 | 3-4h+r | 1988 | - | 1103,3 | | | | |
| 9 | 8 | 2 | 4h+r | 1988 | - | 1066,7 | | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|----|---|---|---------|------|--------|-------|------|--|----|--|-------|
| 11 | 7 | 2 | 4h+r | 1989 | 2323,7 | 971,8 | 0,36 | | | | fullb |
| 13 | 6 | 2 | 3h+r+kj | 1989 | - | 826,7 | | | | | |
| 15 | 3 | 2 | 2h+r | 1989 | - | 349,6 | | | | | |
| 16 | 2 | 1 | 2 | 1988 | 1405,7 | 248,3 | 0,61 | | 10 | | 258,3 |
| 18 | 1 | 1 | 2 | 1988 | - | 182,7 | | | 10 | | 192,7 |
| 20 | 1 | 1 | 2 | 1988 | - | 184,4 | | | 10 | | 194,4 |
| 22 | 2 | 1 | 2 | 1988 | - | 248,2 | | | 10 | | 258,2 |
| 17 | 1 | 1 | 2 | 1988 | 1680,2 | 226,7 | 0,67 | | 10 | | 236,7 |
| 19 | 1 | 1 | 2 | 1988 | | 224,4 | | | 10 | | 234,4 |
| 21 | 1 | 1 | 2 | 1988 | | 224,4 | | | 10 | | 234,4 |
| 23 | 1 | 1 | 2 | 1988 | | 224,4 | | | 10 | | 234,4 |
| 25 | 2 | 1 | 2 | 1988 | | 232,6 | | | 10 | | 242,6 |

52

Fagrhvammur fjölbýli

| húsnr. | fj.íbúða | bílg. | hæðir | bygg.ár | lóð fm | hús fm | heildar nhl. | fm | viðbygg. / svalir fm | hámark fm á lóð |
|--------|----------|-------|---------|---------|--------|--------|--------------|----|----------------------|-----------------|
| 2A | 7 | 2 | 3h+r | 1989 | 3898,1 | 929,4 | 0,59 | | | fullb |
| 2B | 7 | | 3h+r+kj | 1989 | - | 939,1 | | | | |
| 2C | 2 | 2 | 2h+r | 1989 | - | 283,9 | | | | |
| 2 | | 6 | 1 | 1990 | - | 167,4 | | | | fullb |

4.3 SVÆÐI 2

Reiturinn nær yfir Suðurhvamm 2, 4 og 6 og öll húsin við Smárahvamm.

- Á hverri lóð skal reisa eitt íbúðarhús ásamt bifreiðageymslu. Hús skal vera einnar hæðar með jarðhæð að einhverju eða öllu leiti þar sem halli lands gefur tilefni til.
- Byggingarnefnd getur leyft tvær íbúðir í húsi (aðra litla, undir 80 fm), enda sé bifreiðastæðum á lóð þá fjölgað. Skilyrði er að fasteignin verði ávallt óskipt eign.
- Mesta hæð þaks yfir uppgefinni plötu 1.hæðar, má vera 4,8, ofanljós, reykháfar o. þ.h. mega þó ná upp fyrir þessa hæð.
- Athygli skal vakin á því að óheimilt er að nota bifreiðageymslu til annars en fram kemur á teikningum til bygginganefndar.
- Mikil áhersla er lögð að því að byggingin falli vel að halla lóðar og umhverfi.
- Heimilt er að byggja viðbyggingu innan byggingarreits og skal byggingin falla vel að núverandi húsi og lóð.
- Þak viðbyggingar skal ekki vera hærra en á núverandi húsi.
- Heimilt er að byggja einna hæðar gróðurskála/-hús innan byggingarreits.
- Nýtingarhlutfall á lóð skal ekki fara yfir 0,35 og/eða eins og byggingarreitur gefur möguleika á.

SVÆÐI 2

Núverandi ástand

Deiliskipulag endurgert

Smárahvammur

einbýli/sérbýli

meðal. Nhl. 0,32

| húsnr. | fj.íbúða | bílg. | hæðir | bygg.ár | lóð fm | hús fm | heildar | fm | viðbygg. skáli | hámark fm á |
|--------|----------|-------|-------|---------|--------|--------|---------|----|----------------|-------------|
| | | | | | | | | | | |

Endurgerðir skipulagsskilmálar fyrir Hvamma

| | | | | | | | | nhl. | | lóð | |
|-----|---|---|------|-----------|--------|-------|-------|------|--|------|-------|
| 1 | 1 | 1 | 2+kj | 1957/2004 | 761,2 | 284,9 | 0,37 | | | | fullb |
| 2 | 1 | 1 | 1+kj | 1980 | 824,0 | 275,1 | 0,33 | | | 13,3 | 288,4 |
| 3 | 1 | 1 | 1+kj | 1989 | 802,7 | 222,3 | 0,28 | | | 58,6 | 280,9 |
| 4 | 1 | 1 | 1 | 1963 | 1048,0 | 278,0 | 0,27 | | | 88,8 | 366,8 |
| 5 | 1 | 1 | 1+kj | 1991 | 843,2 | 281,9 | 0,33 | | | 13,2 | 295,1 |
| 6 | 1 | 1 | 1+kj | 1959 | 750,0 | 213,4 | 0,28 | | | 49,1 | 262,5 |
| 8 | 1 | 1 | 1+kj | 1965 | 850,0 | 256,3 | 0,30 | | | 41,2 | 297,5 |
| 9 | 1 | 1 | 1+kj | 1984 | 1246,0 | 424,4 | 0,34 | | | 11,7 | 436,1 |
| 10 | 1 | 1 | 1+kj | 1963 | 750,0 | 236,9 | 0,32 | | | 25,6 | 262,5 |
| 11 | 1 | 1 | 1+kj | 1971 | 660,0 | 248,4 | 0,38 | | | | fullb |
| 12 | 1 | 1 | 1+kj | 1981 | 835,1 | 306,2 | 0,37 | | | | fullb |
| 13 | 1 | 1 | 1+kj | 1964 | 651,0 | 253,8 | 0,39 | | | | fullb |
| 14 | 1 | 1 | 1+kj | 1981 | 997,8 | 305,0 | 0,30 | | | 44,2 | 349,2 |
| 15 | 2 | 1 | 1+kj | 1964 | 649,0 | 256,1 | 0,39 | | | | fullb |
| 16A | 0 | 0 | | - | 321,0 | 0 | - | | | | |
| 16 | 1 | 1 | 1+kj | 1980 | 916,0 | 356,4 | 0,39 | | | | fullb |
| 18 | 1 | 1 | 1+kj | 1951 | 1294,0 | 333,3 | 0,26 | | | 45,3 | 452,9 |
| | | | | | | | 407,6 | 0,31 | | | |

Suðurvammur 10 er bílastæðalóð sem tilheyrir Suðurvammi 11,13 og 15.

Núverandi ástand

Deiliskipulag endurgert

| Suðurvammur | | | | | | | | meðal. Nhl. | | | |
|-----------------|----------|-------|-------|---------|--------|--------|--------------|-------------|----------------|-----------------|--|
| einbýli/sérbýli | | | | | | | | 0,32 | | | |
| húsnr. | fj.íbúða | bílg. | hæðir | bygg.ár | lóð fm | hús fm | heildar nhl. | fm | viðbygg. skáli | hámark fm á lóð | |
| 2 | 1 | 1 | 1h+kj | 1981 | 1014,6 | 394,7 | 0,38 | | | fullb | |
| 4 | 1 | 1 | 2h | 1982 | 1014,6 | 267,4 | 0,26 | | 87,7 | 355,1 | |
| 6 | 1 | 1 | 1h+kj | 1980 | 946,7 | 307,8 | 0,32 | | 23,5 | 331,3 | |

Suðurvammur 10 er bílastæðalóð sem tilheyrir Suðurvammi 11,13 og 15.

4.4 SVÆÐI 3

Reiturinn nær yfir Fjóluhvamm, Fagrahvamm, Háahvamm og Suðurvamm 1.

- Á hverri lóð skal reisa eitt íbúðarhús með bílgeymslu fyrir einn bíl. Heimilt er að hafa tveggja bíla geymslu. Húsið skal vera einnar hæðar.

- Leyfilegt er að hafa kjallara eða jarðhæð að einhverju eða öllu leyti undir húsinu, þar sem halli lands gefur tilefni til.
 - Húsið ásamt bílgeymslu skal staðsett innan byggingarreits.
 - A.m.k. tvö bílastæði skulu vera á hverri lóð og skulu þau vera framan við bílgeymslu.
 - Byggingarnefnd getur leyft tvær íbúðir í húsi, aðra undir 80 m², enda sé bílastæðum á lóð þá fjölgað.
 - Mesta hæð þaks yfir uppgefnum kóta plötu 1. hæðar má vera 5,20m. Reykháfar o.þ.h. mega þó ná upp fyrir þessa hæð.
-
- Heimilt er að byggja viðbyggingu innan byggingarreits og skal byggingin falla vel að núverandi húsi og lóð.
 - Þak viðbyggingar skal ekki vera hærra en á núverandi húsi.
 - Heimilt er að byggja einna hæðar gróðurskála/-hús innan byggingarreits einbýlishúsalóða.
 - Nýtingarhlutfall á lóð skal ekki fara yfir 0,35 og/eða eins og byggingarreitur gefur möguleika á.

SVÆÐI 3

| Núverandi ástand | | | | | | | | Deiliskipulag endurgert | | | |
|------------------|----------|-----------------|-------|------------------|---------|--------|--------------|-------------------------|------------|--------------|-----------------|
| Fjólhvammur | | einbýli/sérbýli | | meðal. Nhl. 0,37 | | | | | | | |
| húsnr. | fj.íbúða | bílg. | hæðir | bygg.ár | lóð fm | hús fm | heildar nhl. | | viðbygg fm | hámark skáli | hámark fm á lóð |
| 1 | 1 | 1 | 1+kj. | 1981 | 853,0 | 372,0 | 0,43 | | óbreytt | | óbreytt |
| 2 | 2 | 1 | 1+kj. | 1981 | 849,5 | 294,9 | 0,34 | | | 2,4 | 297,3 |
| 3 | 1 | 1 | 1+kj. | 1983 | 1.020,5 | 331,7 | 0,32 | | | 25,5 | 357,2 |
| 4 | 2 | 2 | 1+kj. | 1981 | 756,5 | 423,9 | 0,56 | | óbreytt | | óbreytt |
| 5 | 1 | 1 | 1+kj. | 1981 | 966,7 | 291,9 | 0,30 | | | 46,4 | 338,3 |
| 6 | 1 | 1 | 1+kj. | 1981 | 768,2 | 350,8 | 0,45 | | óbreytt | | óbreytt |
| 7 | 1 | 1 | 1+kj. | 1981 | 785,4 | 227,2 | 0,28 | | | 47,7 | 274,9 |
| 8 | 1 | 1 | 1+kj. | 1980 | 772,8 | 254,8 | 0,32 | | | 15,7 | 270,5 |
| 9 | 1 | 1 | 1+kj. | 1981 | 833,1 | 270,9 | 0,32 | | | 20,7 | 291,6 |
| 10 | 1 | 1 | 1+kj. | 1980 | 708,2 | 260,7 | 0,36 | | | | óbreytt |
| 11 | 1 | 1 | 1+kj. | 1981 | 892,0 | 325,3 | 0,36 | | | | óbreytt |
| 12 | 1 | 1 | 1+kj. | 1980 | 754,0 | 273,2 | 0,36 | | | | óbreytt |
| 13 | 2 | 1 | 1+kj. | 1981 | 905,2 | 337,6 | 0,37 | | óbreytt | | óbreytt |
| 14 | 1 | 1 | 1+kj. | 1981 | 780,2 | 330,6 | 0,42 | | óbreytt | | óbreytt |
| 15 | 1 | 1 | 1+kj. | 1982 | 851,5 | 281,8 | 0,33 | | | 16,2 | 298,0 |
| 16 | 1 | 1 | 1+kj. | 1980 | 780,0 | 355,7 | 0,45 | | óbreytt | | óbreytt |
| fjöldi íb | 19 | | | | | | | | | | |
| Núverandi ástand | | | | | | | | Deiliskipulag endurgert | | | |
| Fagrihvammur | | einbýli/sérbýli | | meðal. Nhl. 0,38 | | | | | | | |
| húsnr. | fj.íbúða | bílg. | hæðir | bygg.ár | lóð fm | hús fm | heildar nhl. | | viðbygg fm | hámark skáli | hámark fm á lóð |

Endurgerðir skipulagsskilmálar fyrir Hvamma

| | | | | | | | | | | | |
|----|---|---|-------|------|-------|-------|------|--|---------|------|---------|
| 1 | 1 | 1 | 1+kj. | 1981 | 752,9 | 226,3 | 0,30 | | | 59,8 | 263,5 |
| 3 | 2 | 1 | 1+kj. | 1981 | 722,2 | 311,4 | 0,43 | | óbreytt | | óbreytt |
| 4 | 2 | 2 | 2 | 1981 | 928,1 | 307,4 | 0,33 | | | 45,3 | 324,8 |
| 5 | 2 | 1 | 1+kj. | 1985 | 835,5 | 335,2 | 0,40 | | óbreytt | | óbreytt |
| 6 | 1 | 1 | 1+kj. | 1966 | 806,9 | 216,6 | 0,26 | | | 90 | 282,4 |
| 7 | 1 | 1 | 1+kj. | 1980 | 823,7 | 357,9 | 0,43 | | óbreytt | | óbreytt |
| 8 | 1 | 1 | 2 | 1981 | 825,8 | 324,1 | 0,39 | | óbreytt | | óbreytt |
| 9 | 1 | 1 | 1+kj. | 1981 | 899,7 | 290,2 | 0,32 | | | 24,7 | 314,9 |
| 10 | 1 | 1 | 2 | 1980 | 780,0 | 402,1 | 0,51 | | óbreytt | | óbreytt |
| 11 | 1 | 1 | 1+kj. | 1980 | 806,0 | 294,9 | 0,36 | | | | óbreytt |
| 12 | 1 | 1 | 1+kj. | 1981 | 780,0 | 310,3 | 0,39 | | óbreytt | | óbreytt |
| 13 | 2 | 1 | 2+kj. | 1981 | 884,0 | 481,0 | 0,54 | | óbreytt | | óbreytt |
| 14 | 1 | 1 | 1+kj. | 1980 | 780,0 | 326,0 | 0,41 | | óbreytt | | óbreytt |
| 16 | 1 | 1 | 1+kj. | 1983 | 780,0 | 227,2 | 0,29 | | | 45,8 | 273,0 |

fjöldi 18
íb.

Núverandi ástand

Deiliskipulag endurgert

Háihvammur einbýli/sérbýli meðal. Nhl. 0,37

| húsnr. | fj.íbúða | ból. | hæðir | bygg.ár | lóð fm | hús fm | heildar nhl. | | viðbygg | | hámark fm á lóð |
|--------|----------|------|--------|---------|---------|--------|--------------|--|---------|-------|-----------------|
| | | | | | | | | | fm | skáli | |
| 1 | 1 | 1 | 1+kj | 1980 | 860,9 | 236,2 | 0,27 | | | 65,1 | 301,3 |
| 2 | 3 | 1 | 1+kj | 1980 | 928,6 | 326,3 | 0,35 | | | | fullb. |
| 3 | 1 | 1 | 1+kj | 1980 | 860,3 | 319,6 | 0,37 | | | | fullb |
| 4 | 1 | 1 | 1+r+kj | 1982 | 903,2 | 439,9 | 0,48 | | óbreytt | | fullb |
| 5 | 1 | 1 | 1+kj | 1980 | 846,3 | 205,9 | 0,24 | | | 90,3 | 296,2 |
| 6 | 1 | 1 | 1+kj | 1980 | 1.019,2 | 311,8 | 0,30 | | | 44,9 | 356,7 |
| 7 | 2 | 1 | 1+kj | 1982 | 846,3 | 342,6 | 0,40 | | óbreytt | | fullb |
| 8 | 1 | 1 | 1+kj | 1980 | 947,0 | 248,8 | 0,26 | | | 82,7 | 331,5 |
| 9 | 1 | 1 | 1+kj | 1981 | 846,3 | 257,1 | 0,30 | | | 39,1 | 296,2 |
| 10 | 1 | 1 | 1+r+kj | 1983 | 880,2 | 403,4 | 0,45 | | óbreytt | | fullb |
| 11 | 1 | 1 | 1+kj | 1980 | 810,3 | 349,3 | 0,43 | | óbreytt | | fullb |
| 12 | 1 | 1 | 1+kj | 1984 | 780,0 | 341,0 | 0,43 | | óbreytt | | fullb |
| 13 | 1 | 1 | 1+r+kj | 1981 | 780,5 | 366,4 | 0,46 | | óbreytt | | fullb |
| 14 | 1 | 1 | 1+kj | 1980 | 771,4 | 301,9 | 0,39 | | óbreytt | | fullb |
| 15 | 2 | 1 | 1+kj | 1982 | 780,0 | 320,0 | 0,41 | | óbreytt | | fullb |
| 16 | 1 | 1 | 1+kj | 1983 | 780,0 | 394,3 | 0,50 | | óbreytt | | fullb |

Núverandi ástand

Deiliskipulag endurgert

Suðurvammur einbýli/sérbýli

| húsnr. | fj.íbúða | ból. | hæðir | bygg.ár | lóð fm | hús fm | heildar nhl. | | viðbygg | | hámark fm á lóð |
|--------|----------|------|-------|---------|--------|--------|--------------|--|---------|-------|-----------------|
| | | | | | | | | | fm | skáli | |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|------|------|---------|-------|------|--|-------|-------|
| 1 | 1 | 2 | 1+kj | 1981 | 1.002,0 | 236,8 | 0,23 | | 113,9 | 350,7 |
|---|---|---|------|------|---------|-------|------|--|-------|-------|

fjöldi

íb.

21

4.5 SVÆÐI 4

Reiturinn nær yfir raðhúsin við Lækjarhvamm 1-15, 2-8, 17-21, 10-22 og 23-29.

- Á svæðinu eru fimm raðhúsalengjur.
- Heimilt er að byggja einna hæðar viðbyggingu innan byggingarreits við einstaka raðhús og skal byggingin falla vel að núverandi húsi og lóð.
- Þak viðbyggingar skal falla vel að og ekki vera hærri en á núverandi húsi.
- Heimilt er að byggja einna hæðar gróðurskála/-hús innan byggingarreits í samræmi við neðangreinda töflu.
- Íbúðafjöldi óbreyttur.
- Útveggir og mænishæð skal vera óbreytt.

Núverandi ástand

Deiliskipulag endurgert

SVÆÐI 4

Lækjarhvammur raðhús meðal. Nhl. 0,48

| húsnr. | fj. íbúða | bílg. | hæðir | bygg.ár | lóð fm | hús fm | heildar nhl. | viðbygging fm | svalir | hámark fm á lóð |
|--------|-----------|-------|--------|---------|--------|--------|--------------|---------------|--------|-----------------|
| 1 | 2 | 1 | 1+kj+r | 1980 | 738,8 | 338,8 | 0,45 | | | óbreytt |
| 3 | 1 | 1 | 1+kj+r | 1980 | 490,0 | 289,7 | 0,59 | | | óbreytt |
| 5 | 1 | 1 | 1+kj+r | 1981 | 490,0 | 286,6 | 0,58 | | | óbreytt |
| 7 | 1 | 1 | 1+kj+r | 1980 | 490,0 | 269,8 | 0,55 | | | óbreytt |
| 9 | 1 | 1 | 1+kj+r | 1980 | 490,0 | 278,9 | 0,56 | | | óbreytt |
| 11 | 1 | 1 | 1+kj+r | 1981 | 453,4 | 268,0 | 0,58 | | | óbreytt |
| 13 | 1 | 1 | 1+kj+r | 1981 | 490,0 | 288,2 | 0,58 | | | óbreytt |
| 15 | 2 | 1 | 1+kj+r | 1984 | 595,0 | 326,1 | 0,54 | | | óbreytt |
| | | | | | | | | | | |
| 2 | 1 | 1 | 1+kj | 1980 | 839,5 | 244,5 | 0,29 | 40 | | 284,5 |
| 4 | 1 | 1 | 1+kj | 1980 | 606,4 | 244,5 | 0,4 | 40 | | 284,5 |
| 6 | 1 | 1 | 1+kj | 1980 | 637,5 | 244,5 | 0,38 | 40 | | 284,5 |
| 8 | 1 | 1 | 1+kj | 1980 | 791,4 | 244,5 | 0,3 | 40 | | 284,5 |
| | | | | | | | | | | |
| 10 | 1 | 1 | 1+kj | 1981 | 793,6 | 311,1 | 0,39 | 10 | | 321,1 |
| 12 | 1 | 1 | 1+kj | 1981 | 642,3 | 294,6 | 0,45 | 10 | | 304,6 |
| 14 | 1 | 1 | 1+kj | 1981 | 623,4 | 294,6 | 0,47 | 10 | | 304,6 |
| 16 | 1 | 1 | 1+kj | 1980 | 596,4 | 272,0 | 0,45 | 10 | | 282,0 |
| 18 | 1 | 1 | 1+kj | 1980 | 561,4 | 294,6 | 0,52 | 10 | | 304,6 |
| 20 | 1 | 1 | 1+kj | 1980 | 559,2 | 294,6 | 0,52 | 10 | | 304,6 |
| 22 | 1 | 1 | 1+kj | 1980 | 720,1 | 294,6 | 0,4 | 10 | | 304,6 |

| | | | | | | | | | | |
|----|---|---|------|------|-------|-------|------|--|-----|---------|
| 17 | 1 | 1 | 1+kj | 1980 | 595,0 | 257,1 | 0,43 | | 2,2 | 259,3 |
| 19 | 1 | 1 | 1+kj | 1980 | 490,0 | 259,3 | 0,52 | | | óbreytt |
| 21 | 1 | 1 | 1+kj | 1981 | 490,0 | 259,3 | 0,52 | | | óbreytt |
| 23 | 1 | 1 | 1+kj | 1981 | 490,0 | 246,7 | 0,5 | | | óbreytt |
| 25 | 1 | 1 | 1+kj | 1980 | 490,0 | 259,9 | 0,53 | | | óbreytt |
| 27 | 1 | 1 | 1+kj | 1980 | 490,0 | 307,5 | 0,62 | | | óbreytt |
| 29 | 1 | 1 | 1+kj | 1980 | 595,0 | 246,8 | 0,41 | | | óbreytt |

fjöldi íb. 28

Samþykki allra eigenda í raðhúsum og fjölbýlishúsum þarf við breytingar og viðbyggingar sbr. lög um fjöleignahús 1994 nr. 26 frá 6. Apríl gr. 30 og 31.

Leytast skal við að hafa sama hönnuð á hverja íbúð í sömu raðhúsalengu/fjölbýlishúsi.

4.6 SVÆÐI 5

Reiturinn nær yfir Staðarhvamm, Hvammabraut og Stekkjarhvamm.

Húsagerð A: Staðarhvamur 17,19 og 21

- Ris skal vera með 45° þakhalla og mænisstefnu samkv. mæliblaði.
- Leyfðir eru kvistir og skulu þeir ekki vera nær göflum en í 1,0 m fjarlægð.
- Heimilt er að portbyggja ris allt að 0,6 m mælt lóðrétt á innanverðan útvegg.
- Í göflum endahúsa eru leyfðir gluggar og svalir, í öðrum húsum ekki.
- Leyft verður að byggja skjólgirðingar við hús, í lóðamörkum og við götu og gangstíga, allt að 1,6 m háar.

Húsagerð B: Staðarhvamur 3, 5, 7, 9 og 11

- Ris skal vera með 45° þakhalla og mænisstefnu samkv. mæliblaði.
- Leyfðir eru kvistir og skulu þeir ekki vera nær göflum en í 1,0 m fjarlægð.
- Heimilt er að portbyggja ris allt að 0,6 m mælt lóðrétt á innanverðan útvegg.
- Í göflum endahúsa eru leyfðir gluggar og svalir.
- Gróður- og glerskálar verða leyfðir og skulu þeir staðsettir við gafli nágrennahúss og í endahúsi við fjölbýlishús, skal staðsetning vera eins og um gafli væri að ræða.
- Leyft verður að byggja skjólgirðingar við hús, í lóðamörkum og við götu og gangstíga, allt að 1,6 m háar.
- Þar sem land leyfir er leyfilegt að grafa kjallara að hluta til enda séu þeir að fullu niðurgrafir.

Húsagerð C: Staðarhvamur 1

- Þjónusturými skulu vera á fyrstu hæð og einnig er heimilt að hafa það á annarri hæð.
- Húsið er þrjár hæðir við Staðarhvamm og fjórar við Hvammabraut.
- Hámarks fjöldi íbúða er sjö.
- Þakhalli skal vera allt að 45°, stefna mænis skv. mæliblaði.

- Bílastæði skulu vera tvö stæði pr íbúð og eitt stæði pr. 50 fm í þjónusturýmis.
- Yfirbyggingar eru heimilaðar á svölum fjölbýlishúss við Staðarhvamm.

Hvammabraut 2 – 16:

- Gera skal ráð fyrir a.m.k. 1,5 opnum bílastæðum fyrir hverja íbúð.
- Í húsinu skulu vera á 1. hæð samtals 22 bílgeymslur og 10 bílgeymslur skulu að hluta felldar inn í hávaðavörn.
- Gera skal ráð fyrir þreföldu hljóðeinangrunargleri í gluggum á þeim hliðum hússins sem snúa að Reykjanesbraut og Hvammabraut.
- Aðal inngangshliðar húss og þak skulu vera klædd með málmklæðningu.
- Við hönnun íbúðanna skal gera ráð fyrir viðbyggingarmöguleika út á svalir íbúða. Ef til slíkra útbygginga kemur, skulu þær vera uppbyggðar, samkvæmt samræmdu kerfi og háðar samþykki bygginganefndar. Slíkar útbyggingar mega ekki vera breiðari en hálfar upprunalegar svalir viðkomandi íbúðar.

Stekkjarhvammur:

- Á lóðum skal reisa átta raðhúsasamstæður ofan götu og fjórar neðan götu. Bílgeymslur fyrir húsasamstæður skulu vera undir fremstu húsunum ofan götu. Þess skal vandlega gætt að bílgeymslurnar séu vel hljóðeinangraðar frá íbúðarhúsunum
- Hús, ásamt bílgeymslu, skulu staðsett innan byggingarreits.
- Mesta hæð þaks yfir uppgefnum kóta plötu 1. hæðar má vera 7,5 m. reykháfar o.þ.h. mega þó ná upp fyrir þessa hæð.
- Leyfilegt er að hafa hús á hálfum hæðum (split level).
- Athygli skal vakin á því að óheimilt er að nota bílgeymslu til annars en fram kemur á uppdráttum til bygginganefndar.
- Mikil áhersla er lögð á það að byggingin falli vel að halla lóðar og að fullt tillit sé tekið til staðháttu og umhverfis við gerð uppdráttu.
- Á uppdráttum til byggingarnefndar skal sýna fyrirhugaðar jarðvegshæðir á lóð, ásamt hæð á veggjum og öðru slíku. Girðingar eru ekki leyfðar.
- Eigendur húsa skulu gæta þess að litaval utanhúss, að samræmi sé milli húsa innbyrðis.
- Kvöð er um almenna umferð á gangstígum og kvöð er um akandi umferð að inngöngum innan lóða.
- Á Stekkjarhvammi hafa fótgangandi forgang umfram akandi.

Almennir skilmálar:

- Heimilt er að byggja einna hæðar gróðurskála/-hús innan byggingarreits raðhúsa.
- Leitast skal við að hafa sama hönnuð á hverja íbúð og að byggt verði eftir samræmdu kerfi.
- Íbúðafjöldi óbreyttur
- Útveggir og mænishæð skal vera óbreytt ef ekkert annað kemur fram í skilmálum.

SVÆÐI 5

| Núverandi ástand | Skipulag endurgert |
|---|--------------------|
| Stekkjarhvammur raðhús meðal. Nhl. 0,72 | viðbygging hámark |

Endurgerðir skipulagsskilmálar fyrir Hvamma

| húsnr. | fj.íbúða | bílg. | hæðir | bygg.ár | lóð fm | hús fm | heildar nhl. | Skáli fm | fm á lóð |
|--------|----------|-------|---------|---------|--------|--------|-----------------|----------|----------|
| 1 | 1 | 1 | 1h+r | 1983 | 297,6 | 205,7 | 0,7 | 12 | 217,7 |
| 3 | 1 | 1 | 1h+r | 1982 | 251,1 | 185,2 | 0,7 | 12 | 197,2 |
| 5 | 1 | 1 | 1h+r | 1982 | 288,3 | 210,7 | 0,7 | 12 | 222,7 |
| 7 | 1 | 1 | 1h+r | 1982 | 245,3 | 183,2 | 0,7 | 12 | 195,2 |
| 9 | 1 | 1 | 1h+r | 1982 | 472,4 | 204,6 | 0,4 | 12 | 216,6 |
| 2 | 1 | 1 | 2h | 1984 | | 161,0 | 0,7 | 12 | 173,0 |
| 4 | 2 | 1 | 2h | 1982 | | 192,2 | 0,7 | 12 | 204,2 |
| 6 | 1 | 1 | 2h | 1984 | | 181,1 | 0,7 | 12 | 193,1 |
| 8 | 2 | 1 | 2h | 1984 | | 192,2 | 0,7 | 12 | 204,2 |
| 10 | 1 | 1 | 2h | 1985 | | 169,4 | 0,7 | 12 | 181,4 |
| 11 | 1 | 1 | 1h+kj+r | 1982 | 489,4 | 321,8 | 0,7 | 12 | 333,8 |
| 13 | 1 | 1 | 1h+r | 1984 | 214,7 | 183,2 | 0,9 | 12 | 195,2 |
| 15 | 1 | 1 | 1h+r | 1982 | 246,5 | 200,4 | 0,8 | 12 | 212,4 |
| 17 | 1 | 1 | 1h+r | 1982 | 246,5 | 201,0 | 0,8 | 12 | 213,0 |
| 19 | 1 | 1 | 1h+kj+r | 1982 | 222,6 | 243,5 | 1,1 | 12 | 255,5 |
| 12 | 1 | 1 | 2h | 1984 | | 173,5 | 0,7 | 12 | 185,5 |
| 14 | 1 | 1 | 2h+r | 1984 | | 188,7 | 0,7 | 12 | 200,7 |
| 16 | 1 | 1 | 2h+r | 1984 | | 188,7 | 0,7 | 12 | 200,7 |
| 18 | 1 | 1 | 2h+r | 1984 | | 245,1 | 0,7 | 12 | 257,1 |
| 20 | 1 | 1 | 2h+r | 1983 | | 206,3 | 0,7 | 12 | 218,3 |
| 21 | 1 | 1 | 1h+r | 1983 | 218,6 | 187,9 | 0,9 | 12 | 199,9 |
| 23 | 1 | 1 | 1h+r | 1983 | 246,5 | 199,4 | 0,8 | 12 | 211,4 |
| 25 | 1 | 1 | 1h+r | 1982 | 246,5 | 200,4 | 0,8 | 12 | 212,4 |
| 27 | 1 | 1 | 1h+r | 1982 | 214,7 | 182,5 | 0,9 | 12 | 194,5 |
| 29 | 1 | 1 | 1h+r | 1983 | 374,4 | 193,4 | 0,5 | 12 | 205,4 |
| 22 | 1 | 1 | 1h+r | 1985 | | 159,1 | 0,7 | 12 | 171,1 |
| 24 | 1 | 1 | 2h+r | 1985 | | 184,8 | 0,7 | 12 | 196,8 |
| 26 | 2 | 2 | 2h+r | 1985 | | 295,3 | 0,7 | 12 | 307,3 |
| 28 | 2 | 1 | 2h+r | 1985 | | 221,6 | 0,7 | 12 | 233,6 |
| 30 | 1 | 1 | 2h+r | 1984 | | 192,8 | 0,7 | 12 | 204,8 |
| 32 | 1 | 1 | 2h+r | 1984 | | 243,0 | 0,7 | | fullb |
| 34 | 1 | 1 | 2h+r | 1984 | | 187,3 | 0,7 | 12 | 199,3 |
| 36 | 1 | 1 | 1h+r | 1984 | | 155,4 | 0,7 | 12 | 167,4 |

Endurgerðir skipulagsskilmálar fyrir Hvamma

| | | | | | | | | | | |
|----|---|---|------|------|-------|-------|-----|----|--|-------|
| 31 | 1 | 1 | 1h+r | 1982 | 406,6 | 200,9 | 0,5 | | | fullb |
| 33 | 1 | 1 | 1h+r | 1983 | 213,9 | 208,4 | 1,0 | | | fullb |
| 35 | 1 | 1 | 1h+r | 1983 | 264,5 | 211,2 | 0,8 | | | fullb |
| | | | | | | | | | | |
| 38 | 1 | 1 | 1h+r | 1983 | | 178,3 | 0,7 | 12 | | 190,3 |
| 40 | 1 | 1 | 2h+r | 1983 | | 162,6 | 0,7 | 12 | | 174,6 |
| 42 | 1 | 1 | 2h+r | 1983 | | 162,6 | 0,7 | 12 | | 174,6 |
| 44 | 1 | 1 | 2h+r | 1983 | | 203,1 | 0,7 | | | fullb |
| 46 | 1 | 1 | 2h+r | 1983 | | 161,9 | 0,7 | 12 | | 173,9 |
| | | | | | | | | | | |
| 48 | 1 | 1 | 2h+r | 1989 | | 187,0 | 0,7 | | | fullb |
| 50 | 2 | 2 | 2h+r | 1984 | | 234,6 | 0,7 | 12 | | 246,6 |
| 52 | 1 | 1 | 2h+r | 1984 | | 207,6 | 0,7 | 12 | | 219,6 |
| 54 | 1 | 1 | 2h+r | 1984 | | 187,4 | 0,7 | 12 | | 199,4 |
| 56 | 1 | 1 | 1h+r | 1984 | | 189,8 | 0,7 | 12 | | 201,8 |
| | | | | | | | | | | |
| 58 | 1 | 1 | 1h+r | 1985 | | 215,1 | 0,8 | | | fullb |
| 60 | 1 | 1 | 2h+r | 1985 | | 186,5 | 0,8 | | | fullb |
| 62 | 1 | 1 | 2h+r | 1985 | | 227,8 | 0,8 | | | fullb |
| 64 | 2 | 1 | 2h+r | 1985 | | 223,2 | 0,8 | | | fullb |
| | | | | | | | | | | |
| 66 | 1 | 1 | 2h+r | 1983 | | 175,1 | 0,8 | | | fullb |
| 68 | 1 | 1 | 2h+r | 1983 | | 187,0 | 0,8 | | | fullb |
| 70 | 1 | 1 | 2h+r | 1983 | | 227,4 | 0,8 | | | fullb |
| 72 | 1 | 1 | 2h+r | 1983 | | 175,6 | 0,8 | | | fullb |
| 74 | 1 | 1 | 1h+r | 1983 | | 228,4 | 0,8 | | | fullb |
| | | | | | | | | | | |

Staðarhvamur raðhús og fjölbýli

| húsnr. | fj.íbúða | bílg. | hæðir | bygg.ár | lóð fm | hús fm | heildar nhl. | Viðbygging/ | | hámark |
|--------|----------|-------|---------|---------|---------|---------|-----------------|-------------|--|----------|
| | | | | | | | | Skáli fm | | fm á lóð |
| 1 | 7 | kj | 4h+kj | 1989 | 1.838,0 | 1.122,9 | 0,6 | 24 | | 1.146,9 |
| | | | | | | | | | | |
| 3 | 1 | 1 | 1h+kj+r | 1992 | 396,5 | 192,6 | 0,5 | 15 | | 207,6 |
| 5 | 1 | 1 | 1h+kj+r | 1989 | 345,9 | 196,2 | 0,6 | 15 | | 211,2 |
| 7 | 1 | 1 | 1h+kj+r | 1989 | 344,7 | 196,2 | 0,6 | 15 | | 211,2 |
| 9 | 1 | 1 | 1h+kj+r | 1989 | 320,9 | 196,2 | 0,6 | 15 | | 211,2 |
| 11 | 1 | 1 | 1h+kj+r | 1989 | 449,8 | 231,0 | 0,5 | 15 | | 246,0 |
| | | | | | | | | | | |
| 17 | 1 | 1 | 1h+kj+r | 1989 | 547,7 | 256,9 | 0,5 | | | fullb. |
| 19 | 1 | 1 | 1h+kj+r | 1989 | 255,6 | 254,2 | 1,0 | | | fullb |
| 21 | 1 | 1 | 1h+kj+r | 1989 | 347,0 | 256,9 | 0,7 | | | fullb |

| Hvammabraut fjölbyli | | | | | | | | | | viðbygg | hámark |
|----------------------|----------|-------|-------|---------|--------|--------|--------------|----|-----------------|----------|--------|
| húsnr. | fj.íbúða | bílg. | hæðir | bygg.ár | lóð fm | hús fm | heildar nhl. | fm | svalir | fm á lóð | |
| 2 | 4 | | 3h+kj | 1984 | | 510,4 | 0,9 | | sjá eldri skil | | |
| 4 | 8 | | 3h+kj | 1984 | | 1157,6 | 0,9 | | skilmála | | |
| 6 | 8 | | 3h+kj | 1984 | | 985,6 | 0,9 | | um yfirbyggðar | | |
| 8 | 8 | | 3h+kj | 1985 | | 991,8 | 0,9 | | svalir að hluta | | |
| 10 | 9 | | 3h+kj | 1983 | | 1038,8 | 0,9 | | | | |
| 1 | 9 | | 3h+kj | 1983 | | 1037,3 | 0,9 | | | | |
| 14 | 8 | | 3h+kj | 1987 | | 935,8 | 0,9 | | | | |
| 16 | 4 | | 3h+kj | 1986 | | 574,1 | 0,9 | | | | |
| 2 - 16 | | 16 | kj | 1985 | | 459,5 | 0,9 | | | | |

fjöldi íb 134

Samþykki allra eigenda í raðhúsum og fjölbylishúsum þarf við breytingar og viðbyggingar sbr. lög um fjöleignahús 1994 nr. 26 frá 6. apríl gr. 30 og 31.

4.7 SVÆÐI 6

Reiturinn nær yfir Túnhvamm og Klausturhvamm.

- Heimilt er að byggja einna hæðar viðbyggingu/gróðurskála innan byggingarreits einstaka raðhúsa og skal byggingin falla vel að núverandi húsi og lóð.
- Heimilt er að yfirbyggja svalir á Klausturhvamm 9 -19.
- Leitast skal við að hafa sama hönnuð á hverja íbúð og að byggt verði eftir samræmdu kerfi.
- Eigendur húsa skulu gæta þess að litaval utanhúss sé í samræmi milli húsa innbyrðis.
- Íbúðafjöldi óbreyttur
- Útveggir og mænishæð skal vera óbreytt

SVÆÐI 6

| Núverandi ástand | | | | | | | | Endurgert skipulag | | | |
|------------------|----------|-------|--------|---------|--------|--------|--------------|-------------------------|--|--------------------|--|
| Túnhvammur | | | | raðhús | | | | meðal. nhl. 0,44 | | | |
| húsnr. | fj.íbúða | bílg. | hæðir | bygg.ár | lóð fm | hús fm | heildar nhl. | Viðbygging/ Skáli fm | | hámark fm á lóð | |
| 1 | 1 | 1 | 1+r | 1980 | 632,8 | 209,3 | 0,33 | 17,5 | | 226,8 | |
| 3 | 1 | 1 | 1+r | 1981 | 602,8 | 209,3 | 0,35 | 17,5 | | 226,8 | |
| 5 | 1 | 1 | 1+r | 1981 | 586,8 | 209,3 | 0,36 | 17,5 | | 226,8 | |
| 7 | 1 | 1 | 1+r | 1981 | 518,8 | 209,3 | 0,40 | 17,5 | | 226,8 | |
| 9 | 1 | 1 | 1+r | 1981 | 482,8 | 209,3 | 0,43 | 17,5 | | 226,8 | |
| 11 | 1 | 1 | 1+r | 1981 | 482,8 | 209,3 | 0,43 | 17,5 | | 226,8 | |
| 13 | 1 | 1 | 1+kj+r | 1981 | 482,8 | 285,9 | 0,59 | | | óbreytt | |

Endurgerðir skipulagsskilmálar fyrir Hvamma

| | | | | | | | | | | |
|----|---|---|--------|------|-------|-------|------|--|-----------|---------|
| 15 | 1 | 1 | 1+kj+r | 1981 | 603,5 | 310,5 | 0,51 | | | óbreytt |
| 2 | 1 | 1 | 2 | 1982 | 630,7 | 234,3 | 0,37 | | fullbyggt | 234,5 |
| 4 | 1 | 1 | 2 | 1982 | 531,2 | 211,5 | 0,40 | | 23 | 234,5 |
| 6 | 1 | 1 | 2 | 1981 | 523,3 | 219,8 | 0,42 | | 14,7 | 234,5 |
| 8 | 1 | 1 | 2 | 1981 | 496,8 | 274,1 | 0,55 | | hús eru | óbreytt |
| 10 | 1 | 1 | 1+kj | 1981 | 492,8 | 261,5 | 0,53 | | fullbyggð | óbreytt |
| 12 | 1 | 1 | 1+kj | 1981 | 520,3 | 261,5 | 0,50 | | | óbreytt |
| 14 | 1 | 1 | 1+kj | 1981 | 667,7 | 261,5 | 0,39 | | | óbreytt |

0,44

Klausturhvammur raðhús meðal nhl. 0,51

| húsnr. | fj.íbúða | bílgr. | hæðir | bygg.ár | lóð fm | hús fm | heildar nhl. | viðbygg hámark | | |
|--------|----------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------|--------------------|--------|----------|
| | | | | | | | | fm | svalir | fm á lóð |
| 1 | 1 | 1 | 1+kj+r | 1980 | 525,0 | 306,2 | 0,58 | Húsin eru | | óbreytt |
| 3 | 1 | 1 | 1+kj+r | 1981 | 420,0 | 306,2 | 0,73 | fullbyggð | | óbreytt |
| 5 | 1 | 1 | 1+kj+r | 1981 | 420,0 | 306,2 | 0,73 | | | óbreytt |
| 7 | 1 | 1 | 1+kj+r | 1981 | 525,0 | 306,2 | 0,58 | | | óbreytt |
| 2 | 1 | 1 | 1+r | 1982 | 379,3 | 213,9 | 0,56 | húsin eru | | óbreytt |
| 4 | 1 | 1 | 1+r | 1981 | 385,6 | 213,9 | 0,55 | fullbyggð | | óbreytt |
| 6 | 1 | 1 | 1+r | 1981 | 382,5 | 213,9 | 0,56 | | | óbreytt |
| 9 | 1 | 1 | 1+kj+r | 1983 | 675,0 | 283,7 | 0,42 | stækkun á kjallara | | 335,6 |
| 11 | 1 | 1 | 1+kj+r | 1982 | 504,0 | 283,7 | 0,56 | stækkun á kjallara | | 335,6 |
| 13 | 1 | 1 | 1+kj+r | 1981 | 504,0 | 283,7 | 0,56 | stækkun á kjallara | | 335,6 |
| 15 | 1 | 1 | 1+kj+r | 1982 | 504,0 | 335,6 | 0,67 | | | óbreytt |
| 17 | 1 | 1 | 1+kj+r | 1983 | 504,0 | 283,7 | 0,56 | stækkun á kjallara | | 335,6 |
| 19 | 1 | 1 | 1+kj+r | 1981 | 630,0 | 283,7 | 0,45 | stækkun á kjallara | | 335,6 |
| 8 | 1 | 1 | 1+r | 1981 | 478,2 | 213,9 | 0,45 | fullbyggt | | óbreytt |
| 10 | 1 | 1 | 1+r | 1981 | 497,6 | 196,7 | 0,40 | stækkun á stofu | | 213,9 |
| 12 | 1 | 1 | 1+r | 1981 | 477,0 | 213,9 | 0,45 | fullb | | óbreytt |
| 14 | 1 | 1 | 1+r | 1980 | 496,5 | 213,3 | 0,43 | fullb | | óbreytt |
| 16 | 1 | 1 | 1+r | 1982 | 476,0 | 196,7 | 0,41 | stækkun á stofu | | 213,9 |
| 18 | 1 | 1 | 1+r | 1981 | 495,4 | 196,7 | 0,40 | fullb | | óbreytt |
| 20 | 1 | 1 | 1+r | 1981 | 462,5 | 213,9 | 0,46 | fullb | | óbreytt |
| 22 | 1 | 1 | 1+r | 1982 | 482,0 | 214,0 | 0,44 | fullb | | óbreytt |

| | | | | | | | | | | |
|----|---|---|-----|------|-------|-------|------|--|-----------------|---------|
| 24 | 1 | 1 | 1+r | 1981 | 501,4 | 213,9 | 0,43 | | fullb | óbreytt |
| 26 | 1 | 1 | 1+r | 1981 | 544,8 | 212,4 | 0,39 | | fullb | óbreytt |
| 28 | 1 | 1 | 1+r | 1981 | 385,6 | 196,7 | 0,51 | | stækkun á stofu | 213,9 |
| 30 | 1 | 1 | 1+r | 1982 | 385,6 | 196,7 | 0,51 | | stækkun á stofu | 213,9 |
| 32 | 1 | 1 | 1+r | 1982 | 385,6 | 213,9 | 0,55 | | fullb | óbreytt |
| 34 | 1 | 1 | 1+r | 1981 | 385,6 | 196,7 | 0,51 | | fullb | óbreytt |
| 36 | 1 | 1 | 1+r | 1981 | 385,6 | 213,9 | 0,55 | | fullb | óbreytt |
| 38 | 1 | 1 | 1+r | 1981 | 385,6 | 213,9 | 0,55 | | fullb | óbreytt |
| 40 | 1 | 1 | 1+r | 1980 | 385,6 | 213,9 | 0,55 | | fullb | óbreytt |

fj. íbúða 45

Samþykki allra eigenda í raðhúsum þarf við breytingar og viðbyggingar sbr. lög um fjöleignahús 1994 nr. 26 frá 6. apríl gr. 30 og 31.

4.8 SVÆÐI 7

Reiturinn nær yfir eitt raðhús við Ölduslóð, eina veitulóð við Klausturhvam, syðri hluti Kvíholts og Karmelíta klaustrið.

- Íbúðafjöldi óbreyttur
- Útveggir og mænishæð skal vera óbreytt ef ekkert annað kemur fram í eldri skilmálum
- Heimilt er að byggja viðbyggingu/glerbyggingu á inngangshæð við eldhús/borðkrók við Ölduslóð 39-47 allt að 8 m².
- Leytast skal við að hafa sama hönnuð á hverja íbúð í sömu raðhúsalengju og að byggt verði eftir samræmdu kerfi.
- Heimilt er að byggja einna hæðar gróðurskála/-hús og áhaldaskúr innan byggingarreits Karmelítaklaustursins.

SVÆÐI 7

| Núverandi ástand | | | | | | | | Endurgert skipulag | | | | |
|------------------|-----------|---------------------|-------|---------|------------|-----------|--------------|--------------------|-----------------|---------|--|--|
| Kvíholt | | einbýli og fjölbýli | | | meðal nhl. | | | 0,53 | | | | |
| húsnr. | fj. íbúða | bílg. | hæðir | bygg.ár | lóð fm | brúttó fm | heildar nhl. | Viðbygging/ fm | hámark fm á lóð | | | |
| 2 | 2 | 2 | 2h+kj | 1969 | 620 | 429,6 | 0,69 | | | óbreytt | | |
| 4 | 2 | 2 | 2h+kj | 1967 | 666 | 384,6 | 0,58 | | | óbreytt | | |
| 6 | 2 | 2 | 2h+kj | 1964 | 666 | 348,1 | 0,52 | | | óbreytt | | |
| 8 | 2 | 1 | 2h | 1965 | 656 | 305,6 | 0,47 | | | óbreytt | | |
| 10 | 2 | 2 | 2h | 1966 | 655 | 355,2 | 0,54 | | | óbreytt | | |
| 12 | 2 | 2 | 2h | 1967 | 655 | 314,4 | 0,48 | | | óbreytt | | |
| 14 | 2 | 2 | 2h | 1965 | 759 | 333,9 | 0,44 | | | óbreytt | | |
| | | | | | | | | 0,53 | | | | |

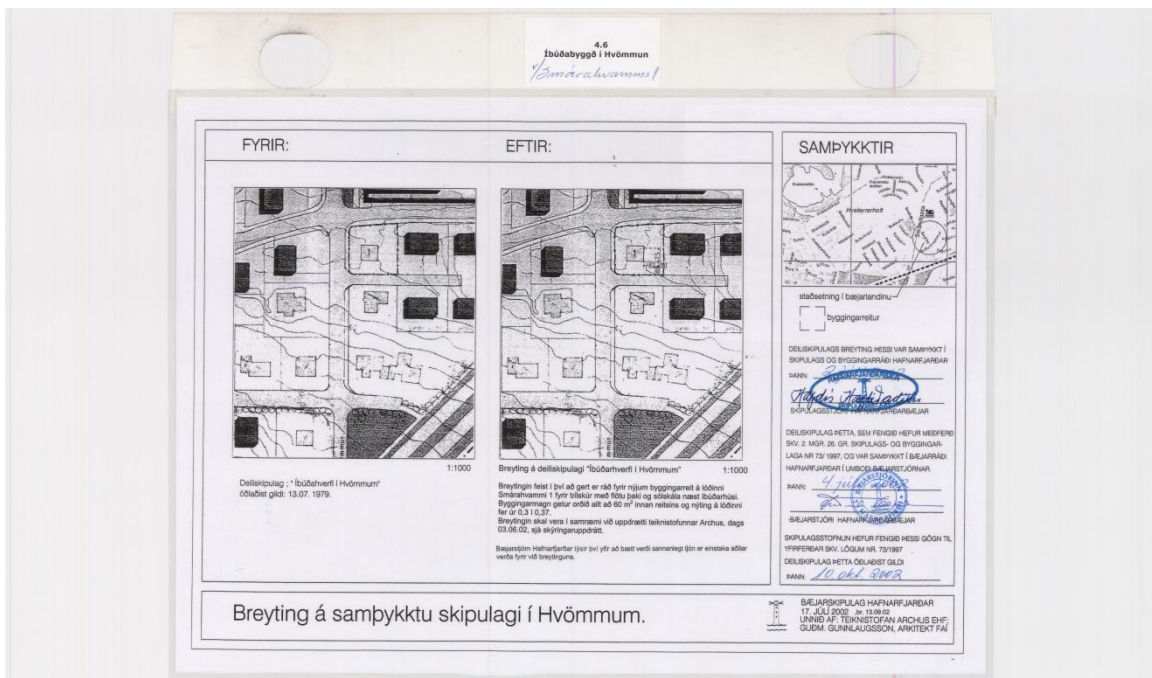
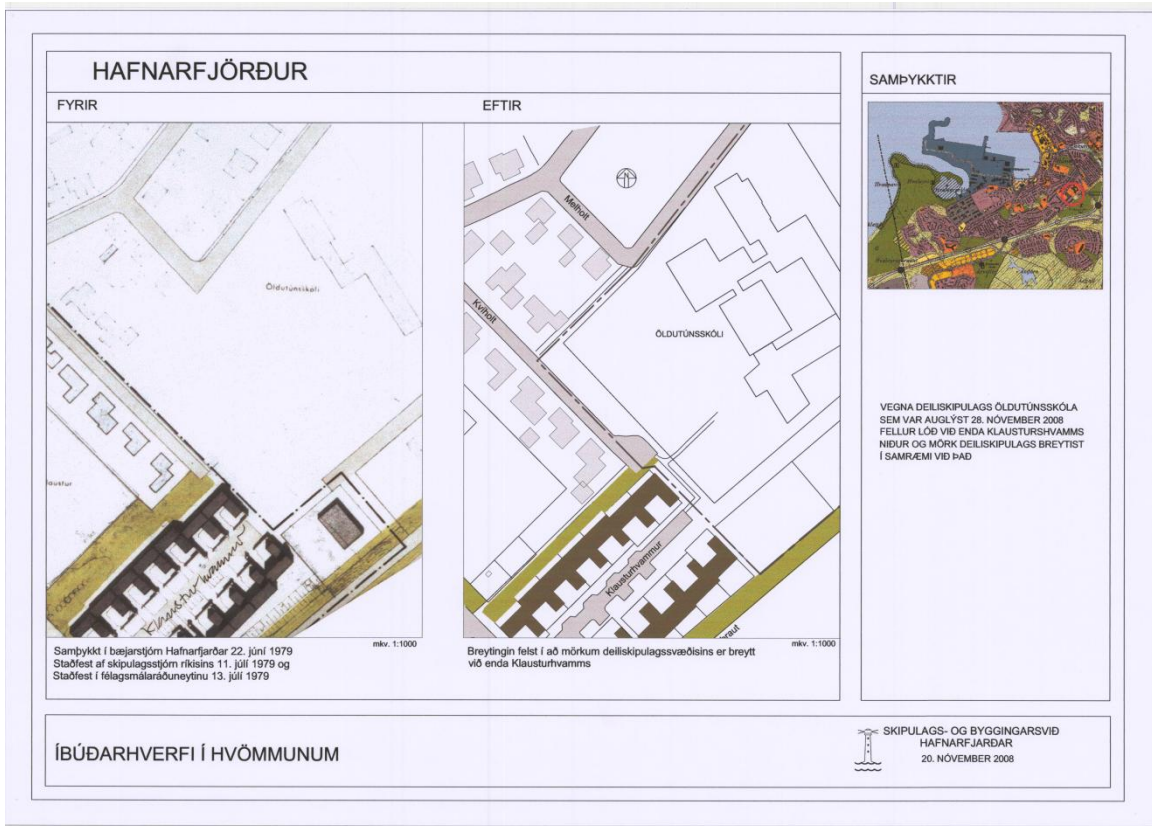
| Ölduslóð raðhús meðal nhl. 0,62 | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|----------|-------|-------|---------|--------|-----------|--------------|----|------------|-----------------|--|
| húsnr. | fj.íbúða | bílg. | hæðir | bygg.ár | lóð fm | brúttó fm | heildar nhl. | fm | viðbygg fm | hámark fm á lóð | |
| 39 | 1 | 1 | 2h+kj | 1982 | 561,2 | 264,9 | 0,47 | | 8 | 272,9 | |
| 41 | 1 | 1 | 2h+kj | 1982 | 402,3 | 274,3 | 0,68 | | 8 | 282,3 | |
| 43 | 1 | 1 | 2h+kj | 1983 | 402,3 | 290,8 | 0,72 | | 8 | 298,8 | |
| 45 | 1 | 1 | 2h+kj | 1982 | 402,3 | 294,4 | 0,73 | | 8 | 302,4 | |
| 47 | 1 | 1 | 2h+kj | 1982 | 563,2 | 290,8 | 0,52 | | 8 | 298,8 | |

| Ölduslóð klaustur meðal nhl. 0,62 | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|----------|-------|---------|---------|---------|-----------|--------------|---------------|------------|-----------------|--|
| húsnr. | fj.íbúða | bílg. | hæðir | bygg.ár | lóð fm | brúttó fm | heildar nhl. | fm | bygging fm | hámark fm á lóð | |
| 37 | | | 2h+kj+r | 1939 | 10760.4 | 1415,6 | 0,15 | heildar | 583,5 | 2152 | |
| 37 | | | 1 | 1939 | - | 67,5 | | byggingarmagn | | | |
| 37 | | | 1 | 1988 | - | 85,4 | | á lóð | | | |
| 37 | | 1 | 1 | | - | 60,3 | | | | | |

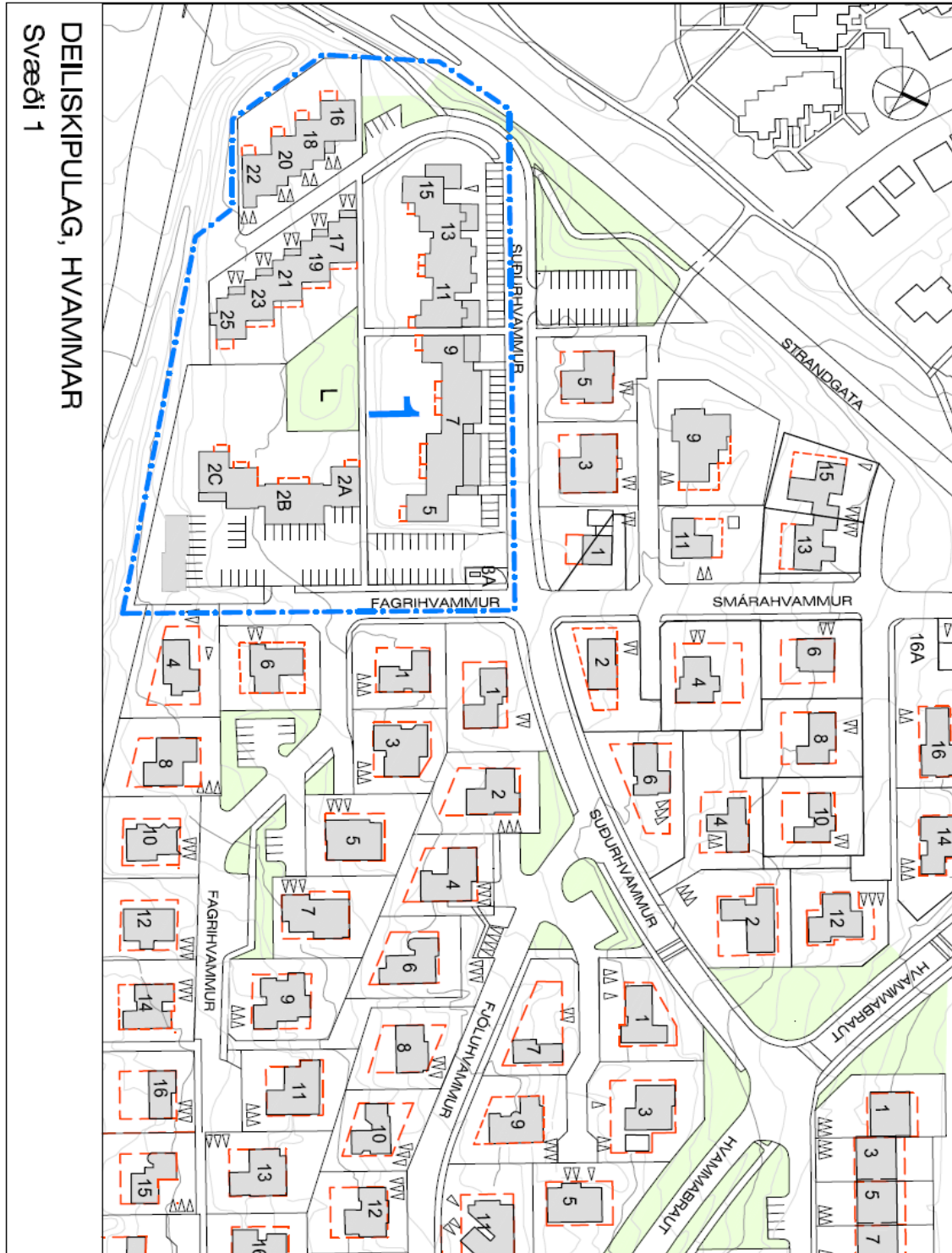
| Klausturhvammur | | | | | | | | | | | |
|-----------------|----------|-------|-------|---------|--------|-----------|--------------|----|------------|-----------------|--|
| húsnr. | fj.íbúða | bílg. | hæðir | bygg.ár | lóð fm | brúttó fm | heildar nhl. | fm | bygging fm | hámark fm á lóð | |
| 42 | | | 1 | 1984 | 227,5 | 5,4 | 0,02 | | 6,6 | 12 | |

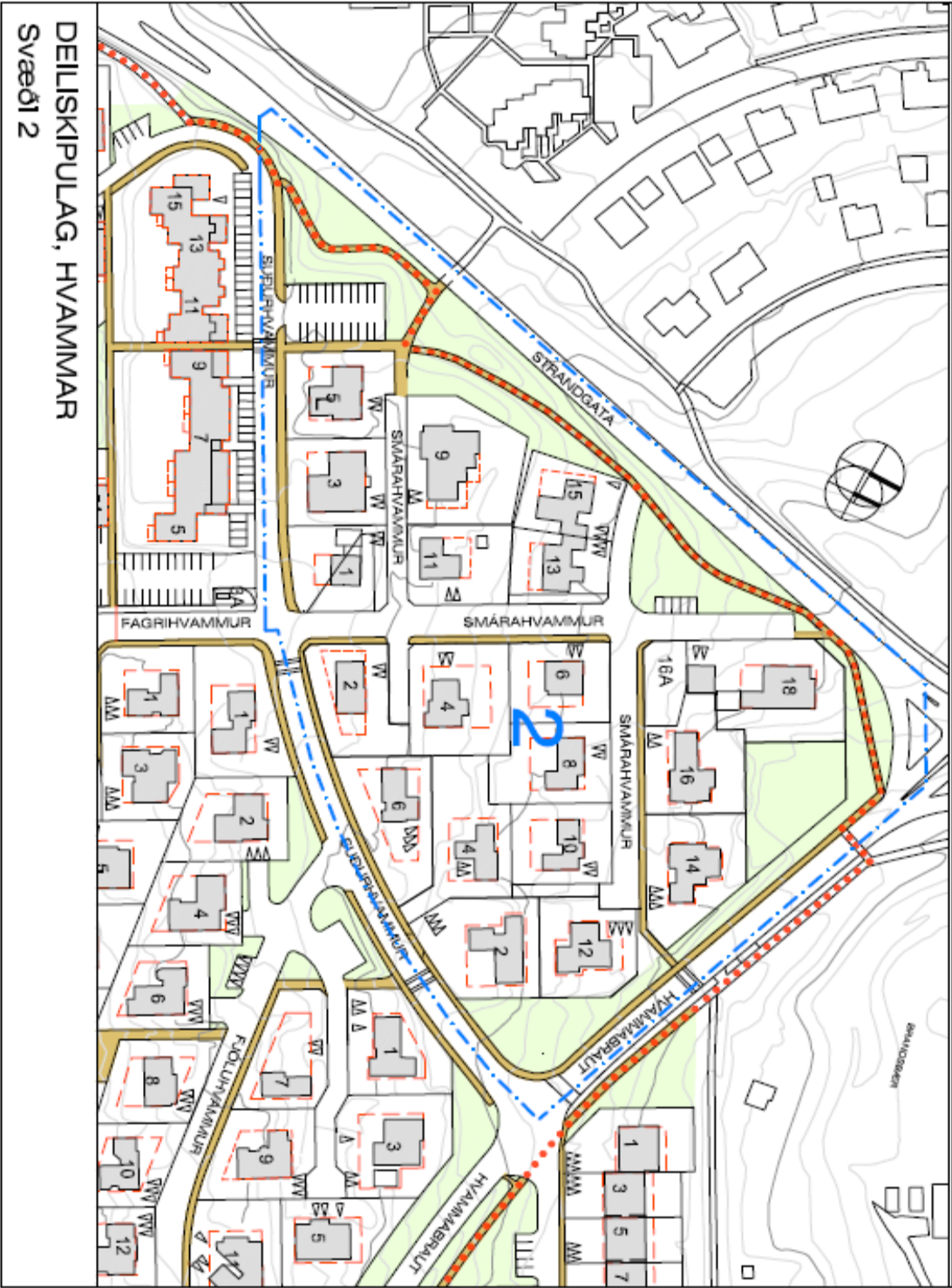
4.9 V - VEITUSTOFNANIR

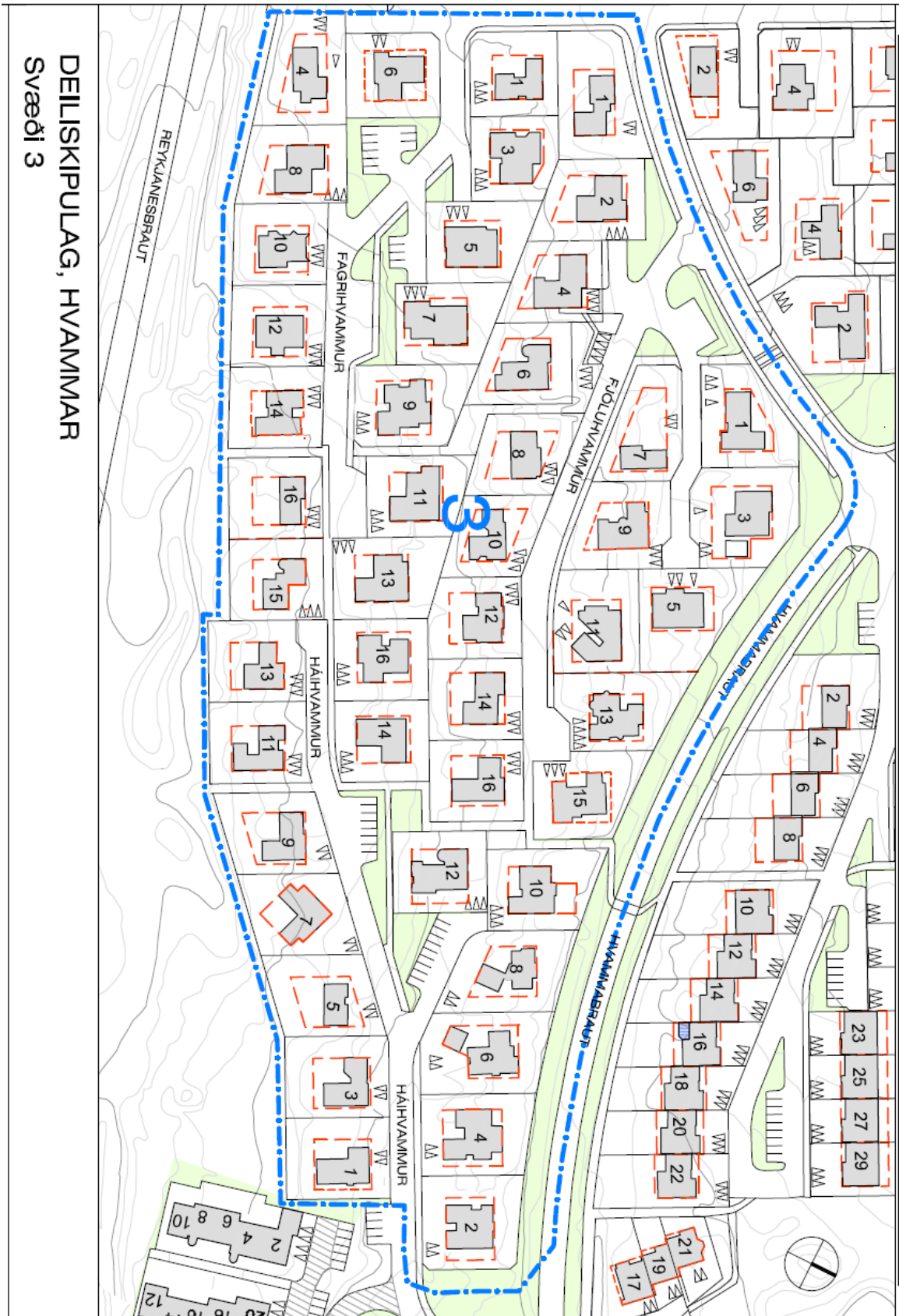
Innan byggingarreits er heimilt að reisa á einni hæð fyrir veitustofnanir s.s. spennistöð Rafmagnsveitunnar. Hér verði skilmálar frjálsir innan byggingarreits hvað staðsetningu varðar, en vanda skal til forms og efnisvals byggingar.



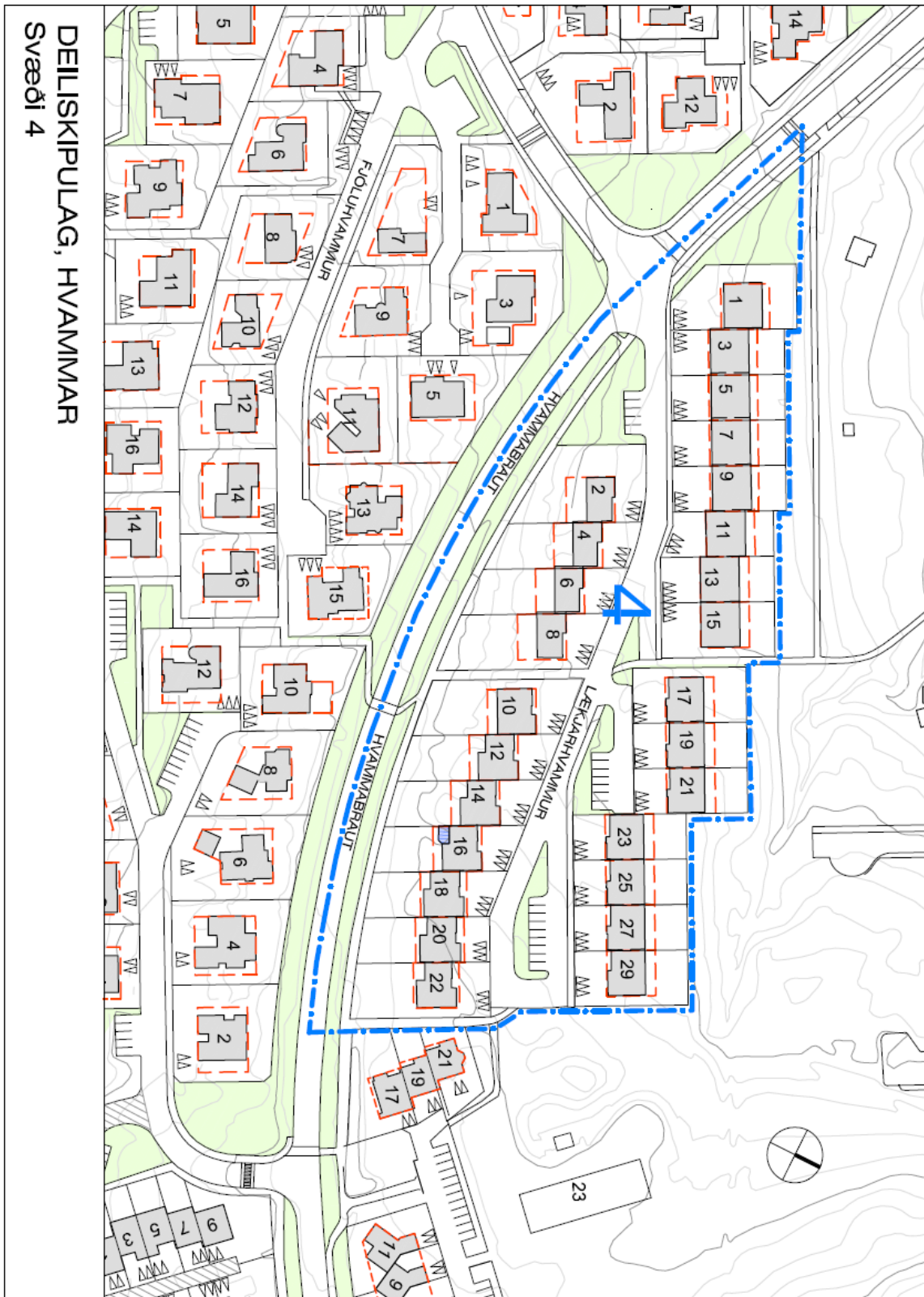
6.0 SKÝRINGARUPPDRETTIR SVÆÐI 1 - 7



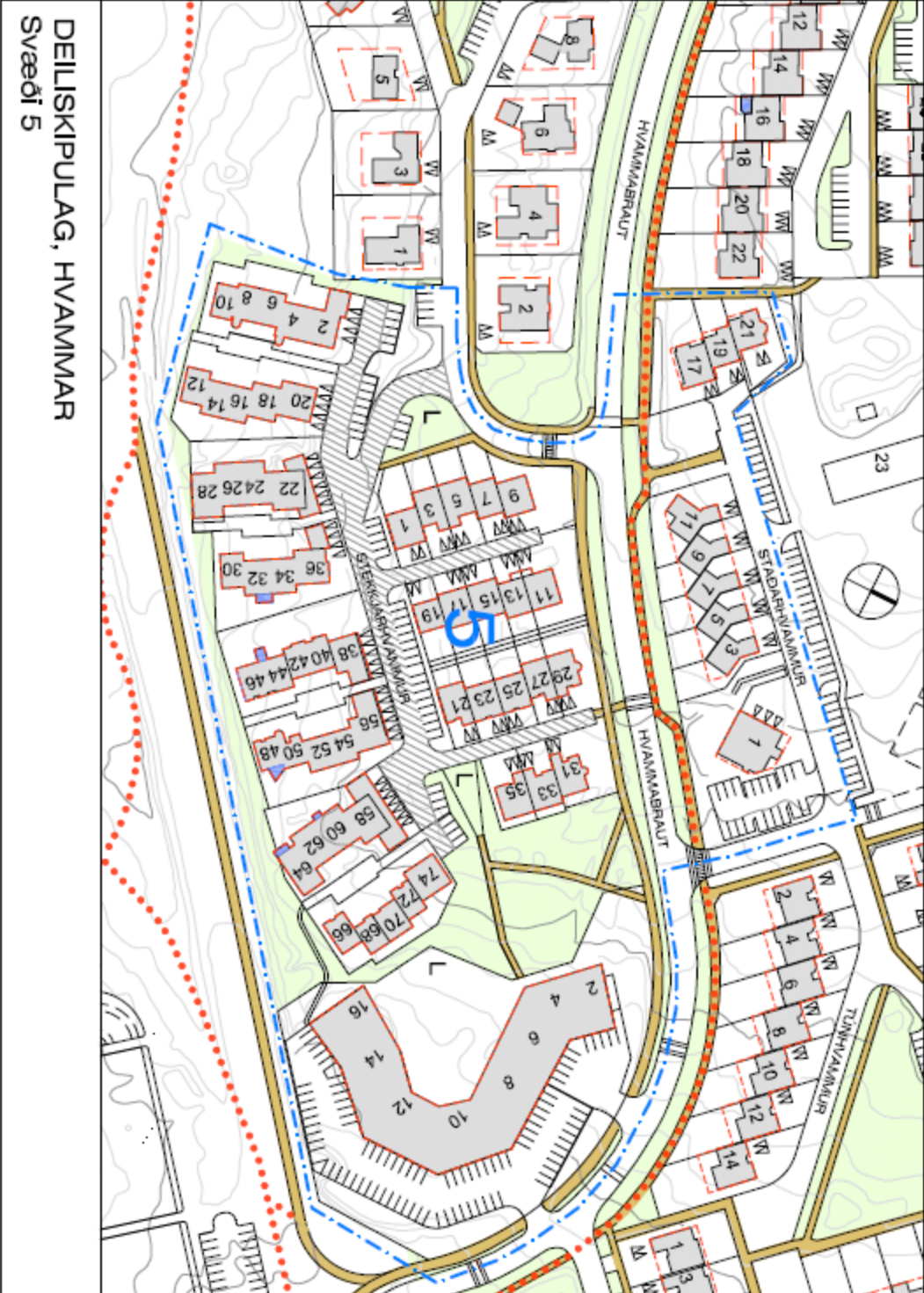




DEILISKIPULAG, HVAMMAMAR
Svæði 3



DEILISKIPULAG, HVAMMAMAR
Svæði 4



DEILISKIPULAG, HVAMMAR
Svæði 5

