

MÍÐBÆR HRAUN VESTUR

GREINARGERÐ OG SKIPULAGSSKILMÁLAR



Skipulagsstofnun

Mótt.: 25. feb. 2019
Málnr.



HAFNARFJARÐARBÆR

UMHVERFIS- OG SKIPULAGSPJÓNUSTA

april 2015
Endurauglýst apríl/maí 2018
Útgáfa 0.3, febrúar 2019

MIDBÆR HRAUN VESTUR

Deiliskipulagstillagan var endurauglýst frá 4. apríl til 16. maí 2018.

Deiliskipulagið var samþykkt í skipulags- og byggingarráði 12. febrúar 2019.

Samþykkt í bæjarstjórn 20. febrúar 2019.

Deiliskipulagstillagan var fyrst auglýst frá 4. júní til 17. júlí 2015.

Deiliskipulagið var fyrst samþykkt í skipulags- og byggingarráði 25. ágúst 2015.

Samþykkt fyrst í bæjarstjórn 2. september 2015.

Deiliskipulagið öðlaðist gildi 2019.

Greinagerð þessi gildir með uppdrætti „Miðbær Hraun vestur“ dags. apríl 2015, endurauglýst í apríl/maí 2018, ásamt húsaskrá Bygðasafns Hafnarfjarðar 2015.

Fyrsta útgáfa skilmála þessara, sem var auglýst til kynningar, er merkt 0.0. Næsta útgáfa sem gefin verður út samhliða gildistöku verður merkt 0.4 og þar verður gerð grein fyrir þeim breytingum sem kunna að hafa átt sér stað síðan tillagan var síðast auglýst. Síðari breytinga, sem gerðar verða á skipulagsskilmálunum verður getið í þeirri röð sem þær eru afgreiddar í skipulags- og byggingarráði. Breytingarnar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Útgáfa 0.1, breytingar ágúst 2015: Bætt við uppdráttum af breyttum skipulagsmörkum. Uppdráttur fyrir breytt mörk skipulags fyrir Hafnarfjörð Miðbær 1981 sýnir á hvaða svæði uppdrátturinn fellur úr gildi. Einnig var bætt við uppdráttum af breyttu deiliskipulagi fyrir einstakar lóðir sem falla úr gildi við gildistöku þessa skipulags. Málfar lagfært og stafsetningarvillur leiðréttar.

Útgáfa 0.2, breytingar maí 2018: Forsíða greinargerðar uppfærð, ný dagsetning. Bætt inn í kaflann „Markmið“ á bls. 1-2 upplýsingum um gildistöku „Samþykktar um bílastæðasjóð Hafnarfjarðar“.

Útgáfa 0.3, breytingar febrúar 2019: Bætt við 3. mgr. í kaflanum „Almennir skilmálar fyrir öll hús“ skilmálum um bílastæði fyrir nýjar íbúðir í þegar byggðum húsum. Afmörkun Einarsreits við Kjóahraun næst Reykjavíkurvegi og Smyrlahraun 15 leiðrétt. Færður inn byggingarreitur fyrir bílskúr á lóð nr. 26 við Arnarhraun.

EFNISYFIRLIT:

FORSENDUR

Afmörkun svæðis	1
Aðliggjandi skipulagssvæði	-
Markmið	-
Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025	-

GREINING OG SKRÁNING

Landnotkun	-
Hverfisvernd	-
Eignarhald	-
Umferð	-
Stígar	-
Aldur húsa og friðun	3
Skólar	-
Leiksvæði og græn svæði	-
Húsakönnun	-
Fornminjar	-
Landslag og sérkenni	-
Aldur húsa, kort	4
Fjöldi íbúða, kort	5

DEILISKIPULAGIÐ

Almennir skilmálar	-
Hönnun og uppdrættir	-
Opin svæði	-
Lóðir	-
Leiksvæði	-
Umferð	7
Stígar	-
Almennir skilmálar fyrir öll hús	-
Hverfisvernd	-
Skilmálar um viðbyggingar	8
Skilmálar fyrir bílskúra	-
Frágangur lóða, gróður og girðingar	-

SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR GÖTUR

Arnarhraun	-
Austurgata, Álfaskeið	10-11
Gunnarssund, Hraunstígur, Hverfisgata	-
Linnetsstígur, Mánastígur	12
Mjósund, Reykjavíkurvegur, Skólabraut,	-
Smyrlahraun, Sunnuvegur, Tjarnarbraut, Urðarstígur, Vitastígur	13

STÆRÐ LÓÐA, NÝTINGARHLUTFALL O.FL.

Deiliskipulagsuppdráttur	25
Breytt skipulagsmörk	26-27
Skipulög sem falla úr gildi	28-34

FORSENDUR

Afmörkun svæðis

Svæðið er 22 ha. Það er frá Austurgötu að miðju Arnarhrauns, á milli Reykjavíkur-vegar og suður að Læk auk húsa milli Álfaskeiðs og Tjarnarbrautar.

Aðliggjandi skipulagssvæði

Austan við svæðið gildir skipulag fyrir Miðbæ Hraun frá árinu 2013 og austan Tjarnarbrautar skipulag fyrir Hörðuvelli/Reykaldsreit frá árinu 2001. Einarsreitur er innan svæðisins og verður skipulag hans óbreytt. Vesturhluti svæðisins milli Austurgötu og Hverfisgötu er á gildandi deiliskipulagi fyrir Hafnarfjörð Miðbæ 1981 og fellur sá hluti þess skipulags úr gildi við gildistöku nýja skipulagsins Miðbær Hraun vestur. Árið 2011 var skipulagi á reit nr. 15 breytt og reiturinn stækkaður. Sá hluti með breytingu er felldur inn í þetta skipulag. Í suðri gildir skipulag fyrir Lækjargötu-Hamar 1999. Þá er sér deiliskipulag fyrir lóð Arnarhrauns 50 sem verður óbreytt og er hluti af þessu skipulagi. Hluti deiliskipulags fyrir gatnamót Reykjavíkurvegar er innan svæðisins og verður mörkum þess breytt.

Markmið

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkti eftirfarandi markmið á fundi sínum 22. janúar 2014: Stuðla skal að heildstæðu byggða- og götu mynstri í grónu hverfi og tryggja að nýbyggingar og viðbyggingar falli vel að því umhverfi sem fyrir er. Þakform og þakhalli verði ákvarðaður þannig að mælikvarði húsa sé í samræmi við umhverfið og byggðamynstur viðkomandi götu. Nýbyggingar og endurbyggingar húsa skulu vera með sama þakformi og ráðandi er við götuna. Skoðaðir verða möguleikar á útbyggingum og svölum. Ekki verði heimilt að fjölga íbúðum í þegar byggðum húsum á deiliskipulagssvæðinu. Ákvarða skal í skipulagi staðsetningu göngustíga, vernda gróður, hraun og annað landslag þar sem þess er þörf. Jafnræðis skal gætt varðandi alla uppbyggingu varðandi hæð húsa og nýtingarhlutfall. Farið verði yfir umferðamál með það að markmiði að bæta umferðaröryggi á svæðinu. Endalega skal gengið frá lóðamörkum á svæðinu. Tekið skal mið af stefumörkun um húsverndun í Hafnarfirði (2002), þar sem bent er á mikilvægi þess að hverfisvernda einstök hús og götumyndir og ekki verði gert ráð fyrir niðurrifi húsa á svæðinu nema í algjörum undantekningartilvikum. Bæjarstjórn Hafnarfjarðar breytti á fundi sínum 27.05.2015 markmiði um að ekki verði heimilt fjölga íbúðum í þegar byggðum húsum á deiliskipulagssvæðinu þannig að „heimilt verður að fjölga íbúðum í þegar byggðum húsum svo framarlega sem þær uppfylli allar kröfur um íbúðir samkvæmt kafla 6.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Þar sem sýnt er að ekki sé hægt að uppfylla bílastæðakröfur innan lóðar er heimilt að uppfylla þær á almennum bílastæðum gegn greiðslu sérstaks gjalds. Ekki verða sérmerkt stæði á bæjarlandi í þeim tilgangi“.

Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025

Skv. aðalskipulagi er svæðið íbúðarsvæði nema lóð Fríkirkjunnar og lóð gamla Lækjarskóla sem eru svæði ætluð fyrir samfélagsþjónustu. Gróið hraun sem markast af Klettahrauni, Arnarhrauni og Álfaskeiði er á náttúruverndarsvæði og opið svæði til sérstakra nota er milli húsa við Álfaskeið, Arnarhraun, Tjarnarbraut og Mánastíg. Þá eru götumyndir Austurgötu og Hverfisgötu 30-62 hverfisverndaðar.

GREINING-SKRÁNING

Landnotkun

Svæðið er 22 ha. 437 íbúðir eða íbúðaeignir eru skráðar á svæðinu, 169 einbýlishús, 62 tvíbýlishús, 25 þríbýlishús og 9 fjórbylí. Auk þess eru 5 íbúðir í einu húsi, í þrem húsum eru 6 íbúðir og í einu 10 íbúðir. Flest einbýlishúsin eru í elsta hlutanum milli Álfaskeiðs og Austurgötu og við Klettahraun. Ósnert hraun er sunnan Klettahrauns þar sem hraunmynd-anir eru hverfisverndaðar. Minnismarki um Örn Arnarson skáld er á grasflöt á horni Austurgötu og Reykjavíkurvegar.

Hverfisvernd

Arnarklettur ásamt Krummakletti og Gnípu eru í grónu hrauni sem markast af Klettahrauni, Arnarhrauni og Álfaskeiði. Jafnframt eru þar gerði og mannvistarminjar.

Hverfisverndarákvæði: Hverfisvernd tekur til þess að þessum hraunmyndunum og minjum verði ekki raskað. Samkvæmt aðalskipulagi Hafnarjarðar 2013-2025 eru götumyndir Austurgötu og Hverfisgötu 30-62 hverfisverndaðar.

Hverfisverndarákvæði: Óheimilt er að breyta yfirborði húsa og ekki er heimilt að rífa hús nema í undantekningartilvikum. Við byggingu nýrra húsa verður að taka mið af mælikvarða og hlutföllum byggðarinnar. Við viðhald og endurbyggingu húsa er gerð krafa um upprunalegt horf eins og kostur er. Þar sem viðbyggingar eru leyfðar samkvæmt deiliskipulagi skulu þær vera í samræmi við húsið og götumyndina í heild sinni. Óheimilt er að raska hrauni. Hverfisverndarákvæði um húsaröðina frá Álfaskeiði 35 - 53: Svip húsa verði sem minnst raskað, til dæmis þak og gluggagerðum. Upprunaleg veggáferð húsa haldist þar sem henni hefur ekki þegar verið breytt. Óheimilt er að raska ósnertu hrauni.

Eignarhald

Allar lóðir á svæðinu eru í eigu Hafnarjarðarbæjar.

Umferð

Reykjavíkurvegur sem er á jaðri skipulagssvæðisins er tengibraut, tengir hverfishluta við stofnvegakerfið og nálæga bæjarhluta saman innbyrðis. Að öðru leiti byggist gatnakerfi Miðbæjar Hrauns vestur upp á safngötum og húsagötum. Miðbær Hraun vestur er skilgreint sem 30 km hverfi en hámarkshraði á Reykjavíkurvegi er 50 km.

Aðal umferðargötur þessa hverfis eru Arnarhraun og Smyrlahraun en þessar götur bera einkenni safngatna þar sem þær þvera hverfið. Aðliggjandi húsagötur tengjast þeim og þær flytja þannig umferðina áfram út á tengibrautir. Strætó bs ekur eftir Reykjavíkurveginum og er ekki gert ráð fyrir breytingum í tengslum við akstur hans.

Stígar

Nokkrir stuttir göngustígar eru á svæðinu m.a. frá Hraunstíg að Álfaskeiði, Gunnarssundi að Hverfisgötu, milli Hverfisgötu 36 og 38 að leiksvæði, milli Hvefisgötu 35 og 37 að Vitastíg og milli Mjósunds og Álfaskeiðs. Þá er stígur frá Mánastíg að Klettahrauni og annar að hraunsvæðinu milli Klettahrauns 2 og 4. Stígur er að opnu svæði milli Mánastígs og Arnarhrauns.

Aldur húsa og friðun

Í stefnumörkun um húsverndun í Hafnarfirði, sem er fylgiskjal með Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2005-2025, eru afmörkuð svæði sem byggja aðallega á tímaskeiði uppbyggingar og byggðamynstri. Mikill hluti skipulagssvæðisins er á svæði sem hefur mikla sérstöðu og krefst þess að aðgát sé höfð við breytingar á húsum og þess gætt að götummynd raskist ekki. Hús sem eru 100 ára eða eldri eru friðuð. Þá skal leita álits Minjastofnunar Íslands ef menn hyggjast breyta, flytja eða rífa hús sem voru byggð fyrir 1925 (lög nr. 80/2012 um menningarminjar). Samkvæmt aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 eru götummyndir Austurgötu og Hverfisgötu 30-62 og götummynd fjölbýlishúsa við Álfaskeið 35-53 hverfisverndaðar.

Skólar

Skipulagsreiturinn tilheyrir skólahverfi Lækjarskóla sem þjónar Miðbæ og Hraunum.

Leiksvæði og græn svæði

Á lóð gamla Lækjarskóla eru boltavellir og þar er gert ráð fyrir leiktækjum.

Leiksvæði er milli Hverfisgötu og Austurgötu með aðgengi milli húsa nr. 36 og 38 við Hverfisgötu. Opíð svæði er milli Arnarhrauns og Mánastígs. Þá er Lárugerði milli Austurgötu og Hverfisgötu, svæði með trjágróðri sem hentar vel til leikja.

Húsakönnun

Byggðasafn Hafnarfjarðar lauk árið 2008 við húsaskráningu fyrir Austurgötu. Öll hús á svæðinu hafa verið skráð og hefur Byggðasafn Hafnarfjarðar unnið að nákvæmari skráningu fyrir hús byggð voru fyrir 1925 og skráir jafnframt öll hús á svæðinu.

Fornminjar

Fornleifaskráning er í vinnslu.

Landslag og sérkenni

Sérkenni svæðisins er hraunið sem byggðin hefur verið felld að, jafnvel áður en götur voru lagðar. Þarna hefur skapast sambýli hrauns og húsa. Vestast hallar landinu að sjónum en er austar dregur tekur við sléttara hraun. Víða eru fallegir hraundrangar við götu og milli húsa en þeir ásamt gjótum og hraunbollum skapa sérstöðu svæðisins. Nokkur gömul tré eru á svæðinu sem ástæða er til að varðveita og þarf leyfi garðyrkjustjóra Hafnarfjarðar til að fella þau.

Síberíulerki við Arnarhraun 46, beinvaxið tré við götu.

Fallegt lerki á opnu svæði fyrir ofan Austurgötu 11.

Sitkagreni bak við Tjarnarbraut 17, hæðsta tré sem vitað er um í bænum, gróðursett 1950.

Sitkagreni á lóð Mánastígs 6, gróðursett um 1950.

Sitkagreni á lóð Arnarhrauns 40, gróðursett 1961

Garðahlynur á Tjarnarbraut 3

Hlynur á Hverfisgötu 62 sérstakur vegna þess að lauf hans gulna á haustin. Fýsilegt foreldri fyrir hlynframleiðslu fyrir svæðið.

Ilmbjörk á Hverfisgötu 63, beinstofna tré.

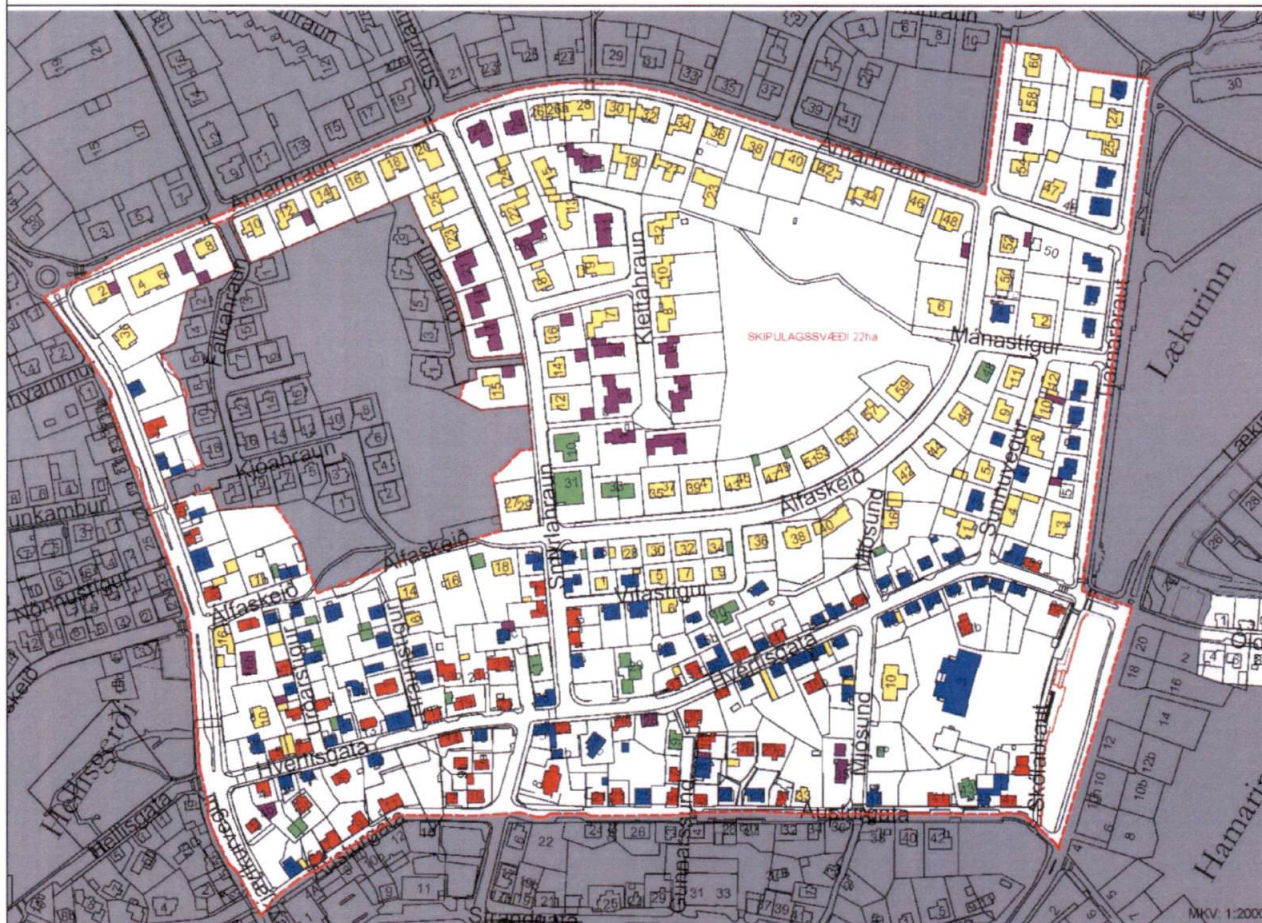
Ilmbjörk á Tjarnarbraut 5, beinstofna tré með hvítan börk.

Alaskaösp á opnu svæði við baklóðir Reykjavíkurvegar 22 og 24, hugsanlega svokölluð Sælandsösp og er hæðsta öspin í bænum.

Alaskaösp við Gerðið (Hverfisgötu 52b).

Einstofna gráreynir og álmur við Sunnuveg 6

HAFNARFJÖRÐUR



SKÝRINGAR

ALÐUR HÚSA

- BYGGINGARÁR 1925 EDA ELÐRA
- BYGGINGARÁR 1926-1945
- BYGGINGARÁR 1946-1965
- BYGGINGARÁR 1966-1985
- BYGGINGARÁR 1985 EDA YNGRA

MÍÐBÆR HRAUN II



SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ
HAFNARFJÖRÐAR

MÁLFRÍÐUR KRISTJÁNSDÓTTIR
2012

HAFNARFJÖRÐUR



SKÝRINGAR

FJÖLDI ÍBÚÐA



MÍÐBÆR HRAUN II



SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ
HAFNARFJARÐAR

MÁLFRÍÐUR KRISTJÁNSDÓTTIR
2012

DEILISKIPULAGIÐ

Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð ásamt deiliskipulagsupprætti í mkv. 1:1000.

Almennir skilmálar

Eitt af markmiðum deiliskipulagsins er að stuðla að heildstæðu byggða- og götu- mynstri í grónu hverfi og tryggja að nýbyggingar og viðbyggingar falli vel að því umhverfi sem fyrir er. Það verður gert með því að virða byggingarstíl núverandi húsa og þess skal gætt að nýbyggingar og breytingar á eldri húsum falli vel að umhverfi sínu. Þetta gildir um öll þegar byggð hús á deiliskipulagssvæðinu. Áhersla skal lögð á heildarmynd og mælikvarða hins byggða umhverfis. Almenn gildir að hús stækki ekki umfram 10% af grunnfleti sínum.

Fylgja skal markmiðum stefnu stjórnvalda um íslenskan byggingararf og fram kemur í Menningarstefnu í mannvirkjagerð (apríl 2007) en hún varðar m.a. að tryggja beri verndun og viðhald hins manngerða umhverfis til samræmis við menningarlegt og sjónrænt gildi þess.

Hús sem eru 100 ára eða eldri eru friðuð. Leita skal álits Minjastofnunar Íslands ef menn hyggjast breyta, flytja eða rífa hús sem voru byggð fyrir 1925 (lög nr. 80/2012 um menningarminjar).

Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála deiliskipulagsins, mæli- og hæðarblöð, byggingarreglugerðir og aðrar reglugerðir sem gilda um húsbyggingar. Allir hagsmunaaðilar verða að samþykkja framkvæmdir og breytingar á hæðasetn-ingu við lóðamörk sem og nýjar girðingar/ skjólveggi.

Opin svæði

Opið svæði er á reit sem afmarkast af Mánastíg, Álfaskeiði, Arnarhrauni og Tjarnarbraut. Annað opið svæði er með aðgengi frá Hverfisgötu milli húsa nr. 11 og 13. Það getur t.d. nýst sem ræktunarland matjurta fyrir íbúa aðliggjandi lóða. Hverfis- verndaða svæðið að baki lóðunum við Klettahraun, Álfaskeið og Arnarhraun er stærst opnu svæðanna.

Lóðir

Farið var yfir lóðasamninga á svæðinu sem hluta af gerð deiliskipulagsins. Það eru gerðar tillögur að breytingum á lóðamörkum þar sem það þykir til bóta eða er í samræmi við núverandi notkun. Einnig eru stærðir lóða leiðréttar þar sem nú er unnt að mæla nákvæmar en þegar upprunalegir lóðaleigusamningar voru gerðir.

Leiksvæði

Það er leiksvæði milli Hverfisgötu og Austurgötu vestan húsa nr. 34 og 36 við Hverfisgötu. Leiksvæði er við gamla Lækjarskólann og þá er garður milli lóða nr. 12 og 14 við Hverfisgötu sem nýtist m.a. til leikja ásamt svæði milli Álfaskeiðs og Klettahrauns. Skipulagssvæðið umlykur Einarsreit en innan hans eru leiksvæði. Síðar verður unnið að endurhönnun á lóð Skólabrautar 3 (gamli Lækjarskóli) með það að markmiði að tryggja öllum aldurshópum aðgengilegt og öruggt svæði til leikja og útivistar.

Umferð

Skipulagið gerir ekki ráð fyrir breytingum á gatnakerfinu en gert er ráð fyrir áfram- haldandi endurnýjun gatna svo sem á Hverfisgötu. Jafnframt er bætt við hraðahindrunum á æskilega staði.

Stígar

Gert er ráð fyrir nýjum göngustíg milli Austurgötu og Hverfisgötu og liggur milli húsa nr. 11 og 17 við Austurgötu. Þá er gert ráð fyrir göngustíg frá lóð Hverfisgötu 22 að Austurgötu við lóð nr. 21. Sá stígur tengist gönguleið um lóð nr. 22 við Austurgötu um opið svæði að Gunnarssundi og miðbænum. Göngustígur er milli Hverfisgötu 35-37 nær upp á Vitastíg.

Almennir skilmálar fyrir öll hús

Húsgerðir skulu vera óbreyttar.

Almennt er ekki er heimilt að fjölga eignum á svæðinu. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að byggja megi við eldri hús í hverfinu þar sem það er mögulegt þó þannig að nýtingarhlutfall á einbýlishúsalóðum fari að jafnaði ekki yfir 0.45 og á fjölbýlishúsalóðum yfir 0.7 með þeim undantekningum sem koma fram í skilmálum fyrir einstakar lóðir. Nýtingarhlutfall fari aldrei yfir það sem gefið er upp í töflu í greinargerð þessari.

Við viðhald og endurbyggingu er gerð krafa um upprunalegt horf eins og kostur er.

Efni og útlit þakklæðninga haldist óbreytt ásamt upprunalegri veggáferð húsa.

Ekki er gert ráð fyrir niðurrifi húsa nema í undantekningartilvikum. Við byggingu nýrra húsa og viðbygginga skal taka mið af mælikvarða og hlutföllum byggðarinnar, yfirbragði hennar og sérkennum. Áður en veitt er leyfi fyrir niðurrifi húsa skulu uppdrættir að nýbyggingu liggja fyrir. Komi nýtt hús í stað húss sem hefur horfið skal rúmmál og mænishæð þess ekki vera meiri en þess húss sem fyrir var nema annars sé getið.

Leitast er við að gera ráð fyrir bílastæðum innan lóða og bílgeymslu þar sem það er mögulegt. Komi til fjölgunar íbúða í þegar byggðu húsi skal gera ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja íbúð $\leq 80\text{m}^2$ inni á viðkomandi lóð, en 2 bílastæðum fyrir stærri íbúðir. Að öðru leyti gildir samþykkt um Bílastæðasjóð Hafnarfjarðar 2017.

Ekki er heimilt að sameina lóðir á skipulagssvæðinu.

Þegar nýtingarhlutfall er reiknað er miðað við brúttóflöt húss. Heimild til stækkunar í fermetrum miðast við að uppgefin stærð sé brúttófermetrar. Þar sem stækkun er heimiluð er það nýtingarhlutfallið sem gildir fremur en stærð í töflu.

Samþykki Minjastofnunar Íslands þarf alltaf að liggja fyrir varðandi breytingar á húsum sem eru byggð árið 1925 eða fyrr.

Hverfisvernd

Samkvæmt endurgerð aðalskipulags Hafnarfjarðar er götumynd Austurgötu og Hverfisgötu 30-62 hverfisvernduð. Í hverfisverndinni felst að óheimilt er að breyta yfirborði húsa og ekki heimilt að rífa hús nema í undantekningartilvikum. Við byggingu nýrra húsa verður að taka mið af mælikvarða og hlutföllum byggðarinnar. Við viðhald og endurbyggingu húsa er gerð krafa um upprunalegt horf eins og kostur er. Þar sem viðbyggingar eru leyfðar samkvæmt deiliskipulagi skulu þær vera í samræmi við húsið og götumyndina í heild sinni. Óheimilt er að raska hrauni.

Fjölbýlishús við Álfaskeið 35-53 eru hverfisvernduð. Í hverfisvernd þeirra felst að svip húsa verði sem minnst raskað til dæmis þak og gluggagerðum. Upprunaleg veggáferð húsa haldist. Óheimilt er að raska ósnertu hrauni.

Skilmálar um viðbyggingar

Viðbygging skal taka mið af mælikvarða og hlutföllum byggðarinnar umhverfis, yfirbragði hennar og sérkennum og má ekki í hlutföllum/stærð, útliti eða gerð bera grunngerð hússins ofurliði. Stærð viðbyggingar getur aldrei orðið meiri en 10% af grunnfleti viðkomandi hæðar og ekki hærri efsta plata hússins.

Viðbygging falli að stíl hússins bæði varðandi útlit og efnisval. Sama gildir um svalir.

Viðbygging hafi sem minnst áhrif á útsýni, auki ekki skuggavarp né skerði óeðlilega umhverfisgæði nágranna. Viðbygging nái ekki nær lóðamörkum aðliggjandi lóðar en 3 metra.

Viðbygging má ekki hafa áhrif á bílastæði innan lóðar.

Þar sem heimilt er að byggja kvist má lengd hans aldrei vera meiri en helmingur af lengd langhliðar.

Skilmálar fyrir bílskúra

Heimilt er að reisa bílskúr innan byggingarreits á lóðum þar sem sýndur er byggingarreitur fyrir hann, hámarksstærð 4.2 m x 7 m. Hámarksveggshæð við aðliggjandi lóðamörk er 2.8 m. Þar sem tvær bílgeymslur eru á samsíða lóðum er heimilt að hafa mænispak á lóðamörkum, mænir þó aldrei hærri en 3.2 m. Heimilt er að hnika um 10% frá byggingarreit bílskúrs og stærð ef þurfa þykir ef meðeigendur og lóðarhafar aðliggjandi lóða samþykkja það. Hver umsókn fyrir bílgeymslur skal skoðuð sérstaklega með heildaryfirbragð húss og götummyndar í huga.

Þar sem bílskúrar eru á lóðamörkum verður kvöð á næstu lóð(um) um aðgengi til almenns viðhalds á vegg á lóðamörkum.

Frágangur lóða, gróður og girðingar

Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og kafla 6.2 í byggingarreglugerð 112/2012. Lóðarhafar skulu fylgja L- og G-tölum sem eru á mæli- og hæðarblaði þar sem þau eru fyrirliggjandi. Flái skal ekki vera brattari en 1:3 og skal enda a.m.k. 1 m frá lóðarmörkum aðliggjandi lóða. Girðingar á lóðarmörkum og við götu verði ekki hærri en 1.1 m við hús frá Álfaskeiði að Austurgötu og við Tjarnarbraut. Gróður á lóðarmörkum verði almennt ekki hærri en 1.2 m nema tré sem þegar eru til staðar og sátt er um meðal nágranna.

SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR GÖTUR

Arnarhraun

Flest húsin byggð á árunum 1956-1966, flest stór einbýlishús en nokkur eru fjölbýli.

Skilmálar fyrir einstakar lóðir:

Arnarhraun 50: Heimilt er að reisa steinsteypt tveggja hæða íbúðarhús fyrir fatlaða samtals sex íbúðir ásamt aðstöðu fyrir starfsmann. Fimm bílastæði skulu vera á lóðinni þar af tvö fyrir hreyfihamlaða. Hámarksnýtingarhlutfall lóðar er 0.78. Hámarkshæð þaks frá götu er 470 sm og hámarksveggshæð 330 sm. Kvöð er um gönguleið um lóðina að opnu svæði milli húsa.

Ástæða þykir til að halda í eftirtalin tré:

Síberíulerki við Arnarhraun 46, beinvaxið tré við götu.

Sitkagreni á lóð Arnarhrauns 40, gróðursett 1961

Austurgata

Á landspildu á horni Austurgötu og Reykjavíkurvegar er minnisvarði um Örn Arnarson (Magnús Stefánsson) skáld en hann bjó í húsi sem þar stóð.

Mörg af elstu húsum bæjarins eru við götuna. Austan Austurgötu eru 23 hús og þar af 14 byggð 1925 eða fyrr og er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef eigendur þeirra hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa (lög nr. 80/2012).

Skilmálar fyrir einstakar lóðir:

Austurgata 33, þar er heimilt að endurbyggja geymsluskúr í sömu mynd og sá sem fyrir er auk almennra skilmála fyrir svæðið. Færsla á götugögnum vegna nýbyggingar er á kostnað lóðarhafa.

Ástæða þykir til að halda í eftirtalin tré:

Fallett lerki á opnu svæði fyrir ofan Austurgötu 11.

Hverfisvernd Austurgötu

Götumynd Austurgötu er hverfisvernduð en í því felst að óheimilt er að breyta yfirborði húsa og ekki heimilt að rífa hús nema í undantekningartilvikum. Við byggingu nýrra húsa verður að taka mið af mælikvarða og hlutföllum byggðarinnar. Við viðhald og endurbyggingu húsa er gerð krafa um upprunalegt horf eins og kostur er. Þar sem viðbyggingar eru leyfðar samkvæmt deiliskipulagi skulu þær vera í samræmi við húsið og götumyndina í heild sinni. Óheimilt er að raska hrauni.

Álfaskeið

Húsin sunnan við Smyrlahraun eru flest byggð á árabílinu 1945-1965.

Álfaskeið 4, húsið var byggt 1919 og því er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef eigendur þeirra hyggjast breyta því, flytja eða rífa (lög nr. 80/2012).

Á lóðum nr. 35, 37, 30, 41,43, 45, 47, 49 og 51 er heimilt að byggja bílskúra sem eru 7.5m x 4.5 m með útbyggingu sem er að hámarki 1 m x 5,5 m alls 39.25 m².

Bílskúrarnir skulu vera með einhalla þaki og hámarkspakhalli verði 7°. Mænishæð má ekki vera hærrí en 3.3 m. Framhlið bílskúrsins skal vera 3.5 m há með lárétta efri brún. Hæðarkóti aðalgólfs í bílskúr skal vera á bilinu 19.5-21.5 m. Á lóðum nr. 41-51 eru bílskúrarnir í hæð 21-21.8 m. Þeir eru grafnir í landið að hluta til að þeir skyggi sem minnst á byggðina sem fyrir er og dragi úr umfanginu. Við viðhald húsanna skal leitast við að færa þau að utan í upprunalegt horf.

Álfaskeið 59: Hverfisvernd er á hluta lóðarinnar.

Hverfisvernd við Álfaskeið

Fjölbýlishúsvið Álfaskeið 35-53 eru hverfisvernduð. Í hverfisvernd þeirra felst að svip húsa verði sem minnst raskað til dæmis þak og gluggagerðum. Upprunaleg veggáferð húsa haldist.

Gunnarssund

Elsta húsið nr. 6 var byggt árið 1910 og það yngsta árið 2010.

Hús númer 5, 6, 7 og 10 eru byggð 1925 eða fyrr og er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef eigendur þeirra hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa (lög nr. 80/2012).

Nýtingarhlutfall lóðar nr. 9 er 0.75 samkvæmt skipulagi sem var samþykkt í bæjarstjórn 22.1.2009 og verður það óbreytt. Annars telst gatan fullbyggð.

Hraunstígur

Gatan byggðist á árunum 1925-1946.

Gatan telst fullbyggð og ekki heimilt að stækka þau hús sem eru við hana.

Hús við *Hraunstíg 1* var byggt 1925 og er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef eigendur þess hyggjast breyta því, flytja eða rífa (lög nr. 80/2012).

Hverfisgata

Við Hverfisgötu eru 26 hús sem eru byggð 1925 eða fyrr og er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef eigendur þeirra hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa (lög nr. 80/2012).

Skilmálar fyrir einstakar lóðir:

Hverfisgata 4b. Vegg- og mænishæð stækkunar verði sú sama og á núverandi húsi.

Hverfisgata 6A og 8. Heimilt er að byggja bílskúr með kjallara.

Hverfisgata 12. Ný lóð fyrir nýbyggingu eða flutningshús með steiptum kjallara. Húsið skal staðsett innan byggingarreits hámarksgrunnflötur 70 m². Hámarksveggshæð frá gólfkóta við götu er 320 sm, þakhalli 37°-45°. Lengd kvista má samanlagt ekki vera nema 50% af lengd langveggjar. Húsið skal vera klætt að utan með bárujárni eða timbri.

Hverfisgata 22. Samkvæmt skipulagi frá árinu 1981 er gert ráð fyrir safnaðarheimili Fríkirkjunnar á lóðinni og göngustíg um hana milli Hverfisgötu og Austurgötu. Skipulagið gerir ráð fyrir að núverandi byggingar á lóðinni verði fluttar eða þær rifnar svo framarlega sem Minjastofnun Íslands heimili það.

Samkvæmt þessu skipulagi er gert ráð fyrir safnaðarheimili fríkirkjusafnaðarins á lóðinni, byggingarreitur þess er stækkaður frá gildandi skipulagi og nýtingarhlutfall lóðarinnar hækkað. Aðgengi að efri hæð hússins verði frá stétt aftan við kirkjuna, gólfkótar samkvæmt hæðablaði.

Ef ekki verður reist safnaðarheimili á lóðinni en núverandi byggingar víkja þá er heimilt að reisa einbýlishús, kjallara, hæð og ris og verður hámarksnýtingarhlutfall lóðarinnar þá 0.45. Ekki verður heimilað að reisa fjölbýlishús á lóðinni.

Áður en veitt er leyfi fyrir niðurrifi eða flutningi núverandi bygginga skal samþykki Minjastofnunar Íslands liggja fyrir ásamt uppdrætti að nýbyggingu.

Hverfisgata 23. Heimilt er að hækka portveggi rishæðar hússins um 91 sm og reisa viðbyggingu við bakhlið og suðvesturgafi hússins. Jákvæð umsögn Minjastofnunar Íslands liggur fyrir.

Hverfisgata 24. Viðbygging við húsið var samþykkt 9.8.1972 með kvöð um að hún auki ekki á bótafjárhæð bæjarsjóðs ef um eignanám yrði að ræða vegna skipulags. Kvöðinni átti að þinglýsa. Þetta var vegna hugsanlegra uppkaupa af skipulags-ástæðum.

Hverfisgata 28. Heimilt er að byggja pall við götuhæð húss með 1.1. m háu handriði og viðbyggingu við kjallara hússins.

Hverfisgata 31. Heimilt er að reisa garðskála allt að 13 m², hámarksvegghæð 1.8 m.

Hverfisgata 41 og 41 A. Lóðirnar sameinaðar í eina lóð Hverfisgötu 41. Hús á lóðinni er tvíbýlishús. Ásýnd húss frá götu verður óbreytt en breytingar heimilaðar á baklóð. Kvistir sem snúa að Hverfisgötu verði ekki lengri en 50% af lengd húss en kvistir á bakhlið 2/3 af lengd húss. Heimilt er að stækka jarðhæð norðurhluta hússins og gera þaksvalir sem eru aðgengilegar af aðalhæð þess.

Hverfisgata 49. Heimilt er að byggja bílskúr, hámarks lengd 6.2 m og breidd 4.8 m.

Hverfisgata 52b Heimilt er að skipta lóðinni í tvær lóðir, Hverfisgötu 52b og Skóla-braut 5. Á meðan nýtt hús á lóð Skólabrautar 5 er í byggingu er aðgengi með tæki um lóð Hverfisgötu 52b. Kvöð er um Alaskaösp á lóðinni.

Hverfisgata 61 hefur afnotarétt af bílastæðalóð á horninu norðan við húsið.

Hverfisgata 62. Kvöð er um hlyn á lóðinni. Óheimilt er að fjarlægja eða skerða tréð á nokkurn hátt.

Ástæða þykir til að halda í eftirtalin tré:

Alaskaösp á lóð Hverfisgötu 52b.

Hlyn á Hverfisgötu 62 sérstakur vegna þess að lauf hans gulna á haustin, fýsilegt foreldri fyrir hlynframleiðslu fyrir svæðið.

Ilmbjörk á Hverfisgötu 63 sem er beinstofna tré.

Hafa skal samband við garðyrkjustjóra bæjarins áður en hreyft er við trjánnum.

Hverfisvernd götummyndar Hverfisgötu 30-62 felst í að óheimilt er að breyta yfirborði húsa og ekki heimilt að rífa hús nema í undantekningartilvikum. Við byggingu nýrra húsa verður að taka mið af mælikvarða og hlutföllum byggðarinnar. Við viðhald og endurbyggingu húsa er gerð krafa um upprunalegt horf eins og kostur er. Þar sem viðbyggingar eru leyfðar samkvæmt deiliskipulagi skulu þær vera í samræmi við húsið og götummyndina í heild sinni. Óheimilt er að raska hrauni.

Linnetsstígur

Öll húsin við götuna sem eru á skipulagssvæðinu eru byggð fyrir 1925 og því er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef eigendur þeirra hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa (lög nr. 80/2012).

Ekki er heimilt að byggja við né stækka núverandi hús.

Mánastígur

Hús við götuna voru byggð á árunum 1938-1953.

Heimilt er að byggja við hús nr 2 samkvæmt almennum skilmálum og byggja bílskúr við hús nr. 6.

Mjósund

Við Mjósund eru húsin byggð á árunum 1928-1955.

Mjósund 8: Heimilt er að byggja tveggja hæða einbýlishús með háu risi. Lengd kvista verði að hámarki 50% af lengd langveggja. Gafli snúi að götu og hámarkshæð mænis er 10 m frá botnplötu. Heimilt er að byggja svalir af miðhæð, allt að 2 m til suðurs og mega þær ná út fyrir byggingarreit. Fella skal húsið sem best að umhverfi lóðarinnar. Hæð gólfplötu miðhæðar skal vera sem næst götuhæð Mjósunds við bílastæði Mjósunds 10. Heimilt er að byggja 20 fermetra garðhús á sérstökum byggingarreit í suðvesturluta lóðar.

Á lóð nr. 13 er heimilt að byggja geymslu á einni hæð með flötu þaki.

Reykjavíkurvegur

Fjögur húsanna við götuna, nr. 4b, 20, 24 og 32, voru byggð 1925 eða fyrr og er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef eigendur þeirra hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa (lög nr. 80/2012).

Reykjavíkurvegur 4b: Árið 2007 gaf Húsfriðunarnefnd jákvæða umsögn um stækkun á húsinu en þar var getið um að síðari tíma viðbyggingar yrðu rifnar og var byggingarreitur þá stækkaður til austurs og norðurs. Vegghæð og mænishæð verði sú sama og á elsta hlutanum. Þessir skilmálar gilda áfram.

Skólabraut

Húsið við Skólabraut 1 var byggt 1923 og því er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef eigendur þess hyggjast breyta því, flytja eða rífa (lög nr. 80/2012).

Á lóð gamla Lækjarskóla er gert ráð fyrir að afmarka betur bíla frá leiksvæði. Á lóðinni verða um 70 bílastæði.

Skólabraut 5 er ný lóð þar sem heimilt er að byggja lítið íbúðarhús, tvær hæðir og ris. Grunnflötur íbúðarhúss verð mest 6.8 m x 7 m og hámarks mænishæð 3.4 m. Neðri hæð hússins verði steipt en efri hæð klædd standandi bárujárnri að utan. Vegghæð frá kjallaragólfi verði að hámarki 6 m. Heimilt er að byggja kvisti þar sem lengd kvists er að hámarki helmingur af lengd langhliðar. Bílastæði á lóð lóð gamla Lækjarskóla verði merkt húsinu og aðeins aðkoma að því um göngustíg á bæjarlandi. Aðgengi á byggingartíma verði um lóð Hverfisgötu 52b. Sérstaklega skal þess gætt að spilla ekki gróðri og hrauni á byggingartíma.

Smyrlahraun

Fjögur hús við götuna voru byggð 1925, nr. 4, 5, 6 og 7. Skytt er að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef eigendur þeirra hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa (lög nr. 80/2012).

Hús við efri hluta götunnar frá nr. 12 – 25 voru byggð á árunum 1958-1972 og eru flest sæmilega stór einbýlishús, nokkur með aukaíbúð. Ekki eru miklir möguleikar til að byggja við þessi hús.

Sunnuvegur

Gatan byggðist upp á árunum 1934-1954.

Sunnan við götuna eru nokkur fúnkishús sem eru glæsilegir fulltrúar fyrir þann stíl og skal gæta fyllstu varúðar við breytingar á þeim.

Ástæða þykir til að halda í eftirtalin tré:

Einstofna gráreynir og álmur við Sunnuveg 6 og skal hafa samband við garðyrkjustjóra Hafnarfjarðar áður en hreyft verður við trjánum.

Tjarnarbraut

Húsin við götuna voru byggð á árunum 1931-1949 og eru góð dæmi um byggingar-list þess tímabils. Ef hús verða stækkuð skal leitast við að halda götumyndinni. Óheimilt er að hækka þök og þakbrúnir.

Tjarnarbraut 29. Bygging á lóð, matshluti 02, er skráð sem iðnaðarhúsnæði. Heimilt er að breyta húsnæðinu í íbúðahúsnæði ef sótt verður um það og íbúðin uppfyllir kröfur byggingarreglugerðar.

Ástæða þykir til að halda í eftirtalin tré:

Garðahlynur á Tjarnarbraut 3

Ilmbjörk á Tjarnarbraut 5, beinstofna tré með hvítan börk.

Sitkagreni bak við Tjarnarbraut 17, hæsta tré sem vitað er um í bænum, gróðursett 1950.

Hafa skal samband við garðyrkjustjóra Hafnarfjarðar áður en hreyft verður við trjánum.

Urðarstígur

Flest húsanna eru bárujárnsklædd timburhús á steiptum kjallara byggð á þriðja áratug síðustu aldar.

Gatan telst fullbyggð og aðeins er möguleiki að byggja við eitt hús.

Þrjú hús voru byggð fyrir 1925, nr. 1, 2 og 5 og er skytt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef eigendur þess hyggjast breyta því, flytja eða rífa (lög nr. 80/2012).

Vitastígur

Gatan byggðist aðallega upp á árunum 1929-1946.

Vitastígur 5 og 9. Heimilt er að hækka þak þessara húsa. Athuga sérstaklega að ekki verði skuggavarp á næstu lóðir. Port vegna hækkunar má mest vera 40 sm og þakhalli mest 45 gráður.

Núverandi

Deiliskipulagstillaga

Götunr.	Götuheiti	fj. íbúða	bílag.	bygg.ár hús	bygg.ár bílsk.	lööð fm.	Núverandi bygg.magn	N.hl.		Lööð skv. tillögu	Hámarks bygg.magn	stækkun	nhl.
2	Arnarhraun	3	1	1957	1967	856,8	422,9	0,49		856,80	422,90	0,00	0,49
4 og 6	Arnarhraun	10	1	1963	1980	1410,0	1210,3	0,86		1410,00	1287,00	77,00	0,91
8	Arnarhraun	2	1	1957	1966	703,0	315,8	0,45		703,40	315,80	0,00	0,45
10	Arnarhraun	2	1	1959	1996	702,0	307,8	0,44		703,00	315,00	7,00	0,45
12	Arnarhraun	1	1	1949	1979	702,0	239,4	0,34		702,00	260,00	20,00	0,37
14	Arnarhraun	1		1965		702,0	238,7	0,34		702,00	260,00	20,00	0,37
16	Arnarhraun	3		1958		702,0	430,7	0,61		702,00	430,70	0,00	0,61
18	Arnarhraun	5		1965		690,0	535,2	0,78		694,00	535,20	0,00	0,78
20	Arnarhraun	6		1964		632,0	505,9	0,80		633,80	505,90	0,00	0,80
22	Arnarhraun	3		1968		637,0	469,3	0,74		629,30	469,30	0,00	0,75
24	Arnarhraun	3		1966		639,0	439,2	0,69		644,30	439,20	0,00	0,69
26, 26a	Arnarhraun	2	1	1956		638,0	385,0	0,60		651,50	385,00	0,00	0,59
28	Arnarhraun	2	1	1963	1967	639,4	286,0	0,45		644,20	310,00	24,00	0,48
30	Arnarhraun	1	1	1956	1956	639,0	210,4	0,33		644,10	228,00	18,00	0,35
32	Arnarhraun	1	1	1956	1956	639,0	197,8	0,31		644,10	218,00	20,00	0,34
34	Arnarhraun	2	1	1956	1956	650,0	233,0	0,36		663,00	253,00	20,00	0,38
36	Arnarhraun	1	1	1956	1956	663,0	245,1	0,37		663,00	265,00	20,00	0,40
38	Arnarhraun	1	1	1958		806,0	297,0	0,37		806,00	322,00	25,00	0,40
40	Arnarhraun	1	1	1956		918,3	287,1	0,31		918,30	312,00	25,00	0,34
42	Arnarhraun	1	1	1947	1958	780,0	232,9	0,30		780,00	258,00	25,00	0,33
44	Arnarhraun	1	1	1957	1957	780,0	244,1	0,31		780,00	269,00	25,00	0,35
46	Arnarhraun	2		1957		780,0	290,0	0,37		780,00	340,00	50,00	0,44
47	Arnarhraun	1	1	1956	1958	842,9	288,2	0,34		841,90	313,00	25,00	0,37
48	Arnarhraun	2	1	1957	1967	1171,0	362,0	0,31		1226,40	387,00	25,00	0,32
49	Arnarhraun	spennist		1952		36,1	17,5	0,48		36,00	17,50	0,00	0,48
50	Arnarhraun	0				721,0	0,0	-		721,00	560,00	560,00	0,78

57

breyting yfir 20 m²

breyting minni en 20 m²

Núverandi

Deiliskipulagstillaga

Götunr.	Götuheiti	fj. íbúða	bílag.	bygg.ár hús	bygg.ár bílsk.	lód fm.	Núverandi bygg.magn	N.hl.		Lód skv. tillögu	Hámarks bygg.magn	stækkun	nhl.
3	Austurgata	1	1	1923	1950	247,9	205,6	0,83		247,90	205,60	0,00	0,83
5	Austurgata	1		1908		210,0	131,9	0,63		222,50	137,00	5,00	0,62
7	Austurgata	2	1	1918	1918	180,0	287,1	1,59		218,60	287,10	0,00	1,31
9	Austurgata	2		1912		280,0	248,8	0,89		431,60	248,80	0,00	0,58
11	Austurgata	1		1921		659,4	280,7	0,43		659,90	280,70	0,00	0,43
17	Austurgata	1	1	1913	1913/1955	315,0	228,3	0,73		341,50	228,30	0,00	0,67
19	Austurgata	2	1	1915	1915	315,0	260,6	0,83		315,80	260,60	0,00	0,83
21	Austurgata	1	skúr	1915	1940	290,0	208	0,72		289,80	208,00	0,00	0,72
23	Austurgata	1		1920		195,0	174,6	0,89		211,20	174,60	0,00	0,83
25	Austurgata	2	1	1928	1935	973,0	211,7	0,22		974,00	252,00	40,00	0,26
27	Austurgata	3		1928		200,0	176,9	0,88		203,00	177,00	0,00	0,87
27B	Austurgata	1	1	um 1910	1964	453,0	178,8	0,39		503,70	195,00	16,00	0,39
29	Austurgata	3		1926		356,5	230,0	0,65		346,20	230,00	0,00	0,66
29B	Austurgata	1		1920		472,0	216,8	0,46		569,10	232,00	15,00	0,41
31	Austurgata	1	sk.	1892	1997	181,6	98,3	0,54		217,40	98,30	0,00	0,45
33	Austurgata	1		1948		816,1	131,5	0,16		816,10	190,00	58,00	0,23
35	Austurgata	1	1	1983	1985	667,0	214,0	0,32		763,20	234,00	20,00	0,31
37	Austurgata	1		1928		443,1	210,6	0,48		443,10	210,00	0,00	0,48
41	Austurgata	1	1	1919	1955	771,0	211,3	0,27		771,00	231,00	20,00	0,30
43	Austurgata	1		2005		500,7	193,3	0,39		502,30	213,00	20,00	0,42
45	Austurgata	1		1923		270,0	176,5	0,65		297,80	176,50	0,00	0,59
47	Austurgata	1	ve. gey.	1917	1933	423,0	267,4	0,63		418,80	350,00	83,00	0,84

30

breyting yfir 20 m²

breyting minni en 20 m²

Núverandi

Deiliskipulagstillaga

Götunr.	Götuheiti	fj. íbúða	bílag.	bygg.ár hús	bygg.ár bílsk.	lóð fm.	Núverandi bygg.magn	N.hl.		Lóð skv. tillögu	Hámarks bygg.magn	stækkun	nhl.
1	Álfaskeið	1		1925		429,0	163,3	0,38		434,20	184,00	20,00	0,42
3	Álfaskeið	1	1	1926	1989	500,0	151,3	0,30		545,10	167,00	15,00	0,31
4	Álfaskeið	1		1919		349,5	204,0	0,58		349,50	204,00	0,00	0,58
6	Álfaskeið	2	1	1927	1955	178,8	257,6	1,44		194,20	257,60	0,00	1,33
10	Álfaskeið	3		1953		864,0	265,1	0,31		864,20	335,00	70,00	0,39
14	Álfaskeið	2		1958		353,0	236,9	0,67		477,80	287,00	50,00	0,60
16	Álfaskeið	1		1955		1282,7	172,3	0,13		1282,70	300,00	128,00	0,23
18	Álfaskeið	2		1949		1139,4	387,2	0,34		1139,40	420,00	33,00	0,37
24	Álfaskeið	1	1	1942	2003	240,0	184,0	0,77		261,80	184,00	0,00	0,70
26	Álfaskeið	1		1935		210,0	148,9	0,71		262,50	148,90	0,00	0,57
27-29	Álfaskeið	4		1947		728,0	402,7	0,55		728,10	402,70	0,00	0,55
28	Álfaskeið	1	1	1945	1955	300,0	162,7	0,54		382,50	178,00	15,00	0,47
30	Álfaskeið	2		1954		312,0	291,3	0,93		315,60	291,30	0,00	0,92
31	Álfaskeið	4		2008		863,4	922,6	1,07		863,40	922,60	0,00	1,07
32	Álfaskeið	3		1955		321,0	261,2	0,81		327,90	261,20	0,00	0,80
33	Álfaskeið	1		1999		397,5	177,1	0,45		397,50	177,10	0,00	0,45
33A	Álfaskeið	1		1999		397,5	177,1	0,45		397,50	177,10	0,00	0,45
34	Álfaskeið	2	1	1953	1992	319,5	252,5	0,79		315,40	252,50	0,00	0,80
35-37	Álfaskeið	4	1	1947	2010	712,4	439,5	0,62		712,40	478,80	39,30	0,67
36	Álfaskeið	1		1948		437,0	171,2	0,39		560,50	301,00	30,00	0,53
38	Álfaskeið	1	1	1948	1948	1050,0	374,8	0,36		1289,00	405,00	30,00	0,31
39-41	Álfaskeið	4	1	1947	2011	705,6	437,2	0,62		705,60	476,50	39,30	0,67
40	Álfaskeið	3	1	1955	1956	857,0	402,3	0,47		914,60	402,30	0,00	0,44
42	Álfaskeið	3	1	1954	1962	923,0	284,5	0,31		915,20	309,00	24,00	0,34
43-45	Álfaskeið	4		1947		723,9	406,7	0,56		723,90	485,30	78,60	0,67
44	Álfaskeið	3		1962		640,0	311,6	0,49		645,20	362,00	50,00	0,56
46	Álfaskeið	1		1954		822,0	190,1	0,23		677,90	210,00	30,00	0,31
47-49	Álfaskeið	4	2	1947	2008	759,0	465,3	0,61		759,00	487,90	22,60	0,64
48	Álfaskeið	2	1	1948	1957	624,8	304,7	0,49		624,00	304,70	0,00	0,49
50	Álfaskeið	1		1963		550,0	329,9	0,60		550,00	329,90	0,00	0,60

64

breyting yfir 20 m²

breyting minni en 20 m²

Núverandi

Deiliskipulagstillaga

Götunr.	Götuheiti	fj. íbúða	bilag.	bygg.ár hús	bygg.ár bílsk.	lóð fm.	Núverandi bygg.magn	N.hl.	Lóð skv. tillögu	Hámarks bygg.magn	stækkun	nhl.
51-53	Álfaskeið	4		1947		808,7	431,8	0,53	808,70	471,10	39,30	0,58
52	Álfaskeið	1	1	1959	1982	611,0	214,4	0,35	612,30	232,00	18,00	0,38
54	Álfaskeið	2	1	1958	1958	685,4	277,1	0,40	685,70	301,00	24,00	0,44
55	Álfaskeið	2		1958		631,0	219,6	0,35	635,50	250,00	30,00	0,39
56	Álfaskeið	2	1	1967	1983	550,0	251,4	0,46	803,30	251,40	0,00	0,31
57	Álfaskeið	1		1956		645,0	174,6	0,27	649,10	225,00	50,00	0,35
58	Álfaskeið	1		1960		550,0	204,0	0,37	761,20	244,00	40,00	0,32
59	Álfaskeið	1		1956		658,0	183,6	0,28	960,50	214,00	30,00	0,22
60	Álfaskeið	2		1961		550,0	287,4	0,52	707,90	287,40	0,00	0,41
5	Gunnarssund	1		1912		169,0	180,7	1,07	204,90	180,70	0,00	0,88
6	Gunnarssund	2		1910		204,0	146,5	0,72	205,00	147,00	0,00	0,72
7	Gunnarssund	1		1924		123,0	105,2	0,86	159,60	105,20	0,00	0,66
8	Gunnarssund	4		1929		276,0	402,3	1,46	298,60	402,30	0,00	1,35
9	Gunnarssund	1		2011		199,5	134,7	0,68	199,50	150,00	15,00	0,75
10	Gunnarssund	1	versl/s	1924	1970	266,0	267,6	1,01	297,80	267,60	0,00	0,90
3	Hverfisgata	1	1	1931	1931	275,3	172,8	0,63	275,30	172,80	0,00	0,63
4	Hverfisgata	1		1860		219,0	142,2	0,65	218,70	142,00	0,00	0,65
4B	Hverfisgata	1	1	1984	2009	295,8	144,7	0,49	295,80	181,00	36,00	0,61
5	Hverfisgata	1	1	1923	1958	191,0	131,4	0,69	191,90	131,40	0,00	0,69
6	Hverfisgata	1		1932		153,0	167,1	1,09	152,90	167,00	0,00	1,09
6A	Hverfisgata	1		1930		386,0	127,5	0,33	398,00	177,00	50,00	0,44
6B	Hverfisgata	1	1	1908	2005/2009	414,4	302,1	0,73	414,40	302,00	0,00	0,73
7	Hverfisgata	1	1	1920	1959	259,0	228,7	0,88	259,00	228,70	0,00	0,88
8	Hverfisgata	1		1913		561,0	135,7	0,24	560,90	196,00	60,00	0,35
9	Hverfisgata	1	1	1926	1992	221,0	181,9	0,82	198,00	181,90	0,00	0,92
10	Hverfisgata	2		1926		238,0	192,3	0,81	377,70	192,30	0,00	0,51

38

breyting yfir 20 m²
breyting minni en 20 m²

Núverandi

Deiliskipulagstillaga

Götunr.	Götuheiti	fj. íbúða	bilag.	bygg.ár hús	bygg.ár bilsk.	lóð fm.	Núverandi bygg.magn	N.hl.	Lóð skv. tillögu	Hámarks bygg.magn	stækkun	nhl.
11	Hverfisgata	1		1929		195	138,6	0,71	162,00	138,60	0,00	0,86
12	Hverfisgata								228,00	150,00		0,66
13	Hverfisgata	1		1913		373,7	154,0	0,41	372,70	168,00	14,00	0,45
13B	Hverfisgata	1		1932		403,2	152,6	0,38	403,60	152,60	0,00	0,38
14	Hverfisgata	1		1916		200,0	164,8	0,82	236,90	164,,8	0,00	0,70
15	Hverfisgata	1		1928		334,1	207,2	0,62	348,60	207,20	0,00	0,59
16	Hverfisgata	3		1930		117,0	162,3	1,38	160,80	162,30	0,00	1,00
17	Hverfisgata	3		1922		335,0	210,7	0,63	329,40	210,70	0,00	0,63
18	Hverfisgata	0	bilastæ			236,0						
19	Hverfisgata	1	1	1921	1988	426,8	151,0	0,35	426,80	166,00	15,00	0,39
19B	Hverfisgata	1	1	1925	1948	277,0	167,5	0,60	497,40	190,00	0,00	0,38
20	Hverfisgata	1		1926		164,0	174,3	1,06	164,90	174,30	0,00	1,06
21B	Hverfisgata	1	geym.	1921	1959	514,1	149,2	0,29	514,10	165,00	15,00	0,32
22-22b	Hverfisgata	3	2	1920	1939	433,0	185,5	0,43	433,50	510,00	324,50	1,18
23	Hverfisgata	1	1	1920	1950	274,0	119,7	0,44	276,50	211,00	91,00	0,76
23B	Hverfisgata	1	skúr	1925	1944	346,0	268,1	0,77	377,50	268,00	0,00	0,71
23C	Hverfisgata	1	1	1927	1967	457,4	146,9	0,32	505,10	197,00	50,00	0,39
24	Hverfisgata	1		1929		510,0	141,6	0,28	510,30	156,00	14,00	0,31
25	Hverfisgata	1		1929		204,0	189,4	0,93	204,30	190,00	0,00	0,93
26	Hverfisgata	1		1922		210,0	101,6	0,48	214,00	112,00	10,00	0,52
28	Hverfisgata	2		1985		530,0	236,2	0,45	431,30	261,00	25,00	0,60
29	Hverfisgata	6	12	2009		786,6	838,1	1,07	786,60	838,10	0,00	1,07
30	Hverfisgata	1		1920		472,0	290,5	0,62	534,90	340,00	50,00	0,64
31	Hverfisgata	1	1	1919	1960	240,0	133,0	0,55	267,30	146,00	13,00	0,55
32	Hverfisgata	1		1922		510,7	97,2	0,19	515,90	137,00	40,00	0,27
33	Hverfisgata	1	1	1921	1957	210,0	178,5	0,85	211,10	178,50	0,00	0,85
34	Hverfisgata	1		1928		238,0	100,1	0,42	250,50	140,00	40,00	0,56
35	Hverfisgata	2	1	1932		212,8	270,9	1,27	212,80	271,00	0,00	1,27
35B	Hverfisgata	1		1926		229,1	93,3	0,41	229,10	103,00	10,00	0,45

40

breyting yfir 20 m²
breyting minni en 20 m²

Núverandi

Deiliskipulagstillaga

Götunr.	Götuheiti	fj. íbúða	bílag.	bygg.ár hús	bygg.ár bílsk.	lóð fm.	Núverandi bygg.magn	N.hl.		Lóð skv. tillögu	Hámarks bygg.magn	stækkun	nhl.
36	Hverfisgata	3	1	1929	1950	300,0	289,2	0,96		300,00	289,00	0,00	0,96
37	Hverfisgata	2		1923		217,0	165,1	0,76		217,50	165,00	0,00	0,76
38	Hverfisgata	2	1	1927	1927	210,0	246,4	1,17		217,50	246,00	0,00	1,17
38B	Hverfisgata	1	1	1925	1948	332,1	136,7	0,41		450,60	150,00	14,00	0,34
39	Hverfisgata	1		1926		190,0	132,2	0,70		190,00	132,00	0,00	0,70
40	Hverfisgata	1	1	1926	1960	195,0	155,2	0,80		195,00	155,00	0,00	0,80
41	Hverfisgata	2		1925		400,0	313,8	0,78		402,80	334,00	20,00	0,83
42	Hverfisgata	1		1928		255,2	131,3	0,51		255,20	131,00	0,00	0,58
43	Hverfisgata	spennist.		1942		18,6	18,6	1,00		18,60	18,60	0,00	1,00
45	Hverfisgata	1	1	1933	1933	375,4	226,7	0,60		397,60	226,70	0,00	0,57
46	Hverfisgata	1	1	1929	1960	305,0	177,2	0,58		316,20	177,20	0,00	0,56
47	Hverfisgata	2	1	1926	1928	240,0	172,3	0,72		333,00	172,30	0,00	0,52
48	Hverfisgata	1		1926		195,0	147,3	0,76		210,90	147,30	0,00	0,70
49	Hverfisgata	3		1925		225,0	145,7	0,65		289,10	175,00	30,00	0,61
50	Hverfisgata	2	geyms.	1926	2000	143,0	228,3	1,60		147,10	228,30	0,00	1,55
51	Hverfisgata	1	1	1928	1988	301,9	140,7	0,47		301,90	151,00	10,00	0,50
52	Hverfisgata	2		1926		178,0	122,2	0,69		181,60	122,20	0,00	0,67
52B	Hverfisgata	1	1	1908	1940	1048,0	165,1	0,16		625,50	205,00	40,00	0,33
53	Hverfisgata	1		1926		225,0	166,2	0,74		291,70	166,20	0,00	0,57
54	Hverfisgata	1		1926		175,0	141,3	0,81		168,20	141,30	0,00	0,84
55	Hverfisgata	2		1932		371	203,6	0,55		384,60	220,00	16,00	0,57
56	Hverfisgata	1		1932		134,7	167,0	1,24		139,10	170,00	3,00	1,22
57	Hverfisgata	2	1	1929	1929	286,8	152,7	0,53		286,80	165,00	12,00	0,58
58	Hverfisgata	1		1926		289,6	144,3	0,50		259,00	180,00	36,00	0,69
61	Hverfisgata	2		1930		225,0	326,5	1,45		225,00	326,50	0,00	1,45
62	Hverfisgata	1		1918		505,5	107,0	0,21		505,50	139,00	32,00	0,27
63	Hverfisgata	1		1924		225,0	141,4	0,63		242,50	141,40	0,00	0,58

39

breyting yfir 20 m²
breyting minni en 20 m²

Núverandi

Deiliskipulagstillaga

Götunr.	Götuheiti	fj. íbúða	bilag.	bygg.ár hús	bygg.ár bilsk.	lóð fm.	Núverandi bygg.magn	N.hl.		Lóð skv. tillögu	Hámarks bygg.magn	stækkun	nhl.
1	Hraunstígur	1		1925		314,0	182,4	0,58		319,00	182,40	0,00	0,57
2	Hraunstígur	1		1928		240,0	88,4	0,37		248,70	96,00	8,00	0,39
3	Hraunstígur		skúr		1943	210,0	101,2	0,48		210,00	101,20	0,00	0,48
4	Hraunstígur	1		1929		256,0	146,0	0,57		266,10	146,00	0,00	0,55
5	Hraunstígur	1	1	1945	2001	403,0	174,4	0,43		411,00	185,00	10,00	0,45
6	Hraunstígur	3		1946		302,0	209,0	0,69		373,00	209,00	0,00	0,56
7	Hraunstígur	1	1	1937	2001	368,0	240,5	0,65		371,50	240,50	0,00	0,65
1	Klettahraun	1		1978		974,7	264,9	0,27		974,70	290,00	25,00	0,30
2	Klettahraun	1	1	1967	1967	981,9	242,0	0,25		982,20	270,00	28,00	0,27
3	Klettahraun	2		1967		767,0	324,3	0,42		766,90	324,30	0,00	0,42
4	Klettahraun	1	1	1966	1966	1105,5	227,7	0,21		1105,50	250,00	22,00	0,23
5	Klettahraun	1	1	1967	1967	706,3	137,7	0,19		706,40	153,00	15,00	0,22
6	Klettahraun	1	1	1977	1977	1100,0	274,0	0,25		1100,00	304,00	30,00	0,28
7	Klettahraun	1	1	1965	1965	749,5	181,2	0,24		746,70	201,00	20,00	0,27
8	Klettahraun	1	1	1965	1965	1100,0	264,8	0,24		1100,00	285,00	20,00	0,26
9	Klettahraun	1	1	1965	1965	874,2	191,5	0,22		860,10	211,00	20,00	0,25
10	Klettahraun	1		1965		1100,0	315,3	0,29		1100,00	335,00	20,00	0,30
11	Klettahraun	1	2	1966	1966/85	639,0	194,9	0,31		638,50	210,00	15,00	0,33
12	Klettahraun	1	1	1965	1965	1078,0	196,7	0,18		1078,80	212,00	15,00	0,20
13	Klettahraun	1	2	1965	1965/83	738,0	209,0	0,28		741,10	225,00	16,00	0,30
15	Klettahraun	1	1	1965	1965	739,0	205,9	0,28		736,50	222,00	16,00	0,30
17	Klettahraun	1	1	1966	1974	672,2	328,4	0,49		674,70	328,40	0,00	0,49
19	Klettahraun	1	1	1965	1965	684,1	220,1	0,32		681,80	220,10	0,00	0,32
21	Klettahraun	1	1	1965	1965	668,0	192,8	0,29		667,40	208,00	15,00	0,32
23	Klettahraun	1	1	1965	1965	1334,0	198,8	0,15		1334,00	225,00	25,00	0,17
8	Linnetsstígur		kirkja	1913		880,0				996,70			
9A	Linnetsstígur	1	séh.e.	1915	1950	156,0	143,2	0,92		156,00	143,20	0,00	0,92
9B	Linnetsstígur	1		1916		188,0	140,2	0,75		241,00	140,20	0,00	0,58

29

breyting yfir 20 m²
breyting minni en 20 m²

Núverandi

Deiliskipulagstillaga

Götunr.	Götuheiti	fj. íbúða	bílag.	bygg.ár hús	bygg.ár bílsk.	lóð fm.	Núverandi bygg.magn	N.hl.	Lóð skv. tillögu	Hámarks bygg.magn	stækkun	nhl.
2	Mánastígur	2		1953		639,9	267,9	0,42	639,90	288,00	20,00	0,45
4	Mánastígur	3		1938		524,0	431,8	0,82	526,20	431,80	0,00	0,82
6	Mánastígur	1		1948		984,0	325,5	0,33	1154,60	360,00	35,00	0,31
8	Mjósund		g og sk			665,1	31,4	0,05	665,10	300,00	279,00	0,45
10	Mjósund	3		1955		1214,0	518,4	0,43	1159,30	520,00	0,00	0,45
13	Mjósund	2		1929		224,0	175,6	0,78	225,80	186,00	0,00	0,82
15	Mjósund	1		1928	1960	316,0	147,4	0,47	305,80	147,40	0,00	0,48
16	Mjósund	2	1	1952	1960	550,0	312,6	0,57	822,60	345,00	32,00	0,42
4B	Reykjavíkurvegur	1	1	1908	1920	445,7	99	0,22	445,7	181	82,00	0,41
10	Reykjavíkurvegur	2		1956		1019	214	0,21	1019,00	264,00	50,00	0,26
16	Reykjavíkurvegur	3	1	1956	1956	298,0	305,2	1,02	300,10	305,20	0,00	1,02
16B	Reykjavíkurvegur	1		1978		611,0	276,2	0,45	623,10	276,20	0,00	0,44
20	Reykjavíkurvegur	1	1	1911	1963	406,5	175,8	0,43	406,50	183,00	6,00	0,45
22	Reykjavíkurvegur	6		1943	1954	531,0	627,3	1,18	530,80	627,30	0,00	1,18
24	Reykjavíkurvegur	1		1924		434,3	115,5	0,27	435,80	190,00	75,00	0,44
24A	Reykjavíkurvegur		sp.st.	1942		50,8	18,4	0,36	50,80	18,40	0,00	0,36
26	Reykjavíkurvegur	1	1	1926	1940	357,0	179,2	0,50	357,20	179,20	0,00	0,50
30	Reykjavíkurvegur	2	1	1930	1930	240,0	182,5	0,76	358,70	182,50	0,00	0,51
32	Reykjavíkurvegur	1		1919		538,0	151,1	0,28	617,30	166,00	15,00	0,27
34	Reykjavíkurvegur	1		1944		642,0	140,6	0,22	801,50	180,00	44,00	0,23
36	Reykjavíkurvegur	2		1959		1373,0	267,9	0,20	1366,60	295,00	27,00	0,22
1	Skólabraut	3	sm.st.	1923	1924	306,6	255,0	0,83	333,30	255,00	0,00	0,77
3	Skólabraut	0	skóli/íp	1926/79	1978	6149,9	2704,0	0,44	6151,60	2704,00	0,00	0,44
5	Skólabraut								428,80	125,00	125,00	0,29

39

breyting yfir 20 m²
breyting minni en 20 m²

Núverandi

Deiliskipulagstillaga

Götunr.	Götuheiti	fj. íbúða	bílag.	bygg.ár hús	bygg.ár bílsk.	lóð fm.	Núverandi bygg.magn	N.hl.	Lóð skv. tillögu	Hámarks bygg.magn	stækkun	nhl.
1	Smyrlahraun	1		2010		326,2	210,9	0,65	326,20	210,90	0,00	0,65
2	Smyrlahraun	2		1933	1933	586,2	204,0	0,35	586,20	254,00	50,00	0,43
4	Smyrlahraun	1		1925		300,0	163,9	0,55	300,00	177,00	13,00	0,59
5	Smyrlahraun	1		1925?		356,1	147,8	0,42	360,50	162,00	14,00	0,45
6	Smyrlahraun	2		1925		240,0	170,6	0,71	240,00	170,60	0,00	0,71
7	Smyrlahraun	2	1	1923	1940	245,7	120,9	0,49	245,70	120,90	0,00	0,49
8	Smyrlahraun	2		1933		267,2	121,5	0,45	268,20	135,00	12,00	0,50
9	Smyrlahraun	2		1933		267,2	222,8	0,83	267,20	222,80	0,00	0,83
10	Smyrlahraun	2	1	1987	1987	739,4	317,1	0,43	739,40	332,00	15,00	0,45
12	Smyrlahraun	2	1	1959	1974	658,4	279,1	0,42	658,40	296,00	17,00	0,45
13A	Smyrlahraun					625,0		-				
14	Smyrlahraun	2	1	1961	1974	650,7	307,1	0,47	652,00	307,10	0,00	0,47
15	Smyrlahraun	1	1	1958	1966	982,8	250,4	0,25	985,20	275,00	25,00	0,28
16	Smyrlahraun	1	1	1960	1982	721,4	222,1	0,31	721,40	240,80	0,00	0,33
17	Smyrlahraun	1		1971		685,0	240,6	0,35	718,60	240,60	0,00	0,34
18	Smyrlahraun	1	1	1963	1963	710,9	204,7	0,29	692,20	225,00	20,00	0,33
19	Smyrlahraun	1		1972		687,0	360,7	0,53	717,80	360,70	0,00	0,50
20	Smyrlahraun	2	1	1967	1967	720,0	390,3	0,54	705,80	390,30	0,00	0,55
21	Smyrlahraun	1		1970		736,9	269,9	0,37	740,00	290,00	20,00	0,39
22	Smyrlahraun	2	1	1964	1964	690,0	363,2	0,53	669,90	363,20	0,00	0,54
23	Smyrlahraun	1	1	1961	1963	690,0	219,8	0,32	774,60	230,00	10,00	0,30
24	Smyrlahraun	2		1964		657,0	317,8	0,48	641,80	317,80	0,00	0,50
25	Smyrlahraun	1	1	1961	1961	797,1	311,8	0,39	797,50	311,80	0,00	0,39

33

breyting yfir 20 m²

breyting minni en 20 m²

Núverandi

Deiliskipulagstillaga

Götunr.	Götuheiti	fj. íbúða	bílag.	bygg.ár hús	bygg.ár bílsk.	lóð fm.	Núverandi bygg.magn	N.hl.		Lóð skv. tillögu	Hámarks bygg.magn	stækkun	nhl.
1	Sunnuvegur	1	1	1953	1953	663,0	231,3	0,35		639,50	251,00	20,00	0,39
3	Sunnuvegur	2		1945		624,0	231,2	0,37		624,00	251,00	20,00	0,40
4	Sunnuvegur	2	1	1959	1959	609,0	264,2	0,43		648,80	274,00	10,00	0,42
5	Sunnuvegur	1	1	1948	1948	432,0	192,6	0,45		499,80	214,00	22,00	0,43
6	Sunnuvegur	1		1935		405,0	206,1	0,51		405,20	206,10	0,00	0,51
7	Sunnuvegur	1		1934		460,0	161,2	0,35		460,00	207,00	46,00	0,45
8 og 8a	Sunnuvegur	3		1953		449,0	269,6	0,60		445,10	269,60	0,00	0,61
9	Sunnuvegur	2		1954		444,0	236,8	0,53		444,20	236,80	0,00	0,53
10	Sunnuvegur	3	1 og v	1947	1976	293,8	356,4	1,21		304,50	356,40	0,00	1,17
11	Sunnuvegur	2		1947		471,0	274,5	0,58		485,80	274,50	0,00	0,57
12	Sunnuvegur	2	1	1954	1954	316,0	250,3	0,79		319,00	250,30	0,00	0,78
3	Tjarnarbraut	4		1947		763,0	498,1	0,65		761,10	498,10	0,00	0,65
5	Tjarnarbraut	1	1	1931	1978	347,0	230,2	0,66		343,70	230,20	0,00	0,67
7	Tjarnarbraut	1		1931		417,0	247,7	0,59		416,80	278,00	30,00	0,67
9	Tjarnarbraut	1	1	1932	1957	288,0	137,6	0,48		302,60	150,00	12,00	0,50
11	Tjarnarbraut	3		1934		306,0	365,3	1,19		323,30	365,30	0,00	1,13
13	Tjarnarbraut	1		1934		270,0	214,6	0,79		411,90	214,60	0,00	0,52
15	Tjarnarbraut	1	1	1942	1987	589,0	241,1	0,41		589,10	271,00	30,00	0,46
17	Tjarnarbraut	1	1	1942	1942	526,0	213,9	0,41		526,00	233,00	19,00	0,44
19	Tjarnarbraut	1	1	1945	1948	482,0	227,0	0,47		586,10	244,00	17,00	0,42
21	Tjarnarbraut	1		1944		498,4	251,4	0,50		498,40	251,40	0,00	0,50
23	Tjarnarbraut	1		1944		505,8	225,0	0,44		505,80	225,00	0,00	0,44
25	Tjarnarbraut	1	1	1949	1949	691,1	266,3	0,39		691,10	286,00	20,00	0,41
27	Tjarnarbraut	2	1	1947	1947	665,4	227,6	0,34		665,40	248,00	20,00	0,37
29	Tjarnarbraut	3	1	1945	1958	668,2	310,2	0,46		668,20	310,20	0,00	0,46

42

breyting yfir 20 m²

breyting minni en 20 m²

Núverandi

Deiliskipulagstillaga

Götunr.	Götuheiti	fj. íbúða	bílag.	bygg.ár hús	bygg.ár bílsk.	lóð fm.	Núverandi bygg.magn	N.hl.		Lóð skv. tillögu	Hámarks bygg.magn	stækkun	nhl.
1	Urðarstígur	1	1	1921	1965	207,7	158,4	0,76		207,70	158,40	0,00	0,76
2	Urðarstígur	1		1921		275,0	117,4	0,43		286,60	130,00	12,00	0,45
3	Urðarstígur	1	1	1926	1983	250,9	176,0	0,70		250,90	176,00	0,00	0,70
5	Urðarstígur	1		1923		127,0	121,8	0,96		176,10	121,80	0,00	0,69
6	Urðarstígur	2	1	1926	1984	262,0	178,9	0,68		262,00	262,00	0,00	0,68
8	Urðarstígur	1	1	1929	1986	196,0	182,6	0,93		196,00	182,60	0,00	0,93
10	Urðarstígur	1	1	1941	1986	217,0	178,6	0,82		248,00	178,60	0,00	0,72
1	Vitastígur	1		1963		236,0	151,5	0,64		253,40	151,50	0,00	0,60
2	Vitastígur	1		1943		432,0	150,5	0,35		432,00	165,00	15,00	0,38
3	Vitastígur	2		1945		253,0	170,3	0,67		253,30	170,30	0,00	0,67
4	Vitastígur	2		1945		432,0	227,2	0,53		427,00	227,20	0,00	0,53
5	Vitastígur	1		1946		484,0	160,0	0,33		303,60	185,00	25,00	0,61
6	Vitastígur	2		1946		336,0	178,7	0,53		361,00	178,70	0,00	0,50
6A	Vitastígur	1		1931		419,0	188,6	0,45		411,90	188,60	0,00	0,46
7	Vitastígur	3		1946		304,0	218,0	0,72		317,70	218,00	0,00	0,69
8	Vitastígur	1	1	1929	1950	336,0	109,7	0,33		305,70	120,00	10,00	0,39
9	Vitastígur	1		1957		304,0	121,6	0,40		308,50	152,00	30,00	0,49
10	Vitastígur	1		1997		426,0	163,8	0,38		426,30	186,00	22,00	0,44
12	Vitastígur	1		1943		406,6	112,0	0,28		407,10	162,00	50,00	0,40

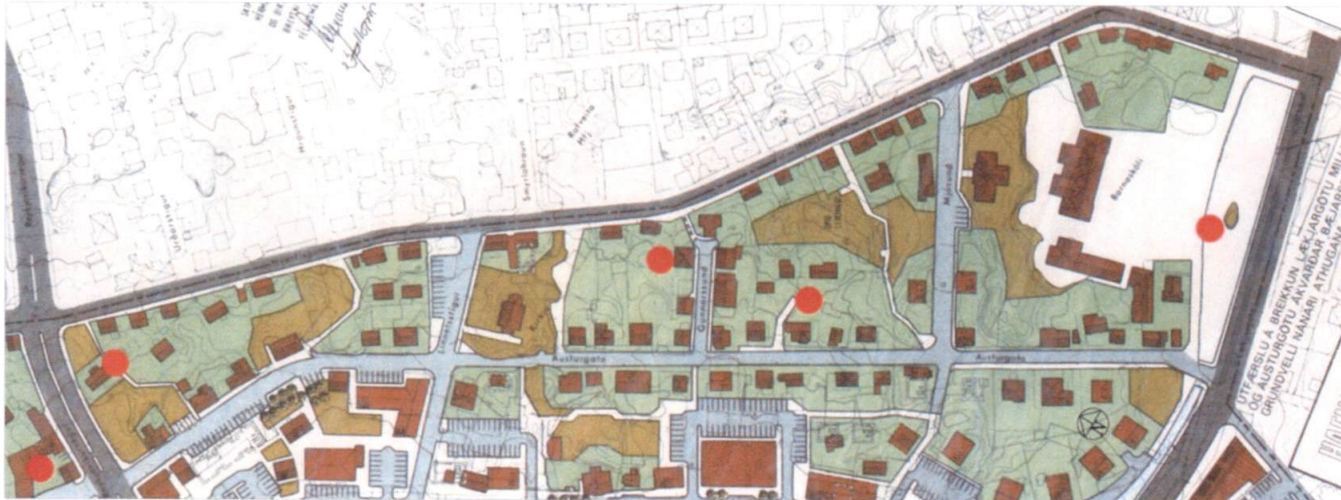
25

breyting yfir 20 m²

breyting minni en 20 m²

HAFNARFJÖRDUR

FYRIR



NUGILDANDI DEILISKIPLAG SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN
HAFNARFJARÐAR 21.06.1983

EFTIR



REITUR 1, MIÐBÆR
DEILISKIPLAG HAFNARFJÖRDUR MIÐBÆR 1981



SAMÞYKKTIR

Styrtingar
Breytt deiliskipulag

Útvefið hefur verið deiliskipulag fyrir Miðbær í Hafnarfjarðum. Þar sem m. o. m. hefur átt sér til áherslu á loftþingum og aðlagðum lendum. Af þessum sökum er miðbær áttvegið skipulagsáætlað og þess vegna er samþykktur nýtt skipulag. Skipulagsáætlanir eru þess vegna áttvegið skipulag Miðbærs 1981. Þessi skipulagsáætlanir eru gildar frá og með útgáfu og þess vegna er skipulagsáætlanir af Miðbæri 1981. Þessi skipulagsáætlanir eru gildar frá og með útgáfu og þess vegna er skipulagsáætlanir af Miðbæri 1981.

Samþykkt í skipulags- og byggingarnefni Hafnarfjarða þann 25.6.2015

Í skipulags- og byggingarnefni

Deiliskipulagsbreytingun er tekið gilið þann 2015



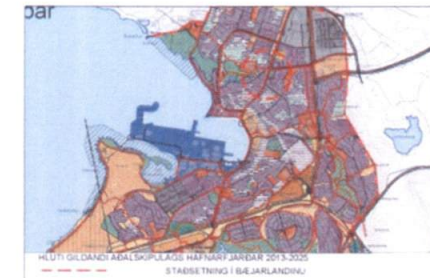
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ
HAFNARFJARÐAR
MÁLFRÍÐUR KRISTJÁNSDÓTTIR
APRÍL 2015

HAFNARFJÖRÐUR

FYRIR






EFTIR



HLUTI GILDANDI AÐALSKIPULAGS HAFNARFJÖRÐAR 2013-2022
STABSETNING Í BÉJARLANDINU

SKYRINGAR

-  BREYTT MÖRK VÍÐ DEILISKIPULAG MIÐBÆR HRAUN
-  BREYTT MÖRK VÍÐ DEILISKIPULAG MIÐBÆR HRAUN-VESTUR
-  BREYTT MÖRK VÍÐ DEILISKIPULAG VESTURBÆR
-  NY MÖRK DEILISKIPULAGS FYRIR GATNAMÓT REYKJAVÍKURVEGAR OG ARNARHRAUNS

SAMBÝKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐI
HAFNARFJÖRÐAR

DÁNN: 25.8.2015

SKIPULAGS- OG BYGGINGARFULLTRUI

AUGLYSING UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VAR
BIRT Í B- DEILD STJÓRNARTÍÐINDA

DÁNN:

DEILISKIPULAG FYRIR GATNAMÓT REYKJAVÍKURVEGAR OG ARNARHRAUNS - BREYTT SKIPULAGMÖRK



SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ
HAFNARFJÖRÐAR

MALFRÍÐUR KRISTJÁNSDÓTTIR
APRIL 2015

TOLVUSKRÁ: S:\AUTOCAD\deiliskipulag\1_MIDBAER\1_1_MIDBAER\DSK_Reykjav_Amarhv_brmork.dwg

BREYTT SKIPULAG: HAFNARFJÖRÐUR MIÐBÆR 1981 (REITUR 15)

FYRIR



skv.1:1000

EFTIR



skv.1:1000

Samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 21.06.1981 og staðfest af félagsmáráðuneytinu 19.09.1983 með síðari breytingum

FYRIR BREYTINGU

Götuheiti	Byggtífr m²	Lóðarstærð m²	Nýl.h.	Byggt ár	Lóðarstærð m² eftir breytingu
Hverfisgata 30	290.5	472.0	0.62	1930	
Hverfisgata 31	159.8	240.0	0.67	1919	267.3
Hverfisgata 32	97.2	510.7	0.48	1922	óbreytt
Hverfisgata 33	178.5	210.0	0.85	1921	211.1
Hverfisgata 34	100.1	238.0	0.42	1928	
Hverfisgata 35	270.9	212.8	1.27	1932	óbreytt
Hverfisgata 36	289.2	300.0	0.96	1929	
Hverfisgata 37	165.1	217.0	0.76	1923	217.5
Hverfisgata 38	246.4	210.0	1.17	1927	217.5
Hverfisgata 38B	136.7	332.1	0.41	1925	450.6
Hverfisgata 39	132.2	190.0	0.7	1926	óbreytt
Hverfisgata 40	155.2	195.0	0.8	1926	óbreytt
Hverfisgata 41	103.6	85.0	1.22	1925	óbreytt
Hverfisgata 41A	103.6	315.0	0.39	1925	óbreytt
Hverfisgata 42	131.3	225.0	0.58	1928	255.2
Hverfisgata 43	18.6	18.6	1.0		18.6
Hverfisgata 45	226.7	375.4	0.6	1933	óbreytt
Hverfisgata 47	172.3	240.0	0.72	1926	333.0
Hverfisgata 49	145.7	225.0	0.65	1925	272.8
Mjósund 13	175.6	224.0	0.78	1929	225.8
Mjósund 15	147.4	316.0	0.47	1928	305.8
Austurgata 27	176.9	200.0	0.88	1928	234.7
Austurgata 27B	178.8	453.0	0.39	1930	503.9
Austurgata 29	230.0	356.5	0.65	1926	355.9
Austurgata 29B	216.8	472.0	0.46	1920	568.8
Austurgata 31	96.3	181.6		1892	óbreytt
Austurgata 33	131.5	580.0	0.23	1948	816.1
Austurgata 35	214.0	667.0	0.32	1983	763.2
Gunnarsund 6	146.5	204.0	0.72	1910	
Gunnarsund 8	402.3	276.0	1.46	1929	
Gunnarsund 10	267.6	266.0	1.01	1924	

HVERFISGATA – AUSTURGATA milli Mjósunds og Gunnarsunds

Slök grenngrennd með deiliskipulaginu Hafnarfjarðar Miðbær 1981 gilda skilmálar fyrir reit 15. Þar er gert ráð fyrir að nýlögðar hús séu að mestu 0.45 og grunnflötur hús sé ekki yfir 80 m². Raunin er óviss og því nauðsynlegt að breyta deiliskipulaginu. Einnig var ákveðið að staðka reitinn þar sem ákveðin hús eru hús austan Hverfisgötu en það svarið hefur verið deiliskipulag.

Núverandi ástand: Svæðið er 1.4 ha. Þar af eru um 0.1 ha hraun sem er nýtt til útvistar og leikja. Austan Hverfisgötu er klætt sem leik fagur um upp að vitanum. Á svæðinu eru 29 hús með 47 búðum. Lóðir eru almennir lóðir og nýlögðar hús. Aðeins þótt lóðir hafa lengra rétt en 0.45 og hafi er það 1.46. Aðrir lóðir eru í eigu Hafnarfjarðar. Flest hús eru byggð 6 og stítt hús hús við Austurgötu 31. Svæðið er 30 km hvarfi. Í staðmunðinum um hövsnöndu í Hafnarfirði frá janúar 2002 eru gítumyndir Austurgötu og Hverfisgötu lóðir í sérstökum gæðaflokki og þar gætur að ekki séu gert ráð fyrir mótum hús nema í algjörum undantakingsstökum. Einnig er bent á að við byggja nýrri hús og viðbyggja þurfi að taka mið af meðvirkni og holluðum byggðarinnar, yfirþingd hennar og stöðunum. Við viðhald og endurbýggingu hús verfi gert mið af upprunalegt hof ensa og koslar er. Trygga þer í skipulagi að með gítumyndir skilríki ekki við breytingu á sérstökum húsnum. Byggðarinnar Hafnarfjarðar skulu farnar í reitnum voris 2010 og skulu leikj til af reitnum skráningarnir á lóðum sem tilgætur eru í sérstökum.

Skilmálar eftir breytingu: Tekið er tillit til skilmálokunar um hövsnöndu í Hafnarfirði frá janúar 2002 þar sem gítumynd Austurgötu og Hverfisgötu er talin sérstök. Lagi er til í þessu deiliskipulagi að hövsnöndu þar sem einstaka byggðarinnar lóðir. Hövsnöndu í Hafnarfirði, skilmálokun bls. 17). Hövsnöndu er ekki ákveðið að byggja óbreytt ástand. Hövsnöndu er ekki forvarndur fyrir almennuðinu þrönu svæðisins með við nýrri þarf. Hús hvar í lóð og breytingu á byggðarinnar skulu staðfest sem hús af haldi og hvar tilfelli með sérstöklega. Lóðir skulu umnagar byggðarinnar Hafnarfjarðar og Hövsnöndu hvarndur varðandi allar fyrstugaðar breytingu.

Almennir skilmálar sem gilda eru eftirfarandi: Farið hefur verið yfir lóðleguáminningu, þar sem stafræn og eru gítandi lóðarmót öfnd á deiliskipulaginu. Matleik og lóðsamningur gítur um endanlega og lugu lóðir. Sérstöklega skulu þess gætt að viðbyggjar séu í samræmi við mál- og hæðarstöð, byggjarreglugerð og allar reglugerðir er varða húsbýggingu. Stafræn viðbyggjar skulu ekki þessa grunngætt hövsnöndu og skulu hún falla að hövsnöndu svæðis verður úll og efnsval. Tryggt skulu að viðbyggjar skulu ekki stjarna, auk skuggaþverp ná mætti óeðllega umhverfisgötu nágranna. Ekki er heimilt að fólga búðum á sérstöklega með heidaryfirþingd hús og gítumyndir í hoga. Ef byggjarinn er veitt hvílur auk kostnaður vegna flutnings götugagns og rafmatskassa á umstökunda leyfningu. Húshald verfi almennir 30° - 45°. Yfirþingd hús skulu vera með bygðar klæðningu nema við endurnýjun steypta ella mótubúða hús þar sem yfirþingd má haldra sér. Endurbýgging hövsnöndu mannvirkis er heimil af Hövsnönduáminningu. Byggðarinn Hafnarfjarðar mular það öfnd eða ónothætt. Þess skulu gætt að rokun á hvarnu verfi ensa till og unnt er við byggjarinnar áminningu. Únferð og gönguleiðir: Svæðið er 30 km hvarfi. Götugagnir milli lóða nr. 35 og 37 við Hverfisgötu að Vitasig heit óbreytt. Afgangur að lei- og útvistarvæði milli Hverfisgötu og Austurgötu um stíg milli lóða nr. 35 og 38 við Hverfisgötu.

Bærskilmálar: Í fornleifaskráningu byggðarinn Hafnarfjarðar er fjallað um garðstöður á eftirstöðu lóðum: Austurgötu 35, Hverfisgötu 28b og Vitasig lóð, Hverfisgötu 30b, Hverfisgötu 33. Garðar eru þar einu sem standa eftir af stafræn kefð garða sem lugu um svæðið fyr á tímum og ættu því að fól að vera óbreytt. Ef til þarf þarf áminningu hvar á þessum lóðum skulu byggðarinn Hafnarfjarðar fól átt og aðgerðarinn Fornleifaverndir ríðana um þá hvarsvæði.

Kvóð er í lóð nr. 41A við Hverfisgötu um afgangur að vata til viðhalds. Hverfisgötu 31, heimil er að byggja 13 m² gróðurkúla hámarka vegg hæð 1.8 m. Mjósund13, heimil er að byggja þeymslu á einni hæð með flötu þaki. Austurgata 33, heimil er að byggja blöskur með 28 m² grunnflöt og hámarkvægghæð 2.7 m. Þá er heimilt að endurbýgja þeymsluskúr í sömu mynd og sá sem fyrir er.

Við gítuðinu þessa breyta skipulags fella skilmálar fyrir reit 15 í deiliskipulaginu Hafnarfjarðar Miðbær 1981 er gítuð ástand síðari breytingum á því.



NÚVERANDE ÁSTYND - HVERFISGÖTU 37 - 47, skv. 1:500

SAMÞYKKTIR



ADALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 1995-2015

SKÝRNINGAR

- Ný byggjarinnar
- Opðilur gróður- og útvistarvæði
- Hövsnönd byggð
- Húsnönd í húsnum heimil
- Byggjarinnar
- Skráningarmót / útvistarvæði svæðis sem breytingu nær til

DEILISKIPULAGI ÞETTA SEM HEFUR FENGID MEDFERD SKV. 43 GR. OG AUGLÝST SKV. 1 MGR. 41 GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 OG VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGSRÁÐI HAFNARFJARÐAR

ÞANN 23.06.2011

F.H. SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐS
OG Í BÆJARSTJÓRN ÞANN 31.06.2011
BÆJARSTJÓRNIN Í HAFNARFIRÐI

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ 17.05.2011
MED ÁTHUGASEMDFRETTI TIL 29.06.2011

AUGLÝST UM GILDISTÖRKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNATÍÐINDA ÞANN

2011

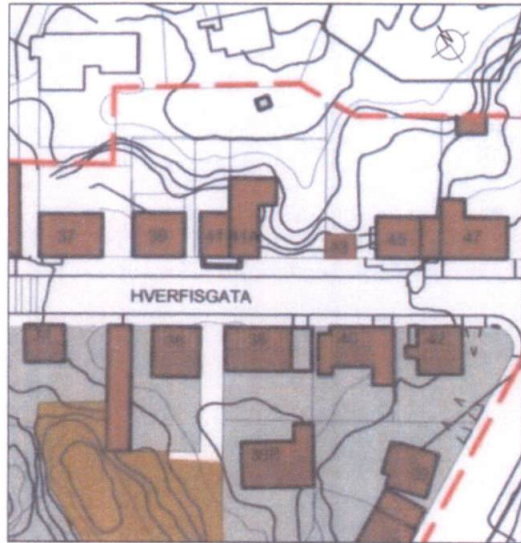
SKIPULAGSSTOFNEN HEFUR FENGID ÞESSI GÖGN TIL YFIRFERDAR Í SAMRÆMI VÍD LOG NR. 123/2010



SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ HAFNARFJARÐAR

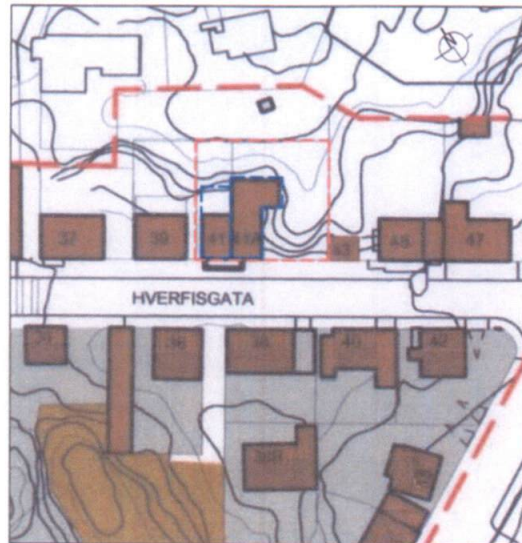
Þegi: 14. janúar 2011
Úpplögður lagfjarður 2. ágúst 2011
Skilmálar lagfjarður 26. sept. 2011

skv.5:AU/DOCA/deiliskipulag1-midbær-hvan-2009-2010_brdmáa/hautg_hverfg_140111.dwg



NÚVERANDI DEILISKIPULAG - HAFNARFJÖRÐUR MIDBÆR 1981 (REITUR 15)
mkv. 1:500

Samþykkt í Bæjarstjórn Hafnarfjarðar 21.06.1981
Breyting samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 31.08.2011
og ódálátt gildi 26.11.2011



BREYTT DEILISKIPULAGI - HAFNARFJÖRÐUR MIDBÆR 1981 (REITUR 15)
HVERFISGATA 41 OG 41A - mkv. 1:500

- Um er að ræða breytingu á byggingarætti fyrir Hverfisgötu 41 og leyfi til að byggja aðra hæð ofan á jarðhæð víðbyggingar við Hverfisgötu 41A.
- Hverfisgata 41A. Markmið breytinganna er að reisa samakonan víðbyggingu og var samþykkt árið 1988 (gengið var frá jarðhæð áður en framkvæmdir stöðuvóust) en byggingarætti hefur fallið úr gildi.
- Hverfisgata 41. Markið breytinga er að byggja herbergi á jarðhæð með þakvolum sem yrðu aðgengilegar af aðalhæð húsans og myndu um leið auðveldis aðgengi að bakhlöð sem er lítt nýtanleg í dag.
- Ásýnd Hverfisgötu verður óbreytt frá því sem hún er í dag, þar sem fyrirhugaðar breytingar eru á bakhlöð.
- Kvistir á framhlöð húsa (við Hverfisgötu) verði ekki lengri en 50% af lengd húsa, en kvistir á bakhlöð verða mest 2/3 af lengd húsa.

Stærðir:

Hverfisgata 41

Íðarstærð: 85m²
núverandi stærð: 103.6m²
nýtingarhlutfall fyrir: 1.22

stækkun: 21.6m²

kvistir: 5.0m²
stærð eftir breytingu: 130.2m²
nýtingarhlutfall eftir: 1.55

Hverfisgata 41A

Íðarstærð: 315m²

núverandi stærð: 103.6m²
nýtingarhlutfall fyrir: 0.33

stækkun: 76.2m²

kvistir: 5.0m²
stærð eftir breytingu: 184.8m²
nýtingarhlutfall eftir: 0.59



mörk skipulagssvæðis



byggingarættur



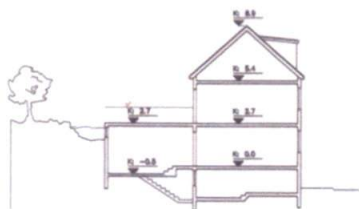
ADALSKIPULAG HAFNARFJARDAR 1995-2015

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt í skipulagsráði Hafnarfjarðar þann 19.7.2013.

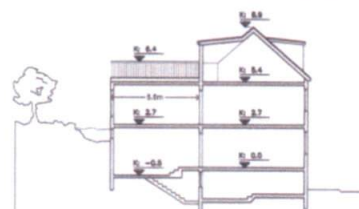


Tillagan var auglýst frá 6.8.2013
með athugasemdafresti til 19.7.2013

Deiliskipulagsbreytingin ódálátt gildi þann 11.7.2013



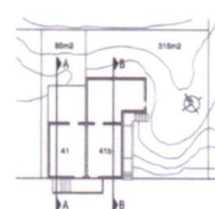
SNEIDING BB - HVERFISGATA 41A - FYRIR BREYTINGAR
mkv. 1:200



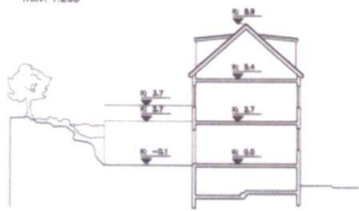
SNEIDING BB - HVERFISGATA 41A - EFTIR BREYTINGAR
mkv. 1:200



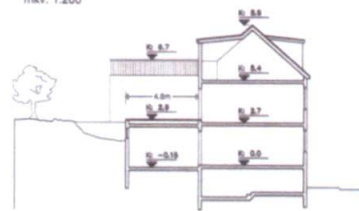
GRUNNMYND 1.HÆÐ - EFTIR BREYTINGAR
mkv. enginn



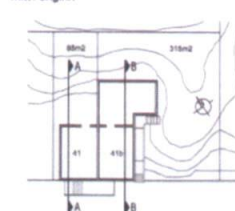
GRUNNMYND 2.HÆÐ - EFTIR BREYTINGAR
mkv. enginn



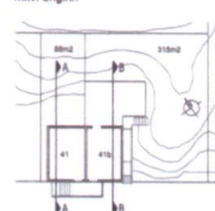
SNEIDING AA - HVERFISGATA 41 - FYRIR BREYTINGAR
mkv. 1:200



SNEIDING AA - HVERFISGATA 41 - EFTIR BREYTINGAR
mkv. 1:200



GRUNNMYND 1.HÆÐ - FYRIR BREYTINGAR
mkv. enginn



GRUNNMYND 2.HÆÐ - FYRIR BREYTINGAR
mkv. enginn

AOK

KÁRI ERÍKSSON arkitekt FAI - tel. 070365-0090 - VERRUSTJÓRI ARKITEKTA eftir Gutmansund 5 - 220 HÍ. - sími: 660 0999 - email: sok@aok.is - www.aok.is

HVERFISGATA 41 og 41B
HAFNARFJÖRÐUR

13/03

DEILISKIPULAG mkv. 1:500/200

deiliskipulagsbreyting

0100

hannað: KE teiknað: KE dags: 07.01.2013

breyting A:
breyting B:
breyting C:
breyting D:

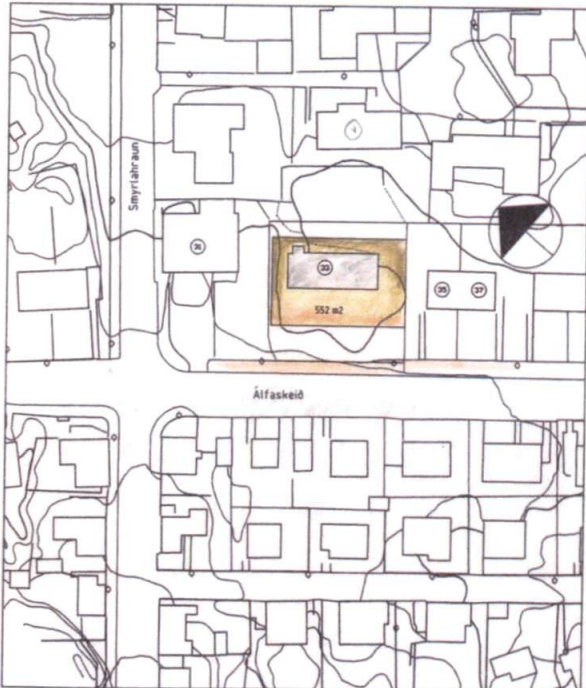
A2

ATH: Öll mál eru í millimetrum. Öll vörubúnaði skal bera undir höndum. Stafrætt ekkert af málavörpun, öll mál skiptast á stafrætt. Öll áhrif og áhrifun breytingar, að hluta eða í heild, er það skriflagu leyfi höfundar.

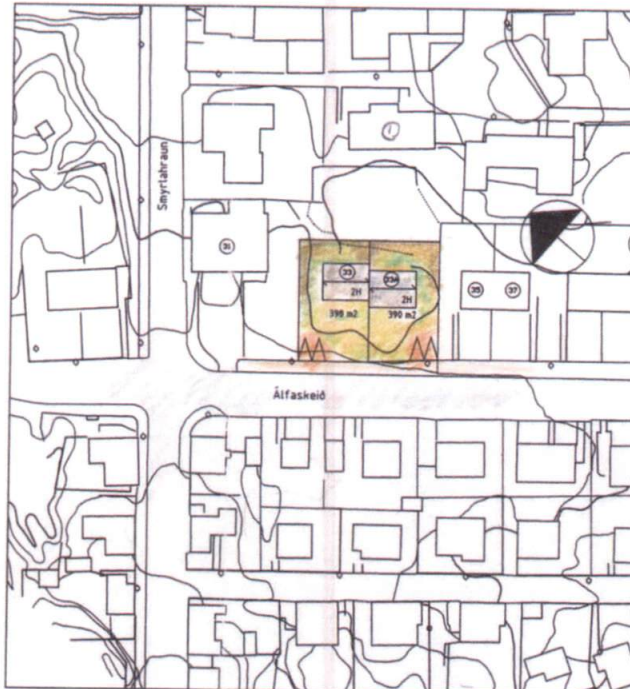
FYRIR

EFTIR

"Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkir tillögu bæjarskipulags dags. 30. júní 1997, breytt 8. september 1997 að deiliskipulagi að Álfaskeiði 33 að lokinni auglýsingu og kynningu í samræmi við grein 4.4 í reglugerð nr. 318/1985.
 Í stað gamals iðnaðarhúsnæðis komi parhús og hefur skipulags- skilmálum og lóðamörkum verið breytt í samræmi við athugasemdir. Bæjarstjórn óskar jafnframt eftir því við Skipulagsstjóra ríkisins að hann samþykki þessa breytingu með undirskrift sinni".



1:1000



1:1000

SAMÞYKKTIR

SKIPULAGSUPPRÁTTUR ÞESSI VAR SAMÞYKKTUR Í
 SKIPULAGSNEFND HAFNARFJARÐAR
 HINN: 9. september 1997

HAFNARFIRDI HINN: 18. september 1997

Jóhanna S. Krúdal
 SKIPULAGSSTJÓRI HAFNARFJARÐARÞEJAR

SKIPULAGSUPPRÁTTUR ÞESSI VAR SAMÞYKKTUR
 AF BÆJARSTJÓRN HAFNARFJARÐAR
 HINN: 16. september 1997

HAFNARFIRDI HINN: 18. september 1997

Jóna Óskorná
 BÆJARSTJÓRI HAFNARFJARÐARÞEJAR



SKIPULAGSUPPRÁTTUR ÞESSI VAR SAMÞYKKTUR
 AF SKIPULAGSSTJÓRA RÍKISINS Í SAMRÆMI VIÐ
 GR. 4.4.1 SKIPULAGSREGLUGERÐ NR. 318 FRÁ 1985.

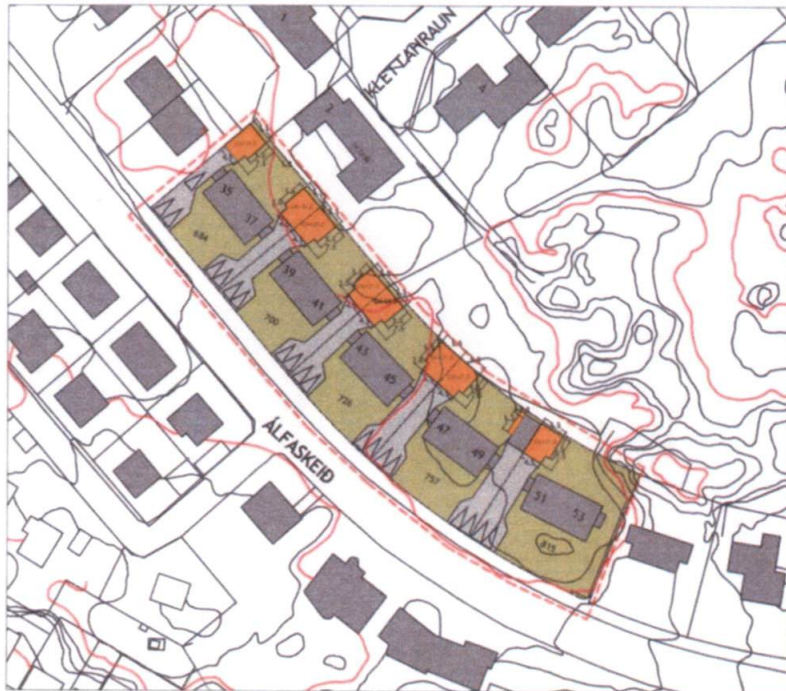
REYKJAVÍK HINN: 9. september 1997
Bláa
 SKIPULAGSSTJÓRI RÍKISINS



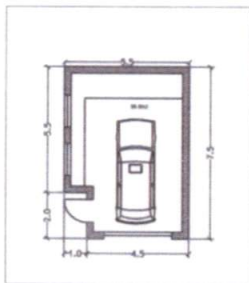
BREYTING Á SKIPULAGI LÓÐAR NR. 33 VIÐ ÁLFASKEIÐ



BÆJARSKIPULAG HAFNARFJARÐAR
 30.06.1997
 BREYTT 08.09.1997



Deiliskipulag 1:1000



Skýringarmyndir 1:200



Greinargerð

Gerð er tillaga að deiliskipulagi fyrir bílskúra á lóðunum Álfaskeið 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47 og 51. Ítrekað hafa komið óskir frá íbúum um byggingu á bílskúrum og er hér komið til móts við þær óskir. Deiliskipulagssvæðið nær til lóðanna nr 35 - 53 en þær mynda heilstæða einingu í götumyndinni.

Skilmálar

Byggja má bílskúra sem eru 7,5 x 4,5 m, þ.e. 33,75 m² með útbyggingu sem er að hámarki 1 x 5,5 m, þ.e. 5,5 m². Samtals getur bílskúrin orðið 39,25 m².

Bílskúrnir eiga að vera með einhalla þaki og hámarks þakhalli verði 7°. Mænishæð má ekki vera hærrí en 3.3 m. Framhlíð bílskúrsins skal vera 3.5 m há með lárétta efri brún.

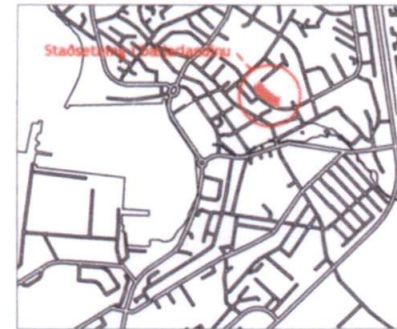
Hæðarkóti aðalgöfís í bílskúr skal vera á bitinu 19,5 - 21,8 m, á lóð nr. 41-51 eru bílskúrnir í hæð 21-21,8 m. Þar af leiðir eru bílskúrnir grafnir inni landið að hluta. Það er gert til að skyggja sem minnst á byggðina sem fyrir er og til að draga úr umfangi bílskúranna.

Heimilt er að byggja útbyggingu til samræmis við nýja bílskúra, á bílskúrinn sem komin er á lóðinni nr. 49.

Breyting

Breyting hefur átti sér stað frá áður auglýstri tillögu vegna framkominna athugasemda á kynningartímanum. Breytingin felst í því að bílskúrar sem í auglýstri tillögu voru á lóðarmörkum við Kletthraun 1 og 2 eru færðir frá lóðarmörkum um einn metra.

Hústin við Álfaskeið 35-53 voru á sínum tíma á einni lóð. Lóðinni hefur síðar verið deilt upp í fimm lóðir, nánari stærð lóðanna ákvarðast við gerð mæliblaðs.



--- skípulagsmörk / afmörkun svæðisins sem breytingin nær til

DEILISKIPULAG ÞETTA VAR SAMÞYKKT Í SKÍPULAGS- OG BYGGINGAR-RÁÐI HAFNARFJÖRÐAR

PANN:  SKÍPULAGSSTOFNUN HAFNARFJÖRÐAR

DEILISKIPULAG ÞETTA, SEM KYNT VAR SKY. 25. GR. SKÍPULAGS- OG BYGGINGARLAGA NR.73/1997 VAR SAMÞYKKT Í BÆJARRÁÐI HAFNARFJÖRÐAR Í UMBOÐI BÆJARSTJÓRNAR

PANN:  BÆJARSTJÓRN HAFNARFJÖRÐAR

SKÍPULAGSSTOFNUN HEFUR YFIRFARÐ ÞESSI GÖGN Í SAMRÆMI VIÐ LÖG NR. 73/1997

DEILISKIPULAG ÞETTA ÖDLADIST GILDI
PANN: 9. ágúst 2002

DEILISKIPULAG FYRIR BÍLSKÚRUM VIÐ ÁLFASKEIÐ 35 - 53

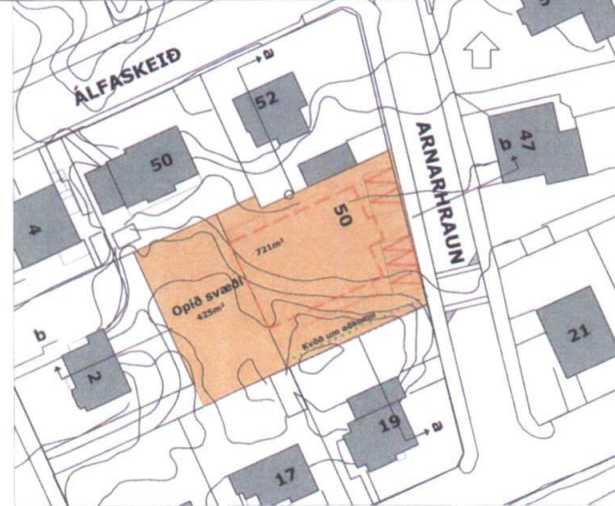
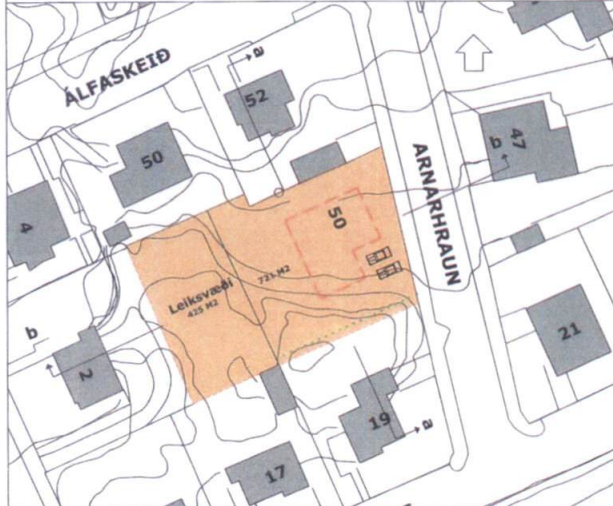
BÆJARSKIPULAG HAFNARFJÖRÐAR
25.03.2002
breytt 12.06.2002
Anna Margrét Tómasdóttir ark.



HAFNARFJÖRÐUR

FYRIR

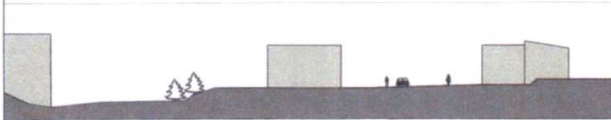
EFTIR



DELISKIPULAG SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐI 21.11.2006

Gildandi skilmálar fyrir lóð nr. 50 við Arnarhraun

Heimilt er að byggja tveggja hæða steinsteyppt einbýlishús á 2 hæðum með bilskúr. Bilskúr stendur 1,5m neðar en húsið. Stærð húss allt að 230 fermetrar auk bilskúrs. Nýtingarhlutfalli lóðar er 0,37. Húsið skal falla vel að aðliggjandi byggð. Kvóð um gönguleið er um lóðina að leiksvæði sem er bakati.



Sneiðing b - b



Sneiðing a - a

BREYTTIR SKILMÁLAR

Arnarhraun 50: Heimilt er að reisa steinsteyppt tveggja hæða íbúðarhús fyrir fatlaða samtals sex íbúðir ásamt aðstoðu fyrir starfsmann. Stærð húss allt að 560m²

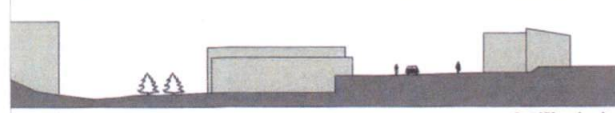
Hámarksnýtingarhlutfalli lóðar er 0,78.

Hámarksvegghæð þaks frá gólu er 470 sm og hámarksvegghæð 330 sm.

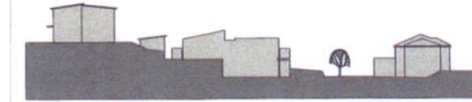
Kvóð er um aðkomuleið að opnu svæði, áður leiksvæði, milli húsa.

Fimm bílastæði skulu vera á lóðinni þar af tvö fyrir hreyfihamlaða.

Fimm bílastæði skulu vera á lóðinni þar af tvö fyrir hreyfihamlaða.



Sneiðing b - b



Sneiðing a - a

DELISKIPULAG FYRIR ARNARHRAUN 50

SAMÞYKKTIR



STADSETNING Í BÆJARLANDINU

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN SVÆDISINS
- GÖNGULEIÐIR
- BYGGINGARRETTUR
- BYGGINGARRETTUR SVALIR

DELISKIPULAG ÞETTA HEFUR FENGID MEDFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 41. GREINAR SKIPULAGSLAGA NR. 123 / 2010 OG VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐI HAFNARFJÁRDAR

ÞANN 7. APRÍL 2015


F.H. SKIPULAGS OG BYGGINGARRÁÐS
HAFNARFJÁRDAR

OG Í BÆJARSTJÓRN HAFNARFJÁRDAR

ÞANN 15. APRÍL 2015


F.H. BÆJARSTJÓRNAR

TILLAGAN VAR AUGLÝST

FRÁ 16.01.2015 TIL 02.03.2015

MEÐ ATHUGASEMDAFRESTI TIL 02.03.2015

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU DELISKIPULAGSINS VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA

ÞANN 28.5.2015

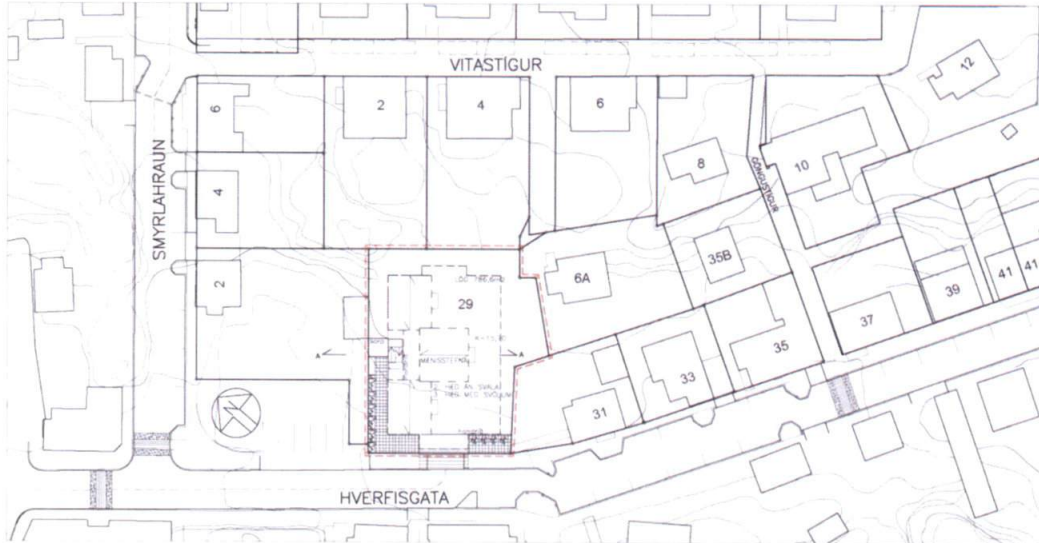


SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ
HAFNARFJÁRDAR

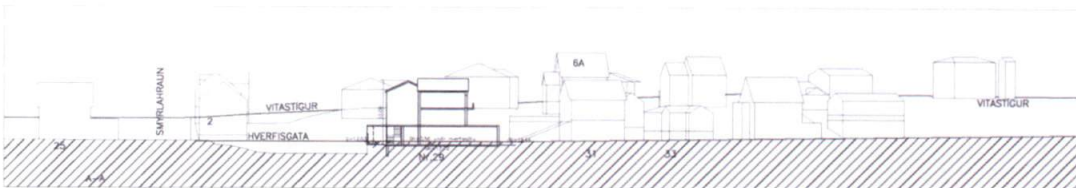
MÁLFRÍÐUR KRISTJÁNSDÓTTIR, ARKITEKT
10. desember 2014 mkv. 1:500

Hafnarfjörður Hverfisgata 29

Skýringaruppdráttur og skilmálar



SKIPULAGSSVÆÐI - msk 1:500



SNÍÐ A-A - mskv 1:500

NÝJIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

Allar framkvæmdir á lóð skulu vera á einni hend.

Núverandi byggingar á lóðinni skulu víkja.

Á lóðinni skal byggja hvernig konar ný mannvirki. Annars vegar bílagæmslujáttara sem rúmað getur allt að 12 bíla, sameiginlega geymslu og um 45m² starfsmannastöðu. Hins vegar þrjú sambyggt húsnæði með 6 bílarni íbúðum, sem byggð eru ofan á bílagæmslujáttaranum.

Gólf bílagæmslulúks er 0.5 m nýðar en akbraut Hverfisgatu.

Byggingarhlætti (hámarksgrunnflæti) íbúðarhúsnæðis er 6.8 x 8.6 m og 7.6 x 8.4 m eða grunnflætur er samtals um 1.60m². Þúðarhúsnæðis eru tveir hæðir.

Bvalir eru leyfðar á suðurhæð.

Mannshæð frá efi brún bílagæmslupakks (með gólf íbúðarhúsnæðis) er mest 7 m á minni einangrunum og 7.35 á stæm einangrunum.

Eltri yfirborðshæð og yfirbragð íbúðarhúsnæðis í heild skal taka með af ríkjandi hæð í umhverfinu. Blánjám, steyptu og timbur og skal á m. x. efi hæð íbúðanna klædd baráðni klæðinguna eða timbur. Útskipti íbúðarhúsnæðis skal vera í samræmi við nærliggjandi húsnæði.

Gölfplata íbúðarhúsnæðis skal á 1. hæð skilin frá þakplötu bílagæmslulúks (t.d. með sandflogi).

Handbó á þaki bílagæmslulúks og við útlöppur skal vera úr lettu eða stál. Með þessum Hverfisgatu skal fylla að vegg bílagæmslulúks með jarðvegi og aðlöðandi hætt til að mykja ástund að götu.

Göngustígur milli Hverfisgatu og Vitastigs fellur niður og jafntítt fellur niður kvíð á lóðum um göngustíg milli Hverfisgatu og Vitastigs.

Letfur veggur skal gerður á lóðarmörkuðum að norðan við göngustíg, 1.7m há.

Aktursdyr bílagæmslulúks skulu þannig úr garði gerðar að motorhjól hurðaropnara berst ekki í steypta ungröð.

Borþegmslulúks íbúðarhúsnæðis skal staðsett við útlöppur.

Kvíð er um göngustíg yfir semstæðid umhverfis húsi í suð-áusturhorni lóðanna (göngustíg mest 1.6m) vegna umferðar hreyfingaráðra, spjaka- og búferlafunnings.

Kvíð er um almennan göngustíg á göngustíg meðfram bílajáttara að sunnan og norðan.

Akturs-útskipti skal vera á Hverfisgatu frá gættarmörkuðum við Smýrláhraun að bílagæmslulúks.

Annað:

Lóð Hverfisgatu 29 er áfram óskipt. Íbúðir og starfsmannastöðir verða spjaltáttar egnir. Útlöppur fylga íbúðarhúsnæðis. Húsi stæði í bílajáttara verða einnig spjaltáttar egnir sem ráðgjafa mála af fyrri lóð. Bílagæmslujáttari er skilgreind egnareining í jafri egni bílajáttara eða í kjallaranum. Skulu egnendur stæðanna sjá um allt viðhaldi eða í kjallaranum og að útanverðu upp á efi þru þakks (jarðvegur undanskámin). Íbúðum fylgja 6 stæði í bílagæmslujáttara, eitt hvern íbúð. Af þessum 6 stæðum sem efi þru skulu íbúðir næst bílagæmslulúks við Vitastíg. Hverfisgatu og Smýrláhraun hafa forkauprétt að einu stæði hver stæði það eru hús Vitastigs 6A en íb. Hverfisgata 31 en íb. Vitastigur 2 en íb. Vitastigur 4 hver íb. Vitastigur 4 hver íb. Smýrláhraun 2 hver íb. Smýrláhraun 6 en íb. Smýrláhraun 6 en íb. Se falið frá forkauprétti er heimil að selja öðrum stæði. Þá skal fyrst gefa íbúum við Vitastig formlega feni á kaupum og síðan við Hverfisgatu og þrjú næst bílagæmslulúks og svo kól af kól.

ELDRI SKIPULAGSSKILMÁLAR

Skilpálagið nær til sveðis sem áhrifað er á meðhögnun uppsett dags 12 apríl 2005. Um er að ræða lóðina Hverfisgata 29 þar sem áður voru skrifstofa og bakstöð Rafheiu Hafnarjarðar.

Allar framkvæmdir á lóð skulu vera á einni hend.

Núverandi byggingar á lóðinni skulu víkja.

Á lóðinni skal byggja hvernig konar ný mannvirki. Annars vegar bílagæmslujáttara sem rúmað getur allt að 17 bíla. Hins vegar þrjú stóð embleyhus sem byggð eru ofan á bílagæmslujáttaranum. Göngi skal frá þaki bílagæmslulúks með jarðvegtag og grasi.

Hverfisgata 29 er nú ein og óskipt lóð 739.0 m². Í þessu nýja skipulagi er lóðin áfram óskipt. Einbýlishúsnæði verða þrjú spjaltáttar egnir. Stæði í bílajáttara verða einnig spjaltáttar egnir sem ráðgjafa mála af fyrri lóð.

Gólf bílagæmslulúks er 0.5 m nýðar en akbraut Hverfisgatu.

Byggingarhlætti (hámarksgrunnflæti) íbúðarhúsnæðis eru 8.4 x 6.4 m og 7.2 x 9.6 m eða um 70.0 m² að falamáli. Húsnæði eru tveir hæðir og heildarfatarmál hvern íbúð er um 140.0 m².

Útskipti í d. sóðaklar eða svalir eru leyfð þar sem þarlagðarreglur koma ekki í vegg fyrir skilt.

Mannshæð húsnæðis frá efi brún bílagæmslupakks (með gólf íbúðarhúsnæðis) er mest 7.3 m.

Eltri yfirborðshæð og yfirbragð íbúðarhúsnæðis í heild skal taka með af ríkjandi hæð í umhverfinu. Blánjám, steyptu og timbur og skal á m. x. efi hæð íbúðanna klædd baráðni klæðinguna eða timbur. Útskipti íbúðarhúsnæðis skal vera í samræmi við nærliggjandi húsnæði.

Gölfplata íbúðarhúsnæðis á 1. hæð skal skilin frá þakplötu bílagæmslulúks (t.d. með sandflogi).

Handbó ofan á þaki bílagæmslulúks skulu vera úr lettu eða stál. Timbur eða stál. Með þessum Hverfisgatu skal fylla að vegg bílagæmslulúks með jarðvegi og gróðu aðlöðandi hætt til að mykja ástund að götu.

Göngustígur liggur á norðan- og áusturhorni lóðar frá Hverfisgatu upp á botnlanga frá Vitastíg í suð-áusturhorni lóðanna (akbraut er á austurhorni). Í þessum göngustígnum kemur á botnlanga frá Vitastíg er hornstöð af lóðinni Vitastigur 4. Semja skal við Hafnarjarðar um egnarettarmáttar.

Letfur veggur skal gerður á lóðarmörkuðum að norðan meðfram göngustíg 1.7 m há. Þannig að skilnaði undir útlöppur á þaki bílagæmslulúks stæði í veggnum meðfram bílajáttara er einfelt í vegg.

Aktursdyr bílagæmslulúks skulu þannig úr garði gerðar að motorhjól hurðaropnara berst ekki í steypta ungröð.

Borþegmslulúks íbúðarhúsnæðis og bílagæmslulúks skal koma fyrir í jarðvegsláanum meðfram Hverfisgatu.

Útlöppur fylgja íbúðarhúsnæðis.

Kvíð er um göngustíg yfir semstæðid umhverfis húsi í suð-áusturhorni lóðanna (göngustíg mest 1.6m) að húsum hvernur húsunum vegna umferðar hreyfingaráðra, spjaka- og búferlafunnings.

Kvíð er um almennan göngustíg á göngustíg meðfram bílajáttara.

Bílagæmslulúks er skilgreind egnareining í jafri egni bílajáttara eða í kjallaranum. Skulu egnendur stæðanna sjá um allt viðhaldi eða í kjallaranum og að útanverðu upp á efi þru þakks (jarðvegur undanskámin). Þar með er falið göngustíg innar lóðar á norðan- og áusturhorni. Get er ráð fyrir gluggum á bílagæmslulúks í útlöppum meðfram göngustigi. Göngustígnum þjónar fyrst og fremst egnendum bílagæmslulúks sem aðkoma að göngustígnum bæði frá Hverfisgatu og Vitastíg er einnig íbúðum þrenur ofan á bílagæmslulúks.

Íbúðarhúsnæðis þrenur fylgja - tve stæði hverju húsi inni í bílajáttaranum. Af þessum 11 stæðum sem efi þru skulu íbúðir næst bílagæmslulúks við Vitastíg og Hverfisgatu hafa forkauprétt að einu stæði hver íbúð. Það eru hús Vitastigs 6A en íb. Hverfisgata 31 en íb. Vitastigur 2 en íb. Vitastigur 4 hver íb. Vitastigur 4 hver íb. Smýrláhraun 2 hver íb. Smýrláhraun 4 en íb. Smýrláhraun 6 en íb. Se falið frá forkauprétti er heimil að selja öðrum stæði. Þá skal fyrst gefa íbúum við Vitastig formlega feni á kaupum og síðan við Hverfisgatu og þrjú næst bílagæmslulúks og svo kól af kól.

Fylgja opin bílajáttari verða gerð hægri megin við innasturdu í bílagæmslulúks. Hafnarjarðarþar kostar gerð þess og verða þau almenn stæði við götu.

Akturs-útskipti skal vera á Hverfisgatu frá gættarmörkuðum við Smýrláhraun að bílagæmslulúks.



SKIPULAGS OG BYGGINGARSVIÐ
HAFNARFJÖRÐAR 15. MARS 2007
MÁLFRÍÐUR KRISTJÁNSDÓTTIR
UPPDÆTTI BREYTTI 19.10.2007