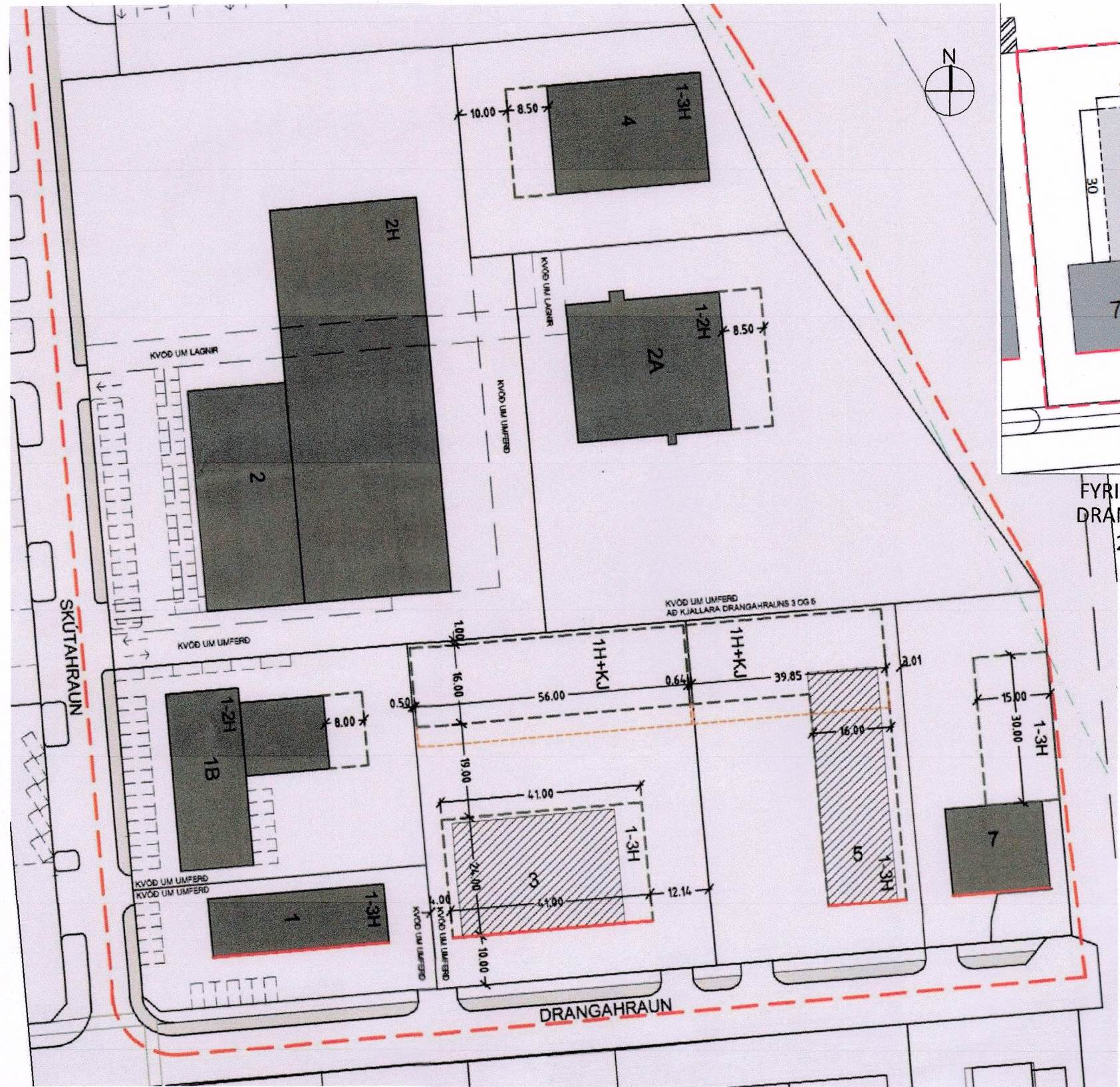


BREYTING Á DEILISKIPULAGI IÐNAÐARSVÆÐIS VIÐ DRANGAHRAUN - SKÚTAHRAUN



FYRIR BREYTINGU DRANGAHRAUN 7 25. JÚNÍ 2024

FYRIR BREYTINGU - Í GILDI FRÁ 7. ÁGÚST 2008

MKV 1:1000

NÚVERANDI SKILMÁLAR:

Lýsing staðhátta
Svæðið afmarkast af Drangahrauni að sunnan, Skútahrauni og Hólshrauni að vestan, veghelgunarlínu að norðaustan og lóðarmörkum við Drangahraun 7 að austan. Byggt hefur verið á hrauni. Mikill hæðamunur er milli lóða nr. 3 og 5 við Drangahraun og lóðar nr. 2a og hluta lóðar nr. 2 við Skútahraun. Samkvæmt aðalskipulagi er reiturinn að mestu iðnaðarsvæði en nyrðstíhluti þess athafnasvæði.

Núverandi notkun
Hús á reitnum eru byggð á árabílinu 1982-2002, þau nýjustu nyrðst. Á svæðinu eru iðnaðar- og þjónustustarfsemi ásamt slökkvístöð.

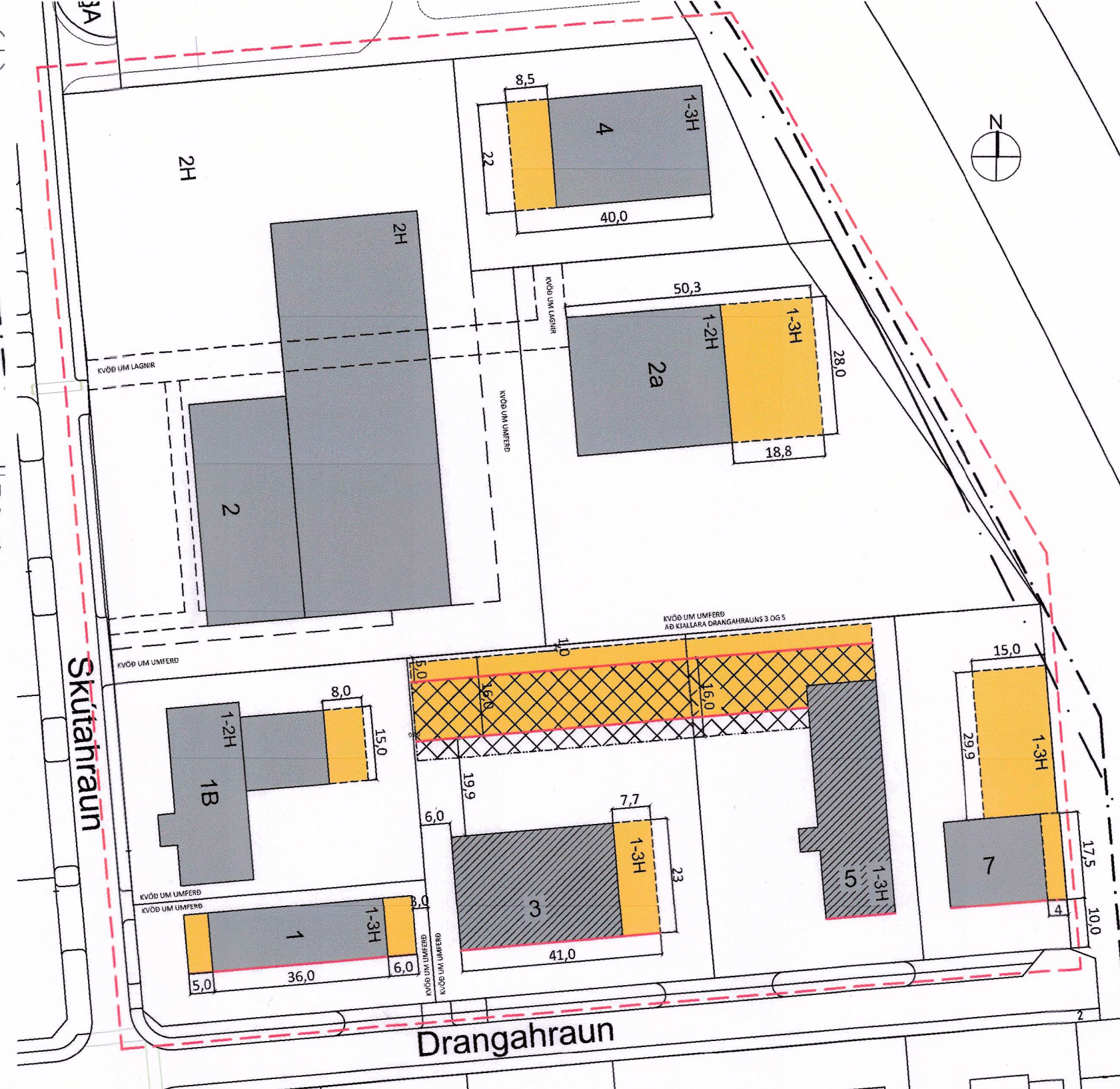
Markmið
Markmið skipulagsins er að kanna stöðu núverandi bygginga, athuga uppbyggingarmöguleika og hugsanlega þéttingu byggðar. Jafnræðis skal gætt milli lóðahafa varðandi hugsanlega uppbyggingu.

Almennir skilmálar
Við hönnun húsa á reitnum skal séstaklega fylgja ákvæðum eldvarnareftirlits um hitageislun milli húsa en hún má ekki vera meiri en 12 kw/m² á vegg næsta húsa. Fjöldi bílastæða á lóð skal vera í samræmi við 64. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 m.s.br., það er 1 bílastæði fyrir hverja 35 m² verslunar- og skrifstofuhúsnæðis og 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² af öðru húsnæði. Athafnasvæði innan lóða skulu vera í samræmi við starfsemi í húsunum og þess gætt að ferming og afferming flutningstækja geti farið fram innan lóða.

Setja skal bundið slitlag á bílastæði, plön og ganga frá gangstéttum. Ganga skal snyrtilega frá sorpgeymslum og skerma þær af á þrjá vegu með vegg sem er jafnhár eða hæri en geymslurnar. Þá skal planta a.m.k. þremur bærtrjám á hverja lóð samtímis lóðafgangi. Búseta verður ekki leyfð á skipulagsreitnum. Þar sem kjallarar verða leyfðir undir húsum skulu lóðahafar deila frásennslu í fyrirliggjandi lagirnir Hafnarjarðarbæjar. Kvöð er um lagirnir um lóð Skútahrauns 2. Sameiginleg holræsa-lagnir er frá lóðum nr. 2, 2A og 4 við Skútahraun. Á henni er dæluþrúnnur sem fær rafmagn vegna dæluþrúnnar um sérmeili frá Skútahrauni 2. Allt viðhald og rekstur á lögnum skipist að jöfnu á lóðirnar nr. 2, 2A og 4 við Skútahraun. Á húsum sem snúa að Drangahrauni skal hluti af lengd veggjar snerta bundna byggingarlínu við Drangahraun.

Lóðir nr. 3 og 5 við Drangahraun
Heimilt er að rífa núverandi byggingar á lóðunum. Nyrðst á lóðunum er gert ráð fyrir kjöllurum sem aðeins hafa aðkomu frá Skútahrauni en heimilt er að hafa neyðarútgang Drangahraunsmegin. Hámarksveggshæð er 6 m frá Drangahrauni og hámarksmanishæð 7,5 m á þeim hluta er snýr að Skútahrauni 2 og 2a. Bílastæði fyrir kjallarana skulu vera á lóð Skútahrauns 2A og fjöld þeirra skv. byggingarreglugerð.

Skútahraun 2a
Kvöð er um að bílastæði fyrir kjallara (neðsta hæð) húsa við nr. 3 og 5 við Drangahraun (hámarksflatarmál 2000 m²) verði á lóð Skútahrauns 2a og að fjöldi þeirra verði skv. byggingarreglugerð.



MKV 1:1000

EFTIR BREYTINGU

GREINARGERÐ:

Deiliskipulagið afmarkast að Drangahrauni að sunnan, Skútahrauni og Hólshrauni að vestan, veghelgunarlínu við sveitafélagsmörk Garðabæjar til norð austurs og við lóðarmörk Drangahrauns 7 til austurs. Í breytingu þessari eru fallið frá heimild um að bílastæði fyrir lóðirnar á Drangahrauni séu á lóðinni Skútahraun 2a. Einnig er byggingarreitum Skútahrauns 2A, Drangahrauns 1 og 3 og 5 breytt. Kvöð um akstur og aðkomu að kjallara lóðanna Drangahrauns 3 og 5 verður áfram um lóðunum Skútahraun 2 og 2a.

SKILMÁLAR EFTIR BREYTINGU:

Lóðir nr. 3 og 5 við Drangahraun
Fallið er frá heimild að bílastæði sem tilheyrja kjallara Drangahrauns séu innan lóðar Skútahrauni 2A. Leysa skal bílastæði Drangahrauns innan viðkomandi lóða.

Aðkoma að neðri hæð er um óbreytta kvöð á lóðunum Skútahraun 2 og 2A.

Byggingarreitur neðri hæðar færirst um 4m inn undir efri hæð.

Lóðin nr. 2a við Skútahraun

Byggingarreitur stækkaður þannig að hann rúmi heimilt byggingarmagn.

Á lóðinni verður áfram kvöð um aðkomu /akstur að neðri hæð Drangahrauns 3 og 5

Lóðin nr. 1 við Drangahraun

Byggingarreitur Drangahrauns 1 er stækkaður um 6m til austurs og 5m til vesturs, þannig að hann rúmi heimilt byggingarmagn.

Lóðin nr. 7 við Drangahraun

Breyting sem gerð var á lóðinni og óðlaðist gildi 25. júní 2024 er færð inn á þennan uppdrátt. Byggingarreitur var stækkaður um 4m til vesturs. Grunnflötur viðbyggingar er 70m² á 2 hæðum. Lóðin stækkaði um 40cm til vesturs alls um 11m².

Bílastæðakröfur

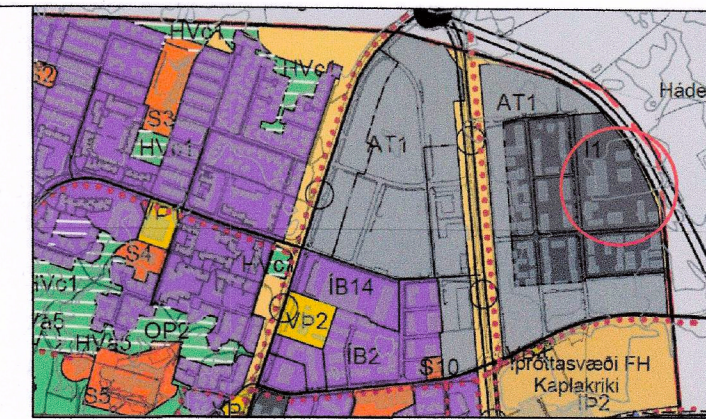
Reikna skal með að lámari/hámarki 1 bílastæði fyrir hverja 35m² í verslun og þjónustu húsnæði

1 bílastæði fyrir hverja 50m² í iðnaðar-, verkstæðis og framleiðsluhúsnæði

1 bílastæði fyrir hverja 100 m² í lager-, tækja-, og geymsluhúsnæði

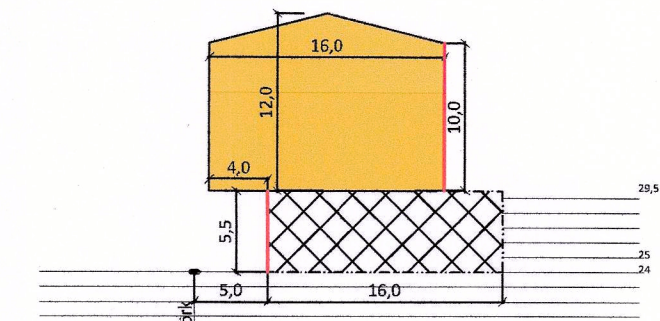
Að öðru leiti gilda eldri skilmálar.

Lóð nr.	S tærð lóðar	Byggðir m ²	Byggingarár	Núverandi nhl.	Hámarks m ²	Hámarks nhl.	Hámarks vegggh.	Hámarks mæn is h.
Drangahraun 1	1493.9	528.0	1999	0.35	820	0.55	10.2	12.0
Drangahraun 1b	2700.0	1377.0	1989-91	0.51	1500	0.55	7.0	9.5
Drangahraun 3	3999.8	2425.0	1981 2008?	0.6	3270	0.82	10.2	12.0
Drangahraun 5	3000.2	670.2	1983	0.22	2450	0.82	10.2	12.0
Drangahraun 7	2100.0	441.0	1988	0.21	1150	0.55	10.2	12.0
Skútahraun 2	10254.0	4738.1	1982	0.46	5650	0.55	7.0	9.5
Skútahraun 2a	6083.0	1030.7	1985	0.24	3345	0.55	7.0-10.2	10.0-12.0
Skútahraun 4	2472.5	727.4	1990	0.29	1350	0.55	10.2	12.0



AÐALSKIPULAGS HAFNARFJARÐAR 2013 - 2025, STADSETNING Í BÆJARLANDINU

- Byggingarreitur neðri hæð/kjallari
- Byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Niðurrifs heimild
- Kvöð um aðkomu/akstur
- Kvöð um lagnir
- Skipulagssvæði



Skútahraun 2a Drangahraun 3 og 5 MKV 1:500

Drangahraun 3 og 5 Kennisnið byggingarreitar Drangahrauns 3 og 5 við Skútahraun

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

þann 22. ágúst 2024

Samþykkt í Bæjartjórn þann 28. ágúst 2024

Lýsa Greinaráðgjafi Skútahraunarbæjar Skipulagsfulltrúi

Tillagan var auglýst frá 28. desember 2023

með athugasemdafrest til 8. febrúar 2024

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í

B- deild Stjórnartíðinda þann 3. október 2024

Breyting á uppdrátti sem er gerð í júlí 2024:

-Allir skilmálar af upphaflegu skipulagi settir undir mynd fyrir breytingu.

-Í texta "Eftir breytingu" er bætt við orðinu GREINARGERÐ í upphafi texta.

-Bætt við texta um breytingar byggingarreita á lóðunum Skútahrauns 2A, Drangahrauns 1 og 3 og 5.

-Fyrirsögninni "Breyttir skilmálar" er breytt í "Skilmálar eftir breytingu"

-Í texta um lóð 3 og 5 við Drangahraun er bætt við "Óbreytt kvöð" og "Byggingarreitur neðri hæða færirst um 4m inn undir efri hæð".

-Í textanum um lóðina Skútahraun 2a er bætt við í setninguna "byggingarreitur stækkaður þannig að hann rúmi heimilt byggingarmagn" og í setningunni "Á lóðinni "veður áfram" kvöð...

-Í textanum um lóðina Drangahraun 1 er bætt við setninguna "þannig að hann rúmi heimilt byggingarmagn."

-Textanum um lóðina Drangahraun 7 er breytt þannig: Breyting sem gerð var á lóðinni og óðlaðist gildi 25. júní 2024 er færð inn á þennan uppdrátt.

"Skraflingur" á kvöðum um akstur og lagnir tekin út í staðin settur texti eins á uppdrátti fyrir breytingu. Hámarksstærðir bygginga bætt inn á uppdrátt.

-Villa var í töflu vegna lóðarinnar Skútahraun 2a eftir breytingu þar sem byggingarmagn var of lítt m.v. heimilad nýtingarhlutfall og veggshæðir og mænishæðir breyttust.

-Niðurrifsheimild sem var á uppdrátti fyrir breytingu færð inn á uppdrátt eftir breytingu.

UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐ HAFNARFJARÐAR

MKV. 1:1000 MÁLSNR.: 2311708
BLAÐSTÆRÐ: A2 DAGS.: nóvember 2023
TEIKNAD: AMT BR. DAGS.: júlí 2024