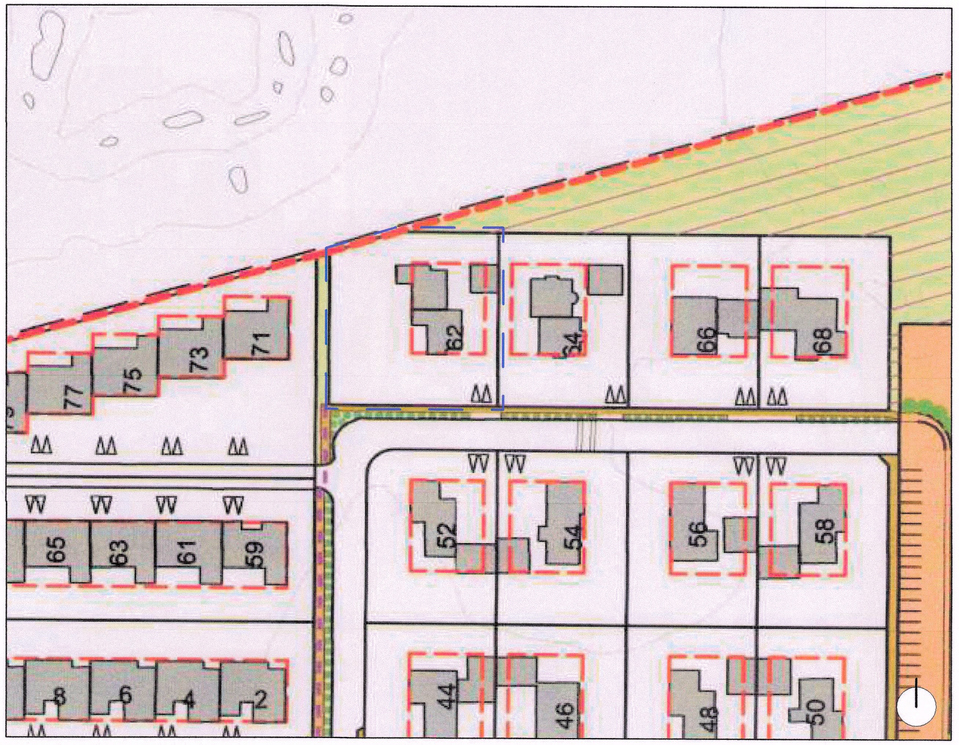
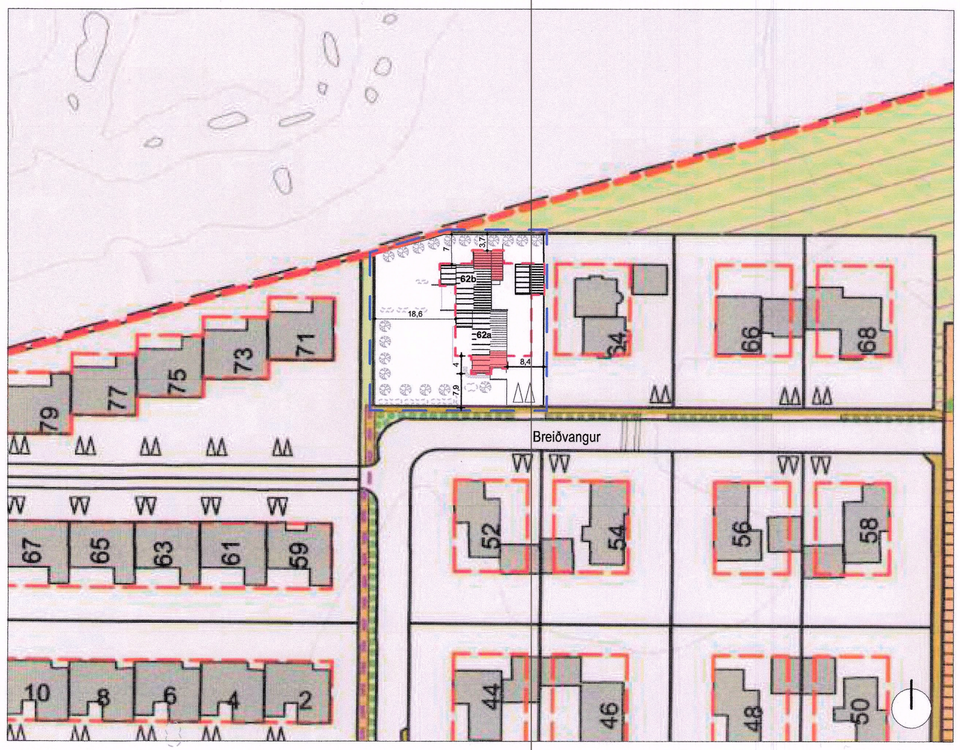
DEILISKIPULAG ÍBÚÐARHVERFI Í NORÐURBÆ - BREYTING Á DEILISKIPULAGI

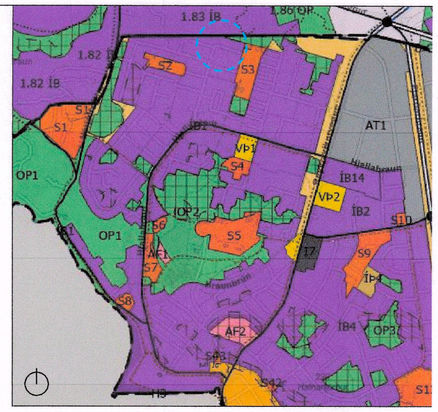
BREIÐVANGUR 62A OG 62B



Fyrir breytingu, gildandi deiliskipulag íbúðahverfi í Norðurbær, staðfest 09.08.2012. A2 - MKV 1:1000



Eftir breytingu A2 - MKV 1:1000



YFIRLIT - HLUTI AÐALSKIPULAGS HAFNARJARÐAR 2013-2025

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagssvæðis
- Reitur
- Byggingareytur
- Gönguleiðir samkvæmt aðalskipulagi
- Göngustígar
- 30 km hlíð
- Hraðahindranir
- Stofnanalóð
- Leiksvæði
- Hverfisvernd
- Tré og runnar (Breiðvangur 62)
- Göngu- og hjólastígar
- Grænt svæði
- Bílastæði á lóð
- Tré og runnar
- Götutré
- Fornminjar
- Gangbraut
- Lóðarmörk
- Blönduð landnotkun
- Mörk deiliskipulags-breytingar 2021
- Stækkun / Breyting (Breiðvangur 62)

Í gildi er deiliskipulagið Íbúðarhverfi í Norðurbæ, skipulagsnúmer 11264 staðfest 09.08.2012. Sjá ákvæði að neðan.

Á lóðinni Breiðvangur 62 er tvíbýlishús Breiðvangur 62A og 62B. Í gildandi deiliskipulagi er byggingarreitur sem nær ekki yfir alla húshluta núverandi húss og sameiginlegs bílskúrs.

Hluti af skipulagssmálum fyrir Norðurbæ, 4.4 REITUR 3, Tvíbýli, fjölbýli og raðhús:
1. Útveggir og mænishæð raðhúsa og tvíbýlishúsa skulu vera óbreytt.
2. Heimilt er að breyta flötu þaki bifreiðageymslu í samræmi við þak á íbúðarhúsi. Deiliskipulagsbreyting þessi tekur einungis til íbúðarsvæðisins en snertir ekki hverfisverdarsvæði.
3. Ef bílgeymslur eru á lóðamörkum skulu lóðarhafar samræma útfærslu á breytingum.
4. Húsin ásamt bílgeymslu skulu staðsett innan byggingarreits eins og mæliblað og skipulag sýna.
5. Tvö bílastæði skulu vera á hverri lóð raðhúsa og skal a.m.k. annað þeirra vera fyrir framan bílgeymslu. Heimilt er að hafa 3 bílastæði á lóðum tvíbýlishúsa.
6. Heimilt er að byggja við raðhús eins og tafla sýnir. Skal viðbygging vera staðsett innan byggingarreits og falla vel að húsi.
7. Heimilt er að byggja allt að 12 m2 gróðurskála/-hús utan byggingarreits á lóð í samræmi við neðangreinda töflu og í samræmi við gildandi byggingarreglugerð. Sjá nánar í kafla 3.4.

Ath þetta er ekki tæmandi a.ö.l. er vísað til Skipulagsskilmála Deiliskipulags Íbúðahverfis í Norðurbæ.

Í gildi er aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025. Breiðvangur 62 er á íbúðarsvæði ÍB1 Norðurbær og skammt undan er hverfisverndarsvæði HVc1. Um íbúðarsvæðið segir: Blönduð byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa,
byggt upp úr 1960. Á svæðinu eru m.a. skólar og leikskólar. Deiliskipulagt, ekki fyrirhuguð frekari uppbygging nema á einstökum lóðum
Um hverfisvernd HVc1 segir: ***Víðistaðasvæðið (HVc1)*** *Hraunjaðar, hlaðinn garður sitt hvoru megin við göngustíg til norðurs og annað óraskað hraun á Víðistaðatúni. Á norðurhluta svæðisins er hraunlandslag ríkjandi og gefur svæðinu sterkt yfirbragð. Hverfisverndarákvæði: Á þessum svæðum ekki gert ráð fyrir öðrum framkvæmdum en þeim sem fram koma í deiliskipulagi.*

Deiliskipulagsbreyting þessi tekur einungis til íbúðarsvæðisins en snertir ekki hverfisverdarsvæði.

Núverandi ástand							
Húsnr.	fj.íbúða	bílg.	hæðir	bygg.ár	lóð fm	fm	nhl.
62a	1	já	2	1977	1.524,00	177,5	0,2
62b	1	já	2	1977		180,4	
Samtals						357,9	

SAMÞYKKT SKILMÁLATAFLA FRÁ 2012

Lýsing á breytingunni. Bygginarreitur stækkaður m.a. vegna viðbygginga og nýtingarhlutfall er hækkað úr 0,2 í 0,32.

Afmörkun. Deiliskipulagsbreyting þessi tekur til parhússins Breiðvangur 62A og 62B (fasteignanúmer F2074109 og F2074110) sem standa á sameiginlegri lóð Breiðvangur 62(a og b), landnúmer 120172. Breytingin er gerð í kjölfar fyrirspurnar til skipulagsfulltrúa Hafnarfjarðar sem fekk jákvæða afgreiðslu í ágúst 2021. Afmörkun er merkt á updrátt með blárri brotalínu sbr. skýringar.

Forsendur. Árið 1999 var samþykkt bygging laufskála, 12,2m² að stærð við húsið nr. 62B og voru sökklar steyptir en skálinn ekki byggður. Stefnt er að því að nota hluta sökkla í viðbyggingu. Stefnt er að því að stækka bæði húsin.

Markmið. Markmið deiliskipulagsbreytingarinnar er að stækka byggingarreit húsanna Breiðvangur 62A og B svo hægt verði að byggja við húsin rúmgott herbergi og anddyri á jarðhæð og aukaherbergi á efri hæð.
Auk þess er byggingarreitur leiðréttur / stækkaður þannig að allir núverandi byggingarhlutar séu innan byggingarreits.

Tillaga að breyttum deiliskipulagsskilmálum. Heimilt er að byggja við Breiðvang 62A og B viðbyggingu á tveimur hæðum. Á neðri hæð Breiðvangs 62A má byggja viðbyggingu allt að 30 m² og á efri hæð má byggja allt að 30m². Á neðri hæð Breiðvangs 62B má byggja allt að 40m² og á efri hæð má byggja allt að 25m². Hámarks byggingarmagn kemur fram í skilmálatöflu. Nýtingarhlutfall (sem reiknast fyrir sameiginlega lóð) hækkar í 0,32.
Viðbyggingarnar skulu falla vel að núverandi húsi bæði hvað varðar byggingarlag sem og efnis- og litaval. Þakhæð skal ekki vera meiri en á núverandi húsi.

Óheimilt er að fjölga íbúðum í húsinu og fjöldi bílastæða á lóð er óbreyttur. Að öðru leiti gilda eldri skilmálar. Komi til færslu á götugögnum eða lögnum verði það á kostnað lóðarhafa.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi							
Húsnr.	fj.íbúða	bílg.	hæðir	bygg.ár	lóð fm	fm	nhl.
62a	1	já	2	1977	1.524,00	243	0,32
62b	1	já	2	1977		246	
Samtals						489	

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr skipulagslaga 123/2010 var samþykkt á afgreiðslufundi Skipulags- og byggingafulltrúa

Hafnarfjarðar þann 02.08 2023

Lilja Gretarsdóttir

Skipulagsfulltrúi Hafnarfjarðar — Hafnarfjarðarbær Skipulagsfulltrúi

Tillagan var grenndarkynnt frá 15.08 2023 með athugasemdafresti til 19.09.2023

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B- deild Stjórnartíðinda þann 06.10 2023

BREIÐVANGUR 62b
220 Hafnarfjörður

DEILISKIPULAGSBREYTING

SKIPULAGSUPPDRÁTTUR		Blaðastærð: A2 - Blað 1 af 2
Breyting:	Teikn.nr.: D00.01	GLÁMA·KÍM
Útgáfud.: 06.07.2023	Mkv.: 1:500	Arkitektar Laugavegi 164 ehf, 105 Reykjavík s: 530-8100, f: 530-8101, kt: 560 496 2739 glamakim@glamakim.is, www.glamakim.is
Verknr: 2105043	Teikn. SAB/ST / Yfirf. JB	