



# SUÐURBÆR SUNNAN HAMARS

## Deiliskipulagsbreyting vegna Ölduslóðar 34

HAFNARFJÖRÐUR  
www.hafnarfjordur.is



### FYRIR BREYTINGU

Samþykkt í skipulags og byggingarráði þann 23.5.2014 og bæjarstjórn þann 28.5.2014.  
Auglýst í stjórnartíðindum þann 7.7.2014

1:1000

### NÚVERANDI SKILMÁLAR

#### ALMENNIR SKILMÁLAR

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að byggja megi við eldri hús í hverfinu þar sem það er mögulegt þó þannig að nýtingarhlutfall á einbylishusalóðum fari ekki yfir 0,45.

#### SKILMÁLAR UM VIÐBYGGINGAR

Viðbyggingar skulu taka mið af mælikvarða og hlutföllum byggðarinnar umhverfis, yfirbragði hennar og sérkennum og má ekki í hlutföllum/strerð, úlliti eða gerð bera grunngerð hussins ofurlíði. Stærð viðbyggingar getur aldrei orðið meira en 10% af grunnfleti viðkomandi hæðar og ekki hærrí en efsta plata hússins. Viðbygging falli að slíli hússins bæði varðandi útlit og efnisval. Sama gildir um svalir. Viðbygging hafi sem minnst áhrif á útsýni, auki ekki skuggavarp né skerði óeðlilega umhverfisgæði nágretta. Viðbygging nái aldrei nær lóðarmörkum aðliggjandi lóðar en 3 metra.

#### HVERFISVERND VIÐ ÖLDUSLÓÐ

Valmáþök á húsum eru einkennandi fyrir þann stíl sem var algengur um miðbik síðustu aldar. Hverfisverndin felst í að þakform husa með valmáþak haldist óbreytt og ef þök eru endurnýjuð skal þess gætt að stærð kvista sé hófleg og þakklæðning báruð.

#### STÆRÐIR

Lóðarstrærð: 652m<sup>2</sup>  
Hámarks byggingmagn: 290 m<sup>2</sup>  
Hámarks nýtingarhlutfall: 0,43



### EFTIR BREYTINGU

1:1000

### Ölduslóð 34

Byggingarreitur stækkaður til norðvestur inn í garð hússins. Reiturinn er 11,0 m x 3,65 m.

Breytingin felur í sér:

- byggingarreitur stækkar til norðvesturs og verður 12,9x11 m
- hámarks nýtingarhlutfall á lóð má vera N=0,51.
- Mænishæð má ekki fara upp fyrir 3,8 m frá gólfplötu ris
- hámarks mænishæð kvist má vera 2,9 frá gólfplötu ris

Viðbygging og svalir skulu:

- taka mið af stíl hússins hvað varðar útlit og efnisval
- ekki hafa áhrif á ásýnd húss frá götu
- ekki auka skuggavarp á nágrennalóða
- ekki skerða óeðlilega umhverfisgæði á nágrennalóðir.

Valmáþak húss skal halda grunngerð sinni.

Að öðruleyti er vísað til skilmála „Suðurbæjar Sunnan Hamars“ frá 2014.



YFIRLIT - HLUTI AÐALSKIPULAGS HAFNARFJÖRÐAR 2013 - 2025

### SKÝRINGAR

- Deiliskipulagsmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílskúr
- Bílastæði
- Sértek yfirborðsefni

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði í 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga 123/2010 var samþykkt á afgreiðslufundi Skipulags- og byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar þann 20. sept. 2023

f.h. Skipulagsfulltrúa

*Líga Grétarsdóttir* Hafnarfjarðarbær  
Skipulagsfulltrúi

Tillagan var auglýst frá 25. september 2023 með

athugasemdarfresti til 25. október 2023.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann 22. nóvember 2023.

### +ARKITEKTAR

100% @ A3

Deiliskipulag Ölduslóð 34

dags. 27.10.2023

Deiliskipulag

mkv. 1:1000

verknr. 2311

Haraldur Ingvarsson arkitekt 030956-3389 hi@plusark.is  
Páll Hjaltason arkitekt 070859-2119 ph@plusark.is  
Fiskislóð 31 101 Reykjavík 562-5959

A.1

www.plusark.is