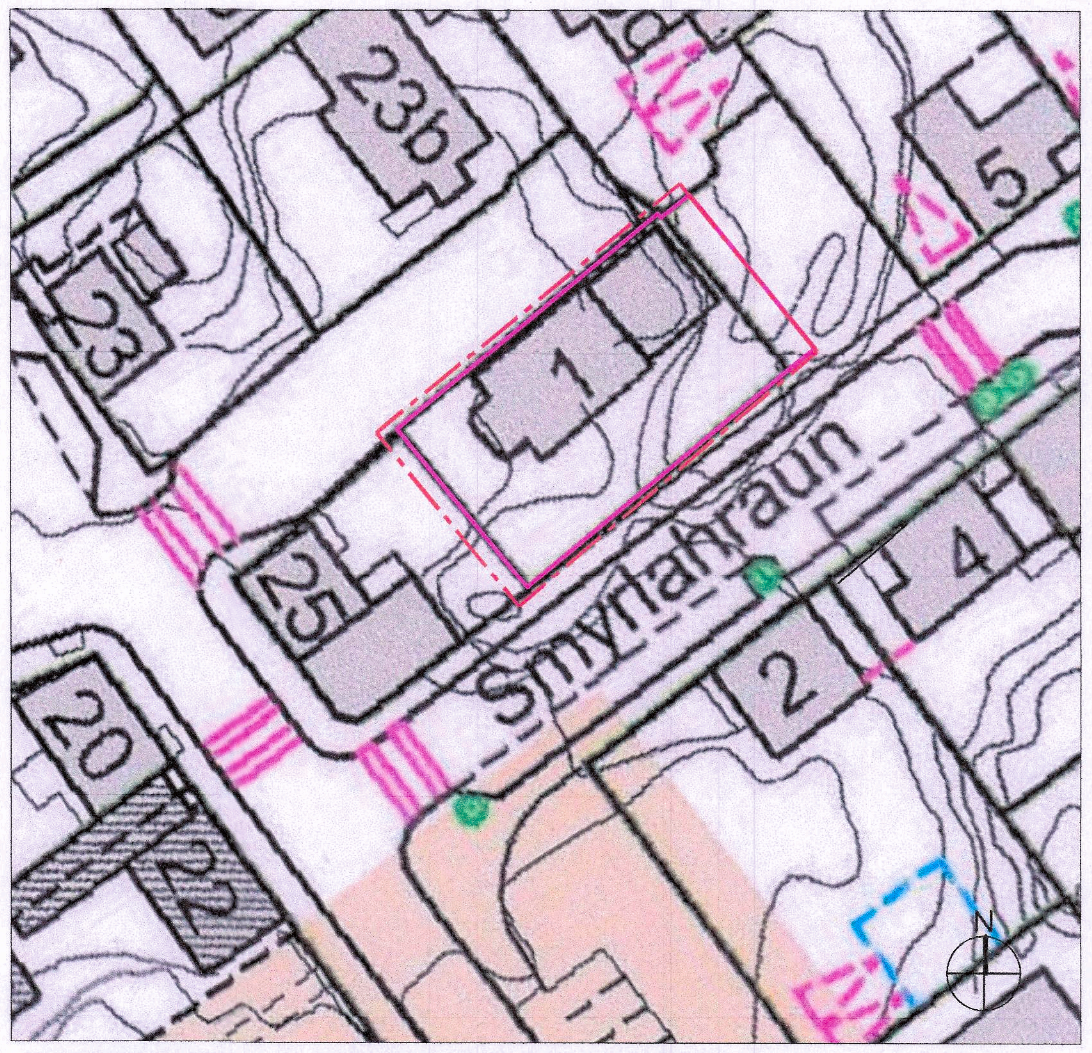
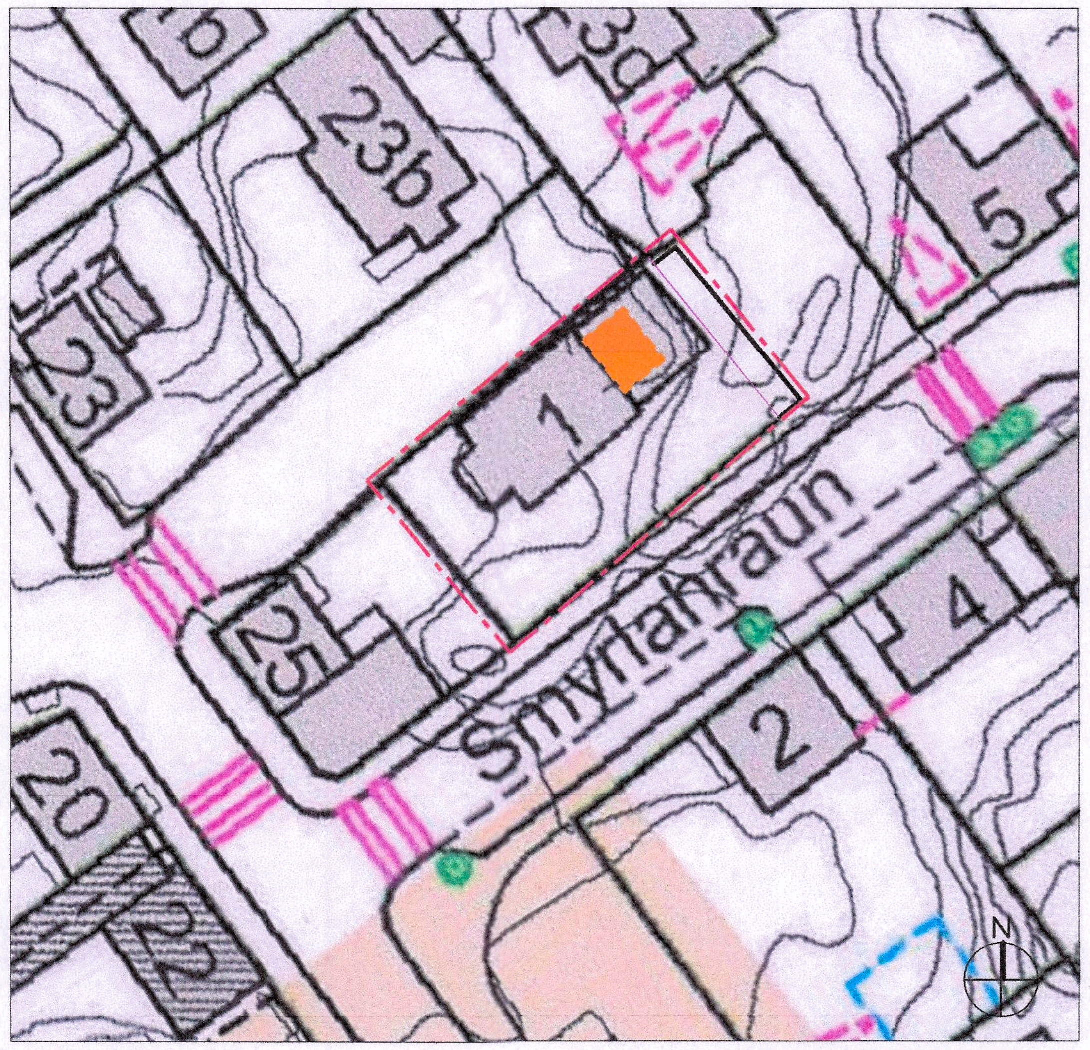
HAFNARFJÖRÐUR
www.hafnarfjordur.is

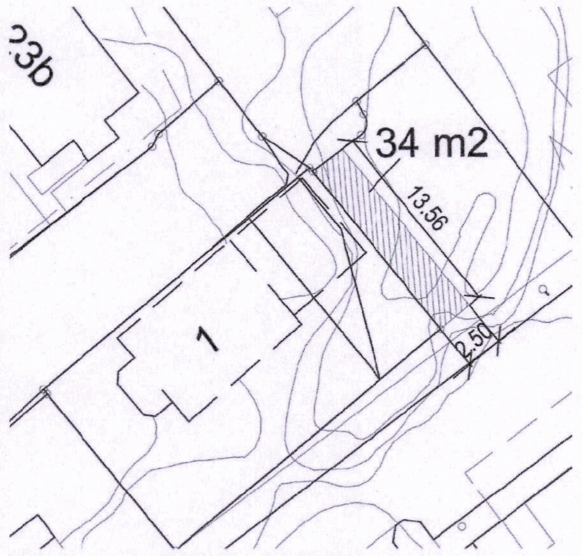
BREYTING Á DEILISKIPULAGI MIÐBÆR HRAUN VESTUR SMYRLAHRAUN 1



FYRIR BREYTINGU, dags B. deildar augl. 12.03.2019 MKV 1:500

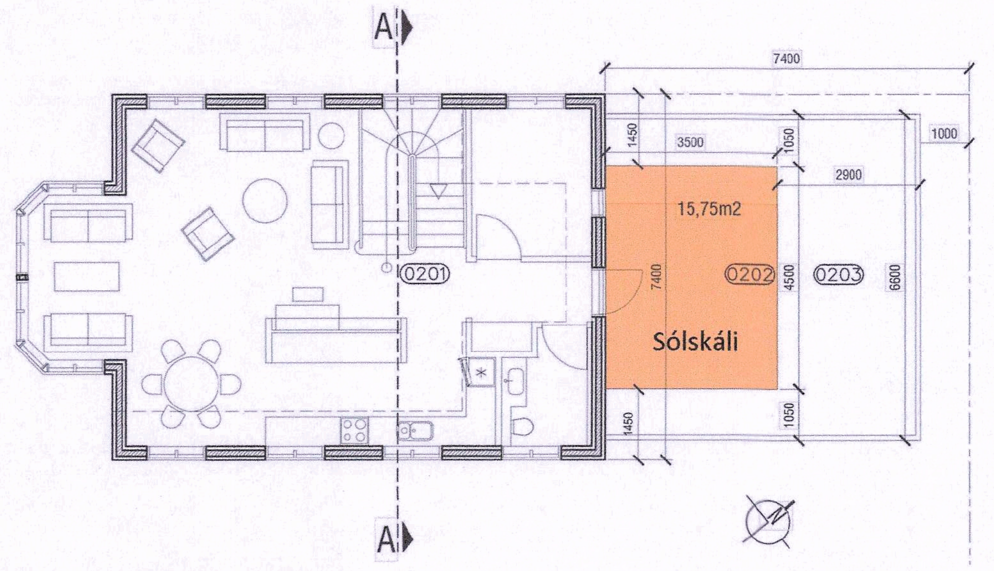


EFTIR BREYTINGU MKV 1:500

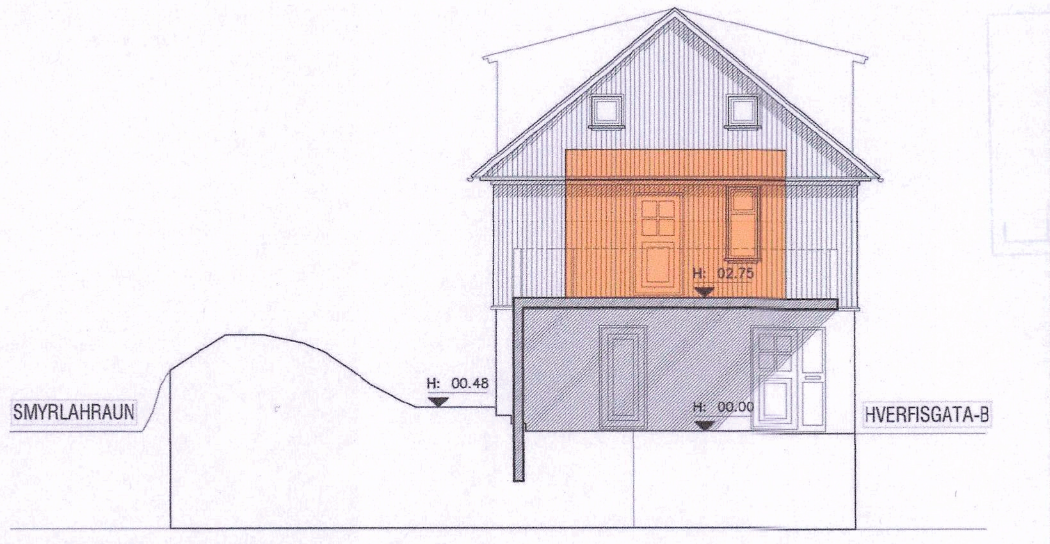


Skýringarmynd, samþykkt lóðarstækkun

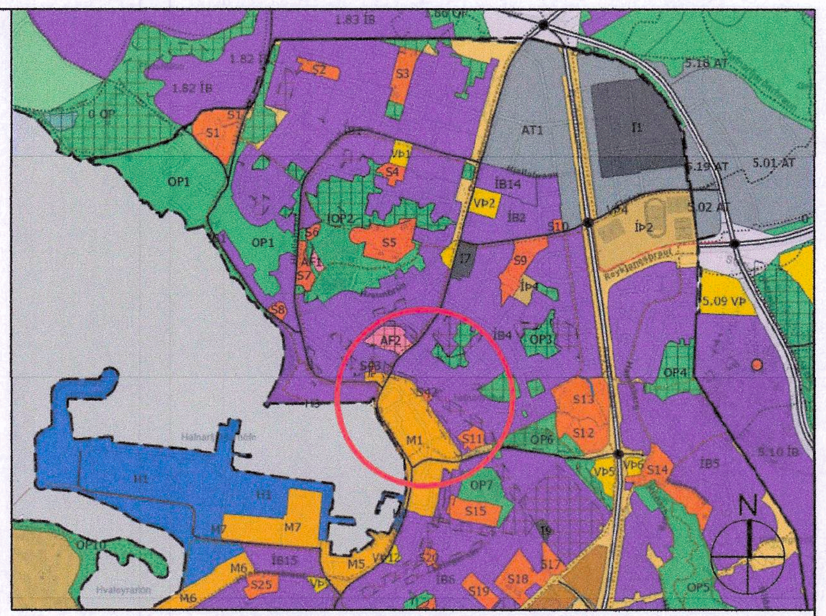
Skilmálarsnið (teiknað: Kári Eiríksson) MKV 1:150



Grunnmynd (teiknað: Kári Eiríksson) MKV 1:150



Ásýnd (teiknað: Kári Eiríksson) MKV 1:150



YFIRLIT - HLUTI AÐALSKIPULAGS HAFNARFJARÐAR 2013 - 2025

SKÝRINGAR

- Mörk breytinga
- Ný lóðarmörk
- Lóðarmörk felld úr gildi
- Byggingarreitur viðbyggingarinnar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílskúr
- Hús til niðurrifs \ flutnings
- Bílastæði
- Sértæk yfirborðsefni
- Hraðahindranir
- Gangbraut
- Trjágróður
- Kvöð um tré sem óheimilt er að fjarlægja eða skadda á nokkurn hátt
- Hverfisvernd

Gildandi deiliskipulagsskilmálar:
Í gildi er Deiliskipulag Miðbær Hraun vestur, samþykkt 20.02.2019 og birt í B-deild 12.03.2019. Úr skilmálatöflu gildandi deiliskipulagsins má lesa að lóðin er 326,2 m² að stærð og núverandi byggingarmagn hússins er 210,9 m². Ekki eru sérstakar heimildir í deiliskipulagi til aukningar þess. Nýtingarhlutfall er 0,65 en almennt er miðað við að nýtingarhlutfall á einbýlishúsalóðum fari ekki yfir 0,45.

Úr almennum skilmálum (bls. 6): Eitt að markmiðum deiliskipulagsins er að stuðla að heildstæðu byggða- og götumynstri í grónu hverfi og tryggja að nýbyggingar og viðbyggingar falli vel að því umhverfi sem fyrir er.
Skilmálar um viðbyggingar (bls. 8): 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 meira en 10% af grunnfleti viðkomandi hæðar og ekki hærra en 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 lóðarmörkum en 3 metra.

Greinargerð: Þann 25.08.2023 samþykkir bæjarráð lóðarstækkun um 34 m² meðfram norðurhlið lóðarinnar Smyrlahrauns 1. Gerður var nýr lóðarleigusamningur, flatarmál lóðarinnar er nú 360,20 m².

Lýsing á breytingunni: Lóðarstærð breytist úr 326,20 m² í 360,20 m², nýtingarhlutfall lækkar úr 0,65 í 0,63 en hámarksbyggingarmagn hækkar um 15,75 m2.

Skilmálar um viðbyggingu fyrir Smyrlahraun 1: Heimilt er að byggja létta viðbyggingu/sólskála til norðausturs ofan á bílgeymslu, t.d. úr gleri, sem beri húsið ekki ofurliði. Byggingarreitur fyrir sólskálan er inndreginn frá bílskúr um 1,05 m og 1,45 m frá húshornum. Hámarkshæð sólskálans er 3 m, hámarksflatarmál 15,75 m2 og þakform samkvæmt skilmálarsnið. Grunngerð hússins og útlit þess skal áfram vera auðkennanleg.

Að öðru leiti gilda eldri skilmálar.

Skuggavarpsgreiningar, unnar af Kára Eiríkssyni arkitekt, fylgja með í teikningum og ná til sumarsólstaða (21. júní) og jafndægra á vori og hausti. Niðurstöður greininganna sýna að fyrirhugaður sólskáli hefur afar lítil áhrif á skuggavarp, þar sem meginhluti skuggans stafar frá sjálfu húsinu.

FYRIR BREYTINGU, sérskilmálar fyrir einstaka götur, bls 22 í greinargerð deiliskipulags

				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

EFTIR BREYTINGU

				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		360,20	226,65	15,75	0,63

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann 19.11. 2025.

Tillagan var grenndarkynnt frá 29.09.2025 með athugasemdafresti til 27.10.2025. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 04.12. 2025.

Hafnarfjarðarbær
Skipulagsfulltrúi

Deiliskipulagið var í grenndarkynningu áður, frá 2.04.2025 með frest til 7.05.2025. Athugasemdir voru þess eðlis að ákveðið var að grenndarkynna erindið að nýju með uppfærðum uppdrætti, þar sem hefur verið bætt við skuggagreiningum, grunnmynd og sniði með hæðarupplýsingum af fyrirhuguðum sólskála. Í greinargerð deiliskipulagsbreytingarinnar hafa einnig verið sett fram nákvæmari skilmálar, meðal annars varðandi hæð og staðsetningu sólskálans.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI MIÐBÆR HRAUN VESTUR	
SMYRLAHRAUN 1	
MKV: 1:500	
ÚTGÁFA DAGS: 25.08.2025	
BLAÐSTÆRÐ: A2	TEIKNAÐ: AS

UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐ HAFNARFJARÐAR

S:\AUTOCAD\ANNE\SKIPULAGS_BYGGINGAMÁL\BREYTING DSK\Smyrlahraun 1\Deiliskipulagsbreyting_Smyrlahraun 1_ny Grenndarkynning.dwg