Skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar Hafnarfirði 11.03.2019.
Norðurhellu 2.

221 Hafnarfirði.

Greinagerð: Ölduslóð 32, deiliskipulagsbreyting, samanber málsnr.1903044.

Í skilmálum Suðurbæjar sunnan Hamars frá 2014 segir um hús við ölduslóð. á bls.14:

Ölduslóð
Húsin voru byggð á árunum 1953-1965 og eru flest tvíbýlishús. Óheimilt er að breyta þakgerð á húsum við götuna svo að byggingarstíll húsanna raskist ekki og við endurnýjun þeirra skal þakform þeirra og þakkantur haldast og þakklæðning haldist óbreytt. Kvistir á húsum með valmaþökum skulu vera a.m.k. 80 sm frá útveggjum húss og ekki vera hærri en 290 sm frá seyptri plötu. Hæð mænis má mest verða 380 sm frá efstu plötu. Kvistir á húsum með mænisþaki skulu aldrei vera lengri en helmingur af lengd langhliðar.

Ölduslóð 38 sem var byggt 1960 og Stefán Sigurbetsson/Gísli Halldórsson arkitekt teiknuðu og Ölduslóð 40 sem var byggt árið 1955 og Sigvaldi Thordarson arkitekt teiknaði eru einstaklega góð dæmi um módernisma 20. aldarinnar og verðugir fulltrúar síns tíma. Engar viðbyggingar eða breytingar á útliti húsanna verða heimilaðar nema að undangengnu samþykki Minjastofnunar Íslands og Byggðasafns Hafnarfjarðar.

Hverfisvernd við Ölduslóð
Valmaþök á húsum eru einkennandi fyrir þann stíl sem var algengur um miðbik síðustu aldar. Hvefisverndin felst í að þakform húsa með valmaþak haldist óbreytt og ef þak er endurnýjað skal þess gætt að stærð kvista sé hófleg og þakklæðning báruð.

Um viðbyggingarmöguleika segir í skilmálum á bls. 31.

Núverandi									Deiliskipulagstillaga				
Götunr.	Götuheiti	fj. íbúða	bílag.	bygg. ár hús	bygg.ár bílsk.	lóð fm.	bygginga magn	N.hl.	stærð íbúða	Lóð skv. deilisk.	Max bygg	stækkun	nhl.
26	Ölduslóð	3	2	1965		647	555,3	0,86	153,4	647,4	555,3	0	0,86
									162				
									150,9				
27	Ölduslóð	3	2	1957	1988	755	411	0,54	91	756,9	411	0	0,54
									101,4				
									118,5				
28	Ölduslóð	4		1959		690	498,3	0,72	73,6	690	498,3	0	0,72
									118,4				
									121,5				
									100,4				
30	Ölduslóð	2	1?	1956	2010	577	286,5	0,50	135,3	575,9	301	15	0,52
									50,6				
32	Ölduslóð	1	1+g	1956	1984	636	279,4	0,44	223,4	638,3	295	15	0,46
34	Ölduslóð	1	1	1956	1974	652	274,5	0,42	225,3	666,9	290	15	0,43
36	Ölduslóð	1		1955		584	239,1	0,41	239,1	921,7	263	24	0,29
36b	Ölduslóð					342		0,00					
38	Ölduslóð	2		1960		1064	418,3	0,39	119,2	1060,3	418,3	0	0,39
									235,3				
40	Ölduslóð	1	1	1955		577	335,3	0,58	306	1058	335,3	0	0,32
40b	Ölduslóð					474							
42	Ölduslóð	2	1+g	1954	1963	577	294,8	0,51	74,4	577,4	294,8	0	0,51
									137,8				
44	Ölduslóð	1		1956		577	294,8	0,51	251,5	577,4	327	32	0,57
46	Ölduslóð	3	1	1956	1956	667	470	0,70	93,5	667,4	475	5	0,71
									133,6				
									171,2				
48	Ölduslóð	2		1965		619	326,3	0,53	104,2	619,4	326,3	0	0,53
									206,8				
									7047,1				

Skilmálar gera ráð fyrir allt að 15 m^2 stækkun. Fyrliggjandi umsókn fer fram á 51,8 m^2 stækkun.

Hlutamynd úr gildandi deiliskipulagi frá 2014

Ekki er gert ráð fyrir byggingarreit vegna stækkunar á lóð.

Af framagreindu má ljóst vera að ef koma á til móts við þær óskir sem fram koma í umræddri umsókn, þá þarf að fara fram deiliskipulagsbryeting. Rétt er jafnframt að vekja athygli á því að orðalag skilmála kveður á um samþykki Minjastofnunar Íslands og Byggðasafns Hafnarfjarðar. Rétt er að slíkt liggi fyrir áður en ákvörðun um heimild til deiliskipulagsbreytingar er tekin til endanlegrar umfjöllunar.

Þormóður Sveinsson skipulagsfulltrúi.