HAFNARFJÖRÐUR

MIÐBÆR HRAUN VESTUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI - SKÓLABRAUT 5

Fyrir breytingu

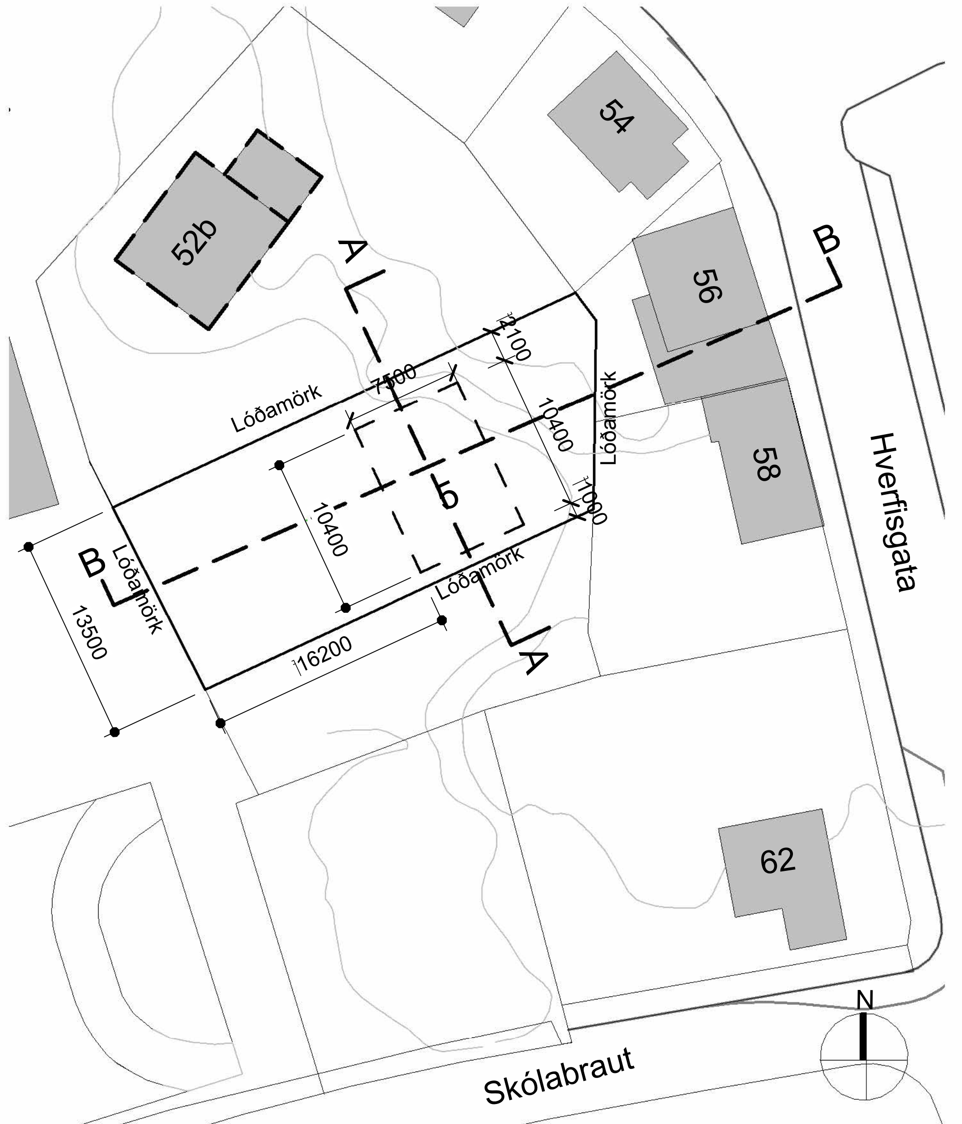
Gildandi deiliskipulagsuppdráttur Hafnarfjörður - Miðbær Hraun vestur
samþykkt dags 20.02.2019
mkv. 1:1000

Eftir breytingu

Tillaga af breyttu deiliskipulagi Hafnarfjörður - Miðbær Hraun vestur
mkv. 1:1000

Hlutakort úr Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025

Skýringar
- Mörk skipulagsvæðis
- Lóðamörk
- Nýr byggingarreitur
- Lóð Skólabraut 5
- Deiliskipulagsmörk
- 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
- Biðstöð almenningsvagna
- Kvöð um lagnir



Skýringarmynd - Skólabraut 5
mkv. 1:500

Fyrir breytingu - Greinargerð

Í gildi er deiliskipulag sem samþykkt var 20. febrúar 2019. Ekkert hús stendur á lóðinni í dag en heimilt er að byggja nýtt 125 m2 hús á lóðinni, tvær hæðir og ris. Grunnflötur íbúðarhúss má vera mest 6.8 m x 7 m og hámarksmænishæð 3.4 m. Neðri hæð hússins verði steypt en efri hæð klædd standandi bárujárni að utan. Vegghæð frá kjallaragólfi verði að hámarki 6 m. Heimilt er að byggja kvisti þar sem lengd kvists er að hámarki helmingur af lengd langhliðar. Bílastæði á lóð gamla Lækjarskóla verði merkt húsinu og aðeins aðkoma að því um göngustíg á bæjarlandi. Aðgengi á byggingartíma verði um lóð Hverfisgötu 52b. Sérstaklega skal þess gætt að spilla ekki gróðri og hrauni á byggingartíma.

Í almennum skilmálum deiliskipulagsins er tekið fram að við byggingu nýrra húsa og viðbygginga skuli taka mið af mælikvarða og hlutföllum byggðarinnar, yfirbragði hennar og sérkennum.

Á lóðinni er gömul alaskaösp sem kemur fram í deiliskipulagi. Ástæða er til að varðveita hana og það þarf leyfi garðyrkjustjóra Hafnarfjarðar til að fella hana.

Eftir breytingu – Greinargerð

Gert er ráð fyrir breytingu á legu og formi byggingarreits þannig að hann verði samsíða húsum við Hverfisgötu 56 og 58. Hámarksbyggingarmagn hækkar í 193 m2 úr 125 m2 og nýtingarhlutfall hækka í 0,45 úr 0,29 í samræmi við nýtingarhlutfall einbýlishúsa í gildandi deiliskipulagi. Grunnflötur íbúðarhúss má vera mest 7.5 m x 10.4 m og hámarksmænishæð 3.4 m.

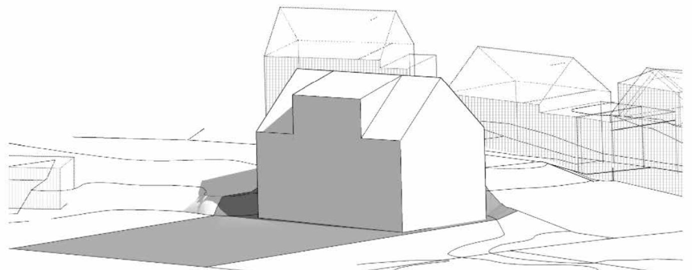
Á lóðinni er fyrirhugað að reisa einnar hæðar hús með kjallara og risi.

Aðkoma að lóðinni verður frá Skólabraut og bílastæði á lóð gamla Lækjarskóla verði merkt húsinu.

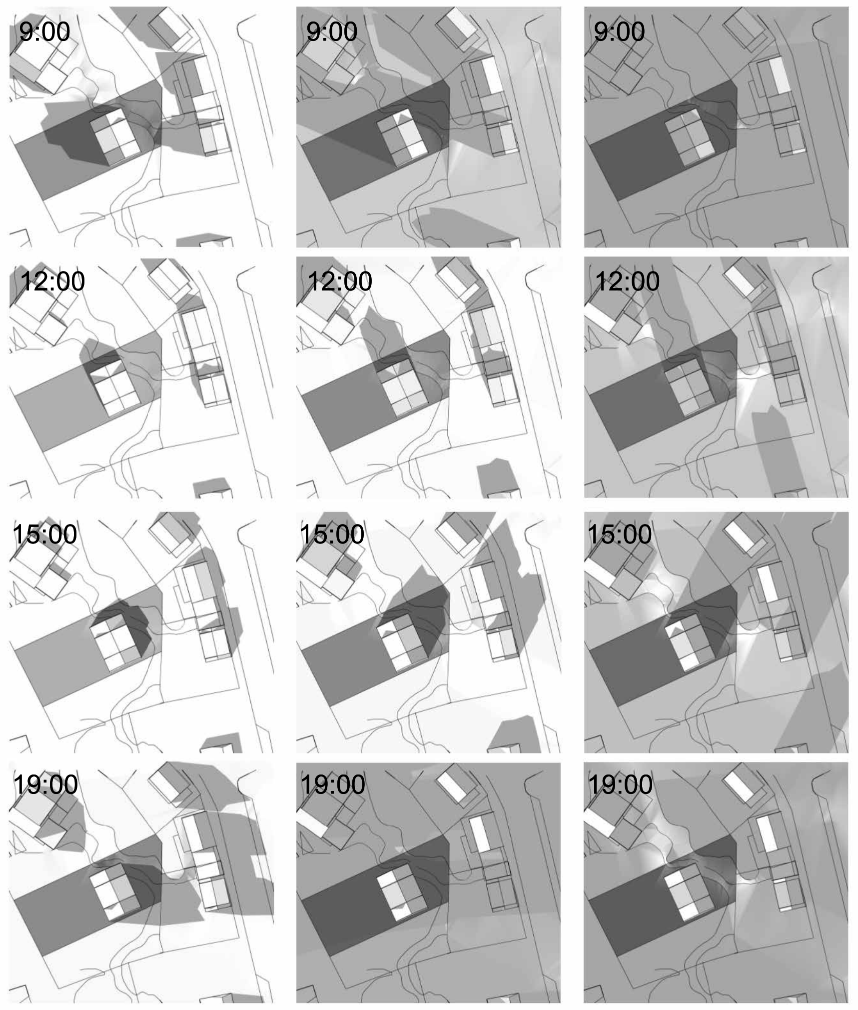
Fyrirhuguð nýbygging verður tengd núverandi veitu- og fjarskiptakerfum svæðisins í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki. Á uppdrætti er afmarkað svæði með kvöð um veitu- og fjarskiptalagnir að og fram hjá lóðinni. Komi til tilfærslu á götugögnum eða lögnum vegna framkvæmdarinnar skal kostnaður við það vera greiddur af lóðarhafa.

Friðun aspar á lóðinni er felld niður í þessum breytingum

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar. Komi til tilfærslu á götugögnum eða lögnum skal það vera á kostnað lóðarhafa.



Skuggagreining



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann _________ 2026.

Tillagan var grenndarkynnt frá _________ 2026 með athugasemdafresti til ________ 2026.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _________ 2026.

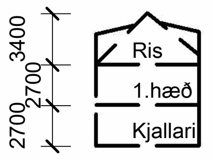
Skipulagsfulltrúi

Breytingar eftir grenndarkynningu 25.08.2026 :

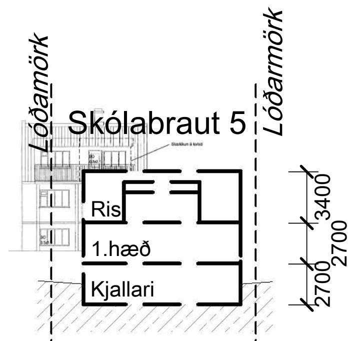
Byggingarreitur færður 2,5 m til vesturs.
Kjallarabotn lækkaður um 0,5 m og færist byggingin því öll niður um 0,5 m.
Skuggavarp uppfært miðað við færslu byggingarreits og dagsetningum bætt við.
Svæði fyrir veitu- og fjarskiptalagnir að og fram hjá lóðinni afmarkað og merkt sem kvöð um lagnir.
Þversniði bætt inn. Friðun aspar felld niður

Verk:	**Skólabraut 5**
Efni:	**Deiliskipulagsbreyting**

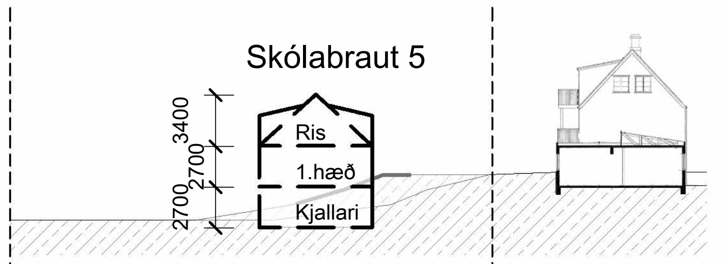
Mælikvarði:	1:500 / 1:1000	Frumstærð blaðs:	A2
Teiknað:	BLS	Verknr:	**0617**
Yfirfarið	HÞ/JGM	Dagsetn. útgáfu:	23.02.2026



Þversnið fyrir breytingu
mkv. 1:500



Þversnið A-A - Skólabraut 5/Hverfisgata 56 eftir breytingu
mkv. 1:500



Þversnið B-B - Skólabraut 5/Hverfisgata 56 eftir breytingu
mkv. 1:500

Skilmálatafla fyrir breytingar

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.
5	Skólabraut									428,80	125,00	125,00	0,29

Skilmálatafla eftir breytingar

Götunr.	Götuheiti	fj. Íbúða	bílag.	bygg.ár hús	bygg.ár bílsk.	lóð fm.	Núverandi bygg.magn	N.hl.		Stærð lóðar	Hámarks bygg.magn	stækkun	nhl.
5	Skólabraut	1								428,80	193,0	68	0,45

M11 ARKITEKTAR

HUGRÚN ÞORSTEINSDÓTTIR
Arkitekt FAÍ · kt. 110972-3429
sími 862 6099
hugrun@m11.is

JÓN GRÉTAR MAGNÚSSON
Byggingafræðingur · kt. 010573-4679
sími 866 6099
jon@m11.is