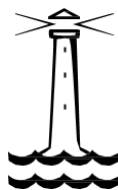
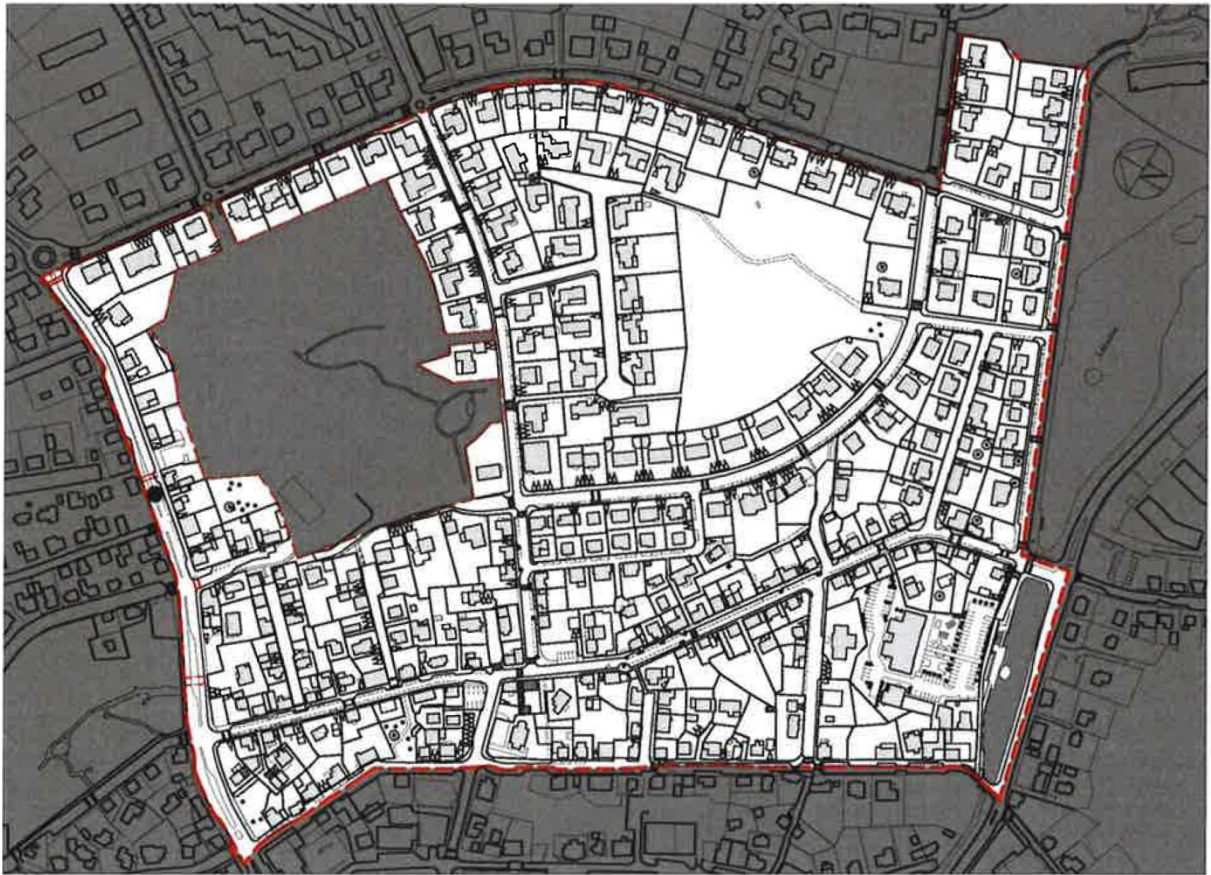


MÍÐBÆR HRAUN VESTUR

GREINAGEREÐ OG SKIPULAGSSKILMÁLAR



HAFNARFJARÐARBÆR

UMHVERFIS- OG SKIPULAGSPJÓNUSTA

april 2015

Endurauglýst apríl/maí 2018

MIÐBÆR HRAUN VESTUR

Deiliskipulagstillagan var endurauglýst frá 4. apríl til 16. maí 2018.

Deiliskipulagið var samþykkt í skipulags- og byggingarráði 11. sept. 2018.

Samþykkt í bæjarstjórn 19. september 2018.

Deiliskipulagstillagan var fyrst auglýst frá 4. júní til 17. júlí 2015.

Deiliskipulagið var fyrst samþykkt í skipulags- og byggingarráði 25. ágúst 2015.

Samþykkt fyrst í bæjarstjórn 2. september 2015.

Deiliskipulagið öðlaðist gildi 2018.

Greinagerð þessi gildir með uppdrætti „Miðbær Hraun vestur“ dags. apríl 2015, endurauglýst apríl/maí 2018, ásamt húsaskrá Byggðasafns Hafnarfjarðar 2015.

Fyrsta útgáfa skilmála þessara, sem var auglýst til kynningar, er merkt 0.0. Næsta útgáfa sem gefin verður út samhliða gildistöku verður merkt 0.2 og þar verður gerð grein fyrir þeim breytingum sem kunna að hafa átt sér stað síðan tillagan var síðast auglýst. Síðari breytinga, sem gerðar verða á skipulagsskilmálunum verður getið í þeirri röð sem þær eru afgreiddar í skipulags- og byggingarráði. Breytingarnar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Útgáfa 0.1, Breytingar ágúst 2015: Bætt við uppdráttum af breyttum skipulagsmörkum. Uppdráttur fyrir breytt mörk skipulags fyrir Hafnarfjörð Miðbær 1981 sýnir á hvaða svæði uppdrátturinn fellur úr gildi. Einnig var bætt við uppdráttum af breyttu deiliskipulagi fyrir einstakar lóðir sem falla úr gildi við gildistöku þessa skipulags. Málfar lagfært og stafsetningarvillur leiðréttar.

Útgáfa 0.2, Breytingar maí 2018: Forsíða greinargerðar uppfærð, ný dagsetning. Blaðsíða þessi uppfærð. Bætt inn í kaflann „Markmið“ á bls. 1-2 upplýsingum um gildistöku „Samþykktar um bílastæðasjóð Hafnarfjarðar“.

EFNISYFIRLIT:

FORSENDUR

Afmörkun svæðis	1
Aðliggjandi skipulagssvæði	-
Markmið	-
Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025	2

GREINING OG SKRÁNING

Landnotkun	-
Hverfisvernd	-
Eignarhald	-
Umferð	-
Stígar	3
Aldur húsa og friðun	-
Skólar	-
Leiksvæði og græn svæði	-
Húsakönnun	-
Fornminjar	-
Landslag og sérkenni	-
Aldur húsa, kort	5
Fjöldi íbúða, kort	6

DEILISKIPULAGIÐ

Almennir skilmálar	-
Hönnun og uppdrættir	-
Opin svæði	-
Lóðir	-
Leiksvæði	-
Umferð	8
Stígar	-
Almennir skilmálar fyrir öll hús	-
Hverfisvernd	-
Skilmálar um viðbyggingar	9
Skilmálar fyrir bílskúra	-
Frágangur lóða, gróður og girðingar	-

SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR GÖTUR

Arnarhraun	-
Austurgata, Álfaskeið	-
Gunnarssund, Hraunstígur, Hverfisgata	11-12
Linnetsstígur, Mánastígur	13
Mjósund, Reykjavíkurvegur, Skólabraut,	-
Smyrlahraun, Sunnuvegur, Tjarnarbraut, Urðarstígur, Vitastígur	14

STÆRÐ LÓÐA, NÝTINGARHLUTFALL O.FL.

Deiliskipulagsuppdráttur	15-25
Breytt skipulagsmörk	26
Skipulög sem falla úr gildi	27-28
	29-35

FORSENDUR

Afmörkun svæðis

Svæðið er 22 ha. Það er frá Austurgötu að miðju Arnarhrauns, á milli Reykjavíkurvegur og suður að Læk auk húsa milli Álfaskeiðs og Tjarnarbrautar.

Aðliggjandi skipulagssvæði

Austan við svæðið gildir skipulag fyrir Miðbæ Hraun frá árinu 2013 og austan Tjarnarbrautar skipulag fyrir Hörðuvelli/Reykaldsreit frá árinu 2001. Einarsreitur er innan svæðisins og verður skipulag hans óbreytt. Vesturhluti svæðisins milli Austurgötu og Hverfisgötu er á gildandi deiliskipulagi fyrir Hafnarfjörð Miðbæ 1981 og fellur sá hluti þess skipulags úr gildi við gildistöku nýja skipulagsins Miðbær Hraun vestur. Árið 2011 var skipulagi á reit nr. 15 breytt og reiturinn stækkaður. Sá hluti með breytingu er felldur inn í þetta skipulag. Í suðri gildir skipulag fyrir Lækjargötu-Hamar 1999. Þá er sér deiliskipulag fyrir lóð Arnarhrauns 50 sem verður óbreytt og er hluti af þessu skipulagi. Hluti deiliskipulags fyrir gatnamót Reykjavíkurvegur er innan svæðisins og verður mörkum þess breytt.

Markmið

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkti eftirfarandi markmið á fundi sínum 22. janúar 2014: Stuðla skal að heildstæðu byggða- og götu mynstri í grónu hverfi og tryggja að nýbyggingar og viðbyggingar falli vel að því umhverfi sem fyrir er. Þakform og þakhalli verði ákvarðaður þannig að mælikvarði húsa sé í samræmi við umhverfið og byggðamynstur viðkomandi götu. Nýbyggingar og endurbyggingar húsa skulu vera með sama þakformi og ráðandi er við götuna. Skoðaðir verða möguleikar á útbyggingum og svölum. Ekki verði heimilt að fjölga íbúðum í þegar byggðum húsum á deiliskipulagssvæðinu. Ákvarða skal í skipulagi staðsetningu göngustíga, vernda gróður, hraun og annað landslag þar sem þess er þörf. Jafnræðis skal gætt varðandi alla uppbyggingu varðandi hæð húsa og nýtingarhlutfall. Farið verði yfir umferðamál með það að markmiði að bæta umferðaröryggi á svæðinu. Endalega skal gengið frá lóðamörkum á svæðinu. Tekið skal mið af stefumörkun um húsverndun í Hafnarfirði (2002), þar sem bent er á mikilvægi þess að hverfisvernda einstök hús og götumyndir og ekki verði gert ráð fyrir niðurrifi húsa á svæðinu nema í algjörum undantekningartilvikum. Bæjarstjórn Hafnarfjarðar breytti á fundi sínum 27.05.2015 markmiði um að ekki verði heimilt fjölga íbúðum í þegar byggðum húsum á deiliskipulagssvæðinu þannig að „heimilt verður að fjölga íbúðum í þegar byggðum húsum svo framarlega sem þær uppfylli allar kröfur um íbúðir samkvæmt kafla 6.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Þar sem sýnt er að ekki sé hægt að uppfylla bílastæðakröfur innan lóðar er heimilt að uppfylla þær á almennum bílastæðum gegn greiðslu sérstaks gjalds. Ekki verða sérmerkt stæði á bæjarlandi í þeim tilgangi“. Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkti á fundi sínum þann 15. feb. 2017 "Samþykkt um bílastæðasjóð Hafnarfjarðar". Þar segir:

Komi til fjölgunar íbúða í þegar byggðum hverfum og deiliskipulag liggur ekki fyrir skal gera ráð fyrir fjölgun um 1 bílastæði á hverja íbúð inni á viðkomandi lóð. Gangi það ekki eftir skal greiða fyrir bílastæði skv. gjaldskrá fyrir leyfisveitingar og þjónustu byggingarfulltrúa og skipulagsfulltrúa í Hafnarfirði. Greiðsla gjaldsins felur ekki í sér rétt til bílastæðis í tiltekinni götu eða á öðrum bílastæðum sveitarfélagsins.
--

Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025

Skv. aðalskipulagi er svæðið íbúðarsvæði nema lóð Fríkirkjunnar og lóð gamla Lækjarskóla sem eru svæði ætluð fyrir samfélagsþjónustu. Gróið hraun sem markast af Klettahrauni, Arnarhrauni og Álfaskeiði er á náttúruverndarsvæði og opið svæði til sérstakra nota er milli húsa við Álfaskeið, Arnarhraun, Tjarnarbraut og Mánastíg. Þá eru götummyndir Austurgötu og Hverfisgötu 30-62 hverfisverndaðar.

GREINING-SKRÁNING

Landnotkun

Svæðið er 22 ha. 437 íbúðir eða íbúðaeignir eru skráðar á svæðinu, 169 einbýlishús, 62 tvíbýlishús, 25 þríbýlishús og 9 fjórbylí. Auk þess eru 5 íbúðir í einu húsi, í þrem húsum eru 6 íbúðir og í einu 10 íbúðir. Flest einbýlishúsin eru í elsta hlutanum milli Álfaskeiðs og Austur-götu og við Klettahraun. Ósnert hraun er sunnan Klettahrauns þar sem hraunmynd-anir eru hverfisverndaðar. Minnismerki um Örn Arnarson skáld er á grasflöt á horni Austurgötu og Reykjavíkurvegur.

Hverfisvernd

Arnarklettur ásamt Krummakletti og Gnípu eru í grónu hrauni sem markast af Klettahrauni, Arnarhrauni og Álfaskeiði. Jafnframt eru þar gerði og mannvistarminjar. Hverfisverndarákvæði: Hverfisvernd tekur til þess að þessum hraunmyndunum og minjum verði ekki raskað. Samkvæmt aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 eru götummyndir Austurgötu og Hverfisgötu 30-62 hverfisverndaðar.

Hverfisverndarákvæði: Óheimilt er að breyta yfirborði húsa og ekki er heimilt að rífa hús nema í undantekningartilvikum. Við byggingu nýrra húsa verður að taka mið af mælikvarða og hlutföllum byggðarinnar. Við viðhald og endurbyggingu húsa er gerð krafa um upprunalegt horf eins og kostur er. Þar sem viðbyggingar eru leyfðar samkvæmt deiliskipulagi skulu þær vera í samræmi við húsið og götummyndina í heild sinni. Óheimilt er að raska hrauni. Hverfisverndarákvæði um húsaröðina frá Álfaskeiði 35 - 53: Svip húsa verði sem minnst raskað, til dæmis þak og gluggagerðum. Upprunaleg veggáferð húsa haldist þar sem henni hefur ekki þegar verið breytt. Óheimilt er að raska ósnertu hrauni.

Eignarhald

Allar lóðir á svæðinu eru í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

Umferð

Reykjavíkurvegur sem er á jaðri skipulagssvæðisins er tengibraut, tengir hverfishluta við stofnvegakerfið og nálæga bæjarhluta saman innbyrðis. Að öðru leiti byggist gatnakerfi Miðbæjar Hrauns vestur upp á safngötum og húsagötum. Miðbær Hraun vestur er skilgreint sem 30 km hverfi en hámarkshraði á Reykjavíkurvegi er 50 km. Aðal umferðargötur þessa hverfis eru Arnarhraun og Smyrlahraun en þessar götur bera einkenni safngatna þar sem þær þvera hverfið. Aðliggjandi húsagötur tengjast þeim og þær flytja þannig umferðina áfram út á tengibrautir. Strætó bs ekur eftir Reykjavíkurvegnum og er ekki gert ráð fyrir breytingum í tengslum við akstur hans.

Stígar

Nokkrir stuttir göngustígar eru á svæðinu m.a. frá Hraunstíg að Álfaskeiði, Gunnarssundi að Hverfisgötu, milli Hverfisgötu 36 og 38 að leiksvæði, milli Hverfisgötu 35 og 37 að Vitastíg og milli Mjósunds og Álfaskeiðs. Þá er stígur frá Mánastíg að Klettahrauni og annar að hraunsvæðinu milli Klettahrauns 2 og 4. Stígur er að opnu svæði milli Mánastígs og Arnarhrauns.

Aldur húsa og friðun

Í stefnumörkun um húsverndun í Hafnarfirði, sem er fylgiskjal með Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2005-2025, eru afmörkuð svæði sem byggja aðallega á tímaskeiði uppbyggingar og byggðamynstri. Mikill hluti skipulagssvæðisins er á svæði sem hefur mikla sérstöðu og krefst þess að aðgát sé höfð við breytingar á húsum og þess gætt að götummynd raskist ekki. Hús sem eru 100 ára eða eldri eru friðuð. Þá skal leita álits Minjastofnunar Íslands ef menn hyggjast breyta, flytja eða rífa hús sem voru byggð fyrir 1925 (lög nr. 80/2012 um menningarminjar). Samkvæmt aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 eru götummyndir Austurgötu og Hverfisgötu 30-62 og götummynd fjölbýlishúsa við Álfaskeið 35-53 hverfisverndaðar.

Skólar

Skipulagsreiturinn tilheyrir skólahverfi Lækjarskóla sem þjónar Miðbæ og Hraunum.

Leiksvæði og græn svæði

Á lóð gamla Lækjarskóla eru boltavellir og þar er gert ráð fyrir leiktækjum.

Leiksvæði er milli Hverfisgötu og Austurgötu með aðgengi milli húsa nr. 36 og 38 við Hverfisgötu. Opið svæði er milli Arnarhrauns og Mánastígs. Þá er Lárugerði milli Austurgötu og Hverfisgötu, svæði með trjágróðri sem hentar vel til leikja.

Húsakönnun

Byggðasafn Hafnarfjarðar lauk árið 2008 við húsaskráningu fyrir Austurgötu. Öll hús á svæðinu hafa verið skráð og hefur Byggðasafn Hafnarfjarðar unnið að nákvæmari skráningu fyrir hús byggð voru fyrir 1925 og skráir jafnframt öll hús á svæðinu.

Fornminjar

Fornleifaskráning er í vinnslu.

Landslag og sérkenni

Sérkenni svæðisins er hraunið sem byggðin hefur verið felld að, jafnvel áður en götur voru lagðar. Þarna hefur skapast sambyli hrauns og húsa. Vestast hallar landinu að sjónum en er austar dregur tekur við sléttara hraun. Víða eru fallegir hraundrangar við götu og milli húsa en þeir ásamt gjótum og hraunbollum skapa sérstöðu svæðisins. Nokkur gömul tré eru á svæðinu sem ástæða er til að varðveita og þarf leyfi garðyrkjustjóra Hafnarfjarðar til að fella þau.

Síberíulerki við Arnarhraun 46, beinvaxið tré við götu.

Fallegt lerkí á opnu svæði fyrir ofan Austurgötu 11.

Sitkagreni bak við Tjarnarbraut 17, hæsta tré sem vitað er um í bænum, gróðursett 1950.

Sitkagreni á lóð Mánastígs 6, gróðursett um 1950.

Sitkagreni á lóð Arnarhrauns 40, gróðursett 1961

Garðahlynur á Tjarnarbraut 3

Hlynur á Hverfisgötu 62 sérstakur vegna þess að lauf hans gulna á haustin. Fýsilegt foreldri fyrir hlynframleiðslu fyrir svæðið.

Ilmbjörk á Hverfisgötu 63, beinstofna tré.

Ilmbjörk á Tjarnarbraut 5, beinstofna tré með hvítan börk.

Alaskaösp á opnu svæði við baklóðir Reykjavíkurvegar 22 og 24, hugsanlega svokölluð Sælandsösp og er hæsta öspin í bænum.

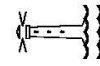
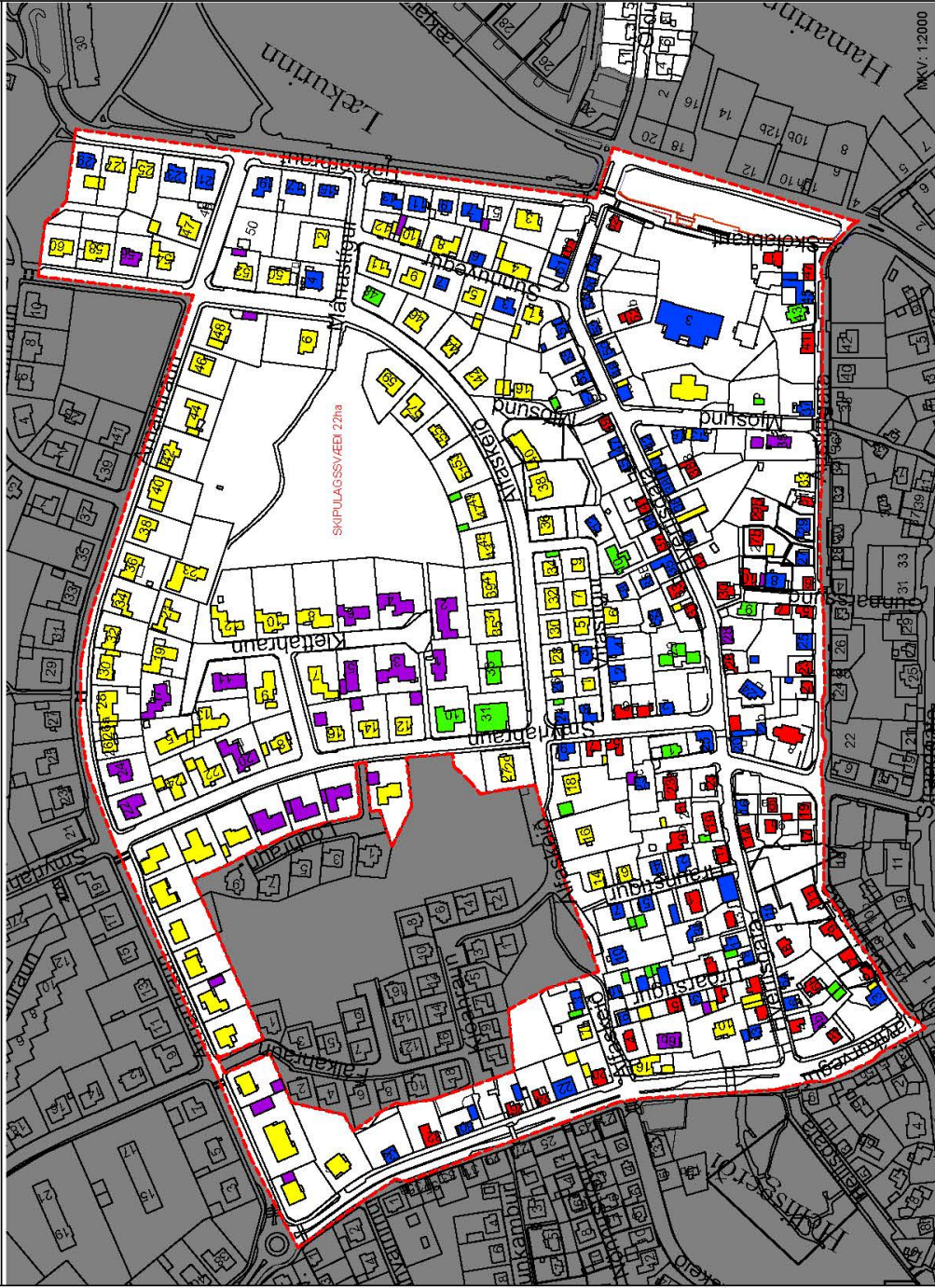
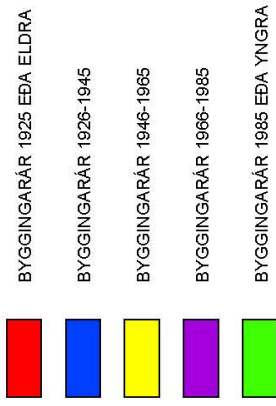
Alaskaösp við Gerðið (Hverfisgötu 52b).

Einstofna gráreynir og álmur við Sunnuveg 6

HAFNARFJÖRÐUR

SKÝRINGAR

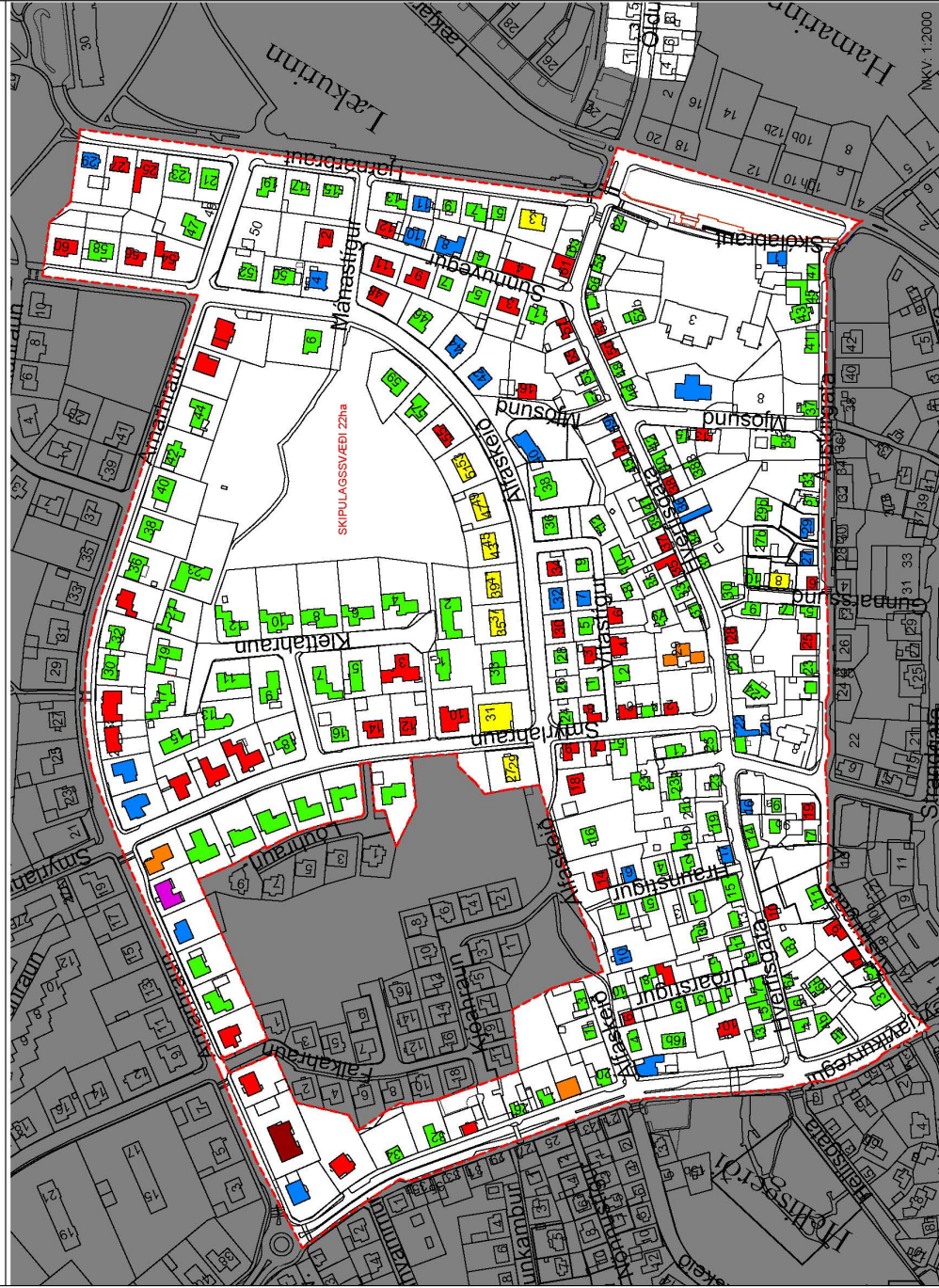
ALDUR HÚSA



SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ
HAFNARFJARÐAR
MÁLFRÍÐUR KRISTJÁNSDÓTTIR
2012

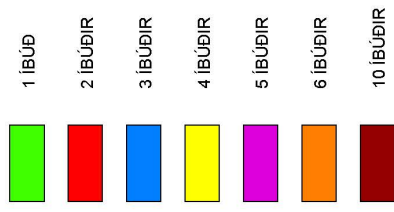
MÍÐBÆR HRAUN II

HAFNARFJÖRÐUR

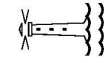


SKÝRINGAR

FJÖLDI ÍBÚÐA



MÍÐBAER HRAUN II



SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ
HAFNARFJARÐAR
MÁLFRÍÐUR KRISTJÁNSDÓTTIR
2012

DEILISKIPULAGIÐ

Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð ásamt deiliskipulagsupprætti í mkv. 1:1000.

Almennir skilmálar

Eitt af markmiðum deiliskipulagsins er að stuðla að heildstæðu byggða- og götu- mynstri í grónu hverfi og tryggja að nýbyggingar og viðbyggingar falli vel að því umhverfi sem fyrir er. Það verður gert með því að virða byggingarstíl núverandi húsa og þess skal gætt að nýbyggingar og breytingar á eldri húsum falli vel að umhverfi sínu. Þetta gildir um öll þegar byggð hús á deiliskipulagssvæðinu. Áhersla skal lögð á heildarmynd og mælikvarða hins byggða umhverfis. Almennt gildir að hús stækki ekki umfram 10% af grunnfleti sínum.

Fylgja skal markmiðum stefnu stjórnvalda um íslenskan byggingararf og fram kemur í Menningarstefnu í mannvirkjagerð (apríl 2007) en hún varðar m.a. að tryggja beri verndun og viðhald hins manngerða umhverfis til samræmis við menningarlegt og sjónrænt gildi þess.

Hús sem eru 100 ára eða eldri eru friðuð. Leita skal álits Minjastofnunar Íslands ef menn hyggjast breyta, flytja eða rífa hús sem voru byggð fyrir 1925 (lög nr. 80/2012 um menningarminjar).

Hönnun og upprættir

Húsagerðir skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála deiliskipulagsins, mæli- og hæðarblöð, byggingarreglugerðir og aðrar reglugerðir sem gilda um húsbyggingar. Allir hagsmunaaðilar verða að samþykkja framkvæmdir og breytingar á hæðasetningu við lóðamörk sem og nýjar girðingar/ skjólveggi.

Opin svæði

Opið svæði er á reit sem afmarkast af Mánastíg, Álfaskeiði, Arnarhrauni og Tjarnarbraut. Annað opið svæði er með aðgengi frá Hverfisgötu milli húsa nr. 11 og 13. Það getur t.d. nýst sem ræktunarland matjurta fyrir íbúa aðliggjandi lóða. Hverfis- verndaða svæðið að baki lóðunum við Klettahraun, Álfaskeið og Arnarhraun er stærst opnu svæðanna.

Lóðir

Farið var yfir lóðasamninga á svæðinu sem hluta af gerð deiliskipulagsins. Það eru gerðar tillögur að breytingum á lóðamörkum þar sem það þykir til bóta eða er í samræmi við núverandi notkun. Einnig eru stærðir lóða leiðréttar þar sem nú er unnt að mæla nákvæmar en þegar upprunalegir lóðaleigusamningar voru gerðir.

Leiksvæði

Það er leiksvæði milli Hverfisgötu og Austurgötu vestan húsa nr. 34 og 36 við Hverfisgötu. Leiksvæði er við gamla Lækjarskólann og þá er garður milli lóða nr. 12 og 14 við Hverfisgötu sem nýttist m.a. til leikja ásamt svæði milli Álfaskeiðs og Klettahrauns. Skipulagssvæðið umlykur Einarsreit en innan hans eru leiksvæði. Síðar verður unnið að endurhönnun á lóð Skólabrautar 3 (gamli Lækjarskóli) með það að markmiði að tryggja öllum aldurshópum aðgengilegt og öruggt svæði til leikja og útivistar.

Umferð

Skipulagið gerir ekki ráð fyrir breytingum á gatnakerfinu en gert er ráð fyrir áfram- haldandi endurnýjun gatna svo sem á Hverfisgötu. Jafnframt er bætt við hraðahindrunum á æskilega staði.

Stígar

Gert er ráð fyrir nýjum göngustíg milli Austurgötu og Hverfisgötu og liggur milli húsa nr. 11 og 17 við Austurgötu. Þá er gert ráð fyrir göngustíg frá lóð Hverfisgötu 22 að Austurgötu við lóð nr. 21. Sá stígur tengist gönguleið um lóð nr. 22 við Austurgötu um opið svæði að Gunnarssundi og miðbænum. Göngustígur er milli Hverfisgötu 35-37 nær upp á Vitastíg.

Almennir skilmálar fyrir öll hús

Húsgerðir skulu vera óbreyttar.

Almennt er ekki er heimilt að fjölga eignum á svæðinu. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að byggja megi við eldri hús í hverfinu þar sem það er mögulegt þó þannig að nýtingarhlutfall á einbýlishúsalóðum fari að jafnaði ekki yfir 0.45 og á fjölbýlishúsalóðum yfir 0.7 með þeim undantekningum sem koma fram í skilmálum fyrir einstakar lóðir. Nýtingarhlutfall fari aldrei yfir það sem gefið er upp í töflu í greinargerð þessari.

Við viðhald og endurbyggingu er gerð krafa um upprunalegt horf eins og kostur er.

Efni og útlit þakklæðninga haldist óbreytt ásamt upprunalegri veggáferð húsa.

Ekki er gert ráð fyrir niðurrifi húsa nema í undantekningartilvikum. Við byggingu nýrra húsa og viðbygginga skal taka mið af mælikvarða og hlutföllum byggðarinnar, yfirbragði hennar og sérkennum. Áður en veitt er leyfi fyrir niðurrifi húsa skulu uppdráttir að nýbyggingu liggja fyrir. Komi nýtt hús í stað húss sem hefur horfið skal rúmmál og mænishæð þess ekki vera meiri en þess húss sem fyrir var nema annars sé getið.

Leitast er við að gera ráð fyrir bílastæðum innan lóða og bílgeymslu þar sem það er mögulegt.

Ekki er heimilt að sameina lóðir á skipulagssvæðinu.

Þegar nýtingarhlutfall er reiknað er miðað við brúttóflöt húss. Heimild til stækkunar í fermetrum miðast við að uppgefin stærð sé brúttófermetrar. Þar sem stækkun er heimiluð er það nýtingarhlutfallið sem gildir fremur en stærð í töflu.

Samþykki Minjastofnunar Íslands þarf alltaf að liggja fyrir varðandi breytingar á húsum sem eru byggð árið 1925 eða fyrr.

Hverfisvernd

Samkvæmt endurgerð aðalskipulags Hafnarfjarðar er götummynd Austurgötu og Hverfisgötu 30-62 hverfisvernduð. Í hverfisverndinni felst að óheimilt er að breyta yfirborði húsa og ekki heimilt að rífa hús nema í undantekningartilvikum. Við byggingu nýrra húsa verður að taka mið af mælikvarða og hlutföllum byggðarinnar. Við viðhald og endurbyggingu húsa er gerð krafa um upprunalegt horf eins og kostur er. Þar sem viðbyggingar eru leyfðar samkvæmt deiliskipulagi skulu þær vera í samræmi við húsið og götummyndina í heild sinni. Óheimilt er að raska hrauni.

Fjölbýlishús við Álfaskeið 35-53 eru hverfisvernduð. Í hverfisvernd þeirra felst að svip húsa verði sem minnst raskað til dæmis þak og gluggagerðum. Upprunaleg veggáferð húsa haldist. Óheimilt er að raska ósnertu hrauni.

Skilmálar um viðbyggingar

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 meiri en 10% af grunnfleti viðkomandi hæðar og ekki hærri 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 lóðamörkum aðliggjandi lóðar en 3 metra.

Viðbygging má ekki hafa áhrif á bílastæði innan lóðar.

Þar sem heimilt er að byggja kvist má lengd hans aldrei vera meiri en helmingur af lengd langhliðar.

Skilmálar fyrir bílskúra

Heimilt er að reisa bílskúr innan byggingarreits á lóðum þar sem sýndur er byggingarreitur fyrir hann, hámarksstærð 4.2 m x 7 m. Hámarksveggghæð við aðliggjandi lóðamörk er 2.8 m. Þar sem tvær bílgeymslur eru á samsíða lóðum er heimilt að hafa mænispak á lóðamörkum, mænir þó aldrei hærri en 3.2 m. Heimilt er að hnika um 10% frá byggingarreit bílskúrs og stærð ef þurfa þykir ef meðeigendur og lóðarhafar aðliggjandi lóða samþykkja það. Hver umsókn fyrir bílgeymslur skal skoðuð sérstaklega með heildaryfirbragð húss og götummyndar í huga.

Þar sem bílskúrar eru á lóðamörkum verður kvöð á næstu lóð(um) um aðgengi til almenns viðhalds á vegg á lóðamörkum.

Frágangur lóða, gróður og girðingar

Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykkt aðaluppdrætti og kafla 6.2 í byggingarreglugerð 112/2012. Lóðarhafar skulu fylgja L- og G-tölum sem eru á mæli- og hæðarblaði þar sem þau eru fyrirliggjandi. Flái skal ekki vera brattari en 1:3 og skal enda a.m.k. 1 m frá lóðarmörkum aðliggjandi lóða. Girðingar á lóðarmörkum og við götu verði ekki hærri en 1.1 m við hús frá Álfaskeiði að Austurgötu og við Tjarnarbraut. Gróður á lóðarmörkum verði almennt ekki hærri en 1.2 m nema tré sem þegar eru til staðar og sátt er um meðal nágranna.

SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR GÖTUR

Arnarhraun

Flest húsin byggð á árunum 1956-1966, flest stór einbýlishús en nokkur eru fjölbýli.

Skilmálar fyrir einstakar lóðir:

Arnarhraun 50: Heimilt er að reisa steinsteypt tveggja hæða íbúðarhús fyrir fatlaða samtals sex íbúðir ásamt aðstöðu fyrir starfsmann. Fimm bílastæði skulu vera á lóðinni þar af tvö fyrir hreyfihamlaða. Hámarksnýtingarhlutfall lóðar er 0.78. Hámarkshæð þaks frá götu er 470 sm og hámarksvegghæð 330 sm. Kvöð er um gönguleið um lóðina að opnu svæði milli húsa. Ástæða þykir til að halda í eftirtalin tré:

Síberíulerki við Arnarhraun 46, beinvaxið tré við götu.

Sitkagreni á lóð Arnarhrauns 40, gróðursett 1961

Austurgata

Á landspildu á horni Austurgötu og Reykjavíkurvegar er minnisvarði um Örn Arnarson (Magnús Stefánsson) skáld en hann bjó í húsi sem þar stóð.

Mörg af elstu húsum bæjarins eru við götuna. Austan Austurgötu eru 23 hús og þar af 14 byggð 1925 eða fyrr og er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef eigendur þeirra hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa (lög nr. 80/2012).

Skilmálar fyrir einstakar lóðir:

Austurgata 33, þar er heimilt að endurbyggja geymsluskúr í sömu mynd og sá sem fyrir er auk almennra skilmála fyrir svæðið. Færsla á götugögnum vegna nýbyggingar er á kostnað lóðarhafa.

Ástæða þykir til að halda í eftirtalin tré:

Fallegt lerki á opnu svæði fyrir ofan Austurgötu 11.

Hverfisvernd Austurgötu

Götumynd Austurgötu er hverfisvernduð en í því felst að óheimilt er að breyta yfirborði húsa og ekki heimilt að rífa hús nema í undantekningartilvikum. Við byggingu nýrra húsa verður að taka mið af mæliskvarða og hlutföllum byggðarinnar. Við viðhald og endurbyggingu húsa er gerð krafa um upprunalegt horf eins og kostur er. Þar sem viðbyggingar eru leyfðar samkvæmt deiliskipulagi skulu þær vera í samræmi við húsið og götumyndina í heild sinni. Óheimilt er að raska hrauni.

Álfaskeið

Húsin sunnan við Smyrlahraun eru flest byggð á árabílinu 1945-1965.

Álfaskeið 4, húsið var byggt 1919 og því er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef eigendur þeirra hyggjast breyta því, flytja eða rífa (lög nr. 80/2012).

Á lóðum nr. 35, 37, 30, 41,43, 45, 47, 49 og 51 er heimilt að byggja bílskúra sem eru 7.5m x 4.5 m með útbyggingu sem er að hámarki 1 m x 5,5 m alls 39.25 m².

Bílskúrarnir skulu vera með einhalla þaki og hámarkspakhalli verði 7°. Mænishæð má ekki vera hærri en 3.3 m. Framhlið bílskúrsins skal vera 3.5 m há með lárétta efri brún. Hæðarkóti aðalgólfs í bílskúr skal vera á bilinu 19.5-21.5 m. Á lóðum nr. 41-51 eru bílskúrarnir í hæð 21-21.8 m. Þeir eru grafnir í landið að hluta til að þeir skyggi sem minnst á byggðina sem fyrir er og dragi úr umfanginu. Við viðhald húsanna skal leitast við að færa þau að utan í upprunalegt horf.

Álfaskeið 59: Hverfisvernd er á hluta lóðarinnar.

Hverfisvernd við Álfaskeið

Fjölbýlishúsvið Álfaskeið 35-53 eru hverfisvernduð. Í hverfisvernd þeirra felst að svip húsa verði sem minnst raskað til dæmis þak og gluggagerðum. Upprunaleg veggáferð húsa haldist.

Gunnarssund

Elsta húsið nr. 6 var byggt árið 1910 og það yngsta árið 2010.

Hús númer 5, 6, 7 og 10 eru byggð 1925 eða fyrr og er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef eigendur þeirra hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa (lög nr. 80/2012).

Nýtingarhlutfall lóðar nr. 9 er 0.75 samkvæmt skipulagi sem var samþykkt í bæjarstjórn 22.1.2009 og verður það óbreytt. Annars telst gatan fullbyggð.

Hraunstígur

Gatan byggðist á árunum 1925-1946.

Gatan telst fullbyggð og ekki heimilt að stækka þau hús sem eru við hana.

Hús við *Hraunstíg 1* var byggt 1925 og er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef eigendur þess hyggjast breyta því, flytja eða rífa (lög nr. 80/2012).

Hverfisgata

Við Hverfisgötu eru 26 hús sem eru byggð 1925 eða fyrr og er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef eigendur þeirra hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa (lög nr. 80/2012).

Skilmálar fyrir einstakar lóðir:

Hverfisgata 4b. Vegg- og mænishæð stækkunar verði sú sama og á núverandi húsi.

Hverfisgata 6A og 8. Heimilt er að byggja bílskúr með kjallara.

Hverfisgata 12. Ný lóð fyrir nýbyggingu eða flutningshús með steiptum kjallara. Húsið skal staðsett innan byggingarreits hámarksgrunnflötur 70 m². Hámarksveggshæð frá gólfkóta við götu er 320 sm, þakhalli 37°-45°. Lengd kvista má samanlagt ekki vera nema 50% af lengd langveggjar. Húsið skal vera klætt að utan með bárujárni eða timbri.

Hverfisgata 22. Samkvæmt skipulagi frá árinu 1981 er gert ráð fyrir safnaðarheimili Fríkirkjunnar á lóðinni og göngustíg um hana milli Hverfisgötu og Austurgötu. Skipulagið gerir ráð fyrir að núverandi byggingar á lóðinni verði fluttar eða þær rifnar svo framarlega sem Minjastofnun Íslands heimili það.

Samkvæmt þessu skipulagi er gert ráð fyrir safnaðarheimili fríkirkjusafnaðarins á lóðinni, byggingarreitur þess er stækkaður frá gildandi skipulagi og nýtingarhlutfall lóðarinnar hækkað. Aðgengi að efri hæð hússins verði frá stétt aftan við kirkjuna, gólfkótar samkvæmt hæðablaði.

Ef ekki verður reist safnaðarheimili á lóðinni en núverandi byggingar víkja þá er heimilt að reisa einbýlishús, kjallara, hæð og ris og verður hámarksnýtingarhlutfall lóðarinnar þá 0.45. Ekki verður heimilað að reisa fjölbýlishús á lóðinni.

Áður en veitt er leyfi fyrir niðurrifi eða flutningi núverandi bygginga skal samþykki Minjastofnunar Íslands liggja fyrir ásamt uppdrætti að nýbyggingu.

Hverfisgata 23. Heimilt er að hækka portveggi rishæðar hússins um 91 sm og reisa viðbyggingu við bakhlið og suðvesturgafli hússins. Jákvæð umsögn Minjastofnunar Íslands liggur fyrir.

Hverfisgata 24. Viðbygging við húsið var samþykkt 9.8.1972 með kvöð um að hún auki ekki á bótafjárhæð bæjarsjóðs ef um eignanám yrði að ræða vegna skipulags. Kvöðinni átti að þinglýsa. Þetta var vegna hugsanlegra uppkaupa af skipulags-ástæðum.

Hverfisgata 28. Heimilt er að byggja pall við götuhæð húss með 1.1. m háu handriði og viðbyggingu við kjallara hússins.

Hverfisgata 31. Heimilt er að reisa garðskála allt að 13 m², hámarksvegghæð 1.8 m.

Hverfisgata 41 og 41 A. Lóðirnar sameinaðar í eina lóð Hverfisgötu 41. Hús á lóðinni er tvíbýlishús. Ásýnd húss frá götu verður óbreytt en breytingar heimilaðar á baklóð. Kvistir sem snúa að Hverfisgötu verði ekki lengri en 50% af lengd húss en kvistir á bakhlið 2/3 af lengd húss. Heimilt er að stækka jarðhæð norðurhluta hússins og gera þaksvalir sem eru aðgengilegar af aðalhæð þess.

Hverfisgata 49. Heimilt er að byggja bílskúr, hámarkslengd 6.2 m og breidd 4.8 m.

Hverfisgata 52b Heimilt er að skipta lóðinni í tvær lóðir, Hverfisgötu 52b og Skóla-braut 5. Á meðan nýtt hús á lóð Skólabrautar 5 er í byggingu er aðgengi með tæki um lóð Hverfisgötu 52b. Kvöð er um Alaskaösp á lóðinni.

Hverfisgata 61 hefur afnotarétt af bílastæðalóð á horninu norðan við húsið.

Hverfisgata 62. Kvöð er um hlyn á lóðinni. Óheimilt er að fjarlægja eða skerða tréð á nokkurn hátt.

Ástæða þykir til að halda í eftirtalin tré:

Alaskaösp á lóð Hverfisgötu 52b.

Hlyn á Hverfisgötu 62 sérstakur vegna þess að lauf hans gulna á haustin, fýsilegt foreldri fyrir hlynframleiðslu fyrir svæðið.

Ilmbjörk á Hverfisgötu 63 sem er beinstofna tré.

Hafa skal samband við garðyrkjustjóra bæjarins áður en hreyft er við trjánum.

Hverfisvernd götummyndar Hverfisgötu 30-62 felst í að óheimilt er að breyta yfirborði húsa og ekki heimilt að rífa hús nema í undantekningartilvikum. Við byggingu nýrra húsa verður að taka mið af mælikvarða og hlutföllum byggðarinnar. Við viðhald og endurbyggingu húsa er gerð krafa um upprunalegt horf eins og kostur er. Þar sem viðbyggingar eru leyfðar samkvæmt deiliskipulagi skulu þær vera í samræmi við húsið og götummyndina í heild sinni. Óheimilt er að raska hrauni.

Linnetsstígur

Öll húsin við götuna sem eru á skipulagssvæðinu eru byggð fyrir 1925 og því er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef eigendur þeirra hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa (lög nr. 80/2012).

Ekki er heimilt að byggja við né stækka núverandi hús.

Mánastígur

Hús við götuna voru byggð á árunum 1938-1953.

Heimilt er að byggja við hús nr 2 samkvæmt almennum skilmálum og byggja bílskúr við hús nr. 6.

Mjósund

Við Mjósund eru húsin byggð á árunum 1928-1955.

Mjósund 8: Heimilt er að byggja tveggja hæða einbýlishús með háu risi. Lengd kvista verði að hámarki 50% af lengd langveggja. Gafl snúi að götu og hámarkshæð mænis er 10 m frá botnplötu. Heimilt er að byggja svalir af miðhæð, allt að 2 m til suðurs og mega þær ná út fyrir byggingarreit. Fella skal húsið sem best að umhverfi lóðarinnar. Hæð gólfplötu miðhæðar skal vera sem næst götuhæð Mjósunds við bílastæði Mjósunds 10. Heimilt er að byggja 20 fermetra garðhús á sérstökum byggingarreit í suðvesturhluta lóðar.

Á lóð nr. 13 er heimilt að byggja geymslu á einni hæð með flötu þaki.

Reykjavíkurvegur

Fjögur húsanna við götuna, nr. 4b, 20, 24 og 32, voru byggð 1925 eða fyrr og er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef eigendur þeirra hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa (lög nr. 80/2012).

Reykjavíkurvegur 4b: Árið 2007 gaf Húsafriðunarnefnd jákvæða umsögn um stækkun á húsinu en þar var getið um að síðari tíma viðbyggingar yrðu rifnar og var byggingarreitur þá stækkaður til austurs og norðurs. Veggshæð og mænishæð verði sú sama og á elsta hlutanum. Þessir skilmálar gilda áfram.

Skólabraut

Húsið við Skólabraut 1 var byggt 1923 og því er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef eigendur þess hyggjast breyta því, flytja eða rífa (lög nr. 80/2012).

Á lóð gamla Lækjarskóla er gert ráð fyrir að afmarka betur bíla frá leiksvæði. Á lóðinni verða um 70 bílastæði.

Skólabraut 5 er ný lóð þar sem heimilt er að byggja lítið íbúðarhús, tvær hæðir og ris. Grunnflötur íbúðarhúss verð mest 6.8 m x 7 m og hámarks mænishæð 3.4 m. Neðri hæð hússins verði steipt en efri hæð klædd standandi bárujárnri að utan. Veggshæð 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 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.

Smyrlahraun

Fjögur hús við götuna voru byggð 1925, nr. 4, 5, 6 og 7. Skytt er að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef eigendur þeirra hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa (lög nr. 80/2012).

Hús við efri hluta götunnar frá nr. 12 – 25 voru byggð á árunum 1958-1972 og eru flest sæmilega stór einbýlishús, nokkur með aukaíbúð. Ekki eru miklir möguleikar til að byggja við þessi hús.

Sunnuvegur

Gatan byggðist upp á árunum 1934-1954.

Sunnan við götuna eru nokkur fúnkishús sem eru glæsilegir fulltrúar fyrir þann stíl og skal gæta fyllstu varúðar við breytingar á þeim.

Ástæða þykir til að halda í eftirtalin tré:

Einstofna gráreynir og álmur við Sunnuveg 6 og skal hafa samband við garðyrkjustjóra Hafnarfjarðar áður en hreyft verður við trjánum.

Tjarnarbraut

Húsin við götuna voru byggð á árunum 1931-1949 og eru góð dæmi um byggingar-list þess tímabils. Ef hús verða stækkuð skal leitast við að halda götumyndinni. Óheimilt er að hækka þök og þakbrúnir.

Tjarnarbraut 29. Bygging á lóð, matshluti 02, er skráð sem iðnaðarhúsnæði. Heimilt er að breyta húsnæðinu í íbúðahúsnæði ef sótt verður um það og íbúðin uppfyllir kröfur byggingarreglugerðar.

Ástæða þykir til að halda í eftirtalin tré:

Garðahlynur á Tjarnarbraut 3

Ilmbjörk á Tjarnarbraut 5, beinstofna tré með hvítan börk.

Sitkagreni bak við Tjarnarbraut 17, hæsta tré sem vitað er um í bænum, gróðursett 1950.

Hafa skal samband við garðyrkjustjóra Hafnarfjarðar áður en hreyft verður við trjánum.

Urðarstígur

Flest húsanna eru bárujárnsklædd timburhús á steiptum kjallara byggð á þriðja áratug síðustu aldar.

Gatan telst fullbyggð og aðeins er möguleiki að byggja við eitt hús.

Þrjú hús voru byggð fyrir 1925, nr. 1, 2 og 5 og er skytt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef eigendur þess hyggjast breyta því, flytja eða rífa (lög nr. 80/2012).

Vitastígur

Gatan byggðist aðallega upp á árunum 1929-1946.

Vitastígur 5 og 9. Heimilt er að hækka þak þessara húsa. Athuga sérstaklega að ekki verði skuggavarp á næstu lóðir. Port vegna hækkunar má mest vera 40 sm og þakhalli mest 45 gráður.

Núverandi										Deiliskipulagstillaga				
Götunr.	Götuheiti	fj. íbúða	íflag.	bygg.ár hús	bygg.ár bílsk.	löð fm.	Núverandi bygg.magn	N.hl.	Lóð skv. tillögu	Hámarks bygg.magn	stækkun	nhl.		
2	Arnarhraun	3	1	1957	1967	856,8	422,9	0,49	856,80	422,90	0,00	0,49		
4 og 6	Arnarhraun	10	1	1963	1980	1410,0	1210,3	0,86	1410,00	1287,00	77,00	0,91		
8	Arnarhraun	2	1	1957	1966	703,0	315,8	0,45	703,40	315,80	0,00	0,45		
10	Arnarhraun	2	1	1959	1996	702,0	307,8	0,44	703,00	315,00	7,00	0,45		
12	Arnarhraun	1	1	1949	1979	702,0	239,4	0,34	702,00	260,00	20,00	0,37		
14	Arnarhraun	1	1	1965	1979	702,0	238,7	0,34	702,00	260,00	20,00	0,37		
16	Arnarhraun	3	1	1958	1979	702,0	430,7	0,61	702,00	430,70	0,00	0,61		
18	Arnarhraun	5	1	1965	1979	690,0	535,2	0,78	694,00	535,20	0,00	0,78		
20	Arnarhraun	6	1	1964	1979	632,0	505,9	0,80	633,80	505,90	0,00	0,80		
22	Arnarhraun	3	1	1968	1979	637,0	469,3	0,74	629,30	469,30	0,00	0,75		
24	Arnarhraun	3	1	1966	1979	639,0	439,2	0,69	644,30	439,20	0,00	0,69		
26, 26a	Arnarhraun	2	1	1956	1979	638,0	385,0	0,60	651,50	385,00	0,00	0,59		
28	Arnarhraun	2	1	1963	1967	639,4	286,0	0,45	644,20	310,00	24,00	0,48		
30	Arnarhraun	1	1	1956	1956	639,0	210,4	0,33	644,10	228,00	18,00	0,35		
32	Arnarhraun	1	1	1956	1956	639,0	197,8	0,31	644,10	218,00	20,00	0,34		
34	Arnarhraun	2	1	1956	1956	650,0	233,0	0,36	663,00	253,00	20,00	0,38		
36	Arnarhraun	1	1	1956	1956	663,0	245,1	0,37	663,00	265,00	20,00	0,40		
38	Arnarhraun	1	1	1958	1956	806,0	297,0	0,37	806,00	322,00	25,00	0,40		
40	Arnarhraun	1	1	1956	1956	918,3	287,1	0,31	918,30	312,00	25,00	0,34		
42	Arnarhraun	1	1	1947	1958	780,0	232,9	0,30	780,00	258,00	25,00	0,33		
44	Arnarhraun	1	1	1957	1957	780,0	244,1	0,31	780,00	269,00	25,00	0,35		
46	Arnarhraun	2	1	1957	1957	780,0	290,0	0,37	780,00	340,00	50,00	0,44		
47	Arnarhraun	1	1	1956	1958	842,9	288,2	0,34	841,90	313,00	25,00	0,37		
48	Arnarhraun	2	1	1957	1967	1171,0	362,0	0,31	1226,40	387,00	25,00	0,32		
49	Arnarhraun	spennist		1952		36,1	17,5	0,48	36,00	17,50	0,00	0,48		
50	Arnarhraun	0				721,0	0,0	-	721,00	560,00	560,00	0,78		
57														
breyting yfir 20 m²														
breyting minni en 20 m²														

Núverandi										Deiliskipulagstillaga			
Götunr.	Götuheiti	fj. íbúða	bilag.	bygg.ár hús	bygg.ár bílsk.	löö fm.	Núverandi bygg.magn	N.hl.	Löö skv. tillögu	Hámarks bygg.magn	stækkun	nhl.	
3	Austurgata	1	1	1923	1950	247,9	205,6	0,83	247,90	205,60	0,00	0,83	
5	Austurgata	1	1	1908		210,0	131,9	0,63	222,50	137,00	5,00	0,62	
7	Austurgata	2	1	1918	1918	180,0	287,1	1,59	218,60	287,10	0,00	1,31	
9	Austurgata	2		1912		280,0	248,8	0,89	431,60	248,80	0,00	0,58	
11	Austurgata	1		1921		659,4	280,7	0,43	659,90	280,70	0,00	0,43	
17	Austurgata	1	1	1913	1913/1955	315,0	228,3	0,73	341,50	228,30	0,00	0,67	
19	Austurgata	2	1	1915	1915	315,0	260,6	0,83	315,80	260,60	0,00	0,83	
21	Austurgata	1	skúr	1915	1940	290,0	208	0,72	289,80	208,00	0,00	0,72	
23	Austurgata	1		1920		195,0	174,6	0,89	211,20	174,60	0,00	0,83	
25	Austurgata	2	1	1928	1935	973,0	211,7	0,22	974,00	252,00	40,00	0,26	
27	Austurgata	3		1928		200,0	176,9	0,88	203,00	177,00	0,00	0,87	
27B	Austurgata	1	1	um 1910	1964	453,0	178,8	0,39	503,70	195,00	16,00	0,39	
29	Austurgata	3		1926		356,5	230,0	0,65	346,20	230,00	0,00	0,66	
29B	Austurgata	1		1920		472,0	216,8	0,46	569,10	232,00	15,00	0,41	
31	Austurgata	1	sk.	1892	1997	181,6	98,3	0,54	217,40	98,30	0,00	0,45	
33	Austurgata	1		1948		816,1	131,5	0,16	816,10	190,00	58,00	0,23	
35	Austurgata	1	1	1983	1985	667,0	214,0	0,32	763,20	234,00	20,00	0,31	
37	Austurgata	1		1928		443,1	210,6	0,48	443,10	210,00	0,00	0,48	
41	Austurgata	1	1	1919	1955	771,0	211,3	0,27	771,00	231,00	20,00	0,30	
43	Austurgata	1		2005		500,7	193,3	0,39	502,30	213,00	20,00	0,42	
45	Austurgata	1		1923		270,0	176,5	0,65	297,80	176,50	0,00	0,59	
47	Austurgata	1	ve.gey.	1917	1933	423,0	267,4	0,63	418,80	350,00	83,00	0,84	
		30											
					breyting yfir 20 m ²								
					breyting minni en 20 m ²								

		Núverandi						Deiliskipulagstillaga					
Götunr.	Götuheiti	fj. íbúða	bílag.	bygg.ár hús	bygg.ár bílsk.	lód fm.	Núverandi bygg.magn	N.hl.	Lód skv. tillögu	Hámarks bygg.magn	stækkun	nhl.	
1	Álfaskeið	1		1925		429,0	163,3	0,38	434,20	184,00	20,00	0,42	
3	Álfaskeið	1	1	1926	1989	500,0	151,3	0,30	545,10	167,00	15,00	0,31	
4	Álfaskeið	1	1	1919		349,5	204,0	0,58	349,50	204,00	0,00	0,58	
6	Álfaskeið	2	1	1927	1955	178,8	257,6	1,44	194,20	257,60	0,00	1,33	
10	Álfaskeið	3		1953		864,0	265,1	0,31	864,20	335,00	70,00	0,39	
14	Álfaskeið	2		1958		353,0	236,9	0,67	477,80	287,00	50,00	0,60	
16	Álfaskeið	1		1955		1282,7	172,3	0,13	1282,70	300,00	128,00	0,23	
18	Álfaskeið	2		1949		1139,4	387,2	0,34	1139,40	420,00	33,00	0,37	
24	Álfaskeið	1	1	1942	2003	240,0	184,0	0,77	261,80	184,00	0,00	0,70	
26	Álfaskeið	1		1935		210,0	148,9	0,71	262,50	148,90	0,00	0,57	
27-29	Álfaskeið	4		1947		728,0	402,7	0,55	728,10	402,70	0,00	0,55	
28	Álfaskeið	1	1	1945	1955	300,0	162,7	0,54	382,50	178,00	15,00	0,47	
30	Álfaskeið	2		1954		312,0	291,3	0,93	315,60	291,30	0,00	0,92	
31	Álfaskeið	4		2008		863,4	922,6	1,07	863,40	922,60	0,00	1,07	
32	Álfaskeið	3		1955		321,0	261,2	0,81	327,90	261,20	0,00	0,80	
33	Álfaskeið	1		1999		397,5	177,1	0,45	397,50	177,10	0,00	0,45	
33A	Álfaskeið	1		1999		397,5	177,1	0,45	397,50	177,10	0,00	0,45	
34	Álfaskeið	2	1	1953	1992	319,5	252,5	0,79	315,40	252,50	0,00	0,80	
35-37	Álfaskeið	4	1	1947	2010	712,4	439,5	0,62	712,40	478,80	39,30	0,67	
36	Álfaskeið	1		1948		437,0	171,2	0,39	560,50	301,00	30,00	0,53	
38	Álfaskeið	1	1	1948	1948	1050,0	374,8	0,36	1289,00	405,00	30,00	0,31	
39-41	Álfaskeið	4	1	1947	2011	705,6	437,2	0,62	705,60	476,50	39,30	0,67	
40	Álfaskeið	3	1	1955	1956	857,0	402,3	0,47	914,60	402,30	0,00	0,44	
42	Álfaskeið	3	1	1954	1962	923,0	284,5	0,31	915,20	309,00	24,00	0,34	
43-45	Álfaskeið	4		1947		723,9	406,7	0,56	723,90	485,30	78,60	0,67	
44	Álfaskeið	3		1962		640,0	311,6	0,49	645,20	362,00	50,00	0,56	
46	Álfaskeið	1		1954		822,0	190,1	0,23	677,90	210,00	30,00	0,31	
47-49	Álfaskeið	4	2	1947	2008	759,0	465,3	0,61	759,00	487,90	22,60	0,64	
48	Álfaskeið	2	1	1948	1957	624,8	304,7	0,49	624,00	304,70	0,00	0,49	
50	Álfaskeið	1		1963		550,0	329,9	0,60	550,00	329,90	0,00	0,60	
		64											
						breyting yfir 20 m ²							
						breyting minni en 20 m ²							

Núverandi										Deiliskipulagstillaga				
Götunr.	Götuheiti	fj. íbúða	blíag.	bygg.ár hús	bygg.ár bílsk.	íóð fm.	Núverandi bygg.magn	N.hl.	Lóð skv. tillögu	Hámarks bygg.magn	stækkun	nhl.		
51-53	Álfaskeið	4		1947		808,7	431,8	0,53	808,70	471,10	39,30	0,58		
52	Álfaskeið	1	1	1959	1982	611,0	214,4	0,35	612,30	232,00	18,00	0,38		
54	Álfaskeið	2	1	1958	1958	685,4	277,1	0,40	685,70	301,00	24,00	0,44		
55	Álfaskeið	2		1958		631,0	219,6	0,35	635,50	250,00	30,00	0,39		
56	Álfaskeið	2	1	1967	1983	550,0	251,4	0,46	803,30	251,40	0,00	0,31		
57	Álfaskeið	1		1956		645,0	174,6	0,27	649,10	225,00	50,00	0,35		
58	Álfaskeið	1		1960		550,0	204,0	0,37	761,20	244,00	40,00	0,32		
59	Álfaskeið	1		1956		658,0	183,6	0,28	960,50	214,00	30,00	0,22		
60	Álfaskeið	2		1961		550,0	287,4	0,52	707,90	287,40	0,00	0,41		
5	Gunnarssund	1		1912		169,0	180,7	1,07	204,90	180,70	0,00	0,88		
6	Gunnarssund	2		1910		204,0	146,5	0,72	205,00	147,00	0,00	0,72		
7	Gunnarssund	1		1924		123,0	105,2	0,86	159,60	105,20	0,00	0,66		
8	Gunnarssund	4		1929		276,0	402,3	1,46	298,60	402,30	0,00	1,35		
9	Gunnarssund	1		2011		199,5	134,7	0,68	199,50	150,00	15,00	0,75		
10	Gunnarssund	1	versl/s	1924	1970	266,0	267,6	1,01	297,80	267,60	0,00	0,90		
3	Hverfisgata	1	1	1931	1931	275,3	172,8	0,63	275,30	172,80	0,00	0,63		
4	Hverfisgata	1		1860		219,0	142,2	0,65	218,70	142,00	0,00	0,65		
4B	Hverfisgata	1	1	1984	2009	295,8	144,7	0,49	295,80	181,00	36,00	0,61		
5	Hverfisgata	1	1	1923	1958	191,0	131,4	0,69	191,90	131,40	0,00	0,69		
6	Hverfisgata	1		1932		153,0	167,1	1,09	152,90	167,00	0,00	1,09		
6A	Hverfisgata	1		1930		386,0	127,5	0,33	398,00	177,00	50,00	0,44		
6B	Hverfisgata	1	1	1908	2005/2009	414,4	302,1	0,73	414,40	302,00	0,00	0,73		
7	Hverfisgata	1	1	1920	1959	259,0	228,7	0,88	259,00	228,70	0,00	0,88		
8	Hverfisgata	1		1913		561,0	135,7	0,24	560,90	196,00	60,00	0,35		
9	Hverfisgata	1	1	1926	1992	221,0	181,9	0,82	198,00	181,90	0,00	0,92		
10	Hverfisgata	2		1926		238,0	192,3	0,81	377,70	192,30	0,00	0,51		
38														
							breyting yfir 20 m ²							
							breyting minni en 20 m ²							

Núverandi										Deiliskipulagstillaga			
Götunr.	Götuheiti	fj. íbúða	bilag.	bygg.ár hús	bygg.ár bílsk.	lóst fm.	Núverandi bygg.magn	N.hl.	Lóst skv. tillögu	Hámarks bygg.magn	stækkun	nhl.	
36	Hverfisgata	3	1	1929	1950	300,0	289,2	0,96	300,00	289,00	0,00	0,96	
37	Hverfisgata	2		1923		217,0	165,1	0,76	217,50	165,00	0,00	0,76	
38	Hverfisgata	2	1	1927	1927	210,0	246,4	1,17	217,50	246,00	0,00	1,17	
38B	Hverfisgata	1	1	1925	1948	332,1	136,7	0,41	450,60	150,00	14,00	0,34	
39	Hverfisgata	1		1926		190,0	132,2	0,70	190,00	132,00	0,00	0,70	
40	Hverfisgata	1	1	1926	1960	195,0	155,2	0,80	195,00	155,00	0,00	0,80	
41	Hverfisgata	2		1925		400,0	313,8	0,78	402,80	334,00	20,00	0,83	
42	Hverfisgata	1		1928		255,2	131,3	0,51	255,20	131,00	0,00	0,58	
43	Hverfisgata	spennist.		1942		18,6	18,6	1,00	18,60	18,60	0,00	1,00	
45	Hverfisgata	1	1	1933	1933	375,4	226,7	0,60	397,60	226,70	0,00	0,57	
46	Hverfisgata	1	1	1929	1960	305,0	177,2	0,58	316,20	177,20	0,00	0,56	
47	Hverfisgata	2	1	1926	1928	240,0	172,3	0,72	333,00	172,30	0,00	0,52	
48	Hverfisgata	1		1926		195,0	147,3	0,76	210,90	147,30	0,00	0,70	
49	Hverfisgata	3		1925		225,0	145,7	0,65	289,10	175,00	30,00	0,61	
50	Hverfisgata	2	geyms.	1926	2000	143,0	228,3	1,60	147,10	228,30	0,00	1,55	
51	Hverfisgata	1	1	1928	1988	301,9	140,7	0,47	301,90	151,00	10,00	0,50	
52	Hverfisgata	2		1926		178,0	122,2	0,69	181,60	122,20	0,00	0,67	
52B	Hverfisgata	1	1	1908	1940	1048,0	165,1	0,16	625,50	205,00	40,00	0,33	
53	Hverfisgata	1		1926		225,0	166,2	0,74	291,70	166,20	0,00	0,57	
54	Hverfisgata	1		1926		175,0	141,3	0,81	168,20	141,30	0,00	0,84	
55	Hverfisgata	2		1932		371	203,6	0,55	384,60	220,00	16,00	0,57	
56	Hverfisgata	1		1932		134,7	167,0	1,24	139,10	170,00	3,00	1,22	
57	Hverfisgata	2	1	1929	1929	286,8	152,7	0,53	286,80	165,00	12,00	0,58	
58	Hverfisgata	1		1926		289,6	144,3	0,50	259,00	180,00	36,00	0,69	
61	Hverfisgata	2		1930		225,0	326,5	1,45	225,00	326,50	0,00	1,45	
62	Hverfisgata	1		1918		505,5	107,0	0,21	505,50	139,00	32,00	0,27	
63	Hverfisgata	1		1924		225,0	141,4	0,63	242,50	141,40	0,00	0,58	
		39											
							breyting yfir 20 m²						
							breyting minni en 20 m²						

Núverandi								Deiliskipulagstillaga				
Götnr.	Götuheiti	fj. íbúða	íblag.	bygg.ár hús	bygg.ár bílsk.	lód fm.	Núverandi bygg.magn	N.hi.	Lód skv. tillögu	Hámarks bygg.magn	stækkun	nhl.
1	Hraunstígur	1		1925		314,0	182,4	0,58	319,00	182,40	0,00	0,57
2	Hraunstígur	1		1928		240,0	88,4	0,37	248,70	96,00	8,00	0,39
3	Hraunstígur		skúr		1943	210,0	101,2	0,48	210,00	101,20	0,00	0,48
4	Hraunstígur	1		1929		256,0	146,0	0,57	266,10	146,00	0,00	0,55
5	Hraunstígur	1	1	1945	2001	403,0	174,4	0,43	411,00	185,00	10,00	0,45
6	Hraunstígur	3		1946		302,0	209,0	0,69	373,00	209,00	0,00	0,56
7	Hraunstígur	1	1	1937	2001	368,0	240,5	0,65	371,50	240,50	0,00	0,65
1	Klettahraun			1978		974,7	264,9	0,27	974,70	290,00	25,00	0,30
2	Klettahraun	1	1	1967	1967	981,9	242,0	0,25	982,20	270,00	28,00	0,27
3	Klettahraun	2		1967		767,0	324,3	0,42	766,90	324,30	0,00	0,42
4	Klettahraun	1	1	1966	1966	1105,5	227,7	0,21	1105,50	250,00	22,00	0,23
5	Klettahraun	1	1	1967	1967	706,3	137,7	0,19	706,40	153,00	15,00	0,22
6	Klettahraun	1	1	1977	1977	1100,0	274,0	0,25	1100,00	304,00	30,00	0,28
7	Klettahraun	1	1	1965	1965	749,5	181,2	0,24	746,70	201,00	20,00	0,27
8	Klettahraun	1	1	1965	1965	1100,0	264,8	0,24	1100,00	285,00	20,00	0,26
9	Klettahraun	1	1	1965	1965	874,2	191,5	0,22	860,10	211,00	20,00	0,25
10	Klettahraun	1		1965		1100,0	315,3	0,29	1100,00	335,00	20,00	0,30
11	Klettahraun	1	2	1966	1966/85	639,0	194,9	0,31	638,50	210,00	15,00	0,33
12	Klettahraun	1	1	1965	1965	1078,0	196,7	0,18	1078,80	212,00	15,00	0,20
13	Klettahraun	1	2	1965	1965/83	738,0	209,0	0,28	741,10	225,00	16,00	0,30
15	Klettahraun	1	1	1965	1965	739,0	205,9	0,28	736,50	222,00	16,00	0,30
17	Klettahraun	1	1	1966	1974	672,2	328,4	0,49	674,70	328,40	0,00	0,49
19	Klettahraun	1	1	1965	1965	684,1	220,1	0,32	681,80	220,10	0,00	0,32
21	Klettahraun	1	1	1965	1965	668,0	192,8	0,29	667,40	208,00	15,00	0,32
23	Klettahraun	1	1	1965	1965	1334,0	198,8	0,15	1334,00	225,00	25,00	0,17
8	Linneitsstígur		kirja	1913		880,0			996,70			
9A	Linneitsstígur	1	séh.e.	1915	1950	156,0	143,2	0,92	156,00	143,20	0,00	0,92
9B	Linneitsstígur	1		1916		188,0	140,2	0,75	241,00	140,20	0,00	0,58
		29										

breyting yfir 20 m²
breyting minni en 20 m²

Núverandi										Deiliskipulagstillaga			
Götunr.	Götuheiti	fj. íbúða	blag.	bygg.ár hús	bygg.ár bílsk.	lóð fm.	Núverandi bygg.magn	N.hl.	Lóð skv. fyllögu	Hámarks bygg.magn	stækkun	nhl.	
2	Mánastígur	2		1953		639,9	267,9	0,42	639,90	288,00	20,00	0,45	
4	Mánastígur	3		1938		524,0	431,8	0,82	526,20	431,80	0,00	0,82	
6	Mánastígur	1		1948		984,0	325,5	0,33	1154,60	360,00	35,00	0,31	
8	Mjósund		g og sk			665,1	31,4	0,05	665,10	300,00	279,00	0,45	
10	Mjósund	3		1955		1214,0	518,4	0,43	1159,30	520,00	0,00	0,45	
13	Mjósund	2		1929		224,0	175,6	0,78	225,80	186,00	0,00	0,82	
15	Mjósund	1		1928	1960	316,0	147,4	0,47	305,80	147,40	0,00	0,48	
16	Mjósund	2		1952	1960	550,0	312,6	0,57	822,60	345,00	32,00	0,42	
4B	Reykjavíkurvegur	1		1908	1920	445,7	99	0,22	445,7	181	82,00	0,41	
10	Reykjavíkurvegur	2		1956		1019	214	0,21	1019,00	264,00	50,00	0,26	
16	Reykjavíkurvegur	3		1956	1956	298,0	305,2	1,02	300,10	305,20	0,00	1,02	
16B	Reykjavíkurvegur	1		1978		611,0	276,2	0,45	623,10	276,20	0,00	0,44	
20	Reykjavíkurvegur	1		1911	1963	406,5	175,8	0,43	406,50	183,00	6,00	0,45	
22	Reykjavíkurvegur	6		1943	1954	531,0	627,3	1,18	530,80	627,30	0,00	1,18	
24	Reykjavíkurvegur	1		1924		434,3	115,5	0,27	435,80	190,00	75,00	0,44	
24A	Reykjavíkurvegur		sp.st.	1942		50,8	18,4	0,36	50,80	18,40	0,00	0,36	
26	Reykjavíkurvegur	1		1926	1940	357,0	179,2	0,50	357,20	179,20	0,00	0,50	
30	Reykjavíkurvegur	2		1930	1930	240,0	182,5	0,76	358,70	182,50	0,00	0,51	
32	Reykjavíkurvegur	1		1919		538,0	151,1	0,28	617,30	166,00	15,00	0,27	
34	Reykjavíkurvegur	1		1944		642,0	140,6	0,22	801,50	180,00	44,00	0,23	
36	Reykjavíkurvegur	2		1959		1373,0	267,9	0,20	1366,60	295,00	27,00	0,22	
1	Skólabraut	3	sm.st.	1923	1924	306,6	255,0	0,83	333,30	255,00	0,00	0,77	
3	Skólabraut	0	skóli/íp	1926/79	1978	6149,9	2704,0	0,44	6151,60	2704,00	0,00	0,44	
5	Skólabraut								428,80	125,00	125,00	0,29	
		39											
							breyting yfir 20 m ²						
							breyting minni en 20 m ²						

Núverandi										Deiliskipulagstillaga				
Götunr.	Gótuheiti	fj. íbúða	blag.	bygg.ár hús	bygg.ár bílsk.	íóð fm.	Núverandi bygg.magn	N.hl.	Lóð skv. tillögu	Hámærks bygg.magn	stækkun	nhl.		
1	Smyrlahraun	1		2010		326,2	210,9	0,65	326,20	210,90	0,00	0,65		
2	Smyrlahraun	2		1933	1933	586,2	204,0	0,35	586,20	254,00	50,00	0,43		
4	Smyrlahraun	1		1925		300,0	163,9	0,55	300,00	177,00	13,00	0,59		
5	Smyrlahraun	1		1925?		356,1	147,8	0,42	360,50	162,00	14,00	0,45		
6	Smyrlahraun	2		1925		240,0	170,6	0,71	240,00	170,60	0,00	0,71		
7	Smyrlahraun	2	1	1923	1940	245,7	120,9	0,49	245,70	120,90	0,00	0,49		
8	Smyrlahraun	2		1933		267,2	121,5	0,45	268,20	135,00	12,00	0,50		
9	Smyrlahraun	2		1933		267,2	222,8	0,83	267,20	222,80	0,00	0,83		
10	Smyrlahraun	2	1	1987	1987	739,4	317,1	0,43	739,40	332,00	15,00	0,45		
12	Smyrlahraun	2	1	1959	1974	658,4	279,1	0,42	658,40	296,00	17,00	0,45		
13A	Smyrlahraun					625,0		-						
14	Smyrlahraun	2	1	1961	1974	650,7	307,1	0,47	652,00	307,10	0,00	0,47		
15	Smyrlahraun	1	1	1958	1966	982,8	250,4	0,25	985,20	275,00	25,00	0,28		
16	Smyrlahraun	1	1	1960	1982	721,4	222,1	0,31	721,40	240,80	0,00	0,33		
17	Smyrlahraun	1		1971		685,0	240,6	0,35	718,60	240,60	0,00	0,34		
18	Smyrlahraun	1	1	1963	1963	710,9	204,7	0,29	692,20	225,00	20,00	0,33		
19	Smyrlahraun	1	1	1972		687,0	360,7	0,53	717,80	360,70	0,00	0,50		
20	Smyrlahraun	2	1	1967	1967	720,0	390,3	0,54	705,80	390,30	0,00	0,55		
21	Smyrlahraun	1		1970		736,9	269,9	0,37	740,00	290,00	20,00	0,39		
22	Smyrlahraun	2	1	1964	1964	690,0	363,2	0,53	669,90	363,20	0,00	0,54		
23	Smyrlahraun	1	1	1961	1963	690,0	219,8	0,32	774,60	230,00	10,00	0,30		
24	Smyrlahraun	2		1964		657,0	317,8	0,48	641,80	317,80	0,00	0,50		
25	Smyrlahraun	1	1	1961	1961	797,1	311,8	0,39	797,50	311,80	0,00	0,39		
				33										
				breyting yfir 20 m ²										
				breyting minni en 20 m ²										

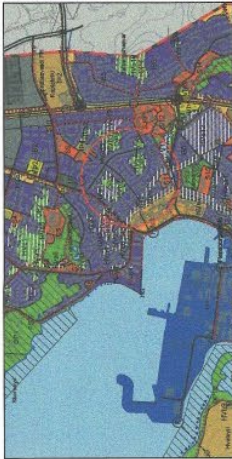
Núverandi										Deiliskipulagstillaga			
Götunr.	Götuheiti	fj. íbúða	bílag.	bygg.ár hús	bygg.ár bílsk.	Íóð fm.	Núverandi bygg.magn	N.hi.	Lóð skv. tillögu	Hámarks bygg.magn	stækkun	nhi.	
1	Sunnuvegur	1	1	1953	1953	663,0	231,3	0,35	639,50	251,00	20,00	0,39	
3	Sunnuvegur	2		1945		624,0	231,2	0,37	624,00	251,00	20,00	0,40	
4	Sunnuvegur	2	1	1959	1959	609,0	264,2	0,43	648,80	274,00	10,00	0,42	
5	Sunnuvegur	1	1	1948	1948	432,0	192,6	0,45	499,80	214,00	22,00	0,43	
6	Sunnuvegur	1		1935		405,0	206,1	0,51	405,20	206,10	0,00	0,51	
7	Sunnuvegur	1		1934		460,0	161,2	0,35	460,00	207,00	46,00	0,45	
8 og 8a	Sunnuvegur	3		1953		449,0	269,6	0,60	445,10	269,60	0,00	0,61	
9	Sunnuvegur	2		1954		444,0	236,8	0,53	444,20	236,80	0,00	0,53	
10	Sunnuvegur	3	1 og v	1947	1976	293,8	356,4	1,21	304,50	356,40	0,00	1,17	
11	Sunnuvegur	2		1947		471,0	274,5	0,58	485,80	274,50	0,00	0,57	
12	Sunnuvegur	2	1	1954	1954	316,0	250,3	0,79	319,00	250,30	0,00	0,78	
3	Tjarnarbraut	4		1947		763,0	498,1	0,65	761,10	498,10	0,00	0,65	
5	Tjarnarbraut	1	1	1931	1978	347,0	230,2	0,66	343,70	230,20	0,00	0,67	
7	Tjarnarbraut	1		1931		417,0	247,7	0,59	416,80	278,00	30,00	0,67	
9	Tjarnarbraut	1	1	1932	1957	288,0	137,6	0,48	302,60	150,00	12,00	0,50	
11	Tjarnarbraut	3		1934		306,0	365,3	1,19	323,30	365,30	0,00	1,13	
13	Tjarnarbraut	1		1934		270,0	214,6	0,79	411,90	214,60	0,00	0,52	
15	Tjarnarbraut	1	1	1942	1987	589,0	241,1	0,41	589,10	271,00	30,00	0,46	
17	Tjarnarbraut	1	1	1942	1942	526,0	213,9	0,41	526,00	233,00	19,00	0,44	
19	Tjarnarbraut	1	1	1945	1948	482,0	227,0	0,47	586,10	244,00	17,00	0,42	
21	Tjarnarbraut	1		1944		498,4	251,4	0,50	498,40	251,40	0,00	0,50	
23	Tjarnarbraut	1		1944		505,8	225,0	0,44	505,80	225,00	0,00	0,44	
25	Tjarnarbraut	1	1	1949	1949	691,1	266,3	0,39	691,10	286,00	20,00	0,41	
27	Tjarnarbraut	2	1	1947	1947	665,4	227,6	0,34	665,40	248,00	20,00	0,37	
29	Tjarnarbraut	3	1	1945	1958	668,2	310,2	0,46	668,20	310,20	0,00	0,46	
		42											
				breyting yfir 20 m²									
				breyting minni en 20 m²									

Núverandi										Deiliskipulagstillaga			
Götunr.	Götuheiti	fj. íbúða	bílag.	bygg.ár hús	bygg.ár bílsk.	lód fm.	Núverandi bygg.magn	N.hl.	Lód skv. tillögu	Hámarks bygg.magn	stækkun	nhl.	
1	Urðarstígur	1	1	1921	1965	207,7	158,4	0,76	207,70	158,40	0,00	0,76	
2	Urðarstígur	1	1	1921		275,0	117,4	0,43	286,60	130,00	12,00	0,45	
3	Urðarstígur	1	1	1926	1983	250,9	176,0	0,70	250,90	176,00	0,00	0,70	
5	Urðarstígur	1	1	1923		127,0	121,8	0,96	176,10	121,80	0,00	0,69	
6	Urðarstígur	2	1	1926	1984	262,0	178,9	0,68	262,00	262,00	0,00	0,68	
8	Urðarstígur	1	1	1929	1986	196,0	182,6	0,93	196,00	182,60	0,00	0,93	
10	Urðarstígur	1	1	1941	1986	217,0	178,6	0,82	248,00	178,60	0,00	0,72	
1	Vitastígur	1	1	1963		236,0	151,5	0,64	253,40	151,50	0,00	0,60	
2	Vitastígur	1	1	1943		432,0	150,5	0,35	432,00	165,00	15,00	0,38	
3	Vitastígur	2	2	1945		253,0	170,3	0,67	253,30	170,30	0,00	0,67	
4	Vitastígur	2	2	1945		432,0	227,2	0,53	427,00	227,20	0,00	0,53	
5	Vitastígur	1	1	1946		484,0	160,0	0,33	303,60	185,00	25,00	0,61	
6	Vitastígur	2	2	1946		336,0	178,7	0,53	361,00	178,70	0,00	0,50	
6A	Vitastígur	1	1	1931		419,0	188,6	0,45	411,90	188,60	0,00	0,46	
7	Vitastígur	3	3	1946		304,0	218,0	0,72	317,70	218,00	0,00	0,69	
8	Vitastígur	1	1	1929	1950	336,0	109,7	0,33	305,70	120,00	10,00	0,39	
9	Vitastígur	1	1	1957		304,0	121,6	0,40	308,50	152,00	30,00	0,49	
10	Vitastígur	1	1	1997		426,0	163,8	0,38	426,30	186,00	22,00	0,44	
12	Vitastígur	1	1	1943		406,6	112,0	0,28	407,10	162,00	50,00	0,40	
		25											
					breyting yfir 20 m²								
					breyting minni en 20 m²								

HAFNARFJÖRÐUR



MÍÐBÆR HRAUN VESTUR



HEITITILGILÐANDI HAFNARFJÖRÐUR HAFNARFJÖRÐUR 2015/2015
STAÐSETNING Í BILAGLANÐINU

SKYRINGAR

Deliskipulagsmökk

Byggingarreitir

Byggingarreitir bláur

Hæð til niðurrís / flutnings

Bílastæði

Skrátekni yfirborðsefni

Hrabahindranir

Gangbraut

Týflögður

Kvæð um tré sem óheimil er að fjarlægja eða stædda á nokkurn hátt

Hverfisvand

Bílastöðvæðingavagna

MEÐ SKIPULAGI ÞESSU FYLGR GREINARGERÐ OG SKIPULAGSSKILMÁLAR ÚTGAFA 0.1, DAGS. APRIL 2015

DELISKIPULAG ÞETTA SEM FENGID HEFUR MEDFERÐ Í SAMRÆMI VÍÐ ÁKVÆÐI 41. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐI HAFNARFJÖRÐUR

PANN: 25. 08. 2015



SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐIÐ

OG Í BÆJARSTJÓRN PANN: 02. 09. 2015

BEIÐNISTJÓRN HAFNARFJÖRÐUR

TILLAGAN VAR AÐGETIÐ FRÁ: 04. 06. 2015

MEÐ ATHUGASEMDARFRESTI TIL: 17. 06. 2015

AUGLYSING UM GILDIÐ TIL DELISKIPULAGSINS VAR BIRT Í B-DEILD STÓRNARTÍÐINDA

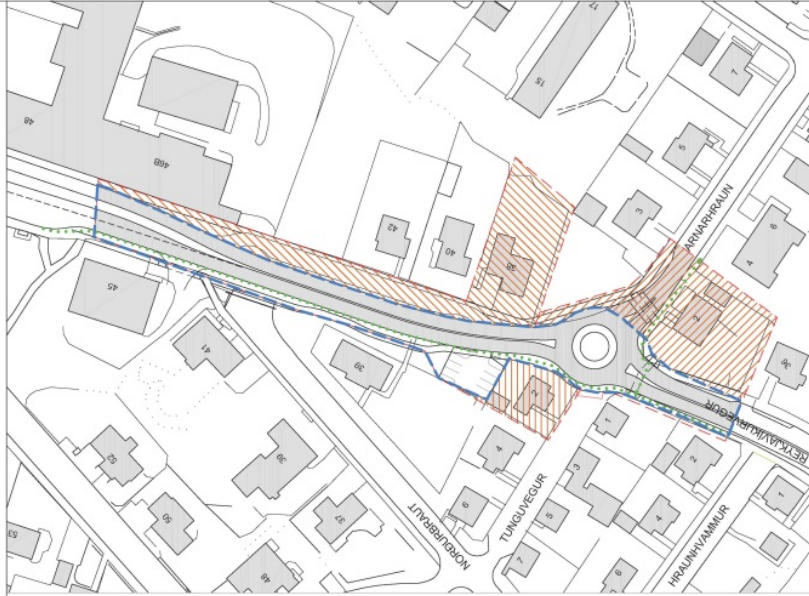
PANN:

SKIPIULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ
HAFNARFJÖRÐUR
MÁLFRÍÐUR KRISTJÁNSDÓTTIR
APRIL 2015

HAFNARFJÖRÐUR

FYRIR

EFTIR



MIÐI GÖLDNAUÐARSKIPULAGS HAFNARFJÖRÐUR 2014-2024
STABÆTNIÐ Í BEIÐARLINDU

- SKYRINGAR
- BREYTT MÖRK VÍÐ DEILISKIPULAG MIÐBÆR HRAUN
- BREYTT MÖRK VÍÐ DEILISKIPULAG MIÐBÆR-HRAUN-VESTUR
- BREYTT MÖRK VÍÐ DEILISKIPULAG VESTURBÆR
- NY MÖRK DEILISKIPULAGS FYRIR GATNAMÓT REYKJAVÍKURVEGAR OG ARNARHRAUNS

SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐI HAFNARFJÖRÐUR
ÞANN: 25.8.2015

SKIPULAGS- OG BYGGINGARFULLTRÚT

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA
ÞANN:

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ
HAFNARFJÖRÐAR
MÁLFRÍÐUR KRISTJÁNSDÓTTIR
APRIL 2015

DEILISKIPULAG FYRIR GATNAMÓT REYKJAVÍKURVEGAR OG ARNARHRAUNS - BREYTT SKIPULAGMÖRK

TÖLVUSKRÁ: S:\AUTOCAD\deiliskipulag\1_MIDBAER\1.1_MIDBAEROSK_Reykjavjw_Armantr_bmoark.dwg



NOVERANDI DELISKIPULAG - HAFNARFJÖRÐUR MIDBÆR 1981 (REITUR 15)
m.k.v. 1:500

Sambýkt í Bæjargám Hefnarfjarðar 21.08.1981
Breyting sambýkta í Útskiptum Hafnarfjarðar 31.08.2011
og óbáðasá glíð 26.11.2011



BREYTT - DELISKIPULAGI - HAFNARFJÖRÐUR MIDBÆR 1981 (REITUR 15)
HVERFISGATA 41 OG 41A - m.k.v. 1:500

- Lín er að ræða breytingu á byggingarætti fyrir Hverfisgötu 41 og leyfi til að byggja ábra hæð ófán á jarðhæð viðbyggingar við Hverfisgötu 41A.

- Hverfisgata 41A. Markmið breytinganna er að reisa samakónan viðbyggingu og var sambýkt árið 1988 (Gengið var frá jarðhæð áður en framkvæmdir stöðvuðust) en byggingarætti hefur fallið úr glíð.

- Hverfisgata 41. Markmið breytinga er að byggja herbergi á jarðhæð með þaksvolum sem yrðu aðgengilegar af aðalhæð húsnæðis og myndu um leið auðveldu aðgengi að bakstöð sem er lítt nýtanleg í dag.

- Ásýnd Hverfisgötu verður óbreytt frá því sem hún er í dag, þar sem fyrirhugaðar breytingar eru á bakstöð.

- Kvætur á framhlið húsnæðis (vél Hverfisgötu) verði ekki lengri en 50% af lengd húsnæðis, en kvætur á bakhlíð verði mest 25% af lengd húsnæðis.

Stærðir:

- Hverfisgata 41
- lökkarstærð: 85m²
- núverandi stærð: 103.6m²
- nýtingarhlutfæll fyrir: 1.22
- stærðkúr: 21.6m²
- kvætur: 5.0m²
- framhliðarlengd: 130.2m²
- nýtingarhlutfæll eftir: 1.55
- Hverfisgata 41A
- lökkarstærð: 315m²
- núverandi stærð: 103.6m²
- nýtingarhlutfæll fyrir: 0.33
- stærðkúr: 76.2m²
- kvætur: 5.0m²
- stærð eftir breytingu: 184.8m²
- nýtingarhlutfæll eftir: 0.59



mökki skipulagsvæðsla

byggingarættur



ADALSKIPULAG HAFNARFJÖRÐAR 1985-2015

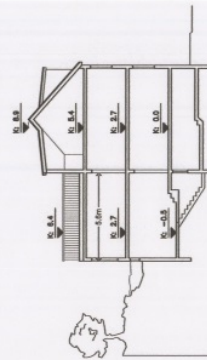
Deliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var sambýkt í skipulagsráði Hefnarfjarðar þann 11.11.2013.



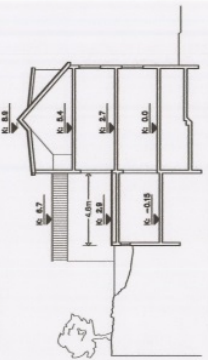
f.h. skipulags- og byggingarráðs

Tillagan var auglýst frá 6.11.2013 með athugasemdafrest til 19.11.2013

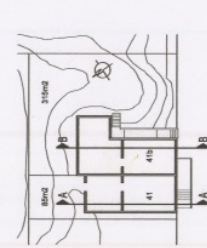
Deliskipulagsbreytingin óláðist glíð þann 11.11.2013



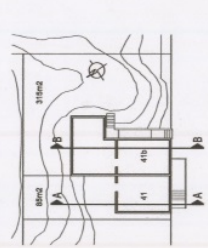
SNEIDING BB - HVERFISGATA 41A - EFTIR BREYTINGAR
m.k.v. 1:200



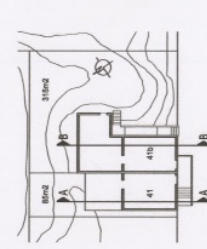
SNEIDING AA - HVERFISGATA 41 - EFTIR BREYTINGAR
m.k.v. 1:200



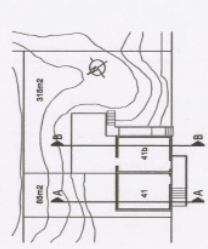
GRUNNMÝND 1-HÆÐ - EFTIR BREYTINGAR
m.k.v. enginn



GRUNNMÝND 1-HÆÐ - FYRIR BREYTINGAR
m.k.v. enginn



GRUNNMÝND 2-HÆÐ - EFTIR BREYTINGAR
m.k.v. enginn



GRUNNMÝND 2-HÆÐ - FYRIR BREYTINGAR
m.k.v. enginn

AOK
KJARI EIRIKSSON arkitekt FAI - tel: 07088-4599 - VERKSTJÓRUARKITECTA hf
Gunnarsund 8 - 220 HF - sími: 699 0999 - email: aok@aok.is - www.aok.is

13/03
HVERFISGATA 41 OG 41B
HAFNARFJÖRÐUR
m.k.v.: 1:500/200

0100
DELISKIPULAG
deliskipulagsbreyting

hamnab: KE tel.nr.: KE
breyting A:
breyting B:
breyting C:
breyting D:

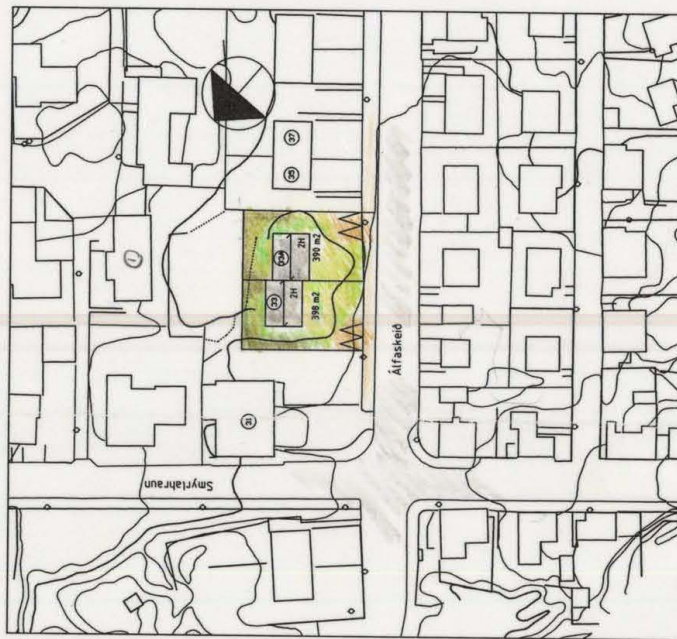
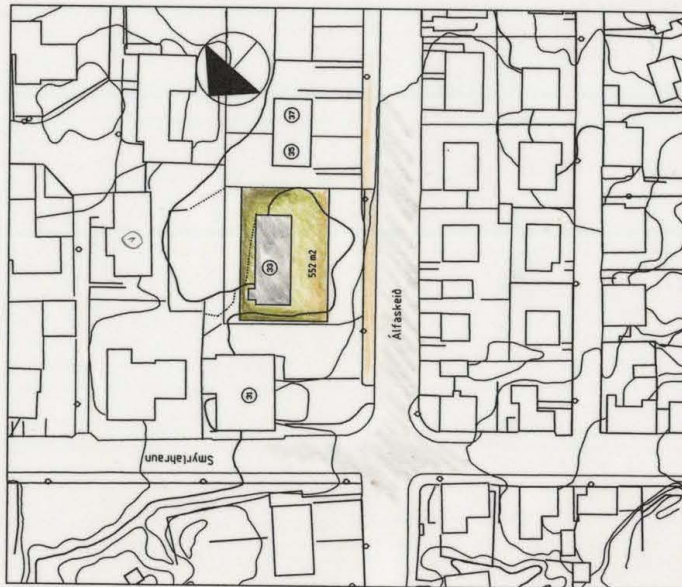
dagset: 07.01.2013

A2
ATH: Öf með þessu í skilríkum. Öf skilríkið átti þessu nafni og mynd.
Mátt áttu af skilríkum, öf með þessu í skilríkum.
Öf þessu og öf þessu í skilríkum, öf þessu í skilríkum, öf þessu í skilríkum.

FYRIR

EFTIR

"Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkir tillögu bæjarskipulags dags. 30. júní 1997, breytt 8. september 1997 að deiliskipulagi að Álfaskeiði 33 að lokinni auglýsingu og kynningu í samræmi við grein 4.4 í reglugerð nr. 318/1985.
 Í stað gamals iðnaðarhúsnæðis komi parhús og hefur skipulags- skilmálum og lóðamörkum verið breytt í samræmi við athugasemdir. Bæjarstjórn óskar jafnframt eftir því við Skipulagsstjóra ríkisins að hann samþykki þessa breytingu með undirskrift sinni".



SAMÞYKKTIR

SKIPULAGSUPPRÁTTUR PESSI VAR SAMÞYKKTUR Í
 SKIPULAGSFUND HAFNARFJARÐAR
 HINN 4. SEPTEMBER 1997

HAFNARFIRÐI HINN 18. SEPTEMBER 1997

Ólafur S. Kjartan
 SKIPULAGSSTJÓRI HAFNARFJARÐAR

SKIPULAGSUPPRÁTTUR PESSI VAR SAMÞYKKTUR
 AF BÆJARSTJÓRN HAFNARFJARÐAR
 HINN 16. SEPTEMBER 1997

HAFNARFIRÐI HINN 18. SEPTEMBER 1997
Hugvald Ólafsson
 BÆJARSTJÓRI HAFNARFJARÐAR

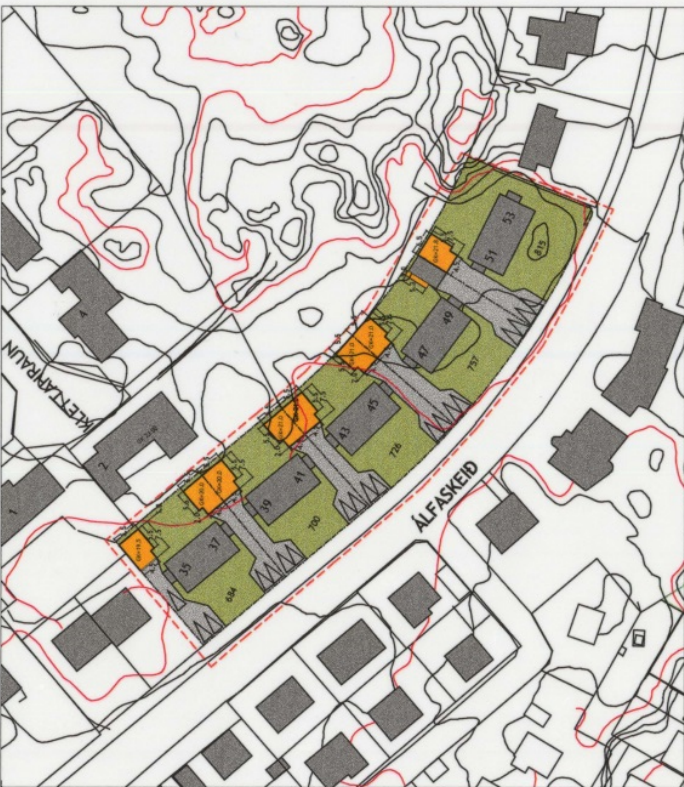
SKIPULAGSUPPRÁTTUR PESSI VAR SAMÞYKKTUR
 AF SKIPULAGSSTJÓRA RÍKISINS Í SAMRÆMI VÍÐ
 GR. 4.1 SKIPULAGSREGULGERÐAR NR.318 FRA 1985.

REYKJAVÍK HINN 18. SEPTEMBER 1997
Ólafur S. Kjartan
 SAMULAGSSTJÓRI RÍKISINS

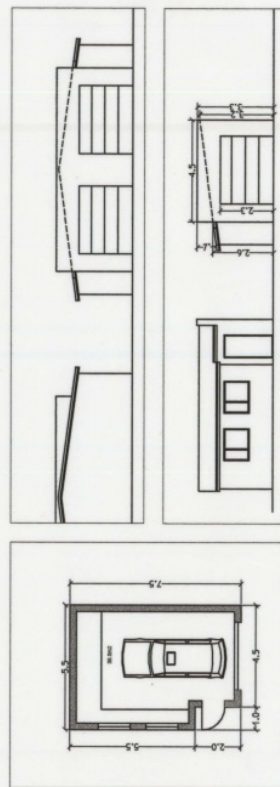
BREYTING Á SKIPULAGI LÓÐAR NR. 33 VIÐ ÁLFASKEIÐ



BÆJARSKIPULAG HAFNARFJARÐAR
 30.06.1997
 BREYTT 08.09.1997



Deiliskipulag 1:1000



Skýringarmyndir 1:200

Greinargerð

Gerð er tillaga að deiliskipulagi fyrir bílskúra á lóðunum Álfaskeið 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47 og 51. Ítrekað hafa komið óskir frá íbúum um byggingu á bílskúrum og er hér komið til mótis við þær óskir. Deiliskipulagsvæðið nær til lóðanna nr 35 - 53 en þær mynda heilstæða einingu í götumyndinni.

Skilmálar

Byggja má bílskúra sem eru 7,5 x 4,5 m, þ.e. 33,75 m² með útbýggingu sem er að hámarki 1 x 5,5 m, þ.e. 5,5 m². Samtals getur bílskúrin orðið 39,25 m².

Bílskúranir eiga að vera með einhalla þaki og hámarks þakhalli verði 7°. Mænishæð má ekki vera hærrí en 3.3 m. Framhlið bílskúrsins skal vera 3.5 m há með lárréttu efri brún.

Hæðarkóti aðalgólfis í bílskúrá skal vera á bilinu 19,5 - 21,8 m, á lóð nr. 41-51 eru bílskúranir í hæð 21-21,8 m. Þar af leiðir eru bílskúranir grafnir inni landið að hluta. Það er gert til að skyggja sem minnst á byggðina sem fyrir er og til að draga úr umfrangi bílskúranna.

Heimilt er að byggja útbýggingu til samræmis við nýja bílskúra, á bílskúrin sem komin er á lóðinni nr. 49.

Breyting

Breyting hefur átt sér stað frá áður auglýstri tillögu vegna framkominna athugasemda á kynningartímanum. Breytingin felst í því að bílskúrar sem í auglýstri tillögu voru á lóðarmörkum við Klettahraun 1 og 2 eru færðir frá lóðarmörkum um einn metra.

Húsin við Álfaskeið 35-53 voru á sínum tíma á einni lóð. Lóðinni hefur stóar verð deilt upp í fimm lóðir, nánari stærð lóðanna ákvarðast við gerð mætiblaðs.



	bílastæði
	lóð
	byggingarreitir
	nóverandi hús

skilpulgasmörk / áformkúna sméðlins sem breytingin nær til

DEILISKIPULAG ÞETTA VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGAR-RÁÐI HAFNARFJÁRÐAR.

PANN: *Anna Margrét Tómasdóttir*
SKIPULAGSSTJÓRN HAFNARFJÁRÐAR

DEILISKIPULAG ÞETTA, SEM KYNNT VAR SKV. 25, GR. SKIPULAGS- OG BYGGINGARLAGA NR.73/1997 VAR SAMÞYKKT Í BÉJARRÁÐI HAFNARFJÁRÐAR Í LUMBODI BÉJARSTJÓRNAR

PANN: *Anna Margrét Tómasdóttir*
BÉJARSTJÓRN HAFNARFJÁRÐAR

SKIPULAGSSTOFNUN HEFUR YRFERÐ ÞESSI GÖGN Í SAMBÆMI VIÐ LÖG NR. 73/1997

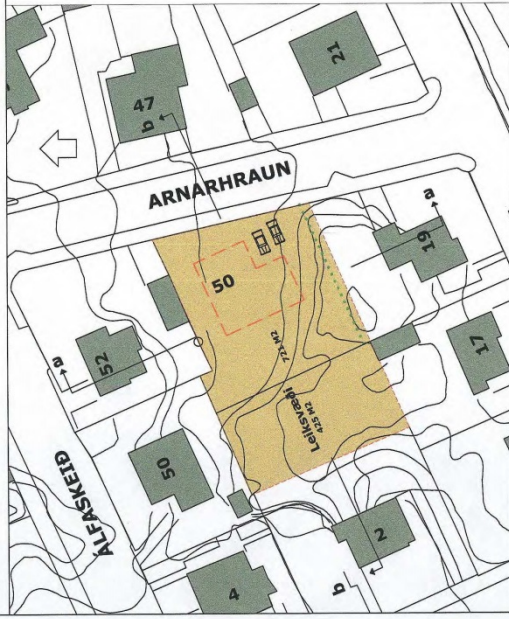
DEILISKIPULAG ÞETTA ÖÐLADIST GILDI
PANN: *Anna Margrét Tómasdóttir*
9. ágúst 2002

BÉJARSKIPULAG HAFNARFJÁRÐAR
25.03.2002
breytt 12.06.2002
Anna Margrét Tómasdóttir ark.

DEILISKIPULAG FYRIR BÍLSKÚRUM VIÐ ÁLFASKEIÐ 35 - 53

HAFNARFJÖRÐUR

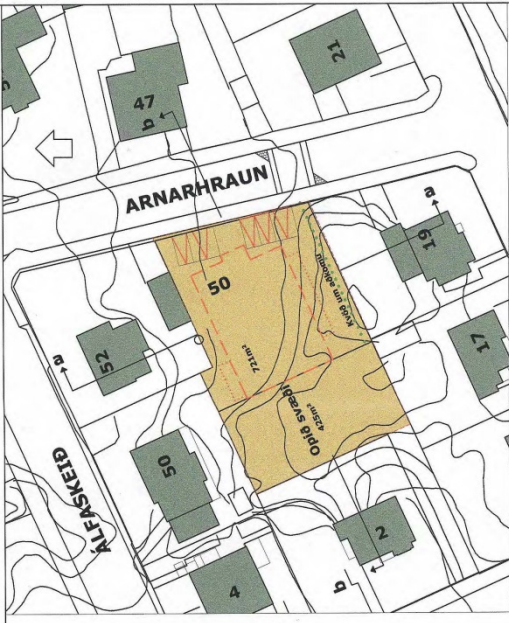
FYRIR



DEILISKIPULAG SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐI 21.11.2006

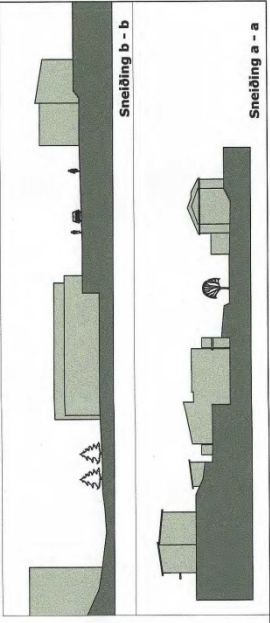
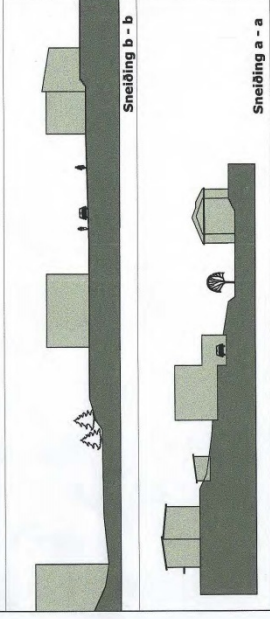
Gildandi skilmálar fyrir lóð nr. 50 við Arnarhraun
 Heimilt er að byggja tveggja hæða steinsteypt embýlishús á 2 hæðum með blískúr. Blískúr stendur 1,5m neðar en húsið. Stærð húss allt að 230 fermetrar auk blískúrs. Byggingarhlutfæði er 0,78. Húsið er að byggja á gonguleið er um lóðina að leiðsæði sem er lokað.

EFTIR

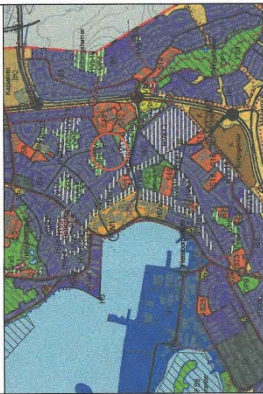


BREYTTIR SKILMÁLAR

Arnarhraun 50: Heimilt er að reisa steinsteypt tveggja hæða íbúðarhús fyrir fátíða samtals sex íbúðir ásamt aðstöðu fyrir starfsmann.
 Stærð húss allt að 560m²
 Hámarksbyggingarhlutfæði lóðar er 0,78.
 Hámarksþéttleiki þrá gatu er 470 sm og hámarksþéttleiki 330 sm.
 Þótt er um að byggja á gonguleið er um lóðina að leiðsæði milli húsa.
 Finn blískuð skulu vera á lóðinni þar af tvö fyrir tveyrithauba.



SAMÞYKKTIR



STADSETNING Í BÆJARLANDINU

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN SVÆÐISINS
- GÖNGULEIÐIR
- BYGGINGARRETTUR
- BYGGINGARRETTUR SVALTIR

DEILISKIPULAG ÞETTA HEFUR FENGID MEDFERÐ Í SAMBÆRI VTB AKVÆÐI 41. GREINAR SKIPULAGSLAGA NR. 123 / 2010 OG VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGS-OG BYGGINGARRÁÐI HAFNARFJÖRÐAR

ÞANN 7. APRÍL 2015



F.H. SKIPULAGS OG BYGGINGARRÁÐS
 OG Í BÆJARSTJÓRN HAFNARFJÖRÐAR

ÞANN 15. APRÍL 2015



F.H. BÆJARSTJÓRNAR

TILLAGAN VAR AUGLÝST

FRÁ 16.01.2015 TIL 02.03.2015

MEÐ ATHUGASEMDAFRETTI TIL 02.03.2015

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA

ÞANN 18.5.2015



SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ
 HAFNARFJÖRÐAR
 MÁLFRIÐUR KRISTJÁNSDÓTTIR, ARKITEKT
 10. desember 2014
 mkv. 1500

DEILISKIPULAG FYRIR ARNARHRAUN 50

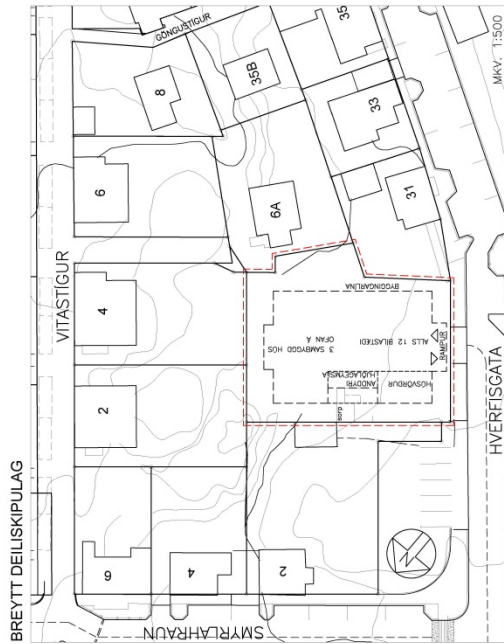
Hafnarfjörður Hverfisgata 29

Breyting á deiliskipulagi

ELDRA DEILISKIPULAG, SAMP. I BÆJARSTJÖRN 22.11.2005



EFRA LAG PRJÚ EINBYLISHÚS



EFRA LAG, PRJÚ SAMBYGGÐ HÚS



Yfirlitskort

Mérkingar tákna :

SKIPULAGSMÖRK

BYGGINGARREIUR EFRÍ HÆÐAR

BYGGINGARREIUR NEDRI HÆÐAR

SKYRINGAR:

Breytingin feist í að staðum í bilgeymslu er fækkad og í stað þeirra gert ráð fyrir aðstöðu starfsmanns og samneign. Í stað þriggja einbylshúsa er nú gert ráð fyrir sambylli með sex íbúðum.

Stærri íbúðir eiddrett hæðar við Hverfisgötu verður um 450m² og íbúða og hlöppuma, samtals um 3800m². Kveð um göngureið milli Vitasígs og Hverfisgötu um löðna félkur niður.

NH (én blakjalara) = 0,5

Sjá nánari skilmála og skýringarupprátt dags. 15.3.2007

DEILISKIPULAG PETTA VAR SAMÞYKKT AF SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐI HAFNARFJÖRÐAR PANN. 11.9.2007

F. H. SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁBS HAFNARFJÖRÐAR

DEILISKIPULAG PETTA SEM FENGID HEFUR MEÐFERÐ SKV. 1. MGR.26 GR. SKIPULAGS- OG BYGGINGARLAGA NR. 73/1997, VAR SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÖRN HAFNARFJÖRÐAR PANN. 2.10.2007

BÆJARSTJÖRNIN Í HAFNARFJÖRÐI

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ 4.6. - 2.7.2007 MED ATHUGASEMDAFRESTIT TIL 16.7.2007

SKIPULAGSSTOFNUN HEFUR FENGID ÞESSI GÖGN TIL YFIRFERÐAR SKV. LÖGUM NR. 73/1997 DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI ÓBLADIST GILDI PANN.....



SKIPULAGS OG BYGGINGARSVIÐ
HAFNARFJÖRÐAR 15. MARS 2007
MALFRÍÐUR KRISTJÁNSDÓTTIR
UPPDRAEFTI BREYTT 19.10.2007

