



GREINARGERÐ

Samkvæmt upplýsingum Fasteignamats ríkisins er fjöldi íbúða 237, ein til þrjár íbúðir eru á hverri lóð og skráðar eru 99 bílgeymslur í hverfinu. Flestar byggingar eru byggðar á 5. og 6. áratug síðustu aldar. Á skipulagsreitnum voru byggð bæði steinsteypt hús og timburhús. Nokkuð er um að eldri timburhús hafi verið flutt á lóðir í hverfinu. Einungis er vitað um eina byggingu sem fellur undir ákvæði þjóðminjalaga. Brattakinn 29 en það hús er talið byggt 1915 og flutt á núverandi lóð árið 1954. Leita þarf umsagnar húsafríðunarnefndar varðandi breytingar á ofangreindri lóð, verði heimilað að hús verða fjarlægð af lóð gildir hinn nýji byggingarreit. Tvær lóðir eru óbyggðar þ.e. Kaldakinn 27 og Grænakinn 25. Leikvöllur er á lóð Grænakinnar 13. Alls er að finna 226 almenn bilastæði innan hverfisins.

MARKMID OG SKIPULAGSAHERSLUR

Eitt helsta víðfangsefni deiliskipulags á þessum reit er að stuðla að hæfilegri uppbyggingu og endurnýjun innan eldra íbúðahverfis bæjarins. Jafnframt er leitast við að hlúa að því sem fyrir er og skapa ramma fyrir uppbyggingu sem tekur mið af þeim forsendum sem eru til staðar innan skipulagsreitsins og tryggja að ný- eða viðbyggingar falli vel að því umhverfi sem fyrir er.

Helstu markmið:

- að hafa hagsmuni heildarinnar að leiðarljósi og bæta nýtingu lands
- að viðhalda byggðamynstri hverfisins.
- að vinna skipulagáætlun er stuðlar að endurbótum/endurnýjun innan eldra íbúðahverfis.
- að fjölga bílgeymslum og bilastæðum innan hverfisins.

Landnotkun og nýtingarhlutfall

Samkvæmt aðalskipulagi Hafnarfjarðar er landnotkun á þessum reit íbúðabyggð en ekki eru ákvæði um nýtingarhlutfall í aðalskipulagi. Samkvæmt skipulagslöggjöf skal í deiliskipulagi kveða á um nýtingarhlutfall svæða og lóða. Nýtingarhlutfall lóða á þessu skipulagsreit er í dag frá 0,18-0,78 en meðal nýtingarhlutfall í hverri götu er á bilinu 0,30 til 0,54.

Byggðamynstur

Leitast skal við að aðlaga viðbyggingar við eldri hús og tryggja að nýbyggingar falli vel að yfirbragði götu og mælikvarða hverfisins sem heild.

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR:

Almennt gildir að lóðarhafar fá að viðhalda eignum sínum í óbreyttri mynd. Allar viðbyggingar, nýbyggingar og/eða aðrar breytingar á húsum skulu falla að deiliskipulagskilmálum þessum. Leikvöllur á lóð Grænakinnar 13 er festur í sessi sem grenndarvöllur og gert ráð fyrir almennum bilastæðum innan þeirrar lóðar. Óbyggðar lóðir, þ.e. Köldukinn 27 og Grænakinn 25 eru opin svæði auk þess að gert er ráð fyrir almennum bilastæðum. Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í hverfinu á þegar byggðum lóðum og gildir það jafnt hvort um er að ræða breytingar eða nýbyggingar.

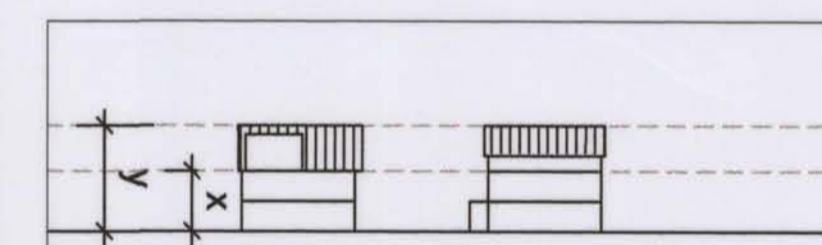
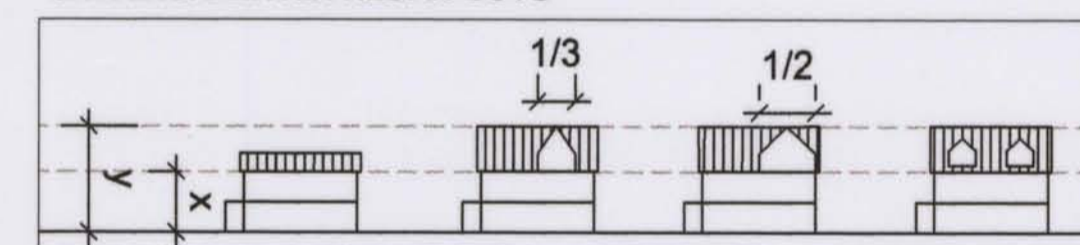
Byggingarleitir og nýtingarhlutfall:

Byggingarlína samsíða götu er bindandi og ekki er heimilt að fara með útbýggingar eða svalir út fyrir þá byggingarlínu. Almennt gildir að fjarlægð frá götu er 5 metrar og að byggingarleitir samsíða lóðarmörkum er 3 og 5 metrar nema að mæliblöð kveði á um annað. Heimilt er að byggja svalir, viðbyggingar innan byggingarleitir en þó aldrei þannig að skuggavarp aukist á nærliggjandi lóðir. Gert er ráð fyrir að nýtingarhlutfall lóða sem ekki eru fullbyggðar verði 0,55.

Breytingar á þakformi:

Heimilt er að breyta þakformi bygginga innan þeirra ákvæða sem gilda um hámarks vegg- og mænishæðir. Hámarks hæð skal miða við húsbyggingarleitir í þeim punktum við götu sem lægri er. Þar sem núverandi mænishæð yfirstigur hámarks mænishæð er óheimilt að breyta þakformi að öðru leyti en ákvæði um byggingu kvista heimila. Aðalmænisstefna skal vera samsíða götu.

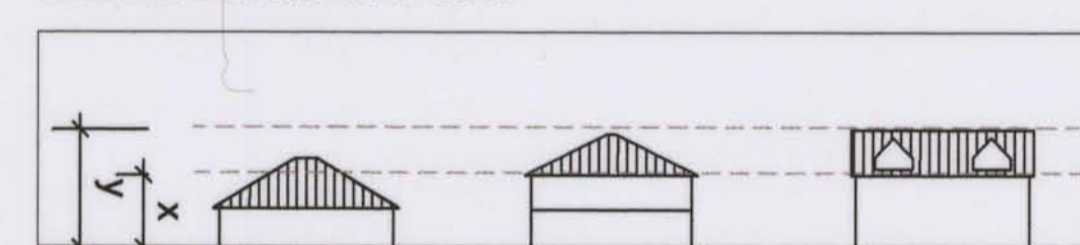
SKÝRINGARMYND: NEDAN GÖTU



Einungis er heimilt að gera kvisti í byggingarvegginn samsíða götu sem nemur allt að helmingi af lengd veggjar. Allir kvistir lúta þó ákvæðum um að skuggavarp sé ekki meira en þakform og leyfilegar hæðir gefa tilfærni til.

Ekki er heimilt að staðsetja kvisti þannig að þeir auk skuggavarp umfram það sem vegg- og mænishæðir leyfa. Veggshæð má aldrei vera hærrí en ákvæði eru um jafnvel þótt mænishæð leyfi minni þakvinkli.

SKÝRINGARMYND: OFAN GÖTU



x = hámarks veggshæð; mesta hæð við götu, y = hámarks mænishæð; mesta hæð við götu (sjá tölu hér að neðan).

Heimilt er að gera kvisti í byggingarlínu samsíða götu sem nemur allt að helmingi af lengd veggjar. Kvistir lúta þó ákvæðum um að skuggavarp sé ekki meira en þakform og leyfilegar hæðir gefa tilfærni til.

Viðbyggingar og svalir:

Heimilt er að byggja viðbyggingar, sólstofur eða svalir innan byggingarleitir. Hámarks grunnflötur er 15 fm. Hæð viðbygginga og/eða svala má ekki vera hærrí en sem nemur handdríði (1,2 m) ofan á loftplötu 2. hæðar bygginga.

Útitróppur og anddyri:

Heimilt er að byggja útitróppur/anddyri 2 metra út fyrir aðra stutthlið byggingarleitir. Fjarlægð þess hluta mannvirkis skal þó aldrei vera nær bindandi byggingarlínu samsíða götu en 2 metrar og heildarlengd grunnflatar má ekki vera yfirstiga 1/2 af styttri hlið byggingarleitir. Mannvirki eða viðbyggingar sem þessar lúta ákvæðum um hámarksveggshæð.

Bílgeymslur:

Bílgeymslur má byggja innan byggingarleitir innan hvernar lóðar. Byggingarleitir bílgeymslna er að jafnaði 5 x 7 metrar. Hámarks veggshæð við aðliggjandi lóðarmörk er 2,8 m. Sé sótt um tvær bílgeymslur á lóðum sem eru samsíða er heimilt að hafa mænispak í lóðarmörkum, mænir má þó aldrei vera hærrí en 3,2 metrar í lóðarmörkum.

Ekki er heimilt að byggja íbúðarými á þak bílgeymslna né nýta sem svalir eða útivistarsvæði. Óheimilt að setja skjólveggi á þak bílgeymslna.

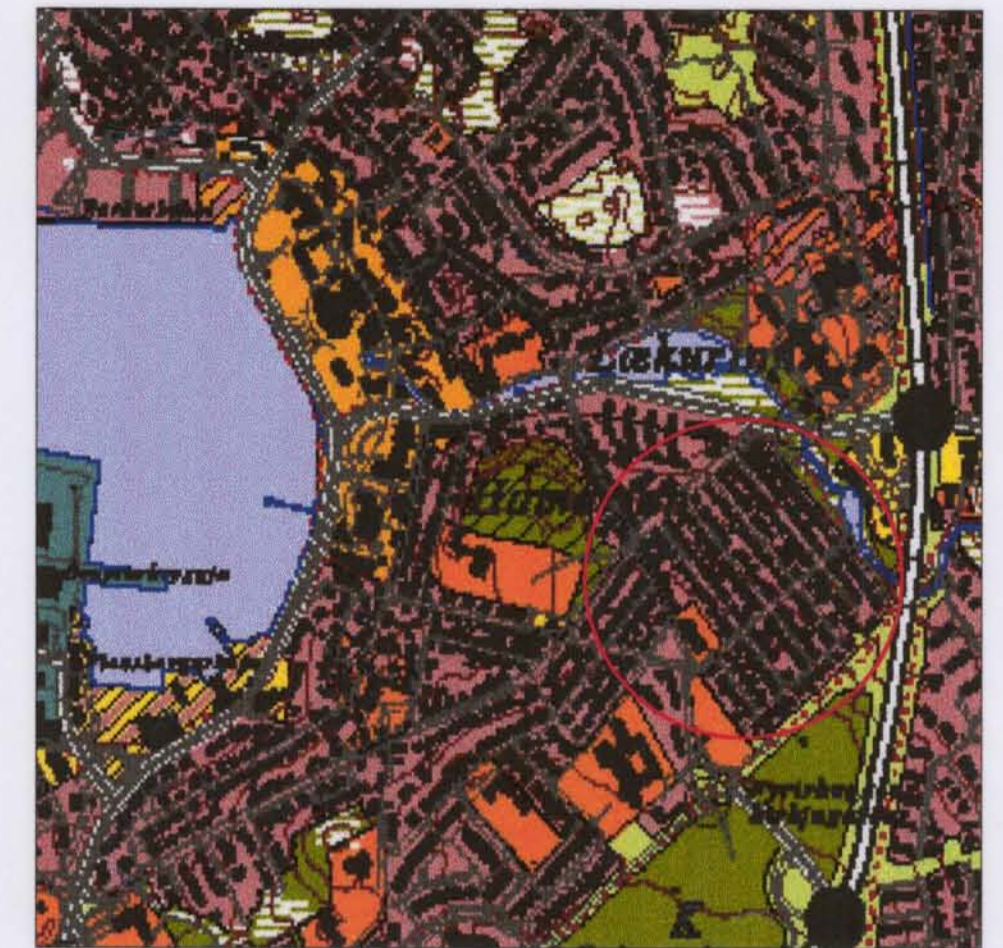
Bilastæði:

Kvöð er um bilastæði innan lóðar. Ekki er heimilt að hafa fleiri en 3 bilastæði innan hvernar lóðar og samfelld lengd innkeyrslu við götu skal aldrei vera meiri en 4,8 m. Fyrirkomulag bilastæða við götu og innan hefur verið endurskoðað og verður eftirfarandi:

	hámark ofan götu		hámark neðan götu		bilastæði		
	veggshæð	mænishæð	veggshæð	mænishæð	voru:	verða:	innan lóða:
Háakinn	5	8	4	7	9	10	13
Kaldakinn	5	8	4	7	35	36	52
Brattakinn	5	8	4	7	24	31	52
Grænakinn	5	8	4	7	43	45	26
Fagrakinn	5	8	4	7	34	34	32
Lækjarkinn	5	8	4	7	41	41	13
Stekkjarkinn	5	8	4	7	18	19	11
Bárakinn					22	22	
					226	231	197

Auk þessa er að finna 30 almenn bilastæði við Hringbraut.

Hafnarfjarðarbær áskilur sér rétt til minniháttar breytinga/frávika við nánari útfærslu við gerð mæliblaða.



AÐALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 2005-2025

Legend:

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARREITUR; VIÐBYGGINGAR/SVALIR
- BYGGINGAR VÍKI FYRIR NÝBYGGINGUM
- GRENNÐARVÖLLUR
- KVÖÐ UM BILASTÆÐI
- BILASTÆÐI
- GANGSTÉTT
- HÚSNÚMÉR

SAMPÝKKTIR:
Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við 25. gr. skipulags- og byggingarlagar nr. 73/1997 var samþykkt í skipulags- og byggingarráði þann 3. júlí 2007

Bjarni J.
F.h. skipulags- og byggingarráðs.

og í bæjarráði í umboði bæjarstjórnar þann 26. júlí 2007.

Ólafur G.
F.h. bæjarstjórnars í Hafnarfirði

Tillagan var auglýst frá 12. apríl - 10. maí með athugasemdafresti til 15. júní 2007.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 4. september 2007.

Skipulags- og byggingarsvið
Hafnarfjarðar

Deiliskipulag; Kinnar Hafnarfirði

DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR
26. júní 2007

borealis arkitektar ehf.
helligata 16
220 hafnarfirður
sími 555 2850, 698 2850
borealis@centrum.is

borealis
ARKITEKTAR