

Unnið fyrir



SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ HAFNARFJARÐAR

STRANDGÖTU 8-10 • 220 HAFNARFIRÐI • Sími 585-5640



MÍÐBÆR – HRAUN; DEILISKIPULAG

Skipulagsreitur – 3.3

GREINARGERÐ

06.05.2010

m.s..br. 06.12.2011

MÍÐBÆR - HRAUN - DEILISKIPULAG

Skipulagsreitur – 3.3

06.12.2011 voru gerðar breytingar á greinargerðinni í samræmi við ábendingar Skipulagsstofnunar. Jafnframt voru gerðar breytingar á uppdrætti dags. **06.06.2010** (m.s.br. **06.12.2011**) og er hann hluti deiliskipulags þessa.

07.02.2011 var uppdráttur sem fellur úr gildi settur inn í greinagerð

26.11.2010 voru gerðar breytingar á greinargerðinni í samræmi við athugasemdir eftir auglýsingu skipulags-tillögunnar og yfirferð í kjölfar þess.

Greinargerð þessi dags. **06. maí 2010**, er unnin fyrir Skipulags- og byggingarsvið Hafnarfjarðar af:

 **arkitektur.is**

EFNISYFIRLIT:

FORSENDUR	3
AFMÖRKUN SKIPULAGSSVÆÐISINS	-
DEILISKIPULAGSVINNA FYRIR HRAUN	-
MARKMIÐ SKIPULAGSYFIRVALDA HAFNARFJARÐAR	-
AÐALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 2005-2025	-
GILDANDI DEILISKIPULAG	4
GREINING – SKRÁNING	-
YFIRBRAGÐ BYGGÐAR	-
ÍBÚAR	-
SKÓLAR	-
LEIKSVÆÐI	5
GRÆN-HRAUNSVÆÐI	-
FRIDUN	-
UMFERÐ	-
HÚSASKRÁ	6
SKÝRINGARMYNDIR	9
ÚR AÐALSKIPULAGI HAFNARFJARÐAR 2005-2025	-
MÍÐBÆR HRAUN NÚVERANDI ÁSTAND	-
DEILISKIPULAG IÐNSKÓLAREITS	10
LJÓSMYNDIR AF SVÆÐINU	10
BYGGÐ VIÐ OPIÐ HRAUNSVÆÐI	--
RAÐHÚS VIÐ ÁLFASKEIÐ	11
STAKAR BÍLGYEIMSLUR ALGENGAR Í HVERFINU	--
RAÐHÚSABYGGÐ VIÐ OPIÐ HRAUNSVÆÐI	--
FJÖLBÝLISHÚS VIÐ ÁLFASKEIÐ	--
EINBÝLISHÚS OG LÍTIL FJÖLBÝLI	12
ARNARKLETTUR	--
DEILISKIPULAG	13
ALMENNT	--
GÖGN DEILISKIPULAGSÁÆTLUNAR	--
AÐALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR	--
GILDANDI DEILISKIPULAG	--
LÓÐARMÁL OG LÓÐARBREYTINGAR	--
UMFERÐ	--
BÍLASTÆÐI	--
GRÆN HRAUNSVÆÐI	--
LEIKSVÆÐI	14
UMHVERFISBÆTUR	--
HVERFISVERND	--
HÚSVERND	--
SKILMÁLAR FYRIR ELÐRI BYGGÐ	15
SKILMÁLAR FYRIR EINSTAKA LÓÐIR	16
FLATAHRAUN 12 OG 14	--
ÁLFASKEIÐ 70-72, 74-76, 82-84, 86-88, 90-92, 94-96, 98-100, 102-104	--
ÁLFASKEIÐ 113-115	17
ÁLFASKEIÐ 77-87, 89-99, 101-111	--
ARNARHRAUN 23, 29, 31, 35	--
SMYRLAHRAUN 49	18
MÁVAHRAUN 27-41	--
LEIKSKÓLINN ARNARBERG	--
SLÉTTAHRAUN 15-17, 19-21, 23-25, 27-29	--
REYKJAVÍKURVEGUR 38-42	--
REYKJAVÍKURVEGUR 42	--
SKIPULAGSUPPDRÁTTUR	19
UPPDRÁTTUR SEM FELLUR ÚR GILDI	20
SKILMÁLAR SEM FALLA ÚR GILDI	21

FORSENDUR:

AFMÖRKUN SKIPULAGSSVÆÐISINS

Svæðið sem deiliskipulagið nær til afmarkast af Flatahrauni í norðri, Fjarðarhrauni og Reykjanesbraut í austri að lóðarmörkum "Hafnar" þjónustuíbúða. Þaðan liggja mörkin til vesturs meðfram Álfaskeiði og Arnarhrauni og þaðan til norðurs eftir Reykjavíkurvegi að Flatahrauni.

DEILISKIPULAGSVINNA FYRIR HRAUN

Deiliskipulag er stefna sveitarstjórnar um þróun og fyrirkomulag byggðar. Deiliskipulagið skal lögum samkvæmt vera í samræmi við Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2005 - 2025, gildandi skipulags- og byggingarlög og önnur lög og reglugerðir þar að lútandi.

Vinna við deiliskipulag á svæðinu hófst árið 2000. Þá lá fyrir skipulagsforsögn fyrir "Hraun" deiliskipulagsreit 3.3 samþykkt í skipulagsstjórn Hafnarfjarðar 16. október 2000. Vinna við endanlega útgáfu deiliskipulags á svæðinu var stöðvuð í maí 2001. Í byrjun árs 2009 hófst síðan vinna við að ganga frá deiliskipulagstillögunni. Frá árinu 2001 hafa orðið breytingar á svæðinu. Nýtt skipulag iðnskólalóðar, byggt hefur verið á einbýlishúsalóðum, íþróttamannvirki hafa verið byggð o.fl. Í vinnu við lokafrágang deiliskipulagstillögu er tekið tillit til þeirra breytinga sem orðið hafa.

Skipulagsuppdráttur byggir á gögnum sem fengust frá Hafnarfjarðarbæ þ.e. kort, umferðargögn og annað. Uppdrátturinn er settur fram sem heild. Nákvæmar upplýsingar um lóðir, byggingar og annað sem varðar svæðið er að finna hjá skipulags- og byggingarsviði Hafnarfjarðar.

MARKMIÐ SKIPULAGSYFIRVALDA HAFNARFJARÐAR

Tilgangur með deiliskipulagsvinnu fyrir hverfið er að vinna lögformlega og heildstæða skipulagsáætlun sem styrkir hverfið sem aðalaðandi íbúðarhverfi með sjálfbæra þróun að leiðarljósi. Í því felst m.a. að kanna hvort til staðar séu frekari uppbyggingarmöguleikar til að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmari nýtingu lands og landgæða. Kanna þarfir á hverfisþjónustu á skipulagssvæðinu s.s. leiksvæði. Kanna hvort og þá hvernig byggja megi við eldri hús, þó þannig að núverandi byggðarmynstri og sérkennum hverfisins verði viðhaldið. Gera ráð fyrir góðum stígatengslum um hverfið þannig að aðgengilegt sé frá heimilum að þjónustu, útivistarsvæðum og almenningsamgöngum. Kanna hvort gera eigi sérstakar ráðstafanir til að vernda landslag, hús eða aðrar minjar. Deiliskipulagið skal í meginatriðum taka á eftirfarandi þáttum:

- Umferðarkerfi
- Útivist, grænn vefur og gönguleiðir
- Landnotkun
- Húsvernd og hverfisvernd
- Uppbyggingarmöguleikum
- Viðbyggingum og breytingum á eldri húsum
- Umhverfisbótum

AÐALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 2005 – 2025

Í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2005 - 2025 (kafla 1.3 Markmið) segir: "Núverandi byggð skal þetta þar sem það á við, m.a. með endurskipulagningu vannýtttra svæða". "Við endurskipulagningu byggðar skal leitað að kostum þéttingar byggðar og stuðla að endurnýtingu vannýtttra lóða og svæða með starfsemi sem lokið hefur sínu hlutverki"

Ekki er að öðru leyti fjallað sérstaklega um þéttingu eldri íbúðahverfa í Hafnarfirði en þó koma ýmis atriði til álita við gerð deiliskipulagstillagna. Hér er átt við göngustíga, hverfisvernd, leiksvæði og umferðarmál. Sérstaklega er fjallað um þörf þess að draga úr hraða bíla og gera göngu- og hjólaleiðir vel aðgengilegar.

Aðalskipulag gerir ráð fyrir að halda óbyggðum svæðum í bænum, sem sérkennileg eru að náttúru- og gróðurfari og gera þau aðgengileg fyrir bæjarbúa.

GILDANDI DEILISKIPULAG

Þann 03.06.2008 var samþykkt í skipulags- og byggingarráði tillaga að nýju deiliskipulagi fyrir lðnskólareit dags. 27.02.2008 Það var síðan samþykkt í bæjarstjórn 10.06.2008.

Reiturinn er innan þess svæðis sem unnið er að. Uppdráttur og skilmálar þess skipulags hafa verið felldir inn í deiliskipulag þetta og við samþykkt þá fellur ofan talinn uppdráttur sem samþykktur þann 10.06.2008 úr gildi (sjá bls. 21).

GREINING – SKRÁNING:

Á lðnskólareitnum er nýbygging lðnskóla Hafnarfjarðar sem er samkvæmt gildandi deiliskipulagi þar. Fimleikafélagið Björk hefur byggt upp starfsemi sína innan skipulagssvæðisins. Á deiliskipulagssvæðinu eru tveir leikskólar og tvö minni verslunarhúsnæði sem hafa þjónustað hverfið en önnur verslunin hefur lagst af og húsnæðinu breytt íbúðir.

YFIRBRAGÐ BYGGÐAR

Deiliskipulagssvæðið er að meginhluta íbúðarbyggð sem byggðist upp á árunum eftir 1955. Einnig er á svæðinu þjónusta, iðnaður og stofnanir. Íbúðarbyggðin er blönduð. Annars vegar er dreifð byggð fjölbýlishúsa og hins vegar einbýlishús. Inn á milli er þétt raðhúsabyggð. Við Álfaskeið eru fjögurra hæða fjölbýlishús meðfram Reykjanesbraut.

Í aðalskipulagi Hafnarfjarðar er gert ráð fyrir að halda óbyggðum svæðum í bænum, sem sérkennileg eru að náttúru- og gróðurfari og gera þau aðgengileg fyrir bæjarbúa. Þetta er eitt af sérkennum Hafnarfjarðar þar sem náttúrulegt hraun fléttast inn í byggðina. Sum þessara svæða hafa menningarsögulegt gildi en önnur eru einungis til augnayndis. Nokkur slík svæði eru á skipulagssvæðinu og telja ráðgjafar mikilvægt að varðveita þessi einkenni bæjarins sem eru mikil bæjarprýði og gera Hafnarfjörð sérstakan.

SKÓLAR - LEIKSKÓLAR

Skipulagsreiturinn tilheyrir skólahverfi sem afmarkast af Flatahrauni, Fjarðarhrauni, Reykjanesbraut, norðan Lækjargötu, Strandgötu og Reykjavíkurvegi. Á svæðinu er Lækjaskóli með um 500 nemendur eða 12,6% grunnskólanema í Hafnarfirði.

Innan svæðisins eru tvær lóðir þar sem rekin er leikskólastarfsemi. Þetta er lóðirnar Haukakraun 2 og Smyrlakraun 41A. Áfram er gert ráð fyrir starfsemi leikskóla á þessum lóðum. Leikskólarnir eru: Arnarberg sem er fjögurra deilda leikskóli og Bjarmi sem er einnar deildar leikskóli með 24 börn. Leikskólinn Bjarmi er einkarekin með þjónustusamning við Hafnarfjarðarbæ.

LEIKSVÆÐI

Sex leikvellir eru í skólahverfinu þar af tveir innan skipulagssvæðisins en enginn gæsluvöllur. Annað leiksvæðið er við Mávahraun, hitt svæðið er minna og ekki vel skilgreint innan hraunsvæðis milli Álfaskeiðs, Smyrlahrauns og Arnarhrauns. Samkvæmt aðalskipulagi er ekki gert ráð fyrir fleiri leikskólum né gæsluvelli innan skipulagssvæðisins.

GRÆN SVÆÐI - HRAUNSVÆÐI

Eitt opið svæði/almennt grænt hraunsvæði er skilgreint á skipulagsreitnum samkvæmt aðalskipulagi. Auk þessa eru tvö önnur græn hraunsvæði. Annað er bakland íbúðabyggðar við Svöluhraun, Álfaskeið og Mávahraun. Hitt er á horni Álfaskeiðs og Arnarhrauns þar sem Arnarklettur er. Arnarklettur nýtur hverfisverndar samkv. aðalskipulagi. Hin hraunsvæðin verða nú einnig hverfisvernduð.

FRIDUN

Árið 2002 kom út tillaga um "Húsverndun í Hafnarfirði stefnumörkun" Tillagan var unnin í nánu samráði við skipulagsyfirvöld í Hafnarfirði. Um er að ræða tillögu að húsverndarstefnu sem skyldi vera hluti af endurskoðun aðalskipulags. Í kafla 3.3.1.4 Einstök athyglisverð 20. aldar hús kemur fram að höfundar tillögunnar líta svo á að " hús á svæðinu búi yfir byggingarlistargæðum og/eða eru góðir fullrúar ákveðinna tímaskeiða eða stefnu í byggingarlist og því ástæða til að hverfisvernda þau eða friða". Þessi hús eru: Þrastarhraun 2 (byggt árið 1963) og Mávahraun 18 (byggt 1967).

UMFERÐ

Reykjanesbraut sem er á mörkum skipulagssvæðisins er samkvæmt aðalskipulagi 2005-2025 skilgreind sem stofnbraut. Ekki liggur ljóst fyrir hver stærð götunnar verður á þeim kafla sem liggur að deiliskipulagssvæðinu. Samkvæmt aðalskipulaginu er lögð áhersla á að Ofanbyggðarvegur verði byggður og hann muni taka við sem mestu af gegnumumferð. Reykjanesbraut við skipulagssvæðið er nú fjögurra akreina vegur með ljósastýrðum gatnamótum. Ekki liggja fyrir ákvarðanir um frekari breytingar á Reykjanesbraut sem hefðu áhrif á deiliskipulagssvæðið.

Aðrar götur á reitnum eru safn- og húsagötur og þjóna þær sums staðar báðum hlutverkum. Við endurbætur á þeim verður stefnt að því að gæta umhverfis- og öryggissjónarmiða.

Merktar gönguleiðir eru um hverfið og má sjá þær á umferðarkorti. Aðalgöngustígur er gegnum svæðið. Göng eru undir Reykjanesbraut en engar reiðleiðir eða útivistarvegir eru á svæðinu. Lögð verður áhersla á að styrkja gönguleiðir á svæðinu. Ný Reykjanesbraut kallar þó líklega á að aðalgöngustígur sem nú er meðfram brautinni færist og liggi að hluta til meðfram Álfaskeiði. Umferð almenningsvagna er um Álfaskeið og hluta Flatahrauns. Stoppistöð og biðskýli vegna almenningsvagna eru tvö staðsett við Álfaskeið annas vegar til móts við hús nr. 100 og hins vegar til móts við nr.89. Umferð á svæðinu er 30 km nema á stofn- og tengibrautum.

Í aðalskipulaginu segir að bílastæði skuli að mestu leyti vera á einkalóðum. Nánar er skilgreint hvornig háttáð skuli bifreiðastæðum í nýrri hverfum en gert ráð fyrir að hægt sé að víkja frá þeim reglum í eldri hverfum ef til þess liggja önnur veigamikil skipulagsleg sjónarmið.

HÚSASKRÁ

Meðfylgjandi skrá byggir á húsaskrá eins og hún var skráð hjá Fasteignarmati ríkisins árið 2009. Skráin miðast við götuheiti. Í skránni er tilgreint: gata, húsúmer, byggingarár, stærð húss, stærð lóðar, nýtingarhlutfall á lóð, fjöldi íbúða, fjöldi bílskúra, annað sem getur gefið frekari upplýsingar og breytingar á lóðarstærð. Gera má ráð fyrir einhverjum frávikum í einhverjum tilfellum frá þessari skrá.

Sérstaklega er um að ræða breytingar á lóðum og bílgeymslum. Einnig er um breytta starfsemi að ræða lóð verslunarhúsnæðis er breytt í lóð fyrir íbúðir. Mæliblöð sem unnin eru hjá Hafnarfjarðarbæ á grundvelli deiliskipulagstillögunnar gilda umfarn deiliskipulagsupprátt og meðfylgjandi húsaskrá.

HÚSASKRÁ

Arnarhraun	Húsnr.	Byggingarár	Fm hús	Fm lóð	Nhl.	Fjöldi íb.	Fjöldi bílsk	Annað	Br. Lóðast.
	3	1958	289	777	0,41	2	1		
	5	1957	294,3	777	0,38	1	1		
	7	1959	320,9	774	0,41	2	2		
	9	1962	453,4	700,4	0,64	3	1		
	11	1966	595,6	954	0,62	5			
	13	1958	209,2	1053	0,19	1	1		
	15	1962	330	702	0,47	2			
	17	1958	346	702	0,49	2	2		
	19	1961	293	700	0,41	2			
	21	1969	1196,5	1488	0,8	11			
	23	1956	317,4	692	0,45	2	1		
	25	1958	360	948,8	0,37	2	2		
	27	1957	219	854	0,31	1	1		
	29	1965	454,7	736	0,42	2	2		821
	31	1958	346,4	815	0,42	2	2		827
	33	1958	348,5	737	0,47	3	2		
	35	1957	199,7	1254	0,15	1			
	37	1969	300,6	718,4	0,42	2	2		
	39	1957	209,7	718	0,29	1			
	41	1956	301,6	810	0,37	2	1		
Samtals						49	21		

Álfaskeið	Húsnr.	Byggingarár	Fm hús	Fm lóð	Nhl.	Fjöldi íb.	Fjöldi bílsk.	Annað	Br. Lóðast.
	70-72	1965	4312,8	5466	0,79	19	10		
	76-74	1965	2543,3	4787	0,53	20	11		
	78-80	1965	2220,9	4787	0,46	20	5		
	82-84	1965	3288	4787	0,69	20	20		
	86-88	1965	2070,7	4787	0,43	18	5		
	90-92	1966	2740,4	4787	0,57	20	20		
	94-96	1965	2597,7	4787	0,54	20	15	iðn. 94,5 fm	
	98-100	1966	2930,6	4787	0,61	21	20		
	102-104	1965	2636,4	4787	0,55	20	16		
	71	1965	329,3	1693,5	0,19	1	1		
	73	1965	208,3	983,3	0,21	1	1		
	75	1964	174,4	720	0,24	1	1		
	77-87	1965	982,2	3474	0,28	6	6		3579
	89 a							stætólóð	17
	89-99	1966	982,2	3474	0,28	6	6	sólstofa 16,5m ²	3563
	101-111	1965	1018,9	3474	0,29	6	6	sólstofa 15,75m ²	3596
	113 a,b,c,d	1967	586,1	2940	0,2	1	1	versl./skrifst.	2479
	115b	1967	29,5	29,5	1			spennistöð	368
	117	1967	241,7	631	0,38	1	1		
	119	1967	200,2	585	0,34	1	1		
	121	1966	199,4	585	0,34	1	1		
	123	1966	184,6	631	0,29	1	1		
	125	1988	186,6	1040	0,18	1	1		
	127	1989	385,6	900	0,43	2	1		
Samtals						207	149		

Erluhraun	Húsnr.	Byggingarár	Fm hús	Fm lóð	Nhl.	Fjöldi íb.	Bílskúrar	Annað	Br. Lóðast.
	1	1961	164,2	511	0,32	1		1	
	2	1961	249,4	587	0,42	2			
	2b	1961	179,3	682	0,26	1			
	3	1960	155,2	1328	0,11	1		1	
	4	1961	320,2	723	0,44	2			
	5	1961	163,9	1519	0,11	1		1	
	6	1962	187,3	645	0,29	1			
	7	1961	174,7	849	0,2	1			
	8	1961	177	709	0,24	1		1	
	9	1961	254,4	636	0,4	1			
	10	1959	254,3	757	0,33	1			
	11	1966	274,3	630	0,43	2			
	13	1962	178,3	630	0,28	1			
	15	1960	208,6	708	0,29	1		1	
Samtals						17		5	
Flatahraun	Húsnr.	Byggingarár	Fm hús	Fm lóð	Nhl.	Fjöldi íb.	Bílskúrar	Annað	Br. Lóðast.
	12	2000	4450	14125	0,32			skóli	16576
	14	1964	1501,1	2634,9	0,6			björgunarsveit	
	16	1967	1643,2	2925,9	0,56	12		7	
Samtals						12		7	
Haukakraun	Húsnr.	Byggingarár	Fm hús	Fm lóð	Nhl.	Fjöldi íb.	Bílskúrar	Annað	Br. Lóðast.
	1	1954/2002	3273,3	8202,1	0,4			íþróttah.	
	2	2003	650	5575,7	0,12			leikskóli	5345,3
Samtals						0		0	
Krókakraun	Húsnr.	Byggingarár	Fm hús	Fm lóð	Nhl.	Fjöldi íb.	Bílskúrar	Annað	Br. Lóðast.
	2	1966	280,4	1020	0,27	2			
	4-12	1966	2507,5	8448,8	0,3	20		13	8705
Samtals						22		13	
Mávakraun	Húsnr.	Byggingarár	Fm hús	Fm lóð	Nhl.	Fjöldi íb.	Bílskúrar	Annað	Br. Lóðast.
	1	1966	197,1	898	0,21	1		1	
	2	1966	227,8	748	0,3	1		1	
	3	1966	207,6	782	0,26	1		1	
	4	1966	202	750	0,26	1		1	
	5	1966	166,6	831	0,2	1		1	
	6	1966	177,9	768,3	0,23	1		1	
	7	1990	418,5	1451,8	0,29	1		1	
	8	1963	187,5	833	0,22	1		1	
	9	1966	310,6	771,7	0,4	1		1	816
	10	1966	228	831	0,27	1		1	
	11	1970	191,4	911	0,21	1		1	1052
	12	1965	200	852	0,23	1		1	
	13	1987	254	878,1	0,29	1		1	1054
	14	1965	193,6	740	0,26	1		1	
	15	1970	194,5	923	0,21	1		1	984
	16	1966	260,5	750	0,34	1		1	
	17	1970	166,9	778,4	0,21	1		1	857
	18	1967	278,7	748	0,37	1		1	
	19	1970	168,6	779,3	0,21	1		1	854
	21	2001	266,9	1049	0,25	1		1	
	25	1979	168,2	699	0,26	1		1	
	27	1966	165,6	705	0,23	1		1	
	27	1965	171,1	718	0,23	1		1	
Samtals						23		23	
Reykjavíkurvegur	Húsnr.	Byggingarár	Fm hús	Fm lóð	Nhl.	Fjöldi íb.	Bílskúrar	Annað	Br. Lóðast.
	38	1963	461,8	838,7	0,55	4		1	885
	40	1977	405,6	768,3	0,53	3		1	949
	42	1959	299,1	866	35	3			1123
	44								1312
Samtals						10		2	

Reykjavíkurvegur 46B-48B	Húsnr.	Byggingarár	Fm hús	Fm lóð	Nhl.	Fjöldi íb.	Annað
	46B	1951		3636,3		0	lónaðarhús
	48	1945		256,0		0	lónaðarhús
						0	spennistöð
	48B	1963		4297,0		0	lónaðarhús
Samtals			5000	8189,3	0,61		

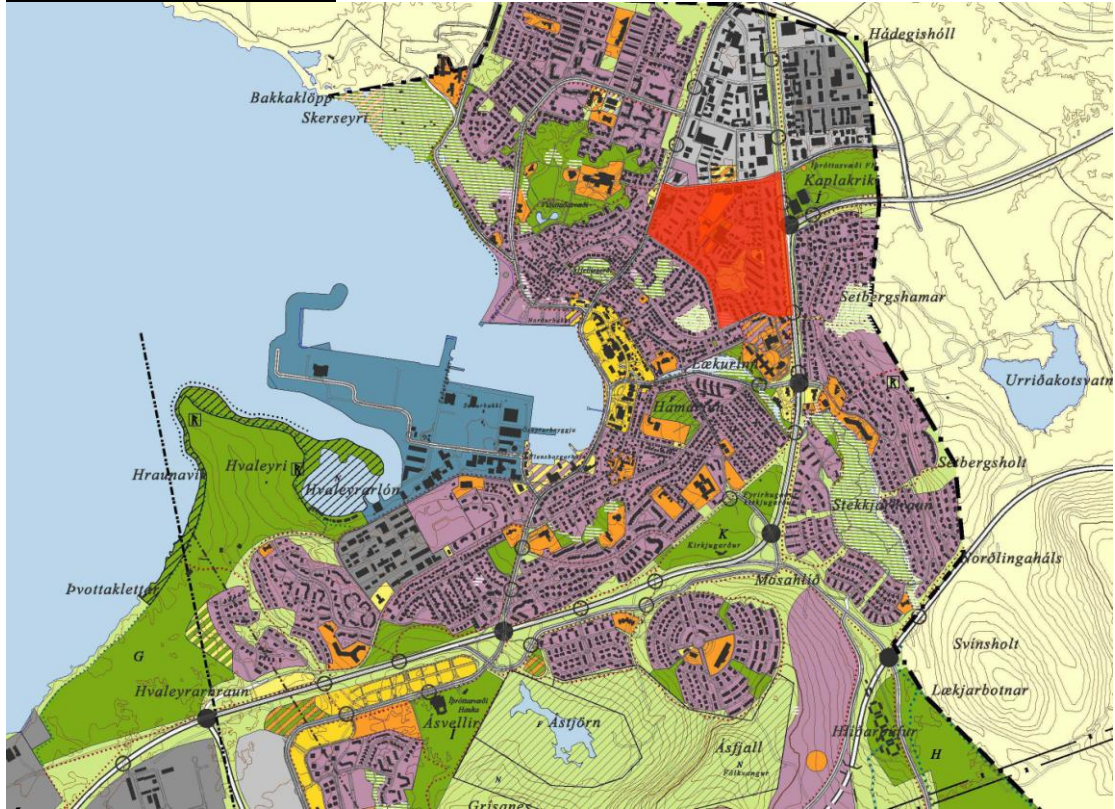
Sléttahraun	Húsnr.	Byggingarár	Fm hús	Fm lóð	Nhl.	Fjöldi íb.	Bílskúrar	Annað	Br. Lóðast
	12	1960	262,2	720	0,36	2	1		
	14	1960	243,6	720	0,34	1			
	15-17	1968	1877,8	4800	0,39	18	6		4609
	16	1960	232,6	704	0,33	1			
	18	1961	286,6	704	0,41	1	1		
	19-21	1964	1770,1	4570	0,39	18	4		3936
	20	1967	457,4	691	0,66	2	2		
	22	1966	347,1	707	0,49	2	2		
	23-25	1966	1861,8	3216	0,58	18	8		
	24-26	1973	1404,4	2546	0,55	12			
	27-29	1967	2212	4297,4	0,51	28	1		
	28-30	1967	1532,3	3510	0,44	12	5		
	32-34	1968	2472,2	4289,2	0,58	22	10		
Samtals						137	40		

Smyrlahraun	Húsnr.	Byggingarár	Fm hús	Fm lóð	Nhl.	Fjöldi íb.	Bílskúrar	Annað	Br. Lóðast.
	26-34	1965	753	1431	0,52	5			1921
	27A	1967	27,7	61,3	0,45			spennist.	
	27B	1974	386,9	1468,6	0,26		13		1293
	27-41	1966	1152	1809	0,64	8			1921
	36-50	1966	1135	2021	0,56	8			
	41A	1980	169,4	1513,7	0,11			barnagæsla	
	43-47	1968	1524,4	1983	0,78	12			
	49	1976	733,2	2074	0,35		28		
	52-66	1966	1253	1976,7	0,63	8			
Samtals						41	41		

Svöluhraun	Húsnr.	Byggingarár	Fm hús	Fm lóð	Nhl.	Fjöldi íb.	Bílskúrar	Annað	Br. Lóðast.
	2	1965	205,7	898	0,23	1	1		
	3-9	1967	659,1	1959	0,34	4	4		
	4	1978	171,6	750	0,22	1	1		
	6	1965	184,4	764	0,24	1	1		
	8	1965	177,5	915,7	0,19	1	1		
	10	1966	217	966,3	0,22	1	1		
	11	1968	189,3	701	0,27	1	1		
	12	1966	178,6	938	0,19	1	1		
	13	1974	211,7	640	0,27	1	1		
	15	1969	184,6	698	0,26	1	1		
	17	1968	193,5	700	0,27	1	1		
	19	1980	245,4	798	0,31			sambýli	
Samtals						14	14		

Prastahraun	Húsnr.	Byggingarár	Fm hús	Fm lóð	Nhl.	Fjöldi íb.	Bílskúrar	Annað	Br. Lóðast.
	1	1966	242,3	862	0,28	1			
	2	1963	244,2	800	0,31	1			
	3	1962	271,7	864	0,31	1			
	4	1963	159,9	810	0,2	1	1		
	5	1964	198,7	889	0,22	1			
	6	1963	235,7	948	0,25	1			
	7	1964	225,3	1280	0,18	1	1		
	8	1965	200,4	1141,1	0,18	1			
Samtals						8	2		

SKÝRINGARMYNDIR:

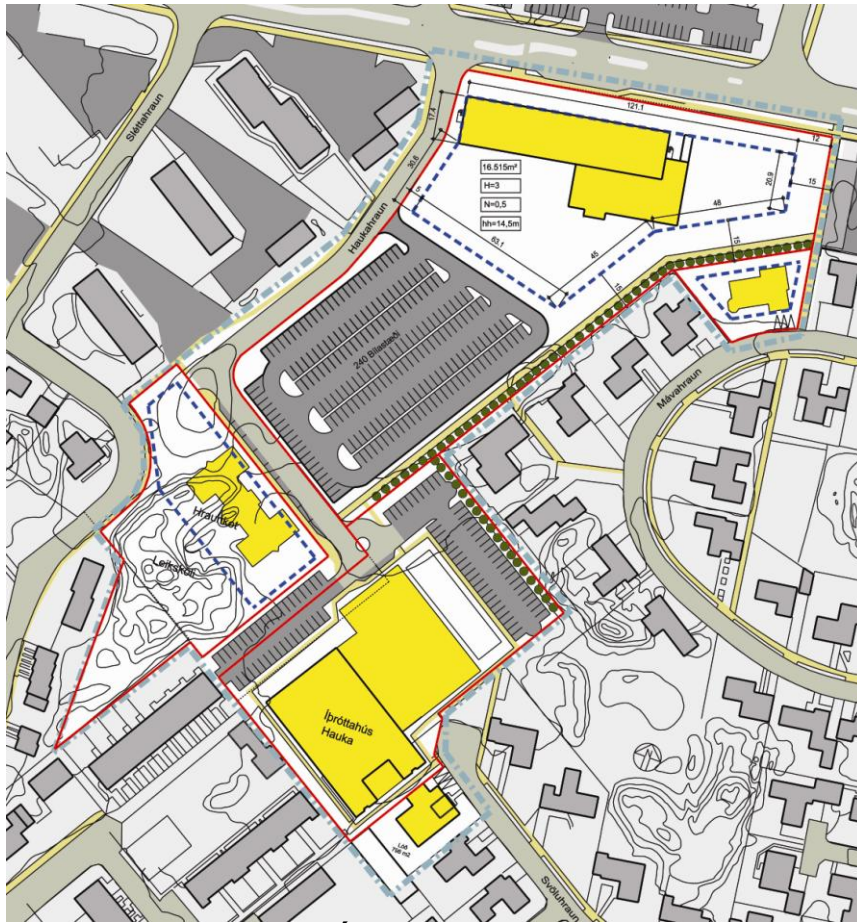


ÚR AÐALSKIPULAGI HAFNARFJÖRÐAR 2005-2025

Deiliskipulagssvæði merkt með rauðum lit.



MIÐBÆR-HRAUN: NÚVERANDI ÁSTAND



DEILISKIPULAG IÐNSKÓLAREITS

Deiliskipulagið er felld óbreytt inn í nýtt deiliskipulag.

LJÓSMYNDIR AF SVÆÐINU YFIRBRAGÐ/EINKENNI



Byggð við opin hraunsvæði



Raðhús við Álfaskeið



Stakar bílgeymslur algengar í hverfinu



Raðhúsabyggð við opið hraunsvæði



Fjölbýlishús við Álfaskeið og Sléttahraun





Einbýlishús og lítil fjölbýli (2-4 íbúðir)



Einbýlishús og lítil fjölbýli (2-4 íbúðir)



Arnarklettur



DEILISKIPULAG:

ALMENNT

Um uppbyggingu á svæðinu gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga, sjá skipulags- og byggingarlög, skipulagsreglugerð, byggingarreglugerð, lög um brunavarnir, íslenskir staðlar og blöð Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins.

GÖGN DEILISKIPULAGSÁÆTLUNAR

Deiliskipulag þetta er sett fram í greinargerð ásamt uppdrætti og skýringarmyndum. Deiliskipulagsuppdrátturinn er í kvarða 1:2000 þar sem settir eru fram helstu þættir áætlunarinnar og skipulagsskilmálar.

AÐALSKIPUAG HAFNARFJARÐAR

Deiliskipulagið tekur mið af aðalskipulagi eins og það er samþykkt. Gert er ráð fyrir að svæðið verði hreint íbúðasvæði að undanteknum reit iðnskólans, lóð Fimleikafélagsins Bjarkar og grænu svæðunum. Landnotkun á Álfaskeiði 113 hefur verið breytt í íbúðarsvæði en það var verslunar- og þjónustusvæði.

GILDANDI DEILISKIPULAG

Eins og áður hefur komið fram er gildandi deiliskipulag af lðnskólareit felld inn í deiliskipulagstillögu þessa, Miðbær-Hraun deiliskipulag, og við samþykkt deiliskipulags þessa fellur uppdráttur af lðnskólareit úr gildi. (sjá bls. 21).

LÓÐAMÁL OG LÓÐARBREYTINGAR

Farið var yfir lóðasamninga á svæðinu sem hluta af gerð deiliskipulagsins. Gerðar voru tillögur að lóðamörkum fyrir þær lóðir sem ekki eru til lóðasamningar fyrir og tillögur að breytingum að lóðamörkum þar sem það þótti vera til bóta. Á deiliskipulagsuppdrætti er merkt inn stærð þeirra lóða í fermetrum þar sem gerðar eru breytingar og ný lóðarmörk afmörkuð með þykkri rauðri línu. Mæliblað og lóðasamningur skulu þó ætíð liggja til grundvallar um endanlega stærð og legu lóðar.

UMFERÐ

Deiliskipulagið gerir ekki ráð fyrir verulegri breytingu á legu gatna á deiliskipulagsreitnum en á öllu svæðinu er 30 km hámarks hraði. Bætt er við hliðargötu við Álfaskeið 113-115. Aðalgöngustígur skv. aðalskipulagi færir inn á Álfaskeið. Gert er ráð fyrir endurgerð stærstu gatna samkv. uppdrætti. Aksturssvæði eru mislögð í götum og hraðahindranir settar á æskilega staði. Þetta á einkum við götur eins og Álfaskeið, Arnarhraun og Sléttahraun. Að öðru leiti er lögð áhersla á að styrkja og tengja stígakerfi sem fyrir er á svæðinu með frekari hraðahindrunum, gróðri og hellulögn.

BÍLASTÆÐI

Fyrirkomulag bílastæða varðandi íbúðir sem þegar eru til staðar er almennt óbreytt þar sem um fastmótaða eldri byggð er að ræða. Á deiliskipulagsuppdrætti er sýnt hvernig má koma fyrir bílastæðum sem nemur 2 stæðum/íbúð á lóðum nokkurra fjölbýlishúsa við Sléttahraun. Sú útfærsla er ekki bindandi í deiliskipulaginu. Á nýjum lóðum og lóðum þar sem breyting er á notkun er gerð grein fyrir fjölda bílastæða á uppdrætti

GRÆN HRAUNSVÆÐI

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að viðhalda grænum svæðum sem fyrir eru. Ósnert svæði í bland við byggð eru eitt af sérkennum Hafnarfjarðar sem mikilvægt er að varðveita. Í samræmi við aðalskipulag Hafnarfjarðar 2005-2025 gerir skipulagið ráð fyrir að svæðið í kringum Arnarklett njóti hverfisverndar. Samkvæmt þessu

deiliskipulagi er opið hraunsvæði milli Álfaskeiðs og Smyrlahrauns/Svöluhrauns og Mávahrauns og Svöluhrauns hverfisverndað.

LEIKSVÆÐI

Á svæðinu verða tvö skilgreind leiksvæði með leiktækjum. Við Mávahraun er leiksvæði sem verður áfram. Á hraunsvæði milli Álfaskeiðs og Smyrlahrauns/Svöluhrauns er gert ráð fyrir nýju leiksvæði. Að auki er leiksvæði á lóðum leikskólanna utan opnunartíma.

UMHVERFISBÆTUR

Á svæðinu eru víða fallegar lóðir en frágangi er sums staðar ábótavant. Ganga þarf betur frá einstaka stígum og sums staðar eru vegir ómalbikaðir og/eða "úr farvegi". Lögð er sérstök áhersla á að gert verði áttak til að ganga frá ófrágengnum svæðum og fegra svæðið þar sem þess er þörf. Hafnarfjarðarbær skal hafa leiðandi hlutverk gagnvart umhverfisbótum og hvetja lóðarhafa og íbúa til samvinnu.

HVERFISVERND

Samkvæmt aðalskipulagi er gert ráð fyrir að Arnarklettur og grænt svæði umhverfis hann, á horni Arnarhrauns og Álfaskeiðs, njóti hverfisverndar samkvæmt skipulags- og byggingarlögum. Í umsögn Byggðasafns Hafnarfjarðar segir m.a. að engar ritaðar heimildir hafi fundist um fornminjar á svæðinu en vettvangsferð hafi leitt í ljós bæði hleðslur og garða. Heimildarmenn safnsins fullyrða að um sé að ræða leifar garðlanda en svæðið var m.a. nýtt fyrir kartöflurækt í kring um seinna stríð. Byggðasafnið telur æskilegt að þessar minjar njóti hverfisverndar sem búsetuminjar og ágætt dæmi um hvernig Hafnfirðingar nýttu sér skjólgott hraunið til ræktunar. Opin hraunsvæði annars vegar milli Álfaskeiðs og Smyrlahrauns/Svöluhrauns og hins vegar milli Mávahrauns og Svöluhrauns eru skilgreind sem hverfisvernduð svæði með ákvæðum um staðsetningu leiksvæðis innan stærra svæðisins. Hverfisverndin tekur til þess að hraunmyndum á þessum svæðum verði ekki raskað.

Í september árið 2011 fór fram fornleifaskráning á vettvangi undir stjórn

Katrínar Gunnarsdóttur fornleifafræðings Ma. Í kjölfarið kom út skýrsla á vegum Byggðasafns Hafnarfjarðar sem ber heitið: "Fornleifaskráning vegna nýs deiliskipulags á reit sem er frá Arnarhrauni í vestur-norður, Álfaskeiði í suður og austur, og Flatahrauni í austur, þar sem það mætir Arnarhrauni."

Helstu minjar sem er að finna á svæðinu eru hlaðnir veggir sem tengjast fjárbúskap og reitir til ræktunar. Í samantekt segir svo: "Á skráningarsvæðinu eru forleifar ekki í beinni hættu vegna framkvæmda, þar sem ekki liggur fyrir að hrófla eigi við viðkomandi opnum svæðum. Ef breyting verður þar á vegna einhverra óþekktra aðstæðna, þarf að gera það í samráði við fornleifavernd ríkisins, þar sem á svæðinu eru forleifa sem ber að varðveita."

HÚSVERND

Eins og sjá má á húsaskrá hér að framan þá eru öll hús sem deiliskipulagið nær til byggð á síðarihluta tuttugustu aldar. Engin þeirra falla undir 36. gr. Þjóðminjalaga en þar segir:

„Öll hús, sem reist eru fyrir 1850, skulu vera friðuð, svo og allar kirkjur reistar fyrir 1918. Skylt er eigendum húsa, sem reist eru fyrir árið [1918],1) að tilkynna minjavörðum og húsafriðunarnefnd ríkisins með góðum fyrirvara ef þeir hyggjast breyta húsi sínu, flytja það eða rífa.“

Í greinagerð "HÚSVERNDUN Í HAFNARFIRÐI, stefnumörkun" sem unnin var í janúar 2002 er rætt um byggingar á „Svæði IV (grátt)“, en á þessu svæði eru tiltölulega ný íbúðarsvæði eða þyrpingar sem að mati skýrsluhöfunda eru af þeim gæðum að gæta þarf sérstakrar varðúðar við umfjöllun um hugsanlegar óskir um breytingar. Um er meðal annars að ræða raðhús við Álfaskeið 77-111 og Smyrlahraun 36-66.

Jafnframt falla húsin Þrastarhraun 2 og Mávahraun 18 undir lið 3.3.1.4 einstök athyglisverð 20. aldar hús í greinargerðinni en þar segir: "Starfshópnum þótti ástæða til að merkja nokkur 20. aldar húsa sem að mati hópsins búa yfir byggingarlistargæðum og/eða eru góðir fulltrúar ákveðinna tímáskeiða eða stefnu í byggingarlist og því ástæða til að hverfisvernda þau eða friða".

Taka skal fullt tillit til þessarar stefnumörkunar ef óskað er eftir að breyta þessum byggingum.

SKILMÁLAR FYRIR ELDRI BYGGÐ

Eitt af markmiðum deiliskipulagsins er að viðhalda byggðamynstri hverfisins, virða byggingarstíl fyrirliggjandi húsa og sjá til þess að nýbyggingar og breytingar á eldri húsum falli vel að umhverfi sínu.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að breyta megi og byggja við eldri hús í hverfinu. Heimilt er að gera smávægilegar breytingar á húsum án þess að breyting á deiliskipulagi komi til. Þar sem ekki hefur verið gefinn sérstakur byggingarreitur fyrir stækkun skal sérstaklega meta umfang viðbyggingar í hverju tilfalli. Miðað er við að heimila allt að 10% stækkun byggingar.

Taka skal mið af eftirfarandi þegar að sótt er um breytingar á þegar byggðum húsum:

- a) Hvernig breytingin fellur að húsinu.
- b) Hvernig breytingin fellur að yfirbragði byggðarinnar.

Uppfylla þarf eftirtalin skilyrði:

- Breytingin má ekki í hlutföllum/stærð sinni, útliti eða gerð bera grunngerð hússins ofurliði.
- Breytingin falli að stíl hússins og efnisvali.
- Breytingin hindri ekki útsýni, auki ekki skuggavarp, né skerði óeðlilega umhverfisgæði nágranna.
- Breytingin skerði ekki bílastæði á lóð.

Flatarmál og rúmmálsaukning stækkunar má ekki vera yfir 10% flatarmáls byggingar nema sérstakar aðstæður gefi tilefni til þess og þær uppfylli að öðru leyti skilyrði sem sett eru hér að framan um viðbyggingar. Miðað er við stærð húss þegar sótt er um og er um heildarbyggingarmagn á lóð að ræða.

Óheimilt er að fjölga í búðum í þegar byggðu húsnæði. Ef endurbyggja þarf hús frá grunni er ekki heimilt að auka rúmmál byggingar frá þeirri stærð sem fyrir er.

Almenn skal miða við að nýtingarhlutfall íbúðarhúsalóða fari ekki yfir:

0,4 fyrir einbýlishús og raðhús

0,6 fyrir fjölbýlishús.

Á lóðum við Svöluhraun og Mávahraun má nýtingarhlutfall ekki vera meira en 0,35.

Á lóðinni við Arnarhraun nr. 27 er heimilað frekara byggingarmagn. (Sjá skilmála fyrir Arnarhraun 27).

Í kaflanum um húsvernd eru tiltekin hús sem gæta skal sérstakrar varúðar við berist ósk um að breyta þeim.

Við samþykki þessa deiliskipulags falla úr gildi „Skipulagsskilmálar fyrir lóðirnar innan byggðar – úthlutun í maí 1987.“ (sjá bls. 21).

SKILMÁLAR FYRIR EINSTAKA LÓÐIR

Hér verða settir fram skilmálar fyrir einstaka lóðir þar sem deiliskipulagið gerir ráð fyrir breytingum frá núverandi ástandi:

Þegar liggur fyrir gildandi deiliskipulag af svokölluðum lönskólareit dags. 27.02.2008 og er það skipulag fellt inn í deiliskipulag þetta. Við samþykkt þessa deiliskipulags (Miðbær – Hraun deiliskipulag) fellur deiliskipulagsuppráttur lönskólareits úr gildi (sjá bls. 21).

LEIKSKÓLALÓÐ –HAUKAHRAUN 2

Innan byggingarreits má byggja 1 hæðar hús. Byggingarmagn á lóð leikskóla verði að hámarki 1000 m². Gert er ráð fyrir að byggja megi við núverandi húsnæði. Lóð leikskólans er stækkuð og inn í hana fellt opið land sem samkvæmt deiliskipulagi lönskólareits er hluti af leikskólalóðinni. Vegna aðgengis að baklóðum við Smyrlahraun 27-41 er lóð leikskólans skert. Stærð leikskólalóðar er 5345,3m².

ÍBÚÐARLÓÐIR VIÐ MÁVAHRAUN OG SVÖLUHRAUN:

Fyrir íbúðarhúsalóðirnar við Mávahraun og Svöluhraun skal nýtingarhlutfall á lóðunum skal ekki vera hærra en $N= 0,35$. Þann 25.06.2002 var gerð breyting á gildandi deiliskipulagi sem felur í sér að heimilt er að innrétta húsið nr. 19 við Svöluhraun sem sambýli fyrir fatlaða þ.m.t. að breyta bílskúr í íbúðarhúsnæði. Á lóðinni verði gert ráð fyrir 3 bílastæðum. Þinglýsa skal kvöð á lóðina þess efnis að ef húsið er nýtt til annars en sem sambýli fyrir fatlaða, skal húseigninni breytt aftur í einbýlishús með bílskúr. "

BÍLASTÆÐI

Fjöldi og fyrirkomulag þeirra er sett fram á skipulagsupprætti. Til að draga úr bílastæðaflæmi á bæjarlandi er gert er ráð fyrir samnýtingu bílastæða íþróttahúss og leikskóla á svæðinu, án þess þó að dregið sé úr kröfum um bílastæðafjölda fyrir einstakar stofnanir miðað við lög og reglugerðir. Ef þörf reynist er unnt að koma fyrir bílastæðum á vesturhluta leikskólalóðar.

FLATAHRAUN 12 OG 14:

Lóðirnar númer 12 og 14 eru sameinaðar. Stærð lóðar lönskóla er 16.574m². Heimilt er að byggja 3ja hæða byggingu innan byggingarreits. Byggingarmagn miðast við hámark 8.000m². Fjöldi bílastæða á lóð er miðaður við eitt stæði á hverja 40m² í byggingu. Fjöldi bílastæða skal að lágmarki vera 200. Innkeyrsla á lóð er frá Flatahrauni og innkeyrsla að bílastæðum er frá Haukahrauni.

Kvöð er um göngustíg innan lóðar þar sem hún liggur að lóðum við Mávahraun. Kvöð er um að milli göngustígs og lóðamarka komi gróðurbelti. Planta skal 2m háum reynitryám með 4m millibili og lággróðri milli þeirra. Þetta á einnig við um stíg að lóð Flatahrauns 16.

ÁLFASKEIÐ 70-72, 74-76, 82-84, 86-88, 90-92, 94-96, 98-100, 102-104

Á lóðunum er gefinn byggingarreitur fyrir bílgeymslur inn á milli og í framhaldi af núverandi bílgeymslum. Réttur til byggingar bílgeymsla er í fullu samræmi við gildandi samþykktar teikningar. Nýjar bílgeymslur skulu taka mið af fyrirliggjandi bílgeymslum varðandi útfærslur. Heimilt er að byggja nýtt stiga- og lyftuhús við íbúðablokkirnar. Aðstæður til þess að byggja við eru mismunandi og því ekki settur fram ákveðinn byggingarreitur í deiliskipulaginu. Með tillögum um viðbygginu skal

fylgja lausn á nýjum bílastæðum fyrir þau sem hugsanlega hverfa undir viðbyggingu. Samþykki byggingaryfirvalda þarf fyrir hvert hús fyrir sig.

ÁLFASKEIÐ 113-115

Heimilt er samkvæmt deiliskipulagstillögunni að fjarlægja núverandi byggingu við Álfaskeið 113-115.

Á lóð nr. 113 er heimilt að byggja einnar hæðar raðhús með innbyggðri bílgeymslu. Íbúðir skulu vera fjórar talsins. Skilgreining íbúða miðast við númer með bókstaf fyrir aftan: 113a, 113b, 113c og 113d. Íbúðirnar 113b, 113c og 113d meiga að hámarki vera 180m² að stærð og er bílgeymsla þar meðtalin. Íbúð 113a má að hámarki vera 220m² að stærð og er bílgeymsla þar meðtalin.

Byggingarnar skulu vera steinsteyptar með flötu þaki (lágmarks vatnshalli leyfilegur þ.e. 1:50) og skulu nýbyggingar hannaðar með heildaryfirbragð hverfisins í huga hvað varðar efnisnotkun, form og útlit. Gólfkóti jarðhæðar miðast við hæðarlegu götu og er settur fram á mælíblaði. Hámarkshæð byggingar yfir kóta jarðhæðar skal vera 4,0m. Nýtingarhlutfall lóðar skal ekki vera hærra en N=0,31.

Á horni Svöluhrauns og Álfaskeiðs verður 395m² opið grænt svæði.

Álfaskeið 115 er lóð fyrir spennistöð. Lagt er til breytt lóðarmörk og að lóðin stækki til að koma fyrir tveim bílastæðum. Lóðin er fullbyggð og ekki heimilt að auka byggingarmagn. Stærð lóðar er 100 m².

ÁLFASKEIÐ 77-87, 89-99, 101-111

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir lóðastækkun við endaraðhús innst í götu þannig að utangengt sé út í bakgarð. Íbúar hafa í sumum tilfellum þegar sett limgerði á svæðið. Lóðum hefur verið skipt upp milli húseigenda og er í deiliskipulagstillögunni gert ráð fyrir að sú skipting haldi sér og verði litið svo á að lóðir við hvert hús sé séreign þess. Auk stækkunar endalóða að hraunsvæði er gert ráð fyrir að endaíbúðir að Álfaskeið fái lóð til sérnota sem nær 3m út fyrir húsvegg. Lóðarendar við Álfaskeið falla undir sameiginlega lóð húseigna innan heildarinnar. (Sjá lóðastærðir á deiliskipulagsuppdrætti og mælíblaði).

ARNARHRAUN 23, 29, 31, 35

Breytingar eru gerðar á lóðastærðum. (Sjá deiliskipulagsuppdrátt.) Þessar lóðir hafa verið nýttar stærri af íbúum en skráning segir til um. Í deiliskipulaginu er eru lóðarmörk fræð til samræmis við þessa notkun.

ARNARHRAUN 27

Eins og fram hefur komið að framan er heimilt að stækka húsið umfram það sem fram kemur í almennum skilmálum. Fyrir liggur samþykkt afgreiðslufundar skipulags- og byggingarfulltrúa frá 10.09.2008 um stækkun hússins að undangenginni grenndarkynningu (sjá Afgreiðslufundi skipulags- og byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar nr. 219, 223 og 226). Skipulagið tekur því mið af þessari fyrirliggjandi samþykkt. Hvað varðar breytingar á húsinu þá gilda almennir "skilmálar fyrir eldri byggð" að öðru leiti.

SMYRLAHRAUN 49

Gefinn er byggingareitur til að fylla upp í eyður fyrir bílgeymslur. Reisa má eina bílgeymslu innan byggingarreits. Ný bílgeymsla skal taka mið af fyrirliggjandi bílgeymslum varðandi útfærslu. Ný bílgeymsla er breiðari en aðrar bílgeymslur á svæðinu en hefur sömu dýpt.

SMYRLAHRAUN 27- 41

Breyting er gerð á lóð til stækkunar. Stækkunin kemur fram á deiliskipulagsupprætti.

MÁVAHRAUN 9, 11, 13, 15, 17 og 19

Breyting er gerð á lóðum til stækkunar. Stækkunin kemur fram á deiliskipulagsupprætti.

KRÓKAHRAUN 4-12

Gert er ráð fyrir breytingum á lóð. Stækkun verður á syðsta hluta lóðarinnar þar sem hún kemur að Smyrlahrauni 27a og 27b. Þetta er gert til þess að snúningshaus á götu falli innan lóðar eins og gatan sjálf.

Breytingar á lóð og nýjar stærðir eru á deiliskipulagsupprætti.

SÉTTAHRAUN 15-17, 19-21, 23-25, 27-29

Á lóðunum er gefinn byggingarreitur fyrir bílgeymslur inn á milli og í framhaldi af núverandi bílgeymslum. Réttur til byggingar bílgeymsla er í fullu samræmi við gildandi samþykktar teikningar. Nýjar bílgeymslur skulu taka mið af fyrirliggjandi bílgeymslum varðandi útfærslu. Lóðamörkum lóðanna nr. 15-17, 19-21 er breytt (Sjá deiliskipulagsupprátt.) Lóðirnar eru minnkaðar af landfræðilegum ástæðum. (Sjá nánar í skilmálum fyrir Reykjavíkurveg 38-44). Á skipulagsupprætti eru sýndar útfærslur af bílastæðum sem miðast við tvö stæði/íbúð. Þessar útfærslur eru ekki bindandi og gilda almenn ákvæði umfram þær. Heimilt er að byggja nýtt stiga- og lyftuhús við íbúðablokkirnar. Aðstæður til þess að byggja við eru mismunandi og því ekki settur fram ákveðinn byggingarreitur í deiliskipulaginu. Með tillögum um viðbygginu skal fylgja lausn á nýjum bílastæðum fyrir þau sem hugsanlega hverfa undir viðbyggingu. Samþykki byggingaryfirvalda þarf fyrir hvert hús fyrir sig.

REYKJAVÍKURVEGUR 38-42

Breytingar á lóðarmörkum. Tekið er af lóð Sléttahrauns 15- 17 og lóðirnar stækkaðar. Til þess liggja fyrst og fremst landfræðileg rök. Mikill landhalli er á þessu svæði og hafa íbúar húsanna nr. 38 og 40 þegar ræktað svæðið sem lagt er til að verði hluti af þeirra lóðum. (Sjá lóðamörk og stærðir á deiliskipulagsupprætti.)


REYKJAVÍKURVEGUR 44

Lóðin er stækkuð eins og sýnt er á upprætti. Engir skilmálar eru fyrir lóðina og gera verður deiliskipulagsbreytingu ef byggt verður á henni.

REYKJAVÍKURVEGUR 46B, 48, og 48B


Við Reykjavíkurveg 46B – 48B er lðnaðarhúsnæði byggt á árunum 1945 – 1963. Byggingarnar eru 1-2 hæðir. Engir skilmálar eru fyrir lóðina í þessari skipulagstillögu þar sem gert er ráð fyrir óbreyttu deiliskipulagi á þessum lóðum. Nýtingarhlutfall lóðanna í heild er 0,61. Byggingarmagn er um 5.000 m² og samanlögð stærð lóða reiknast 8.189,3 m².

SKIPULAGSUPPDRAÐTUR:



Skipulags- og byggingarsvið
Hálfarfiörar

MIBVÆR - HRAUN
DEILISKIPULAG



SKÝRINGAR:

	Mörk deiliskipulags		Leikvæði
	Löbomark		Löðstærni
	Báti löbomark		Hvelfernd
	Byggingarstær		Garðmaul/
	Núverandi húsi		Fræðindun
	Byggingar nærri vígja		Strætisakyl
	Hús utan skýlaga		Bílastaði
	Gömur		Göngufirir
			Útlitarsvæði

Meðfylgjandi upplýsingar þessum er greinargerð
Mibvær - hraun deiliskipulag, daga 06.06.2010
 Er þetta upplýsingarfréttir frá deiliskipulagi þessu.

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðhöndlun, í mgr. 36 gr. skýplaga- og byggingarlaga nr. 25/1997 m.a.ö., með árangursmeirvæði nr. 27.08.2010 og 27.09.2010.
 Deiliskipulag veitir samþykki skýlaga- og byggingarlaga barn.

f.t. skýlaga- og byggingarlaga og í beirarstærni hálfarfiörar þessu.

Reiðarmáttur í Hálfarfiörum
 Skipulagsstjórn hefur fengið þessu skýlaga- og byggingarlaga barnið gætt.

arkitektinn.is
 Hverfisgata 118, 101 Reykjavík • Sími: 591 8000 • Fax: 591 8005
 Skýlaga- og byggingarlaga nr. 25/1997 m.a.ö. • Sími: 591 8007
 Netfang: arkitektinn.is • Sími: 591 8007 • Netfang: arkitektinn.is

Örn Magnúsdóttir
 GDM 001 021010000
 Gæðameiðnir Gunnarsson
 Hverfisgata 118, 101 Reykjavík
 Sími: 591 8007
 Páll Tomasson
 Sími: 591 8007

Daga: 06.06.2010 Breytt: 28.04.2012 Breytt: 06.04.2011



Skipulagsskilmálar fyrir lóðir innan byggðar - úthlutun í maí 1987.

Byggingarlóðir.

Um er að ræða lóðir við Hraunbrún, Álfaskeið, Mávahraun, Hringbraut, Hamarsbraut.

Hönnun húsa og lóða.

Um er að ræða lóðir í fjölbreytilegu og sumsstaðar viðkvæmu landslagi. Lóðir og byggingarreitir hafa verið staðsett með sérstöku tilliti til þess. Því þykir ástæða til að nærgætni verði viðhöfð við hönnun húsa, þ.e. allt innra skipulag, útlit og aðlögun að landslagi innan viðkomandi lóðar. Jafnframt skal gæta þess við byggingu húss og frágang lóðar, að landslag sem fyrir er njóti sín eftir sem áður.

Byggingarefni.

Um er að ræða lóðir í og við íbúðarhverfi sem þegar eru mótuð. Er yfirbragð steinsteyptra húsa ráðandi og því skulu hús vera steinsteypt að undanskildum húsum á lóðum við Hraunbrún.

Húsagerðir.

Taka ber mið af þeirri byggð sem fyrir er á hverju svæði. Hús allra svæðanna geta, að frátöldu húsi á lóðinni Mávahraun 13, verið stölluð eftir því sem við á, miðað við landslag og óskir lóðarhafa. Kjallarar geta verið undir húsum þar sem landslagi er þannig háttað, en fyrirvari er gerður um að götulögn geti tekið við frárennsli.

Bifreiðageymslur og bifreiðastæði.

Í hverju húsi skal gera ráð fyrir bifreiðageymslu fyrir 1 til 2 bifreiðir, nema annað sé sýnt á mæliblaði. Gera skal ráð fyrir minnst 2 bifreiðastæðum á hverri lóð.

Uppdráttir húsa.

Skila skal uppdráttum inn í tveimur áföngum.

1. Sem fyrirspurn þar sem sýna skal lausn húss og lóðar í megin dráttum, í grunnmynd, útliti og sneiðingu svo og afstöðu til nágrannahúsa (götumynd). Jafnframt skal sýna hæðarlegu lóðar við hús, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaðan lóðar-

frágang. Mælikvarði skal vera 1:200 eða 1:100.

2. Sem fullgerða byggingarnefndarteikningu. Þar skal sýna nákvæma útfærslu varðandi hús og frágang lóðar skv. ofanrituðum skilmálum, jafnframt öðrum leiðbeiningum byggingafulltrúa.