



Skilmálar úr gildandi deiliskipulagi frá 2008 fyrir Öldugötu, Öldutún 2-6, Ölduslóð 1-10 og 12 og Hringbraut 1-15.

Strangir skilmálar gilda fyrir hverfið er stuðla að verndun þess.

## MARKMIÐ OG SKIPULAGSÁHERSLUR

Eitt helsta viðfangsefni 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. Leitast er við að varðveita heildaryfirbragð gróðurs sem hluta götummynda en mikið er um eldri reynitré og birkitré sem gegna mikilvægu hlutverki í mótun götummynda.

### 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 bílastæðum innan hverfisins.

### Landnotkun og nýtingarlutfall:

Samkvæmt aðalskipulagi Hafnarfjarðar er landnotkun á þessum reit íbúðabyggð en ekki eru ákvæði um nýtingarlutfall í aðalskipulagi. Samkvæmt skipulagslöggjöf skal í deiliskipulagi kveða á um nýtingarlutfall svæða og lóða. Nýtingarlutfall lóða á þessu skipulagsreit er í dag frá 0,17-0,92 en meðal nýtingarlutfall í hverri götu/götuhluta er á bilinu 0,33 til 0,43.

## DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR:

Almennt gildir að lóðarhafar fá að viðhalda eignum sínum í óbreyttri mynd. Allar viðbyggingar, nýbyggingar og/eða aðrar breytingar á húsum þ.m.t. gerð kvista í þaki, skulu falla að deiliskipulagsskilmálum þessum.

Leitast skal við að aðlaga viðbyggingar við eldri hús og tryggja að nýbyggingar falli vel að yfirbragði götu og mælikvarða hverfisins sem heild. Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í hverfinu



## SÉRSKILMÁLAR FYRIR ÖLDUTÚN, ÖLDUSLÓÐ OG HRINGBRAUT

Heimilt er að hækka mænishæð í 3,2 metra frá loftplötu efri hæðar en óheimilt er að breyta grunnformi þaks og skulu línur valmapaka vera óbrotnar. Heimilt er að setja þakglugga/kvisti eða svalir sem falla vel bæði að þakformi og byggingarstíl húss sem og yfirbragði hverfisins. Allir kvistir skulu vera innan þess ramma sem valmapak gefur og skal vegglið þeirra vera a.m.k. 1 metra innan ytri vegg núverandi bygginga. Sjá Skýringarmynd A.



Ljósmyndir teknar í október 2016. Hér sjást vel þau einkenni sem eru ríkjandi við göturnar.

Efsta myndin, Ölduslóð horft niður eftir í átt til húsanna númer 10, 8 og 6.

Mið myndin: Ölduslóð 12 sést til hægri á myndinni – horft er upp eftir götunni og sést vel í húsið á horni Selvogsgötu og Ölduslóðar. Bæði húsin eru áberandi í götumynd þessara gatna.

Neðsta myndin: horft niður eftir Selvogsgötu. Valmapök húsanna setja svip sinn á götumyndina. og heillegt yfirbragð.



Ljósmyndir teknar í október 2016.

Efri mynd Ölduslóð 9. Falleg og heilsteypt ásýnd hússins er greinileg. Setur svip sinn í götummynd Ölduslóðar sem og við Selvogsgötu. Neðri mynd: horn Ölduslóðar og Selvogsgötu.

Sk. Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 er hverfisvernd á götunni. Sjá bls. 89 í greinargerð Aðalskipulagsins.

*Suðurbær: Hringbraut, Ölduslóð og Öldutún, svæði milli Hringbrautar, Öldugötu og Selvogsgötu. (HVe11)*

Valmaþök eru einkennandi fyrir svæðið, sem bera eikenni bygginga í þeim stíl sem algengar voru um miðbik síðustu aldar, og götummyndir eru víða heillegar. Sem dæmi má nefna húsaraðirnar beggja vegna götunnar, þar sem hún er tvöföld.

Hverfisverndarákvæði: Þakform húsa með valmaþak haldist óbreytt og ef þak er endurnýjað og þess gætt að stærð kvista sé hófleg.

Í gildandi deiliskipulagi er að finna mótaða heildarsýn fyrir hverfið. Tekið er á umhverfislegum þáttum og gæðum þeirra. Með fastmótuðum skilmálum verður auðveldara að tryggja þessi gæði til framtíðar og komandi kynslóðum jafnframt því að veita eigendum húsa öryggi. Slíkt tryggir betur að eignum sé haldið við og að ásýnd gatnanna haldi sér. Heillegar götummyndir eru einkennandi í hverfinu. Við alla uppbyggingu verður að fara varlega og hlúa að þeim byggingararfi og götummyndum sem nú eru til staðar. Núverandi tillaga hefur áhrif á götummyndir Ölduslóðar og Selvogsgötu og getur ekki talist heppileg breyting/stækkun á húsinu.

Hafnarfjörður 25.10.2016

Gunnþóra Guðmundsdóttir, arkitekt.