

SUÐURGATA 73 - BREYTING Á DEILISKIPULAGI



GILDANDI DEILISKIPULAG
mkv. 1:1000

Í greinargerð gildandi skilmála segir:

Almennir skilmálar fyrir öll hús

Húsgerðir skulu vera óbreyttar. Ekki er heimilt að fjölga eignum í þegar byggðum húsum 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 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 og leitast skal við að halda upprunalegri áferð á veggjum.

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 upprættir að nýbyggingu liggja fyrir. Komi nýtt hús í stað húss sem hefur horfið skal rúmmál og mænishæð þess ekki vera meira en þess húss sem fyrir var.

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

Í töflu á bls. 28 í gildandi skilmálum kemur eftirfarandi fram.

Götunn.	Götuheiti	fj. íbúða	Núverandi						Deiliskipulagstillaga				
			bílag.	bygg. ár hús	bygg. ár bílsk.	lóð fm.	bygginga magn	N.hl.	staerð íbúða	Lóð skv. deilisk.	Max bygg	staekkun	nhl.
73	Suðurgata	2	2	1942	1979	719,7	393,8	0,55	61,2	719,1	394	0	0,55
									208,8				

Greinargerð/skilmálar vegna deiliskipulags Suðurgötu 73:

Íbúðarhúsið að Suðurgötu 73 (mhl 01) er byggt 1942 og bifreiðageymslur (mhl 02) eru byggðar 1979 samkvæmt upplýsingum frá FMR. Aðaluppdrættir vegna íbúðarhúss mhl 01 eru síðast samþykktir 03.10.2010 og vegna bifreiðageymslu (mhl02) 25.02.2015. Umsókn þessum fylgdu endurskoðaðar skráningartöflur eins og reglugerð gerir ráð fyrir. Gildandi þinglýst eignskiptalýsing er frá 2010 sem leysti af hólmi lýsingu frá 2004. Samkvæmt henni er á lóðinni tvíbýlishús með rúmlega 100 m² bifreiðageymslu sem er eignatengd eign 0201 í matshluta 01.

Í greinargerð gildandi aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 gr. 2.2.1 segir:

2.2.1 Íbúðarbyggð

Almenn ákvæði

Á öllum íbúðarsvæðum gilda þau ákvæði að þar skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Þar má þó einnig gera ráð fyrir starfsemi sem eðlilegt er að þar sé til þjónusta við íbúa viðkomandi hverfis, svo sem verslunum, hreinlegum iðnaði, handiðnaðarfyrirtækjum, þjónustustarfsemi og leiksvæðum, eða annarri starfsemi sem hvorki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna lykta, hávaða eða óþrifnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð. Gæta skal sérstaklega að búsetuhagsmunum íbúa varðandi staðsetningu starfsemi sem ætla má að valdi nágrönnnum óþægindum t.d. vegna lykta, hávaða eða óþrifnaðar. Á íbúðarreitum ÍB2, ÍB3 og ÍB12 eru sett nánari sérákvæði. Á nýjum íbúðarsvæðum sem ekki hafa verið deiliskipulögð er sýnt með táknænum hætti að ýmiss nærþjónusta svo sem leik- og grunnskólar og hverfisverslanir eigi heima innan íbúðarsvæðisins þó lóðir þeirra hafi ekki verið afmarkaðar.

Með vísan til þess sem fram kemur í þessari greinargerð hér að ofan, verður heimilt að nýta bifreiðageymslu (mhl. 02) í heild eða hluta undir vinnustofu/námskeiðahald. Matshluti 02 ásamt bílastæðum á lóð verður ávallt eignatengdur eign 0101 í matshluta 01. Bílastæðum á lóð verður ekki fjölgað. Byggingarmagn á lóð verður ekki aukið. Í greinargerð Aðalskipulags Hafnarfjarðar segir á bls. 96 um bifreiðastæði:

„Bifreiðastæðaþörf bygginga skal almennt vera leyst innan lóða. Sett eru lágmarksákvæði varðandi fjölda bílastæða og bílastæða fyrir fatlaða. Unnt er að víkja frá þessum lágmarksákvæðum í deiliskipulagi ef sýnt er fram á að bílastæðaþörf sé minni eða unnt sé að uppfylla hana með öðrum hætti. Í skipulagi nýrra hverfa er hér miðað við 1 stæði á íbúð sem er 80 m² eða minni, en fyrir stærri íbúðir skal gera ráð fyrir 2 bílastæðum á íbúð. Einnig þarf að gera ráð fyrir gestabílastæðum við fjölbýlishús og í húsagötum. Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar má með hliðsjón af því auka nýtingarhlutfall lóða. Minnt er á sérmerkt stæði fyrir fatlaða á fjölbýlishúsalóðum og atvinnulóðum. Samkvæmt lögreglusamþykkt er ekki leyfilegt að leggja atvinnutækjum innan íbúðahverfa. Gert er ráð fyrir sérstökum stæðum vegna stórra atvinnutækja í deiliskipulagi fyrir Selhraun suður. Sérstakar reglur gilda fyrir miðbæjarsvæði. Þar sem sýnt er að ekki sé hægt að uppfylla bílastæðakröfur innan lóðar, er heimilt að uppfylla þær á almennum bílastæðum í miðbænum gegn greiðslu sérstaks gjalds.“

Með vísan til almennra ákvæða í gr. 2.2.1 í greinargerð gildandi aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 en þar segir um þjónustustarfsemi í íbúðabyggð: „dragi að sér óeðlilega mikla umferð“, skal við hverja starfleyfisumsókn, eða endurnýjun á henni fara fram grenndarkynning á viðkomandi umsókn, samanber 2. gr. A-lið í „Samþykkt um embættisafgreiðslur skipulags- og byggingarfulltrúans í Hafnarfirði“. Að öðru leyti gildir greinargerð/skilmálar deiliskipulags Suðurbær sunnan Hamars frá 2014.



AÐALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 2013-2025



Deiliskipulagsmörk



Bílastæði



Byggingarreitur bílskúr

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 43.gr skipulagslaga 123/2010 var samþykkt í

Skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar

þann.....20.....

f.h. Skipulags- og byggingarráðs þann20.....

f.h. bæjarstjórnar Hafnarfjarðar þann20.....

Tillagan var auglýst frá20..... með athugasemdafresti til20.....

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-delid Stjórnartíðinda þann20.....

útg.	dags.	skýring	teiknað	yfirarið
SUÐURGATA 73 - deiliskipulagsbreyting				
heimilisfang	---			
sveitarfélag	HAFNARFJÖRDUR			
verkhúti	DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR			
skýringartexti	uppráttur, greinargerð			
verknúmer	19/11	landnúmer	---	staðgreinir
teiknað	KE	yfirarið	KE	kvarði
			1:1000	dags.
teikning nr.	útgáfa/breyting			AOK ARKITEKTAR
A-101				

arkitekt / hönnunarstjóri: Kári Eiríksson, arkitekt, kt: 070365-4059

AOK - Gunnarssundi 5 - 220 Hafnarfjörður - kt: 480318-1610
sími: 699-0999 - email: aok@aok.is - www.aok.is

A2 ATH! Öll mál eru í millimetrum. Öll vafaatriði skal bera undir hönnuð. Mælið ekki af teikningum, öll mál athugast á staðnum. Öll afnot og afritun teikningar, að hluta eða í heild, er háð skriflegu leyfi höfundar.