

GILDANDI SKILMÁLAR

1.2 Sérskilmálar:

1.2.1 Svæði austan Hafnarbrautar, A

Meðfram Hafnarbraut eru hús 1 - 2ja hæða. /Eskileg stærð húseininga er 200 m². Nýting 1. hæðar er bundin við verslun og þjónustu. 2.hæð er óbundin og getur hýst t.d. skrifstofur eða smábutíðir. Þakform skal vera í samræmi við banka- og skrifstofuhús, sem rísið er á svæðinu. Byggingarlínur eru bundnar að Hafnarbraut. Framtíðarstækkun Heppuskóla, þjónustubýgging fyrir íþróttasvæði og sundlaugarbýgging eru innan skipulagsvæðisins. Um þær byggingar eru ekki gerðir skilmálar aðrir en kvóð um að þær falli vel að umhverfi sínu.

NÚVERANDI ÁSTAND



NÚVERANDI ÁSTAND

AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

Deiliskipulagsbreytingin tekur til svæðis sem markast af Hafnarbraut, Víkurbraut, Tjarnarbrú, og línu milli Tjarnarbrúar og Víkurbrautar við norðurhlíð Heppuskóla.

Á aðalskipulagsupprætti er svæðið merkt sem miðsvæði, svæði fyrir þjónustustofnanir, íbúðarsvæði og opið svæði til sérstakrar ráðstöfunar.

Um svæðið gildir deiliskipulag staðfest 1988.

NÚVERANDI ÁSTAND

Á skipulagsreitnum er sundurleitt byggð frá síðustu áratugum, sem er ekki að öllu leyti í samræmi við staðfest deiliskipulag.

Víð Tjarnarbrú eru íbúðarhús á tveimur hæðum, víð Hafnarbraut eru verslunar- og skrifstofu- og þjónustuhús á einni og tveimur hæðum, og víð Víkurbraut nýbyggð sundlaug og þjónustuhús vegna hennar.

VARÐVEISLA

EKKI er gerð krafa um varðveislu neins húss á skipulagsreitnum sakir aldurs eða sérkenna.

GREINARGERÐ

Deiliskipulag reits A á miðbæjarsvæði Hafnar í Hornafirði var samþykkt af skipulagsstjóra ríkisins 05.10.1988, og gildir áfram óbreytt utan afmörkunar breytingar þessarar.

Í tillögu að breyttu deiliskipulagi er núverandi ástand staðfest að hluta, og veittar heimildir til aukins byggingarmagns innan reitsins.

MARKMID / MEGINHUGMYND

Markmið með deiliskipulaginu er að móta ramma um byggð sem styrkir götumynd Hafnarbrautar og heildarbrag miðsvæðis á Höfn – og fyllir í háfláðaráðar götumyndir, og verður aðlaðandi umhverfi. Skipulaginu er ætlað að stuðla að uppbyggingu atvinnu- og þjónustuhúsnæðis í miðbæ Hafnar. Áhersla er lögð á að nýbyggingar, og viðbyggingar og breytingar á eldri húsum lagi sig að staðhættum og byggðinni sem fyrir er. Einnig að framkvæmdir geti farið fram í áföngum eftir þörfum lóðarhafa, og smám saman fyllt í þá heildarmynd sem skipulagið stefnir að.

NÝIR SKILMÁLAR / FORSENDUR

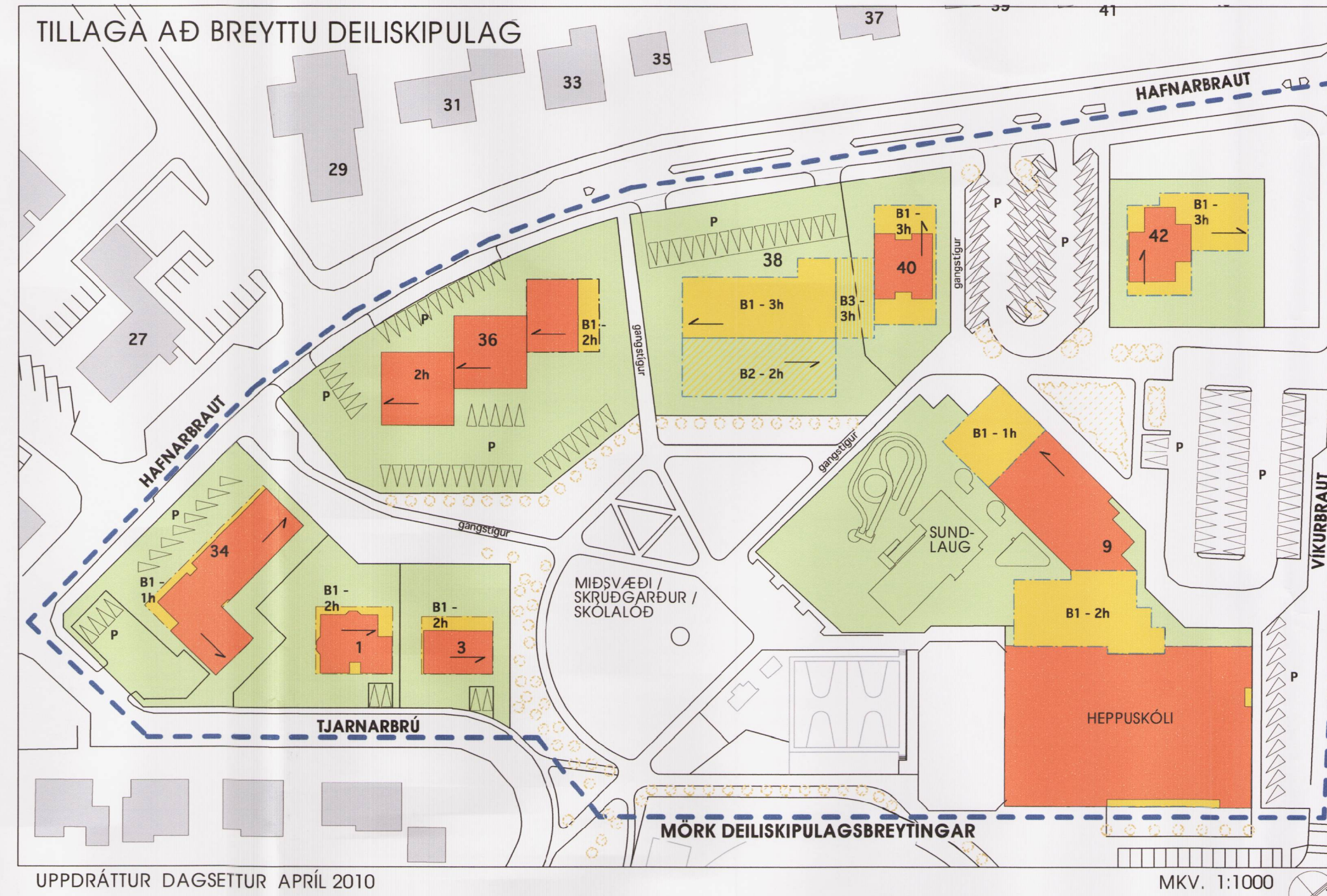
Heimildir - lóðastærðir, byggingarreitir, byggingarmagn og bílastæði - á lóðunum Hafnarbraut 38, 40 og 42 gera ráð fyrir verulegum breytingum og talsverðu svigrúmi til nýbygginga. Lóðirnar Hafnarbraut 38 og 40 verða skilgreindar að nýju - lítilla stærri en nú er - og garðyrmi í miðju skipulagsreitsins mótað með heillegum hætti. Gefinn er kostur á að sameina lóðirnar Hafnarbraut 38 og 40 og byggja yfir núverandi lóðarmörk. Hús verði allt að þriggja hæða há.

Heimildir - lóðastærðir, byggingarreitir, byggingarmagn og bílastæði - á lóðunum Tjarnarbrú 1 og 3, Hafnarbraut 34 og 36 og sundlaug miða við þau mannvirki sem nú standa á lóðunum. Lóðin Hafnarbraut 36 er stækkuð lítilla þá. að bílastæði á henni og innkeyrsla á hana rúmist að öllu leyti innan lóðar.

Bílastæðum er ýmist komið fyrir innan lóða eða á sameiginlegum bílastæðareit milli lóðanna Hafnarbraut 40 og 42. Bílastæðafjöldi tilgreindur í skilmálatöflu er markgildi sem telst fullnægja þörf vegna uppbyggingar sem heimilul verður – skoðað ber uppgefnin fjölda bílastæða á öllum lóðum sem hámarksheimild.

Kvóð um tilkall lóða til afnota af bílastæðum í sameiginlegum reit skal þinglýsa, og samræma samningi um frágang, merkingar og viðhald.

Á öllum lóðum skal heimilt að byggja skyggni yfir inngöngum að jarðhæð allt að 2m úr fyrir byggingarreit. Heimilt skal að byggja svalir á útvegg húsa allt að 2m úr fyrir byggingarreit, þó þannig að svalir séu aldrei minna en 3m frá lóðarmörkum aðliggjandi lóðar.



SKILMÁLAR EINSTAKRA LÓÐA

HAFNARBRAUT 34

• Heimilt er að byggja við núverandi hús, og /eða endurbyggja hús innan byggingarreits. Þekjur mega vera „flatar“ (eða með lágmarks-halla), eða hallandi en þá skulu aðalþakform vera mænispök - mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsupprætti. Hæsta vegghæð langvegga 4m frá gólf neðra gólfs og mænir hæst 5,5m yfir gólf neðra gólfs. • Töf - 12 - bílastæði eru á lóð.

HAFNARBRAUT 36

• Heimilt er að byggja við núverandi hús, og /eða endurbyggja hús innan byggingarreits. Þekjur mega vera „flatar“ (eða með lágmarks-halla), eða hallandi en þá skulu aðalþakform vera mænispök með mænisstefnu eins og sýnt er á deiliskipulagsupprætti. Hæsta vegghæð langvegga 6,5m frá gólf neðra gólfs og mænir hæst 8,0m yfir gólf neðra gólfs. • Fjórutiugjöv - 42 - bílastæði eru á lóð.

HAFNARBRAUT 38

• Heimilt er að byggja hús innan byggingarrita sem eru tvískiptir. Í byggingarreit B1 er heimilt að byggja allt að þriggja hæða hús á öllum reitnum. Í byggingarreit B2 er heimilt að byggja einnar eða tveggja hæða hús, hámarksflatarmál má nema heildarfléttu byggingarreitins. Í byggingarreit B3 má byggja allt að þriggja hæða hús á þremur fjórðu hlutum reitsins. B3 má nýta þá og því aðeins að lóðirnar Hafnarbraut 38 og 40 verði sameinaðar. Þekjur mega vera „flatar“ (eða með lágmarks-halla), eða hallandi en þá skulu aðalþakform vera mænispök - mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsupprætti. Hæsta vegghæð langvegga í byggingarreitum B1 og B3 má vera 11,0m frá gólf neðra gólfs og mænir hæst 12,0m yfir gólf neðra gólfs. Hæsta hæð útvegga má vera 6,5m og hæsta hæð þaks má vera 7,5m frá gólf neðra gólfs. • Sextán - 16 - bílastæði eru á lóð. • Lóðin á afnotarétt af allt að 13 stæðum á sameiginlegum bílastæðum milli lóðanna Hafnarbraut 40 og 42.

HAFNARBRAUT 40

• Heimilt er að byggja hús innan byggingarrita sem eru tvískiptir. Í byggingarreit B1 er heimilt að byggja allt að þriggja hæða hús á öllum reitnum. Í byggingarreit B3 má byggja allt að þriggja hæða hús á öllum reitnum. B3 má nýta þá og því aðeins að lóðirnar Hafnarbraut 38 og 40 verði sameinaðar. Þekjur mega vera „flatar“ (eða með lágmarks-halla), eða hallandi en þá skulu aðalþakform vera mænispök - mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsupprætti. Hæsta vegghæð langvegga í byggingarreitum B1 og B3 má vera 11,0m frá gólf neðra gólfs og mænir hæst 12,0m yfir gólf neðra gólfs. • Lóðin á afnotarétt af allt að 13 stæðum á sameiginlegum bílastæðum milli lóðanna Hafnarbraut 40 og 42.

HAFNARBRAUT 42

• Heimilt er að byggja hús innan byggingarrita sem eru tvískiptir. Í byggingarreit B1 er heimilt að byggja allt að þriggja hæða hús á öllum reitnum. Þak mega vera „flöt“ (eða með lágmarks-halla), eða hallandi en þá skulu aðalþakform vera mænispök - mænisstefna skv. deiliskipulagsupprætti. Hæsta vegghæð langvegga í byggingarreit B1 má vera 11,0m frá gólf neðra gólfs og mænir hæst 12,0m yfir gólf neðra gólfs. • Lóðin á afnotarétt af allt að 14 stæðum á sameiginlegum bílastæðum milli lóðanna Hafnarbraut 40 og 42.

VÍKURBRAUT 9 - SUNDLAUG / TENGIBYGGING / HEPPUSKÓLI

• Heimilt er að byggja við núverandi hús, og /eða endurbyggja hús innan byggingarreits - fyrir starfsemi sundlaugarinnar. Sníð-hæðir og þakform skulu vera þau sömu og á núverandi sundlaugarbýggingu. • Fjórutiugjöv - 42 - bílastæði milli Víkurbrautar og húss sundlaugarinnar eru ætluð sundlauginni.

TENGIBYGGING

• Heimilt er að byggja tengibýggingu milli skólahúss Heppuskóla og núverandi húss sundlaugarinnar í því skyni og /eða samnýtingu mannvirkjanna. Tengibýggingin má vera á einni og /eða tveimur hæðum, flatarmál samtals sem nemur byggingarreitnum - fyrir starfsemi sundlaugarinnar og skólans. Þakform er frjálst, en form og hæð þess skal aðlaga að byggingunum tveimur sem það tengir.

HEPPUSKÓLI

• Heimilt er að byggja við núverandi hús, og /eða endurbyggja hús innan byggingarreits - sem umlykur núverandi skólahús - fyrir starfsemi skólans. Sníð-hæðir og þakform skulu vera þau sömu og á núverandi skólahúsi - 2 hæðir auk skýlis fyrir búnað á þaki. • Töf - 12 - bílastæði milli Víkurbrautar og húss sundlaugarinnar eru ætluð skólanum.

TJARNARBRÚ 1

• Heimilt er að byggja við núverandi hús, og /eða endurbyggja hús innan byggingarreits. Þak skal vera mænispök, mænir í stefnu götu - sbr. deiliskipulagsupprætti. Hæsta vegghæð langvegga 6m frá gólf neðra gólfs og mænir hæst 7,5m yfir gólf neðra gólfs. • Tvö - 2 - bílastæði eru á lóð.

TJARNARBRÚ 3

• Heimilt er að byggja við núverandi hús, og /eða endurbyggja hús innan byggingarreits. Þak skal vera mænispök, mænir í stefnu götu - sbr. deiliskipulagsupprætti. Hæsta vegghæð langvegga 6m frá gólf neðra gólfs og mænir hæst 7,5m yfir gólf neðra gólfs. • Tvö - 2 - bílastæði eru á lóð.

SKILMÁLATAFLA

LÓÐIR nafn	nr.	stærð m ²	BYGGINGARHEIMILD			bílastæði		
			hæðir stk.	stærð m ²	nýting N	á lóð	utan lóðar	samtals
Tjarnarbrú	1	841	2	288	0,3	2		2
Tjarnarbrú	3	710	2	358	0,5	2		2
Hafnarbraut	34	1.676	1	520	0,3	12		12
Hafnarbraut	36	2.784	2	1.400	0,5	42		42
Hafnarbraut	38	2.088	2-3	2.112	1,0	16	13	29
Hafnarbraut	40	810	3	975	1,2	0	13	13
Hafnarbraut	38-40	2.898	3	3.495	1,2	16	26	42
Hafnarbraut	42	1.000	3	1.200	1,2	0	14	14
Víkurbraut	9	4.842	1-2	4.937	1,0			
			1	707		44		44
			2	870				0
			2	3.360		12		12
Samtals		14.751		11.790	0,8	74	96	170
Samtals ef Hafnarbraut 38&40 sameinaðar				12.198	0,8			170



SKIPULAGSTÁKN - SKÝRINGAR

Mörk deiliskipulagsbreytingar / reitur sem deiliskipulagsbreyting tekur til

- B1 - Byggingarreitir - heimilt að byggja að fullu byggingarreitinn tilgreinds hæðarfjölda
- B2 - Byggingarreitir - heimilt að byggja að hluta innan tilgreinds hæðarfjölda
- B3 - Byggingarreitir - heimilt að nýta skv skilmálam ef lóðir verða sameinaðar
- Lóðir / lóðarmörk
- Gótur
- Bílastæði - fyrirkomulag ekki bindandi
- Aðalmænisstefna / ás í þaki
- Hús sem standa - innan deiliskipulagsvæðis - þegar uppráttur er gerður
- Hús sem standa - utan deiliskipulagsvæðis - þegar uppráttur er gerður
- Gangvegjar og hlóðróður í opinberu rými - staðsetning sýnd til víðmiðunnar, lýst meginhugmyndum en er ekki bindandi

Skýring: A-21.02.2011 Leifrétt skv. 6. mál. Skipulagsáttunnar dags. 17.02.2011. Mörk deiliskipulagsbreytingar breytt. Misræmi í texta og skilmálatöflu um bílastæði utan lóða leifrétt. Gleisnagerð tagaðar. Afmörkun lagfæringar.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingariaga nr. 73/1997 m.s.br.

frá 14.02.2010 var samþykkt

í bæjarstjórn Hornafjarðar þann 03.02.2010.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deld Stjórnartíðinda þann 2010.

Sveitarfélagið Hornafjörður

HÖFN HORNAFIRÐI
REITUR Í MIÐSVÆÐI HAFNAR - HAFNARBRÚ / VÍKURBRAUT / TJARNARBRÚ
DEILISKIPULAG
AFSTÖÐUMYND DEILISKIPULAGSUPPRÆTTIR TEXTI OG SKÝRINGAR
DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR
GLÁMA · KÍM
A-21.02.2011
04.10.2010
1:2000 / 1:15000
1002015 SK / KÁ / AK/BBJ/ST
A-21.02.2011
Leifrétt skv. 6. mál. Skipulagsáttunnar dags. 17.02.2011. Mörk deiliskipulagsbreytingar í lóð 36 deiliskipulagsvæðis Heppuskóla innlimaður í svæðið með tilheyrandi upplýsingum í töflu og texta. Smávegjarlag leifréttir á texta.