

Skipulags
Stofnun
Mótt.: 16 JAN. 2003
Málnr.
2002080046

ögilt ?



Vellir – miðsvæði
deiliskipulagsreitur 9.1

Skipulagsskilmálar
útgáfa 0.2
desember 2002

Studio Granda

Hafnarfjarðarbær
Bæjarskipulag

HAFNARFJARÐARBÆR



www.hafnarfjordur.is

EFNISYFIRLIT

0.	SAMPYKKTIR OG BREYTINGAR	4
0.1	SAMPYKKTIR	4
0.2	BREYTINGAR	4
1.	ALMENNAR UPPLÝSINGAR	5
1.1	TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR	5
1.2	GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR	5
2.	SKIPULAGSSVÆÐIÐ	6
2.1	LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS	6
2.2	AÐKOMA OG GATNAKERFI	6
2.3	LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR	6
2.4	MENNINGARMINJAR	6
2.5	EIGNARHALD LÓÐA / LANDS	6
3.	SKIPULAGSTILLAGAN	7
3.1	STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ	7
3.2	MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR	7
3.3	SJÁLFBÆR ÞRÓUN	7
3.4	STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA	8
3.5	GATNAKERFI OG GÖTURÝMI	8
3.6	SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS	8
3.7	GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR	8
3.8	OPIN SVÆÐI	9
3.9	SKERMUN	9
3.10	ALMENNINGSSAMGÖNGUR	9
3.11	VEITUR OG LAGNIR	9

4.	ALMENNIR SKILMÁLAR	10
4.1	HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR	10
4.2	MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ	10
4.3	BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL	10
4.4	ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR	11
4.5	SORPGEYMSLUR	11
4.6	BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR	11
4.7	FRÁGANGUR LÓÐA	12
4.8	FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM	12
4.9	HLJÓÐVIST	12
5.	SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR	13
5.1	ALMENNT	13
5.2	HÚSAGERÐIR-NOTKUN	13
5.2.1	LÓÐ A1	13
5.2.2	LÓÐ A2	13
5.2.3	LÓÐIR A3 – A7	14
5.2.4	LÓÐ A8	14
6.	UPPDRÆTTIR	15
6.1	SKÝRINGARUPPDRÁTTUR I	16
6.2	SKÝRINGARUPPDRÁTTUR II	17
6.3	SKÝRINGARUPPDRÁTTUR III	18
6.4	SKIPULAGSUPPDRÁTTUR	19

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis frátil..... og
Samþykkt í skipulags- og byggingarráði.....
Samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar.....

Bæjarstjórnin í Hafnarfirði

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi

0.2 BREYTINGAR

Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða verður þeirra getið í þessum kafla. Fyrsta útgáfa sem auglýst er til kynningar er merkt 0.0, næsta útgáfa sem gefin er út samhliða gildistöku verður merkt 0.1 og þar verður gerð grein fyrir þeim breytingum sem kunna hafa átt sér stað síðan tillagan var auglýst. Síðari breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og umferðarnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Útgáfa merkt 0.1, dagsett ágúst 2002 er yfirfarin og lítillega breytt frá auglýstri útgáfu 0.0, kafla 3.4 "STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA" var bætt við.

Útgáfa merkt 0.2, dagsett desember 2002 er yfirfarin og breytt samkvæmt ábendingum skipulagsstofnunar.

Breytingar voru gerðar á eftirtöldum köflum:

- 3.4 Bent á möguleika á hækkun nýtingarhlutfalls vegna bílastæða neðanjarðar, tafla leiðrétt.
- 4.1 Breytt texta varðandi óska um frávik frá deiliskipulagi.
- 4.3 Leiðrétt hámarks nýtingarhlutfall.
- 4.6 Breytt texta varðandi nýtingarhlutfall og bílastæði neðanjarðar.
- 4.9 Bætt við nýjum kafla HLJÓÐVIST.

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR

Árið 1996 fór fram lokuð samkeppni um skipulag fyrir framtíðarbyggðarsvæði Hafnarfjarðar umhverfis Ástjörn og Grísanes. Hlutskörpust varð tillaga teiknistofanna Úti & inni arkitektar og Landslag. Í kjölfar samkeppninnar var vinningshöfunum falið að vinna tillögu að deiliskipulagi fyrir Velli, sem svo eru nefndir og liggja á suð-vestur hluta svæðisins. Tillögugerð lauk á vormánuðum 1998. Áður en endanlega var gengið frá lögformlegu deiliskipulagi áttu sér stað bæjarstjórnarskipti. Þann 26. júní 1998 var samþykkt stefnubreyting á uppbyggingarröðinni þess efnis að í stað þess að hefja uppbygginguna á Völlunum yrði hún hafin í Áslandi, sem er svæðið sem liggur norðan og austan við Ástjörn. Teiknistofunum Úti og Inni og Landslag var einnig falið að vinna deiliskipulag fyrir það svæði á grundvelli samkeppnistillögunnar.

Þær raddir verða sífellt háværari sem kalla á aðrar áherslur í þróun byggðar í þá veru að stuðla beri að betri nýtingu lands, þéttari byggð og meiri blöndun búsetu og atvinnu. Þessi sjónarmið eru megininntak nýrrar tillögu að svæðisskipulagi sem nú liggur frammi til kynningar. Landslag á Völlunum býður upp á tækifæri til að bregðast við þessum áherslum. Því var ákveðið að taka skipulagsramma Valla, íbúðahverfi og atvinnusvæði, til endurskoðunar þar sem ný sjónarmið væru höfð að leiðarljósi. Teiknistofunni Glámu-Kími var falið að endurskoða skipulagsrammann og til að vinna deiliskipulag fyrir fyrsta hluta íbúðahverfisins. Studio Granda var fengið til að vinna skipulag fyrir atvinnusvæðin í Selhrauni og miðsvæðið á Völlum.

Skipulagshöfundar beggja svæðanna hafa unnið í nánú samstarfi til að tvinna saman yfirbragð beggja svæðanna.

1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og skýringaruppdráttum. Skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:1000, dags. í maí 2002, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS

Skipulagssvæðið er um 26 hektarar. Það liggur meðfram Reykjanesbraut milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar. Mörk skipulagssvæðisins eru sýnd á skipulagsupprætti.

Engin byggð liggur að deiliskipulagssvæðinu. Handan Reykjanesbrautar til norðurs eru íbúðarhverfi frá seinni hluta 20. aldar en til suðurs handan Ásbrautar íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Hauka. Norð-austan við Ástjörn er nýtt íbúðahverfi, Áslandshverfi, með blandaðri íbúðabyggð. Þá er hafin uppbygging á 1. áfanga íbúðarhverfis á Völlum, sunnan við deiliskipulagssvæðið.

2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Ásbraut en hún tengist Reykjanesbraut um mismög gatnamót til norð-austurs og Krýsuvíkurvegi til suð-vesturs.

Flokkun gatna er eftirfarandi:

- Reykjanesbraut sem liggur norðan skipulagssvæðisins er **stofnbraut**.
- Ásbraut sem liggur sunnan skipulagssvæðisins er **tengibraut**.

2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR

Landið, sem liggur í um 20-25 m.y.s, er að mestu gróið hraun og einkennist af tiltölulega jafnsléttri mosagróinni hraunhelli sem í eru nokkrar áberandi gjótur og hryggir á stöku stað. Á svæðinu vestanverðu gengur inn í það gróið holt sem liggur aðeins hærra í landinu. Jarðvegur á skipulagssvæðinu er nánast enginn að undanskildu þessu grasi gróna holti.

Vindmælingar frá Ásfjalli og Straumsvík benda til þess að hafgola úr norðvestri sé ríkjandi að sumarlagi að degi til. Að vetrarlagi eru ríkjandi vindáttir frá austri og suðaustri.

2.4 MENNINGARMINJAR

Á svæðinu eru leifar af grjóthleðslum sem eru hluti af uppbyggingu eldri Krýsuvíkurvegar. Þessar hleðslur skulu standa óhreyfðar enda lenda þær innan útivistarsvæðis, samkvæmt skipulagstillögunni.

Tillöguhöfundar líta svo á að jarðstrengur, sem liggur þvert yfir svæðið frá suðri til norðurs, sé dæmi um nútíma minjar sem skuli liggja óhreyfðar, auk þess að vera nauðsynlegar af tæknilegum ástæðum.

2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS

Allt land á skipulagssvæðinu er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

3. SKIPULAGSTILLAGAN

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ

Deiliskipulagið er fyrsti hluti í nýju atvinnu- og þjónustuverfi milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar norðvestur af Völlum. Mótun og yfirbragð hverfisins tekur mið af fyrirhuguðu íbúðahverfi á Völlum. Náin samvinna höfunda beggja skipulagstillagna birtist í markvissu gatnakerfi ásamt samtvinnun þjónustubygginga. Byggðin er nátengd íþrótt- og útivistarsvæðum sem eru austan hverfisins, og tengist svæðinu í kringum Ástjörn með göngu- og hjólastígum.

Markmið deiliskipulagstillögunnar eru skilgreind sem eftirfarandi:

- Að móta heilsteypa, formfasta og þétta byggð með skýrum götummyndum og skjólgóðum bæjarrýmum sem stuðli að góðri nýtingu lands.
- Að með einföldu umferðakerfi og skýrt skilgreindum rýmum verði auðrætt um hverfið og auðvelt að staðsetja sig miðað við ytra umhverfi.
- Að stilla stærð helgunarsvæða veitukerfa, umferðarmannvirkja og bílastæða í hóf.

3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR

Megininntak deiliskipulagstillögunnar felst í eftirfarandi liðum:

- Meginhluti svæðisins verður þétt, blönduð byggð skrifstofu- og þjónustubygginga sem eru frá tveimur upp í sex hæðir. Byggðinni er ætlað að mynda samstæða og þétta heild með sterkum bæjarrýmum. Sérstök áhersla er lögð á að allt svæðið innan skipulagsreitsins sé skýrt skilgreint hvað notkun og eignarhald varðar.
- Áhersla er lögð á að gangandi og akandi umferð verði hlið við hlið innan göturýmis.
- Göturýmið eru unnin og skilgreind sem almenningsrými frekar en umferðarrými.

3.3 SJÁLFBÆR ÞRÓUN

Leitast er við að hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi við úrvinnslu á skipulaginu, eins og skipulagslög kveða á um. Það er gert með því að leggja áherslu á þéttari byggð markvisst gatnakerfi, samþjöppun bílastæða og styttra grunnkerfi í skipulaginu. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistrænu samhengi jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa.

Góð göngutengsl eru innan svæðis og að aðliggjandi svæðum í beinum tengslum við megin göngustígakerfi og almenningsvagnakerfi bæjarins. Bílastæðin meðfram Reykjanesbraut virka, með markvissri gróðursetningu, sem skermun gegn hávaðamengandi bílaumferð og draga úr áhrifum ríkjandi vindáttu úr suðvestri. Aðstaða verður á svæðinu fyrir flokkun sorps.

Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar, við það verða þær auðveldari yfirferðar að vetrarlagi og snjómokstur sparast. Stefnt er að því að retúrvatn verði notað sem mest og að afrennsli til sjávar verði með lægsta mögulega hitastigi.

3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA

Í eftirfarandi töflu eru settar fram stærðir lóða og byggingamagn á þeim miðað við nýtingarhlutfall. Lágmarks nýtingarhlutfall er 1,5 og hámark 2,5, athuga ber að ekki er reiknað með að bílastæði séu innan lóðar.

Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar getur heildarnýtingarhlutfall á lóð hækkað umfram hámarks nýtingarhlutfall, sjá nánar kafla 4.6.

Númer lóðar	Stærð lóðar í m ²	Lágmarks nýtingarhlutfall	Hámarks nýtingarhlutfall	Lágmarks byggingamagn	Hámarks byggingamagn
A1	4.200	1,5	2,0	6.300	8.400
A2	5.686	1,5	2,0	8.529	11.372
A3	2.566	1,5	2,0	3.849	5.132
A4	2.548	1,5	2,0	3.822	5.096
A5	2.654	1,5	2,0	3.981	5.308
A6	2.674	1,5	2,0	4.011	5.348
A7	2.078	1,5	2,0	3.117	4.156
A8	4.739	1,5	2,5	7.109	9.478
Samtals	27.145			40.718	54.290

3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI

Ásbraut, sem er tengibraut í suðurjaðri skipulagssvæðisins er aðkomugata skipulagssvæðisins. Frá Ásbraut að bílastæðum eru stuttar vegtengingar sem flokkast sem safngötur. Á milli bílastæða og lóða liggur húsagata sem lóðirnar hafa beina aðkomu frá, hún verður útfærð/hönnuð miðað við 30 km hraða.

Byggingar skulu að öllu jöfnu standa við gangstétt og mynda þannig skýrt afmarkað göturými.

3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS

Áhersla er lögð á að landslag á skipulagssvæðinu fái notið sín eins og kostur er þannig að það komi að nokkru leyti fram í byggðinni, gatnakerfinu og á opnum svæðum.

3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR

Innan svæðisins liggja gönguleiðir að öllu jöfnu meðfram götu. Göngu- og hjólaleiðir, aðrar en þær, tengja saman hverfin sitt hvoru megin við Reykjanesbrautina og ganga því þvert yfir skipulagssvæðið, frá suðri til norðurs. Eins og aðrar framkvæmdir á

svæðinu er miðað við að gangstígarnir fylgi hæðarbreytingum landsins og kræki fyrir bæði gjótur og hóla.

Göngu- og hjólastígatengsl við aðliggjandi svæði og aðalstígakerfi bæjarins verður um tvenn undirgöng undir Reykjanesbraut, um brú og gangbraut yfir Ásbraut að íþróttasvæði Hauka og þaðan um stíga að nýjum íbúðahverfum Áslands og fyrirhuguðu íbúðasvæði Valla, að Ástjörn og upp í hlíðar Ásfjalls að Hvaleyravatni.

3.8 OPIN SVÆÐI

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir útivistarsvæði, sem afmarkast af Reykjanesbraut annars vegar og bílastæði við Reykjanesbraut hins vegar. Það einskorðast við svæðið í kringum gíg/námur sunnan Reykjanesbrautar og tengist það gönguleiðinni frá Hvaleyrarhrauni að Völlum.

Í gegnum skipulagssvæðið liggur ræma frá norð-austri til suð-vesturs, í beina stefnu á Keili. Engar byggingar eru fyrirhugaðar á ræmunni, þannig að óskert sýn haldist að Keili. Gert er ráð fyrir sérstakri meðhöndlun svæðisins við nánari útfærslu.

3.9 SKERMUN

Ekki er um eiginlega skermun gagnvart Reykjanesbraut að ræða, aðra en þá sem bílastæðin og gróðurbeltið meðfram helgunarsvæði vegarins mynda. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu. Ekki skal gróðursetja á því svæði sem Keilisásinn afmarkar.

Fjarlægð milli miðlínu Reykjanesbrautar og bygginga er um 100 metrar.

3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Gert er ráð fyrir að strætisvagnar aki Ásbrautina í báðar áttir. Áskilinn er réttur til færslu stoppustöðvar við gatnahönnun eða ef breytingar verða á leiðarkerfi.

3.11 VEITUR OG LAGNIR

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Kvöð er á lóðarhafa um að retúrvatn frá húsunum sé leitt út í gangstéttar.

4. ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir um mannvirkjagerð segja til um.

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, allt það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Ef ósk kemur fram um frávík frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir skipulagsyfirvöld Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á frávikin þá verður farið með málið sem breytingu á deiliskipulagi samkvæmt 26.gr. skipulags- og byggingarlaga.

Lögð er sérstök áhersla á mikilvægi þess, að undirbúningur, hönnun og framkvæmdir taki mið af nálægð þeirra við viðkvæmt landslag.

4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, byggingarlínur, bílastæði og aðrar kvaðir ef einhverjar eru.

Áskilinn er réttur til að gera minniháttar breytingar á deiliskipulagsuppdrætti í tengslum við gerð mæli- og hæðarblaða.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L) og hæðir lóða að gangstétt (G). Lóðarhafa ber að fylgja G- og L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblöðum. G- og L- tölur tengjast línulega á milli hornpunkta og ákveða þannig hæðarsetningu lands á lóðarmörkum.

Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð og skulu frávík umfram +/- 30 cm koma til umfjöllunar hjá bæjarskipulagi. Í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir koma fram ákvæði um hæðir húsa.

Á hæðarblöðum kemur fram lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir, eftir atvikum.

4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL

Lóðamörk og byggingarreitir falla saman og afmarka það svæði sem lóðarhafi má byggja á. Allir hlutar byggingar skulu standa innan lóðarmarka nema að annað sé tekið fram, og skal tiltekinn hluti bygginga standa á bundinni byggingarlínu, eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

-Bundin byggingarlína B, sem byggð er amk. 100%

-Bundin byggingarlína C, sem byggð er amk. 75%

-Bundin byggingarlína D, sem byggð er amk. 50%

Fjarlægð milli húsa og frágangur útveggja skal þó uppfylla ákvæði um brunavarnir.

Gert er ráð fyrir nokkuð þéttri byggð sem þó er takmörkuð af þeim fjölda bílastæða sem gert er ráð fyrir á svæðinu.

Nýtingarhlutfall er frá 1,5 - 2,5. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er tiltekið í sérskilmálum.

4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR

Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli, jarðvegsgerð, dýpt og lega lagna leyfa.

Svalir eru leyfðar nema að annað sé tekið fram í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir, svo fremi sem þær séu innan lóðamarka og uppfylli byggingarreglugerð hvað varðar fjarlægðir frá lóðamörkum og nærliggjandi húsum.

4.5 SORPGEYMSLUR

Allar sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. grein Byggingarreglugerðar nr.441/1998.

Allt sorp er flokkað, því safnað saman og eytt í samræmi við reglur Hafnarfjarðarbæjar.

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR

Tillagan gerir ráð fyrir nokkuð þéttri byggð atvinnuhúsnæðis á svæðinu öllu, þar sem nýtingarhlutfall á lóðum er á bilinu 1,5-2,5. Til að uppfylla kvaðir um bílastæði, sbr. 64. grein Byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og grein 3.1.4 í Skipulagsreglugerð nr.400/1998, í svo þéttri byggð er ljóst að til sérstakra úrlausna á bílastæðum þarf að koma. Gert ráð fyrir stóru bílastæði til sameiginlegra afnota sem afmarkast af helgunarsvæði Reykjanesbrautar annars vegar og aðliggjandi lóðum hins vegar. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu, þó ekki á því svæði sem Keilisásinn afmarkar.

Bílastæði eru utan lóða, að undanskilinni lóð A8, og til sameiginlegra afnota. Þetta á þó ekki við ef um er að ræða bílageymslu í kjallara. Hafnarfjarðarbær framkvæmir og viðheldur bílastæðunum. Lóðarhafi greiðir stofnkostnað /bílastæðagjalda fyrir bílastæði í samræmi við þann fjölda bílastæða sem honum ber að útvega, miðað við stærð og notkun húss, sbr. gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð nr. 400 / 1998. Viðhaldskostnaður verður reiknaður með fasteignagjöldum, samkvæmt nánari ákvörðun bæjaryfirvalda hverju sinni.

Þar sem því verður við komið er leyfilegt að hafa bílageymslur í kjöllum bygginga. Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar reiknast þau ekki með við útreikning nýtingarhlutfalls lóðarinnar. Hinsvegar má auka byggingarmagn lóðanna um 35 m² fyrir hvert bílastæði í bílageymslu neðanjarðar umfram leyfilegt hámarks byggingarmagn miðað við nýtingarhlutfall. Byggingarmagn lóða takmarkast þó ávallt af leyfilegri hámarkshæð bygginga á lóð.

4.7 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og 3. kafla í byggingarreglugerð (441/1998).

Á aðaltekningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður.

Lóðarhafi skal sjá um frágang á lóð sinni og lóðarmörkum, og ber ábyrgð á að frágangur sé í samræmi við samþykktu lóðaruppdrætti, mæli- og hæðarblöð. Fylling í hættulegar gjótur og sprungur innan lóðar, er á ábyrgð lóðarhafa.

Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna grafrar fyrir sökklum skal lóðarhafi fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum gatnadeildar. Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða.

Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar og skal fjarlægð stalla / fláa frá lóðarmörkum vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir. Ef flái er gerður, skal hallinn ekki vera brattari en 1:2. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.

Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarráðs.

4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM

Allar götur, bílastæði meðfram götum, gangstéttir, hjóla- og göngustígar eru malbikaðir nema að annað sé tekið fram. Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar með retúrvatni frá húsunum. Frágangur og viðhald á götum, göngu- og hjólastígum er alfarið í höndum Hafnarfjarðarbæjar.

4.9 HLJÓÐVIST

Áður en lóðum verður úthlutað á svæðinu mun Hafnarfjarðarbær leggja fram upplýsingar um áætlaðann umferðarhávaða, þannig að ljóst sé hvaða hljóðvist eigi að miða við varðandi hönnun húsana.

5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

5.1 ALMENNT

Í þessum kafla koma fram kvaðir á einstökum lóðum um hæðir húsa, byggingarmagn og þess háttar.

Almennt er gert ráð fyrir að byggingar standi út í lóðamörkum og afmarki þannig göturýmið. Þess vegna er ákvæði um að hús standi að hluta eða öllu leyti í byggingarlínu. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

Byggingarnar skulu vera, að undanskilinni einni á lóð A8, á bilinu 2-4 hæðir og nýting á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0. Þessi skilyrði eru sett meðal annars til þess að ná fram heilsteyptri þéttri þjónustu byggð og góðri nýtingu lands.

Hæðir húsa geta verið mismunandi innan hvernar lóðar, það er nánar tilgreint fyrir einstakar lóðir í þessum kafla.

5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN

Gert er ráð fyrir skrifstofu- og þjónustubyggingum með sameiginlegum bílastæðum meðfram Reykjanesbraut. Á svæðinu má gera ráð fyrir stórum sérverslunum, svo sem húsgagnaverslunum og ýmsum þjónustustofnunum. Ekki er gert ráð fyrir verslunum né hverfistengdri nær þjónustu svo sem nýlenduvöru- og smávöruverslun, þar sem því er ætlaður staður meira miðsvæðis í hverfinu.

5.2.1 LÓÐ A1

Á lóð merktri A1 er gert ráð fyrir 2-4 hæða byggingum, að minnstakosti 50% grunnflatar/botnflatar skal vera 4 hæðir.

Nýtingarhlutfall á þessari lóð skal vera á bilinu 1,5-2,0.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarmarka nema ef um bílageymslu neðanjarðar er að ræða, sjá nánar í kafla 4.6.

Aðkoma að byggingunum verður á norðurhlið lóðarinnar.

5.2.2 LÓÐ A2

Lóð merkt A2 er slitin sundur af Keilisás, sem er svæði sem skal meðhöndla sérstaklega, sjá nánar kafla 3.7.

Á lóðinni er gert ráð fyrir 2-4 hæða byggingum, að minnstakosti 50% grunnflatar/botnflatar skal vera 4 hæðir. Þær húshliðar sem liggja að Keilisásnum skulu vera 4 hæðir.

Nýtingarhlutfall á þessari lóð skal vera á bilinu 1,5-2,0.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarmarka nema ef um bílageymslu neðanjarðar er að ræða, sjá nánar í kafla 4.6.

Mikilvægt er að samræmi hvað þakform, lita og efnisval varðar sé í byggingum þessarar lóðar og er sérstök áhersla lögð á samræmdan heildarsvip þeirra byggingahluta sem liggja að opna svæðinu. Því skulu byggingarnar hannaðar af einum og sama hönnuði og lagðar fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Aðkoma að byggingunum er annars vegar á norðurhlið lóðarinnar og hins vegar af bílastæðum sem ráðgerð eru milli lóða.

5.2.3 LÓÐIR A3 – A7

Á lóðum merktum A3-A7 er gert ráð fyrir 2-4 hæða byggingum, að minnstakosti 50% grunnflatar/botnflatar skal vera 4 hæðir.

Nýtingarhlutfall á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarmarka nema ef um bílageymslu neðanjarðar er að ræða, sjá nánar í kafla 4.6.

Aðkoma að byggingunum er annars vegar á norðurhlið lóðanna og hins vegar af bílastæðum sem ráðgerð eru milli lóða.

5.2.4 LÓÐ A8

Á lóð merktri A8 skal vera 6 hæða bygging innan skilgreinds reits og að auki einnar til tveggja hæða bygging / byggingar.

Bílageymsla á lóð skal hýsa öll þau bílastæði sem þörf er á miðað við byggingarmagn á lóðinni. Nýtingarhlutfall á þessari lóð skal vera á bilinu 2-2,5.

Lóðamörk marka byggingarreit lægri byggingarinnar / bygginganna en byggingarreitur háu byggingarinnar er skilgreindur innan lóðar.

Vegna sérstakrar staðsetningar og hlutverks byggingar á þessari endalóð skipulagssvæðisins skal endanlegt skipulag reits unnið í náinni samvinnu við Bæjarskipulag og skipulagshönnuði.