

Skipulagsnúmer

7432

Sveitarfélag

1400

Undirnúmer

347

Dagsetning

18.4.2006

3
2006030103

Vellir

6. áfangi

DEILISKIPULAG

Greinargerð
og skipulagsskilmálar

Útgáfa 0.2 - 25.08.2006



Hafnarfjarðarbær
Umhverfis og tæknisvið

ARKÍS

EFNISYFIRLIT

0.	SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR	4
0.1	Samþykktir	4
0.2	Breytingar	4
1.	ALMENNAR UPPLÝSINGAR.....	7
1.1	Tildrög deiliskipulagsvinnunnar	7
1.2	Gögn skipulagsins.....	7
2.	SKIPULAGSSVÆÐIÐ.....	8
2.1	Skipulagssvæðið: Lega, afmörkun og aðkoma.....	8
2.2	Gatnakerfi og stígar	8
2.3	Landslag og sérkenni.....	8
2.4	Veðurfar	9
2.5	Menningarminjar	9
2.6	Veitur og lagnir.....	9
2.7	Eignarhald á landi	9
3.	VELLIR – 6. ÁFANGI – DEILISKIPULAG	10
3.1	Markmið og forsendur deiliskipulags	10
3.2	Megininntak skipulagstillögunnar	10
3.3	Sjálfbær þróun	11
3.4	Húsagerðir	11
3.5	Gatnakerfi og flokkun þess.....	11
3.6	Göngu- og hjólaleiðir	12
3.7	Leiksvæði og útivist.....	12
3.8	Skjólbelti og gróðursetning.....	12
3.9	Leikskóli	12
3.10	Hverfisvernd.....	13
3.11	Almenningssamgöngur	13
3.12	Safngámar og grenndarstöðvar.....	13
3.13	Veitur og lagnir.....	13
4.	ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR	14
4.1	Hönnun mannvirkja og uppdrættir	14
4.2	Mæliblöð og hæðarblöð	14
4.3	Byggingarreitur og nýtingarhlutfall.....	15
4.4	Útbyggingar.....	15
4.5	Sorpgeymslur og sorpflokkun.....	15
4.6	Bílastæði og bílageymslur.....	15
4.7	Frágangur lóða.....	16
5.	SÉRÁKVÆÐI FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR	17
5.1	Almennt.....	17
5.2	Einbýlishús.....	17
5.2.1	Einbýlishús E1	18
5.2.2	Einbýlishús E2	18
5.3	Raðhús	18
5.3.1	Raðhús R1	19
5.3.2	Raðhús R2.....	19
5.3.3	Raðhús R3.....	19
5.3.4	Raðhús R4.....	20
5.3.5	Raðhús R5.....	20
5.3.6	Raðhús R6.....	20
5.3.7	Raðhús R7.....	20
5.3.8	Raðhús R8.....	21
5.4	Fjölbýlishús	21

5.4.1	<i>Fjölbýlishús F1</i>	22
5.4.2	<i>Fjölbýlishús F2</i>	22
5.4.3	<i>Fjölbýlishús F3</i>	22
5.5	Lóðir fyrir spennistöð og aðstöðuhús	23
6.	SKÝRINGARMYNDIR	24
6.1	Skýringaruppdráttur	24
6.2	Skipulagsuppdráttur	25

0. Samþykktir og breytingar

0.1 Samþykktir

Tillaga að deiliskipulagi þessu var auglýst samkvæmt ákvæðum skipulags- og byggingarlaga frá 03.10.2005 til 31.10.2005.

Tillagan var samþykkt í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann 23.01.2006

Deiliskipulagið var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 24.01.2006

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi þann _____ (Stj.tíð. ____/____)

0.2 Breytingar

Verði um breytingar á deiliskipulaginu 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 breytinga sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og byggingarráði. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Útgáfa 01. dags. 24.01.2006

Þann 24.01.2006 samþykkti bæjarstjórn Hafnarfjarðar, eftir aðra umræðu, deiliskipulag þetta. Hér á eftir er gerð grein fyrir þeim breytingum sem gerðar voru á auglýstri tillögu:

- Ný stofnanalóð Klukkuvellir 2.
- Texti greinargerðar var yfirfarinn og leiðréttur.

Útgáfa 02. dags. 08.09.2006

Samkvæmt ábendingu Skipulagsstofnunar, sbr. bréf til Hafnarfjarðar-bæjar dags. 23.06.2006 eru gerðar eftirfarandi breytingar á texta greinargerðarinnar:

Kafli 3.13

Eftirfarandi texti er felldur út:

Gert er ráð fyrir spennistöð við enda Hvannavalla, sunnan við endastöð strætisvagna.

Eftirfarandi texti er settur inn:

Gert er ráð fyrir aðstöðuhúsi fyrir strætisvagnabílstjóra við endastöð strætisvagna að Klukkuvöllum 2. Bygging á lóðinni skal vera á einni hæð og falla vel inn í umhverfið.

Gert er ráð fyrir lóð fyrir tæknibúnað veitustofnunar við Hnappatorg (Hnoðravellir 33). Bygging á lóðinni skal vera á einni hæð og falla vel inn í umhverfið.

Kafli 5.2

Eftirfarandi texti er felldur út:

Mæliblöð sýna byggingarreit húss og staðsetningu innan lóðar, ásamt fjarlægð frá lóðamörkum, en hún miðast við að útveggir séu a.m.k. REI60 eða klæddir klæðningu í flokki 1. Ef húsið nær ekki þessum kröfum þarf að byggja fjær lóðarmörkum sem því nemur (sjá byggingarreglugerð, 75.gr.).

Eftirfarandi texti er settur inn:

Mæliblöð sýna byggingarreit og fjarlægð hans frá lóðamörkum. Bundnar byggingarlínur eru á byggingarreitum til norðurs og austurs. Miða skal fjarlægð húsa frá lóðamörkum til suðurs og vesturs við ákvæði 75. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998, þannig að lágmarksfjarlægð milli húsa sé nægjanleg til að skerða ekki byggingarrétt á nágrannalóðum, miðað við að þar yrðu útveggir samkvæmt d-lið í grein. 75.1 í byggingarreglugerð).

Kafli 5.2.1

Eftirfarandi texti er felldur út:

Bundin byggingarlína er að jafnaði 2 m frá lóðarmörkum að austan og 4 m að norðan, til að lóðirnar nýtist sem best og sem stærstur hluti hennar sé í skjóli fyrir ríkjandi vindáttum. Fjarlægð bundinna byggingarlína frá lóðarmörkum er miðuð við steinsteypt hús, þannig að ef byggt er timburhús, þarf það að fara inn fyrir bundna byggingarlínu sem því nemur, sbr. ákvæði byggingar-reglugerðar. Ekki er heimilt að byggja nær lóðamörkum að vestan en 3 m, (sjá nánar í 2. mgr. í kafla 5.2 Einbýlishús). Fyrir framan bílskúra er byggingarreitur 7 m frá götu.

Eftirfarandi texti er settur inn:

Bundin byggingarlína er að jafnaði 2 m frá lóðarmörkum að austan og 4 m að norðan, til að lóðirnar nýtist sem best og sem stærstur hluti hennar sé í skjóli fyrir ríkjandi vindáttum. Byggingar skulu alfarið vera innan byggingarreits og að auki uppfylla skilyrði 2. mgr. í kafla 5.2. hér að framan.

Kafli 5.2.2

Eftirfarandi texti er felldur út:

Bundin byggingarlína er að jafnaði 2 m frá lóðarmörkum að austan og 4 m að norðan, til að lóðirnar nýtist sem best og sem stærstur hluti hennar sé í skjóli fyrir ríkjandi vindáttum. Fjarlægð bundinna byggingarlína frá lóðarmörkum er miðuð við steinsteypt hús, þannig að ef byggt er timburhús, þarf það að fara inn fyrir bundna byggingarlínu sem því nemur, sbr. ákvæði byggingar-reglugerðar. Ekki er heimilt að byggja nær suður- og vesturlóðamörkum en 4 m, (sjá nánar í 2. mgr. í kafla 5.2 Einbýlishús). Fyrir framan bílskúra er byggingarreitur 7 m frá götu.

Eftirfarandi texti er settur inn:

Bundin byggingarlína er að jafnaði 2 m frá lóðarmörkum að austan og 4 m að norðan, til að lóðirnar nýtist sem best og sem stærstur hluti hennar sé í skjóli fyrir ríkjandi vindáttum. Byggingar skulu alfarið vera innan byggingarreits og að auki uppfylla skilyrði 2. mgr. í kafla 5.2. hér að framan.

Eftirfarandi texti er settur inn:

5.5 Lóðir fyrir spennistöð og aðstöðuhús

Gert er ráð fyrir lóð fyrir spennistöð Hitaveitu Suðurnesja við Hnoðravelli 33 og aðstöðuhúsi fyrir strætisvagna við Klukkuvelli 2, sjá skipulagsuppdrátt.

Hámarkshæð bygginga er 3,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði). Byggingar á lóðunum skulu vera á einni hæð og falla vel inn í umhverfið.

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

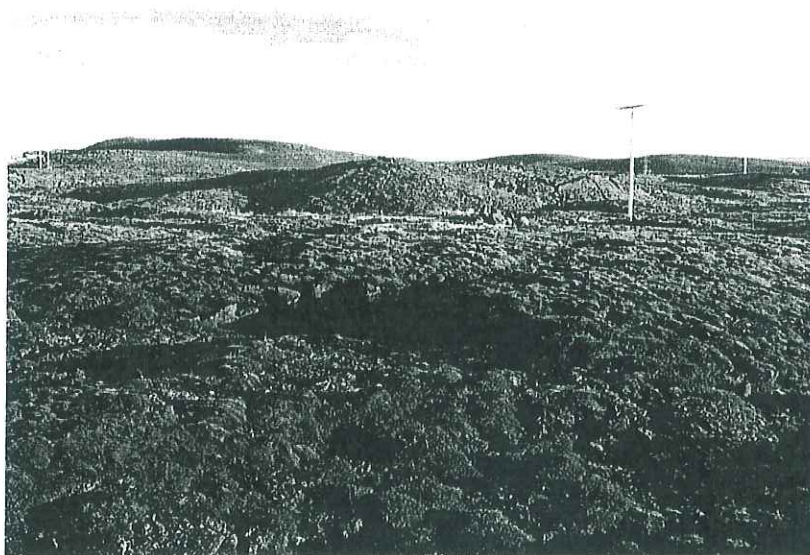
1. Almennar upplýsingar

1.1 Tildrög deiliskipulagsvinnunnar

Deiliskipulagsvinna fyrir 6. áfanga hófst um miðjan apríl 2005, og var unnin af Arkís ehf.

1.2 Gögn skipulagsins

Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og skýringaruppdrætti. Skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:1000, dags. 07.07.2005, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.



Horft að Grísanesi

2. Skipulagssvæðið

2.1 Skipulagssvæðið: Lega, afmörkun og aðkoma

Skipulagssvæði Valla 6. áfanga er um 15,3 ha að stærð. Skipulagsmörk eru sýnd á skipulagsuppdrættinum. Svæðið er nýbyggingarsvæði og afmarkast til vesturs af íbúðasvæðum Valla, áfanga 5 og til norðurs af Völlum, áfanga 4, til austurs af Grísanesi og að sunnan af Klukkuvöllum.

Aðkoma akandi að svæðinu er frá Krýsuvíkurvegi, um Ásbraut og Klukkuvelli.

2.2 Gatnakerfi og stígar

Ásbraut tengibraut. Ásvallabraut, nýr vegur sunnan Valla, 5. og 6. áfanga, er tengibraut. Hvannavellir og Hnappavellir eru safngötur.

Stofnstígar frá eldri íbúðahverfum Hafnarfjarðar eru einkum þrjár: Úr norð-vestri liggur stígar frá Hvaleyrarhrauni sem ráðgert er að þveri Reykjanesbraut um undirgöng. Annar göngustígar frá Hvaleyrarholti er um göng undir Reykjanesbraut sem eru þegar komin og liggja austar en fyrrnefndur stígar. Þá liggur stofnstígar frá miðbænum meðfram íþróttasvæði Hauka að skipulagssvæðinu. Allir þessir göngustígar sameinast í einum stíg norðaustan við 1. áfanga og liggja áfram að útvistarsvæðum umhverfis Grísanes og til útvistarsvæðis umhverfis Ástjörn og Hvaleyrarvatn.

Innan Valla, 6. áfanga er gert ráð fyrir eftirfarandi megin gönguleiðum:

- Göngustígar liggur meðfram Ásvallabraut endilangri
- Að vestanverðu tengjast Vellir göngustíg milli Valla 5. og 6. áfanga, sem liggur um óhreyft hraun milli Fléttuvalla og Ásvallabrautar
- Gönguleið er á milli enda Fléttuvalla (í Völlum áfanga 4) og að Hafravöllum.
- Göngustígar liggur milli hrauns og hlíða meðfram Grísanesi, norðaustan Valla, 6. áfanga. Stígurinn tengist undirgöngum undir Ásvallabraut.

Allir framangreindir stígar eru tengdir gangbrautum og gangstéttum aðliggjandi gatna, þannig að í heildina myndast þétt stíganet, sem tengir svæðið saman innbyrðis og við aðliggjandi svæði.

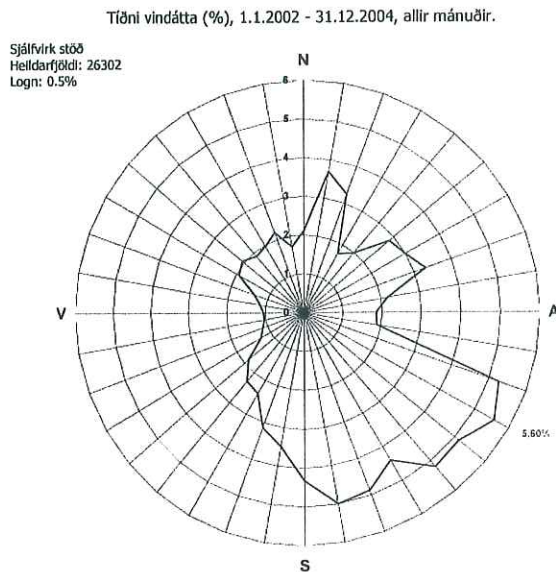
2.3 Landslag og sérkenni

Skipulagssvæðið er flatlent helluhraun frá nútíma, með hraunbollum og hryggjum, vaxið grámosa og lyngi, en kjarri á stöku stað. Skipulagssvæðið er í um 20 – 30 m yfir sjó. Hraunið er nánast ósnert, en umhverfis svæðið eru ný hverfi í uppbyggingu, þar sem yfirborði hefur verið raskað verulega.

Helluhraun er fast fyrir og þarf stórvirk tæki til þess að vinna á því. Hraunið ætti að vera vel burðarhæft, en nauðsynlegt er þó að kanna vel undirstöður mannvirkja. Undir yfirborðinu geta leynst gjótur, holrými og hraunhellar. Vegna hæðarlegu innan svæðisins þarf víða að gera ráð fyrir umtalsverðum jarðvegsfyllingum til að jafna út lóðir.

2.4 Veðurfar

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. Svæðið er opið fyrir ríkjandi vindáttum. (Heimild: Greinargerð með deiliskipulagi Valla, Hafnarfirði, 3. áfangi).



2.5 Menningarminjar

Engar þekktar menningarminjar eða fornminjar eru þekktar á svæðinu.

Þó er vakin athygli á því, að ef fornleifar finnast við framkvæmdir, skal fylgja fyrirmælum 13.gr. þjóðminjalaga nr. 107/2001.

” Nú finnast fornleifar sem áður voru ókunnar og skal finnandi þá skýra Fornleifavernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifaverndar ríkisins um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum.” (Lagasafn l.nr. 107/2001).

2.6 Veitur og lagnir

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Regnvatni verður safnað saman í púkkgrýfjur og veitt þaðan út í grunnvatnið, þannig að hreinsun verður aðgengilegri í framtíðinni.

2.7 Eignarhald á landi

Landið innan skipulagssvæðisins er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

3. Vellir – 6. áfangi – deiliskipulag

3.1 *Markmið og forsendur deiliskipulags*

Deiliskipulagið er sjötti áfangi í nýju íbúðahverfi vestan Grísaness og sunnan Reykjanesbrautar.

Helstu skipulagsmarkmið Valla 6. áfanga eru:

- Að móta vandað skipulag, með tengslum við ósnerta náttúru, góðri byggingarlist, umferðaröryggi og umhverfissjónarmið að leiðarljósi, þannig að úr verði gott íbúðarhverfi.
- Að hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi eins og því verður viðkomið í samræmi við Staðardagskrá 21.
- Að vinna samræmt skipulag á svæðinu, sem nýtir land á skynsamlegan hátt, nýtir sérkenni þess og skapar umhverfisgæði.
- Að íbúðir njóti sólar og dagsbirtu og verði í góðum tengslum við útisvæði.
- Að húsform verði notuð til skjólmyndunar.
- Að tengja byggðina útivistarsvæðum og göngustíganeti Hafnarfjarðar.
- Að gönguleiðir frá heimilum til skóla, leikskóla og stoppistöðvar strætisvagna verði stuttar og öruggar.

3.2 *Megininntak skipulagstillögunnar*

Byggðinni er þannig hagað að hún skýli almennt fyrir ríkjandi vindáttum, norðvestanátt á sumrum, austan og suðaustanáttum á vetrum.

Lögð er áhersla á að hraunið verði varðveitt sem mest innan lóða og aðlögun byggðar að landi verði sem best.

Lögð er áhersla á að þrátt fyrir þetta byggð njóti hver lóð sólar eftir því sem aðstæður leyfa.

Götur verða aðlagaðar að hrauninu í legu og hæð. Götur og gönguleiðir yfir þær eru útfærðar með umferðaröryggi í huga. Gangstéttir eru beggja vegna allra gatna.

Gert er ráð fyrir leið almenningsvagna eftir miðbiki hverfisins um Drekaavelli, og Hvannavelli.

Hluti af umferðarkerfinu innan skipulagsvæðisins felst í neti göngu- og hjólreiðastíga. Það tengir saman íbúðabyggðina og nærliggjandi byggða- og þjónustukjarna, útivistarsvæði og landslag.

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 þetta byggð og stutt grunnkerfi. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistvænu samhengi, jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa. Leitast er við að skapa þéttrið stíganet í tengslum við megin göngustígakerfi og almenningsvagnakerfi bæjarins.

Byggingarreitir eru mótaðir með hliðsjón af hagkvæmum íbúðalausnum, m.a. með tilliti til byggingartækni, sólarljóss, loftunnar, skjóls, tengsla við útirými og garða.

Næsta grenndarstöð fyrir flokkaðan úrgang verður á svæðinu Selhraun Suður.

3.4 Húsagerðir

Húsagerðir og fjölda lóða og íbúða má lesa úr meðfylgjandi töflu:

	Klukkuvellir		Hnoðravellir		Hafravellir		Íbúðir alls
	Lóðir	Íbúðir	Lóðir	Íbúðir	Lóðir	Íbúðir	
E1			7	7			7
E2			7	7	10	10	17
F1	1	16					16
F2	2	32-40					32 - 40
F3	1	8					8
R1			1	2	6	12	14
R2	2	6	5	15			21
R3	1	4	1	4			8
R4			2	4			4
R5	1	3					3
R6	2	12	2	12			24
R7	1	5					5
R8	1	4					4
Alls	12	90-98	25	51	16	22	163-171

3.5 Gatnakerfi og flokkun þess

Ásbraut og Ásvallabraut eru tengibrautir. Tvær safngötur, Hvannavellir og Hnappavellir, liggja um hverfið. Hvannavellir tengjast Völum, áfanga 5 og liggur frá vestri til austurs og tengjast Hnappavöllum á gatnamótum. Hnappavellir tengjast Ásvallabraut um hringtorg.

Aðrar götur á deiliskipulagssvæðinu eru húsagötur.

Þrjár hraðahindranir eru innan Valla, 6. áfanga: Á mótum Hvannavalla og Klukkuvalla er ein þrenging. Á Hvannavöllum og á Hnoðravöllum eru þrengingar og hliðranir, þ.e. akbrautum er hliðrað og þær þrengdar með eyju og jafnframt er gangbraut hliðrað um eyjuna.

3.6 Göngu- og hjólaleiðir

Göngu- og hjólreiðastígar á svæðinu eru sem hér segir:

- Austan og norðan svæðisins liggur stígur á mörkum hrauns og hlíða Grísaness, sem sveigir suður að Klukkuvöllum austan við byggðina.
- Stígur sem liggur austan Valla, áfanga 4 er framlengdur til suðurs, meðfram leikskólalóð að vestan og að gatnamótum Hvannavalla og Hnappavalla.
- Stígur frá Hvannavöllum til suðurs, um grenndarvöll við Hnoðravelli, sem tengist stíg samsíða Ásvallabraut.
- Stígur meðfram endilangri Ásvallabraut.

Auk þeirra stíga sem hér eru nefndir, þá er hverfið tengt stíg í austurjaðri Valla, áfanga 5.

Við lagningu stíga skal fella þá að landslagi, þannig að það spillist sem minnst. Þar sem gönguleiðir liggja yfir götur skal sérstaklega hugað að öryggismálum gangandi og hjólandi vegfarenda og viðeigandi ráðstafanir gerðar við nánari útfærslu.

Tveggja metra breiðar gangstéttir eru beggja vegna við allar götur.

Við Hvannavelli er 2 m grasræma á milli götu og gangstétta.

3.7 Leiksvæði og útivist

Einn grenndarvöllur er innan skipulagssvæðisins, við Hnoðravelli. Gerð og viðhald vallarins verður á vegum Hafnarfjarðarbæjar. Um frágang og nánari útfærslu og búnað vallarins er ekki fjallað í deiliskipulagi þessu.

Hraunið sem liggur utan lóða á skipulagssvæðinu og verður látið ósnert af mannvirkjagerð er vel fallið til útivistar. Um þessi svæði verða lagðir vandaðir stígar, þannig að auðvelt verður að komast að þeim. Hraunið er dæmigert óslétt helluhraun, með ótal sprungum, skjólsælum hvilftum og hólum.

3.8 Skjólbelti og gróðursetning

Lóðarhafar eru hvattir til þess að rækta lóðir sínar með skjólbeltum og öðrum gróðri, eftir því sem aðstæður gefa tilefni til.

3.9 Leikskóli

Á deiliskipulagssvæðinu er ein lóð fyrir 4-6 deilda leikskóla við Hvannavelli. Byggingin má vera einnar eða tveggja hæða. Skilmálar eru frjálsir innan byggingarreits hvað varðar staðsetningu, form og efnisval. Þó skal staðsetning byggingar hafa það að leiðarljósi að veita sem mest skjól á útileiksvæðum sem og að taka tillit til afstöðu sólar. Hámarks byggingarmagn er 1.100 m². Hluta hverfisverndaðs svæðis norðan við lóð leikskóla er heimilt að nota sem útileiksvæði fyrir leikskóla. Sjá nánar kafla 3.10 um hverfisvernd.

3.10 Hverfisvernd

Við nyrðri mörk skipulagssvæðisins er svæði sem nýtur hverfisverndar. Þar er hraunjaðar sem með öllu er óheimilt að raska, sem og flatlendi sem liggur að leikskólalóð til suðurs og að opnu svæði í deiliskipulagi Valla 5 til vesturs.

Í hverfisvernd þessa svæðis felst að einungis er heimilt að leggja stíga um þann sléttlenda hluta þess, þar sem heimilt verður einnig að hafa útileiksvæði leikskóla. Einnig er heimilt að setja niður einstaka leiktæki á þessum hluta svæðisins, enda sé þess gætt að þau falli vel að landi og raski ekki neinum þeim náttúrumyndunum sem eru innan svæðisins. Framkvæmdir þessar eru háðar framkvæmdaleyfi.

3.11 Almenningsgöngur

Leið almenningsvagna inn í hverfið er um Hvannavelli og að endastöð í austurenda sömu götu. Ekki er gert ráð fyrir annarri stoppistöð en endastöðinni.

Miðað er við að hámarks göngufjarlægð frá heimili að stoppistöð verði 700 m frá einbýlishúsum og 500 frá fjölbýlishúsum.

3.12 Safngámar og grenndarstöðvar

Gert er ráð fyrir því að grenndarstöð verði komið fyrir innan athafnasvæðisins í Selhrauni suður, eða á öðrum hentugum stað.

3.13 Veitur og lagnir

Gert er ráð fyrir aðstöðuhúsi fyrir Strætó bs, við Hvannavelli 2 Lágmarksfjarlægð byggingar frá lóðarmörkum er 3 m. Bygging á lóðinni skal vera á einni hæð og falla vel inn í umhverfið.

Gert er ráð fyrir lóð fyrir tæknibúnað veitustofnunar við Hnappatorg (Hnoðravellir 33). Lágmarksfjarlægð byggingar frá lóðarmörkum er 3 m. Bygging á lóðinni skal vera á einni hæð og falla vel inn í umhverfið.

4. Almennir skipulagsskilmálar

4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

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

Á raðhúsum og parhúsum skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar:

- Frágang lands þ.e. hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum. Lóðarhafa ber ætíð að fylgja G - og L – tölum
- Helstu aðkomuleiðir
- Bílastæði
- Sorpgeymslur
- Staðsetningu trjágróðurs
- Staðsetningu dvalarsvæða
- Staðsetning stoðveggja, fláa og skjólveggja
- Annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998)

Ef ósk kemur fram um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum, skal leggja hana fyrir skipulagsyfirvöld Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á frávik, 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 við ný eða endurbætt mannvirki taki mið af nálægð þeirra við viðkvæmt landslag.

4.2 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, bindandi byggingarlínu, fjölda og staðsetningu bílastæða og kvaðir, ef einhverjar eru.

Fyrirvari er gerður um nákvæmni t.d. lóðarstærða eða afmörkunar á því sem einhver vafi leikur á um og getur breyst lítillega við nánari hönnun.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L) (L = óhreyft land) og hæðir lóða að gangstétt eða götu (G). Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalinngangshluta aðalhæðar og skulu frávik umfram 30 sm koma til umfjöllunar hjá skipulagsyfirvöldum Hafnarfjarðarbæjar. Heimilt er að aðlaga aðra hluta en inngangshluta aðalhæðar að landi eftir aðstæðum.

Hæð þaks yfir hæðartölu aðkomuhæðar er gefin í skilmálum þessum, sjá í kafla 5 sérákvæði fyrir einstakar lóðir.

Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárennislislagna.

4.3 Byggingarreitur og nýtingarhlutfall

Byggingarreitur og bindandi byggingarlína eru sýnd á mæliblaði og skipulags-uppdrætti og skal byggingin standa innan byggingarreitsins.

Byggingareitir eru táknaðir með brotnum línunum, sem tákna ystu mörk bygginga og lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum (sjá þó sérákvæði í kafla 5 þar sem það á við).

Þar sem bundin byggingarlína er sýnd með heilli línu ber að lámarki 75% af lengd/breidd húss að bindast henni.

Fjarlægð byggingarreita frá lóðarmörkum miðast við steinsteypt hús.

Hámarks nýtingarhlutfall fyrir einstakar lóðir er gefið upp í 5. kafla.

Lóðarhafar eru almennt hvattir til að nýta lóðir sínar vel. Þar sem hæðarmunur innan byggingarreits er mikill og aðstæður leyfa er heimilt að byggja kjallara eða "undirhæð" undir húsum, enda uppfylli þeir byggingarhlutar ákvæði byggingarreglugerðar. Gólfkóti byggingarhluta samkvæmt þessari reglu skal þó vera jafn eða hærri en endanlegt yfirborð þess hluta lóðarinnar sem hann tengist. Lóðarhafi ber ábyrgð á og kostar dælingu fráveituvatns, ef fráveitulagnir hans standa lægra en tenging við fráveitukerfi Hafnarfjarðarbæjar. Sjá nánar ákvæði um einstakar lóðir í 5. kafla.

Uppgefið hámarks nýtingarhlutfall lóðar miðast við byggingu án kjallara eða "undirhæðar", þannig að slíkir byggingarhlutar koma sem viðbót við heimilað byggingarmagn á viðkomandi lóð.

4.4 Útbyggingar

Alls staðar þar sem aðstæður leyfa er heimilt að byggja skyggni og skjólveggi út fyrir byggingarreit, - einnig þar sem er bundin byggingarlína.

4.5 Sorpgeymslur og sorpflokkun

Sorpgeymslur skulu að vera í samræmi við 84. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998.

Sorpgeymslu skal staðsetja innan lóðar á snyrtilegan og tryggan hátt. Gera ráð fyrir sorpflokkun til framtíðar á öllum heimilum.

4.6 Bílastæði og bílageymslur

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við 64 gr. byggingarreglugerðar (441/1998) og gr. 3.1.4 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998.

Innkeyrsludyr í bílageymslur skulu vera a.m.k. 7 m. frá lóðarmörkum. Bílastæði skulu ekki vera styttri en 5 m.

Við raðhús skulu vera 2 stæði á íbúð, auk stæðis í bílageymslu.

Við einbýlishús skulu vera 3 stæði á lóð auk stæðis í bílageymslu. Staðsetning þeirra á mæliblöðum er bindandi.

4.7 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og 3. kafla byggingarreglugerðar nr. 441/1998.

Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður. (sjá kafla 4.1).

Aðlaga ber lóðarhæð að ósnertu hrauni.

Fylling í hættulegar gjótur og sprungur innan lóða er á ábyrgð lóðarhafa.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandinu og sjá sjálfur um framkvæmdir (þ.m.t. jarðfláa, stoðveggi og girðingar) og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar hæðartölur og teikningar. Lóðarhafa ber að fylgja G- og L-tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblaði.

Ef stöllum er gerð á lóð, skal fjarlægð stalla eða fláa frá lóðarmörkum vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir. Ef flái er notaður, skal hann ekki vera brattari en 1:3.

Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðamörk. Sömuleiðis er óheimilt að raska óhreyfðu landi utan lóða. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna grafrar fyrir sökklum skal lóðarhafi nýta innan lóðar eða fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum umhverfis- og hönnunardeildar.

Óheimilt er að reisa girðingar á lóðamörkum sem snúa að óhreyfðu landi. Leitast skal við að hafa hraunjaðra sem náttúrulegasta. Bent er á möguleika á myndun skjóls með gróðri, jarðvegi og hrauni.

Um girðingar gilda að öðru leyti fyrirmæli 3.kafla byggingarreglugerðar, 67.gr.

5. Sérákvæði fyrir einstakar lóðir

5.1 Almenn

Skipulagsuppdráttur sýnir í meginatriðum afstöðu bygginga til götu og lóða við mismunandi aðstæður.

Skýringaruppdráttur sem fylgir skilmálum þessum sýnir í meginatriðum afstöðu einstakra bygginga til götu og lóða.

Byggingarreitir eru þannig staðsettir að byggingar sem rísa á lóðunum myndi sem best skjól fyrir ríkjandi vindáttum, þannig að lóð henti sem best til útivistar. Lóðarhafar eru hvattir til að gera lóðir sínar skjólgóðar, með gróðri og skjólveggjum eftir því sem við á.

Gerð er krafa um að hús falli vel og eðlilega að landi á hverri lóð.

Við efnisval er hvatt til þess að tekið sé mið af landgerð og landslagi svæðisins og að samvirkni sé á milli forms, notagildis og efnisvals.

Hámarkshæðir húsa hvetja til þess að lofthæð íbúða sé meiri en lágmarkshæð.

5.2 Einbýlishús

Tvær gerðir eru af einbýlishúsum á svæðinu, E1 og E2, alls 24 hús. 14 einbýlishúsalóðir eru við Hnoðravelli og 10 við Hafravelli.

Mæliblöð sýna byggingarreit og fjarlægð hans frá lóðamörkum. Bundnar byggingarlínur eru á byggingarreitum til norðurs og austurs. Miða skal fjarlægð húsa frá lóðamörkum til suðurs og vesturs við ákvæði 75. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998, þannig að lágmarksfjarlægð milli húsa sé nægjanleg til að skerða ekki byggingarrétt á nágrannalóðum, miðað við að þar yrðu útveggir samkvæmt d-lið í grein. 75.1 í byggingarreglugerð).

Þar sem ríkjandi vindáttir eru norðvestan, austan og suðaustan, eru húsin staðsett í norðausturhluta lóðanna. Mælt er með vinkillaga grunnfleti, eins og sýnt er á skýringaruppdrætti, til að mynda sem best skjól á lóð.

Leitast skal við að samræma útlit og efnisval allra skjólveggja og girðinga á lóðum að stíl og yfirborðsfrágangi húsa. Hafa skal í huga skjól í görðum og koma upp skjólbeltagróðri eftir því sem þörf krefur.

Ef hæðarlega lands innan byggingarreits er að hluta til verulega lægri en uppgefinn gólfkóti lóðarblaðs, er heimilt að aðlaga hús að lóðinni og nýta þann hæðarmun til að byggja neðri hæð eða kjallara undir hluta þess. Í slíkum tilfellum gilda eftir sem áður ákvæði um hámarks byggingarhæð. Anddyri og bílgeymsla skulu þó vera í þeim gólfkóta sem gefinn er á lóðarblaði. Kjallari eða neðri hæð sem byggð er samkvæmt þessari heimild er utan útreiknings á hámarks nýtingarhlutfalli.

Íbúðasvæðið er í hrauni og skal haga umgengni og lóðarfrágangi í samræmi við það, sbr. kafla 4.7. Leitast skal við að skilja eftir eins mikið af ósnertu hrauni og frekast er unnt.

5.2.1 Einbýlishús E1

Lóðir fyrir 7 einbýlishús eru norðan götu við Hnoðravelli. Húsin eru einnar hæðar með innbyggða bílgeymslu.

Hámarksnýting á lóðunum miðast við að grunnflötur húss sé ekki meiri en 40 % af lóðarstærð.

Bundin byggingarlína er að jafnaði 2 m frá lóðarmörkum að austan og 4 m að norðan, til að lóðirnar nýtist sem best og sem stærstur hluti hennar sé í skjóli fyrir ríkjandi vindáttum. Byggingar skulu alfarið vera innan byggingarreits og að auki uppfylla skilyrði 2. mgr. í kafla 5.2. hér að framan.

Mænishæð má mest vera 5.4m yfir gólfkóta aðalhæðar. Hámarkshæð útveggja yfir uppgefinn gólfkóta er 4,2 m.

Þakhalli skal vera á bilinu 0–30°.

5.2.2 Einbýlishús E2

Lóðir fyrir 7 einbýlishús eru sunnan götu við Hnoðravelli og 10 lóðir eru sunnan götu við Hafravelli. Húsin eru einnar hæðar með innbyggða bílgeymslu. Húsin eru einnar hæðar með innbyggða bílgeymslu.

Hámarksnýting á einbýlishúsalóðum miðast við að grunnflötur húss sé ekki meiri en 40 % af lóðarstærð.

Bundin byggingarlína er að jafnaði 2 m frá lóðarmörkum að austan og 4 m að norðan, til að lóðirnar nýtist sem best og sem stærstur hluti hennar sé í skjóli fyrir ríkjandi vindáttum. Byggingar skulu alfarið vera innan byggingarreits og að auki uppfylla skilyrði 2. mgr. í kafla 5.2. hér að framan.

Mænishæð má mest vera 5,4 m yfir gólfkóta aðalhæðar. Hámarkshæð útveggja er 4,2 m.

Þakhalli skal vera á bilinu 0–30°.

5.3 Raðhús

Átta gerðir eru af par- og raðhúsum, R1- R8, alls 25 hús með 83 íbúðum við Klukkuvelli, Hnoðravelli og Hafravelli.

Mæliblað sýnir byggingarreit húss og staðsetningu innan lóðar, ásamt fjarlægð frá lóðarmörkum, en hún miðast við að útveggir séu a.m.k. REI60 eða klæddir klæðningu í flokki 1. Ef húsið nær ekki þessum kröfum þarf það að byggja fjær lóðarmörkum sem því nemur (sjá byggingareglugerð, 75.gr.).

Leitast skal við að samræma útlit og efnisval allra skjólveggja og girðinga á lóðum að stíl og yfirborðsfrágangi húsa. Hafa skal í huga skjól í gördum og koma upp skjólbeltagróðri eftir því sem þörf krefur.

Ef hæðarlega lands innan byggingarreits er að hluta til verulega lægri en uppgefinn gólfkóti lóðarblaðs, er heimilt að aðlaga hús að lóðinni og nýta þann hæðarmun til að byggja neðri hæð eða kjallara undir hluta þess. Í slíkum tilfellum gilda eftir sem áður ákvæði um hámarks byggingarhæð. Anddyri og bílgeymsla skulu þó vera í þeim gólfkóta sem gefinn er á lóðarblaði. Kjallari eða neðri hæð sem byggð er samkvæmt þessari heimild er utan útreiknings á hámarks nýtingarhlutfalli.

Íbúðasvæðið er í hrauni og skal haga umgengni og lóðarfrágangi í samræmi við það, sbr. kafla 4.7. Leitast skal við að skilja eftir eins mikið af ósnertu hrauni og frekast er unnt.

5.3.1 Raðhús R1

Lóðir eru fyrir sjö parhús af gerð R1, sex við Hafravelli og eitt við Hnoðravelli.

Húsin eru ein hæð og bílgeymslur innbyggðar.

Þök skulu vera flöt eða risþök. Þakhalli 0° eða 14°.

Bundin byggingarlína er sýnd á skipulagsupprætti.

Lóðarstærðir koma fram á skipulagsupprætti. Hámarks nýtingahlutfall miðast við fullnýttan byggingarreit.

Mænishæð má mest vera 4,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar.

Hámarkshæð útveggja er 2,8 m.

5.3.2 Raðhús R2

Lóðir eru fyrir sjö þriggja íbúða raðhús af gerð R2, tvö við Klukkuvelli og fimm við Hnoðravelli.

Húsin eru ein hæð og bílgeymslur innbyggðar.

Þök skulu vera flöt eða risþök. Þakhalli skal vera 0° eða 14°.

Bundin byggingarlína er sýnd á skipulagsupprætti.

Lóðarstærðir koma fram á skipulagsupprætti. Hámarks nýtingahlutfall miðast við fullnýttan byggingarreit.

Mænishæð má mest vera 4,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar.

Hámarkshæð útveggja er 2,8 m.

5.3.3 Raðhús R3

Lóðir eru fyrir tvö fjögurra íbúða raðhús af gerð R3, eitt við Klukkuvelli og eitt við Hnoðravelli.

Húsin eru ein hæð og bílgeymslur innbyggðar.

Þök skulu vera flöt eða risþök. Þakhalli skal vera 0° eða 14°.

Bundin byggingarlína er sýnd á skipulagsupprætti.

Lóðarstærðir koma fram á skipulagsupprætti. Hámarks nýtingahlutfall miðast við fullnýttan byggingarreit.

Mænishæð má mest vera 4,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar.

Hámarkshæð útveggja er 2,8 m.

5.3.4 Raðhús R4

Lóðir er fyrir tvö parhús af gerð R4 við Hnoðravelli.
Húsin skulu vera tvær hæðir og bílgeymslur innbyggðar.
Þök skulu vera flöt eða rispök. Þakhalli 0° eða 14°.
Bundin byggingarlína er sýnd á skipulagsupprætti.
Lóðarstærðir koma fram á skipulagsupprætti. Hámarks nýtingahlutfall miðast við fullnýttan byggingarreit.
Mænishæð má mest vera 6,9 m yfir gólfkóta aðalhæðar.
Hámarkshæð útveggja er 5,6 m.

5.3.5 Raðhús R5

Lóð er fyrir eitt þriggja íbúða raðhús af gerð R5 við Klukkuvelli.
Húsið skal vera tvær hæðir og bílgeymslur innbyggðar.
Þak skal vera flatt eða rispak. Þakhalli 0° eða 14°.
Bundin byggingarlína er sýnd á skipulagsupprætti.
Lóðarstærð kemur fram á skipulagsupprætti. Hámarks nýtingahlutfall miðast við fullnýttan byggingarreit.
Mænishæð má mest vera 6,9 m yfir gólfkóta aðalhæðar.
Hámarkshæð útveggja er 5,6 m.

5.3.6 Raðhús R6

Lóðir eru fyrir fjögur sex íbúða raðhús af gerð R6, tvö við Klukkuvelli og tvö við Hnoðravelli.
Húsin skulu vera tvær hæðir og bílgeymslur innbyggðar.
Þök skulu vera flöt eða rispök. Þakhalli 0° eða 14°.
Bundin byggingarlína er sýnd á skipulagsupprætti.
Lóðarstærð kemur fram á skipulagsupprætti. Hámarks nýtingahlutfall miðast við fullnýttan byggingarreit.
Mænishæð má mest vera 6,9 m yfir gólfkóta aðalhæðar.
Hámarkshæð útveggja er 5,6 m.

5.3.7 Raðhús R7

Lóð er fyrir eitt fimm íbúða raðhús af gerð R7 við Klukkuvelli. Lóðin er 2.282 m².
Húsið skal vera tvær hæðir og bílgeymslur innbyggðar.
Þak skal vera flatt eða rispak. Þakhalli skal vera 0° eða 14°.
Bundin byggingarlína er sýnd á skipulagsupprætti.
Lóðarstærð kemur fram á skipulagsupprætti. Hámarks nýtingahlutfall miðast við fullnýttan byggingarreit.
Mænishæð má mest vera 6,9 m yfir gólfkóta aðalhæðar.
Hámarkshæð útveggja er 5,6 m.

5.3.8 Raðhús R8

Lóð er fyrir eitt fjögurra íbúða raðhús af gerð R8 við Klukkuvelli.

Húsið skal vera tvær hæðir og bílgeymslur innbyggðar.

Þak skal vera flatt eða risþak. Þakhalli skal vera 0° eða 14°.

Bundin byggingarlína er sýnd á skipulagsuppdrætti.

Lóðarstærð kemur fram á skipulagsuppdrætti. Hámarks nýtingahlutfall miðast við fullnýttan byggingarreit.

Mænishæð má mest vera 6,9 m yfir gólfkóta aðalhæðar.

Hámarkshæð útveggja er 5,6 m.

5.4 Fjölbýlishús

Við Klukkuvelli eru fjórar lóðir fyrir fjölbýlishús, eitt af gerð F1, tvö af gerð F2 og eitt af gerð F3.

Allar íbúðir í fjölbýlishúsum skulu vera gegnumgangandi.

Heimilt er að hafa kjallara undir fjölbýlishúsunum og nýta þá fyrir sameign, s.s. sameiginlegt þvottahús, hjóla-, sorp- og séreignargeymslur o.s.frv.

Heimilt er að gera íbúðir fyrir neðan aðalhæð (H-tölu á hæðarblaði) þar sem hæðarlegu lóðar er þannig háttað. Í þeim tilvikum er gerð krafa um að gólfkóti íbúðarinnar sé jafn eða hærrí endanlegri hæð þess hluta lóðar sem liggur að a.m.k. tveimur hliðum hennar. Ekki er heimilt að lækka lóðina til að koma íbúðum fyrir.

Fjölbýlishúsin skulu hafa lyftu.

Heimilt er að hafa óupphitaða svalganga, í samræmi við skilgreiningu B rýma í fylgiskjöllum með reglugerð um eignaskipta-yfirlýsingar, útreikninga hlutfallstalna o.fl. í fjölbýlishúsum. Sé svalagögnum lokað eða skýlt með gleri eða með öðrum hætti, skal það gert með þeim hætti sem uppfyllir ákvæði byggingarreglugerðar og annarra reglna, eftir því sem við á.

Mælt er með að inngangar séu út- eða inndregnir til að auðkenna þá, - þó að hámarki 2 m út fyrir byggingarreit.

Inngangengt skal vera í sameignarrými úr anddyri og stigahúsi og gegnumgangur að gagnstæðri húshlið, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við húsið.

Öllum íbúðum á jarðhæð fjölbýlishúsa skal fylgja lóðarhluti til sérafnota a.m.k. öðru megin húss. Lóðarhlutinn skal vera jafn breiður og viðkomandi íbúð og ná 3 m frá húsvegg.

Útlit og efnisval allra skjólveggja á milli sérafnotareita skal samræma og laga að útliti og efnisvali húss. Samræma skal einnig útlit og efnisval allra annarra skjólveggja og girðinga á lóðum að stíl og yfirborðsfrágangi húsa.

Almennt ber að huga að næði og innsýn í íbúðir á jarðhæð. Forðast ber að staðsetja bílastæði þannig að þau valdi ónæði fyrir íbúðir á jarðhæð.

Heimilt er að nýta þakrými sem viðbót við íbúðir á efstu hæðum.

Staðsetning bílastæða, svo og skábrauta fyrir bílageymslur neðanjarðar og sýnd er á mæliblöðum, er leiðbeinandi. Heimilt er að flytja skábrautir og bílastæði innan lóðar, enda sé sýnt fram á að það sé ásættanleg lausn. Staðsetningar innkeyrslna á fjölbýlishúsalóðir eru bindandi.

Í garðrýmnum skulu vera leiksvæði.

Kvaðir á lóðum t.d. um skjólbelti, trjágróður, gangstíga, aðkomu að bílastæðum, aðkomu og gegnumakstur að lóð o.f.l. koma fram á skipulagsupprætti og á mæliblöðum.

Lóðarhafar skulu huga vel að skjóli á lóðum sínum. Reisa skal skjólveggi og koma fyrir gróðri þar sem þörf er á. Huga skal sérstaklega vel að því að mynda skjól milli húsanna, t.d. með skjólveggjum, sorp- og hjólageymslum, gróðurbeltum o.þ.h.

Bílastæði skulu vera umkringd með gróðri, sérstaklega við lóðamörk, bæði til skjóls og til að takmarka innsýn.

Íbúðasvæðið er í hrauni og skal haga umgengni og lóðarfrágangi í samræmi við það, sbr. kafla 4.7. Leitast skal við að skilja eftir eins mikið af ósnertu hrauni og frekast er unnt.

5.4.1 Fjölbýlishús F1

Við Klukkuvelli er lóð fyrir eitt fjögurra hæða, 16 íbúða fjölbýlishús.

Mænishæð má mest vera 14,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°, (fyrir utan kjallara).

Lóðarstærð kemur fram á skipulagsupprætti. Hámarks nýtingarhlutfall er 0,75.

Akfært skal vera að aðalinngangi.

5.4.2 Fjölbýlishús F2

Við Klukkuvelli eru lóðir fyrir tvö fjögurra hæða og 16 – 20 íbúða fjölbýlishús F2, með samanlagt 32 - 40 íbúðum.

Bifreiðastæði á hvorri lóð eru 32. Fylgja skal ákvæðum byggingarreglugerðar um fjölda bílastæða á hverja íbúð, þannig að ef byggja á fjölbýlishús með fleiri en 16 íbúðum, skal hæfilegur fjöldi þeirra vera undir 80 m² að stærð, þannig að kröfur reglugerðarinnar séu uppfylltar.

Mænishæð má mest vera 14,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°, (fyrir utan kjallara).

Lóðarstærðir koma fram á skipulagsupprætti. Hámarks nýtingarhlutfall er 0,75.

Akfært skal vera að aðalinngangi.

5.4.3 Fjölbýlishús F3

Við Klukkuvelli er lóð fyrir eitt fjögurra hæða, 8 íbúða fjölbýlishús F1.

Mænishæð má mest vera 14,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°, (fyrir utan kjallara).

Lóðarstærð kemur fram á skipulagsupprætti. Hámarks nýtingarhlutfall er 0,75.

Akfært skal vera að aðalinngangi.

5.5 Lóðir fyrir spennistöð og aðstöðuhús

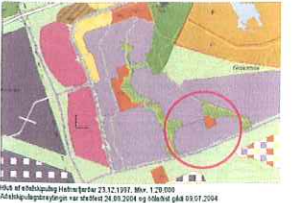
Gert er ráð fyrir lóð fyrir spennistöð Hitaveitu Suðurnesja við Hnoðravelli 33 og aðstöðuhúsi fyrir strætisvagna við Klukkuvelli 2, sjá skipulagsupprátt.

Hámarkshæð bygginga er 3,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði). Byggingar á lóðunum skulu vera á einni hæð og falla vel inn í umhverfið.

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

6. SKÝRINGARMYNDIR

6.1 *Skýringaruppdráttur*



Áskjalagráningur var tekið tillit til 21.12.1997. Mælt 1:20.000
 Áskjalagráningur var tekið tillit til 24.08.2004 og lögð gild 03.07.2004

- SKÝRINGAR:**
- mörk skjalagsvæðis
 - hverfisvæð
 - gras / gróður
 - göngustígur
 - götur
 - bílastæði
 - fjöldi bílastæða
 - lóðir
 - lóðamörk
 - séráhrifaflukur á lóð
 - byggingareitur
 - bundin byggingarfléttu
 - númer lóða
 - stærð lóða
 - legind bygginga
hátt bygginga
fjöldi lóða
 - grendarveitir
 - undirgöng
 - manir
 - hraðahindrun/30km tíð
 - leiksvæði á lóð
 - afmörkun útsvæðis leikskóla
 - kvæð um skjal-hjábætti

SAMÞYKKTIR:
 DELUSPULAG HETTA VAR SAMHYKKT AF SKJALAGS-OG
 BYGGINGARHÁÐI HAFNARFJÖRÐAR
 DÁTTI

F.H. SKJALAGS- OG BYGGINGARHÁÐS
 DELUSPULAG HETTA VAR AÐLÝST
 FRÁ _____

DELUSPULAG HETTA, SEM FERND HEFUR MEÐFERD
 SAMV. GR. 201 LÖGUM NR. 73/1997 VAR SAMHYKKT Í
 DEJARIÐ JÖRÐI DÁTTI

DEJARIÐ JÖRÐI Í HAFNARFJÖRÐ

DELUSPULAG HETTA ÓLGIÐ GLEIÐI
 DÁTTI

HEITI AF DELUSPULAGI HESJU ER SKJALAGS-
 SKJALMÁLAR GREINAGERD. ÚTGÁFA 01 DAGS,
 07.07.2005

HAFNARFJÖRÐARBÆR
 Umhverfis- og tæknisvið

Leysi dags. Inngið. Lýng.
 Addressen Snerason
 símanúmer 161 161-2769
 Egill Guðmundsson
 símanúmer 2701 52-8809
 Gísli Ólafsson
 símanúmer 160657-809

skjalnúmer 6 101
 síma 011 2000
 síma 011 2000
 netfang arkis@arkis.is

Vellir 6. áfangi
 líllaga að delistipulagi
 Delistipulaguppáttútur

Venkona Hafnarfjörðarbæis
 Hafnarfjörðarbæis
 mál 1:1000
 dags. 07.07.2005

ARKÍ'S

05-019 (99)1.01
 helvi helving breki



Skjal af Arkíkúplag máttalger frá 23.12.1997, Mnr. 1 29.008
Aðalhlutspáningun var gefin 24.03.2004 og lögð gild 03.07.2004



HAFNARFJARÐARBÆR
Umhverfis- og tæknisvið

Ísl. drög, máttalger
Aðalstjórn Innviðar
arkís frá 161161-2789
Egill Guðmundsson
arkís frá 270152-4869
Gísli Gíslason
arkís frá 106007-4839

arkísarkali 6 101 vaxandi
arkís arkís frá 511 2000
arkís arkís frá 511 2006
arkís arkís frá www.arkis.is
arkís arkís frá arkis@arkis.is

Vellir 6, átangi
flága að deiliskipulagi
Skýingurpáttáttur

verkefni 6 Hafnarfjarðarbær
horfingarkvæði Flága arkís
yfirlitarkvæði Flága arkís
arkís arkís frá 11.000
arkís arkís frá 07.07.2002

ARKÍS

05-019 (99)1.02
arkís arkís arkís arkís