



Uppdr. Nr.
6437

Sveitarfélag
1400

Undirúmer
284

Dagsetning
14.09.2004

Skipulags
stofnan

Mótt.: **21 FEB. 2005**

Málnr.
2005020082

Vellir

4 áfangi DEILISKIPULAG

Greinargerð og skipulagsskilmálar



Útgáfa 0.0 27.08.2004

Hafnarfjarðarbær
Umhverfis og tæknisvið

ARK **ÍS** ehf
arkitektar ráðgjafar

EFNISYFIRLIT

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR	3
0.1 Samþykktir	3
0.2 Breytingar	3
1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR	4
1.1 Tildrög deiliskipulagsvinnu	4
1.2 Gögn skipulagsáætlunarinnar	4
2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ	5
2.1 Skipulagssvæði – lega, afmörkun og aðkoma	5
2.2 Gatnakerfi og stígar	5
2.3 Landslag og sérkenni	5
2.4 Veðurfar	5
2.5 Menningarminjar	5
2.6 Veitur og lagnir	6
2.7 Eignarhald á landi	6
3. VELLIR – DEILISKIPULAG –4. ÁFANGI	7
3.1 Markmið og forsendur deiliskipulags	7
3.2 Megininntak skipulagstillögunnar	7
3.3 Sjálfbær þróun	7
3.4 Húsagerðir	8
3.5 Gatnakerfi og flokkun þess	8
3.6 Göngu- og hjólaleiðir	8
3.7 Leiksvæði og útivist	9
3.8 Skjólbelti og gróðursetning	9
3.9 Almenningsamgöngur	9
3.10 Safngámar / grenndarstöðvar	10
3.11 Veitur og lagnir	10
4. ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR	11
4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir	11
4.2 Mæliblöd og hæðarblöd	11
4.3 Byggingarreitur / nýtingarhlutfall	12
4.4 Útbyggingar og kjallarar	12
4.5 Sorpgeymslur og sorpflokkun	12
4.6 Bílastæði og bílageymslur	12
4.7 Frágangur lóða	12
4.8 Girðingar	13
5. SÉRÁKVÆÐI FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR	14
5.1 Almenn	14
5.2 Einbýlishús	14
5.2.1 Einbýlishús E1	14
5.2.2 Einbýlishús E2	15
5.3 Raðhús	15
5.3.1 Raðhús R1	16
5.4 Lóð fyrir spennistöð	16
6. SKÝRINGARMYNDIR	17
6.1 Skýringaruppdráttur	17
6.2 Deiliskipulagsuppdráttur	18

0. Samþykktir og breytingar

0.1 Samþykktir

Deiliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis frá 29.09.04 til 27.10.04.

Samþykkt í skipulags- og byggingarráði 07.09.04

Samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 14.09.04

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 byggingarráði. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

1. Almennar upplýsingar

1.1 Tildrög deiliskipulagsvinnu

Deiliskipulagsvinna á 4. áfanga hófst um miðjan maí 2004, og var unnin af Arkís ehf.

1.2 Gögn skipulagsáætlunarinnar

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og skýringaruppdrætti. Skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:1000, dags. 27.06.2004, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.



Horft að Grísanesi

2. Skipulagssvæðið

2.1 Skipulagssvæði – lega, afmörkun og aðkoma

Skipulagssvæði Valla 4. áfanga er um 7,9 ha að stærð. Afmörkun skipulagssvæðisins er sýnd á deiliskipulagsupprættinum. Svæðið sem er nýbyggingarsvæði sunnan við 2. áfanga Valla afmarkast til norðurs af 2. áfanga Valla, til austurs af Grísanesinu, til suðurs og vesturs af óbyggðu svæði.

Aðkoma akandi að svæðinu er um gatnamót Ásbrautar og Fléttuvalla, sjá deiliskipulags-upprátt.

2.2 Gatnakerfi og stígar

Ásbraut/Krísuvíkurvegur, Þjóðvegur 42, er tengibraut. Fléttuvellir sem liggur frá tengibrautinni er safngata.

Stofnstígar frá eldri íbúðahverfum Hafnarfjarðar eru einkum þrjár. Úr norðvestri 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 framhjá ípróttasvæði Hauka að skipulagssvæðinu. Allir þessir göngustígar sameinast í einum stíg norðaustan við 1. áfanga og liggja áfram að útvistarsvæðum um-hverfis Grísanes og til útvistarsvæðis umhverfis Ástjörn og Hvaleyrarvatn.

2.3 Landslag og sérkenni

Deiliskipulagssvæðið er í 21 – 25 m hæð yfir sjávarmáli. Landslag ein-kennist af hraunbollum, hraunhryggjum, hraungjótum og hraunsprungum.

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 móti sumarvindum og suðaustan vindum en hlémegin við Grísanesið móti austanvindum.

2.5 Menningarminjar

Í tengslum við skipulagsramma sem unninn var 1993 – 1994 voru gerðar fornleifaathuganir á vegum Hafnarfjarðarbæjar og Þjóðminjasafnsins. Þessar minjar voru síðan hnitsettar inn á kort 1999. Engar minjar eru þekktar innan skipulagssvæðisins samkvæmt þessum athugunum og því sem byggðasafninu er kunnugt um. Vakin er athygli á að “ef fornleifar finnast við framkvæmd skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fenginn er úrskurður fornleifanefndar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum” samanber. 10 og 13.gr. Þjóðminjalaga.

2.6 Veitur og lagnir

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

2.7 Eignarhald á landi

Allt land innan deiliskipulags er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

3. Vellir – deiliskipulag –4. áfangi

3.1 Markmið og forsendur deiliskipulags

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

Helstu skipulagsforsendur Valla 4. áfanga eru:

- Að leggja áherslu á vandað bæjarskipulag, tengsl við ósnerta náttúru, góða byggingarlist, umferðaröryggi og umhverfismál þannig að úr verði gott heildarskipulag.
- 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 notað 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

Byggðin samanstendur af tveimur götum, Götu A og Götu B.

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.

Götur verða aðlagðar að hrauninu í legu og hæð. Götur og gönguleiðir yfir þær eru útfærðar með umferðar-öryggi í huga. Gangstéttar eru beggja vegna allra gatna.

Gert er ráð fyrir almenningsvagnaleið eftir miðbiki Valla um Drekaelli, Akurveili og Kirkjuvelli.

Hluti af umferðarkerfinu innan deiliskipulagsvæðisins felst í neti göngu- og hjólréiðastíga. Það tengir saman íbúðabyggðina og nærliggjandi byggða- og þjónustukjarna, útivistarsvæði og sérstakt landslag. Byggðin er ná-tengd útivistarsvæðinu sem er austan 1., 2. og 4. áfanga hverfisins og mun tengjast svæðinu kringum Ástjörn og upp að Hvaleyrarvatni.

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 og styttra 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 þéttriðið stíganet í beinum tengslum við megin göngustígakerfi og almenningsvagnakerfi bæjarins.

Almenn sorpmóttaka er á grenndarstöð við Fléttuvelli.

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

3.4 Húsagerðir

Húsin eru við 2 götur:

Við Götu A eru 7 einbýlishús, sem auðkennd eru E1 og tvö raðhús með 7 íbúðum, sem auðkennd eru R1.

Við Götu B eru 46 einbýlishús, sem auðkennd eru E1 og E2 og spennistöð Hitaveitu Suðurnesja.

<u>Raðhús</u>	<u>fjöldi íbúða</u>
R1 1 hæð	7
Samtals	7

<u>Einbýlishús</u>	<u>fjöldi íbúða</u>
E1 1 hæð	30
E2 1 hæð	23
Samtals	53

Heildarfjöldi íbúða samtals 60

Sjá deiliskipulagupprátt.

3.5 Gatnakerfi og flokkun þess

Ásbraut / Krýsuvíkurvegur er tengibraut. Ein safngata liggur frá tengibrautinni inn í hverfið Fléttuvellir. Til að draga úr umferðarhraða er safngatan tengd við Ásbraut / Krýsuvíkurveg um hringtorg. Aðrar götur á deiliskipulagssvæðinu eru húsagötur. Allt skipulagssvæði 4. áfanga er innan 30 km svæðisins sem hefst við Hamratorg. Sjá deiliskipulagsupprátt.

Á Fléttuvöllum eru tvær hraðahindranir. Sú vestari í tengslum við stíga er að götunni liggja og hin til að gera skil á milli Fléttuvalla sem er safngata og Götu B sem er húsagata. Á Götu B eru tvær hraðahindranir í tengslum við gönguleiðir. Nánari útfærsla hraðahindrana verður ákveðin þegar kemur að framkvæmd.

3.6 Göngu- og hjólaleiðir

Megin göngustígar deiliskipulagsins eru tveir og liggja þeir norður - suður eftir deiliskipulagssvæðinu, sitt hvoru megin við byggðina í 4. áfanganum. Þessir

tveir meginstígar eru svo samtvinnuðir á þvers með tengistígum og gangstéttum hverfisins.

Við lagningu stíga skal fella þá að hraunlandslagi þannig að það skemmist ekki við stígagerðina. Þar sem gönguleiðir liggja yfir götur eru upphækkaðar hraðahindranir sem eru um leið gangbrautir. Þar er sérstaklega hugað að öryggismálum gangandi og hjólandi vegfarenda og viðeigandi ráðstafanir gerðar við nánari útfærslu.

Gangstéttar 2 m breiðar eru beggja megin við allar götur. Við safngötuna, Fléttuvelli er 2 m grasræma á milli götu og gangstétta.

3.7 Leiksvæði og útivist

Leiksvæði eru tvö annars vegar grenndarvöllur í enda Götu A og hins vegar sparkvöllur austan við byggðina á grænu svæði. Aðkomur að leiksvæðunum eru eftir göngustígum og gangstéttum sem liggja frá húsagötum allt í kring. Gerð og viðhald leiksvæðanna verður á vegum Hafnarfjarðarbæjar sem jafnframt mun fylla í hættulegar sprungur og gjótur á leiksvæðunum. Frágangur og búnaður á leiksvæðunum er háður nánari útfærslu.

Hverfisvöllur með boltavöllum er á grunnskólalóðinni. Bæði grunnskóla-lóð og leikskólalóð í 2. áfanga Valla munu vera opnar almenningi eftir starfsdag skólanna.

Útivist er hugsuð í græna svæðinu sem gengur frá 1. áfanga Valla í gegn-um miðju deiliskipulagssvæðis 2. áfanga og áfram vestan og sunnan við 4. áfanga. Einnig er mjög stutt út í opin svæði svo sem Grísanesið, Ástjörn o.fl.

3.8 Skjólbelti og gróðursetning

Innan deiliskipulagssvæðis á bæjarlandi mun Hafnarfjarðarbær gróður-setja gróðurbelti og götutré á tilgreind svæði sbr. Skipulagsupprátt. Hafnarfjarðarbær mun gróðursetja og annast þessi belti. Markmið gróðursetningarinnar er að búa til umgjörð um byggðina og skapa skjól fyrir ríkjandi vindáttum. Á lóðum spennistöðvar, sparkvallar og grenndarvallar verður kvæð um gróðursetningu skjólbelta, sjá skipulagsupprátt og mæliblöð.

3.9 Almenningsgöngur

Leið almenningsvagna úr miðbæ Hafnarfjarðar og að Áslandshverfi endar í dag við íþróttamiðstöð Hauka að Ásvöllum. Ráðgert er að leiðarkerfi strætisvagna verði framlengt út að Fléttuvöllum. Þannig er ráðgert að almenningsvagnar fari að nýju hringtorgi, Fléttutorgi sem staðsett er á mótum Drekaavalla og Fléttuvalla, og snúi þar við og fari sömu leið tilbaka um Drekaavelli, Akurvelli og Kirkjuvelli niður að Ásbraut. Biðstöðvar eru á tveimur stöðum við Drekaavelli mitt á milli Akurtorgs og Engjatorgs og við Kirkjuvelli. Áskilinn er réttur til að setja biðstöðvar á fleiri stöðum en sýndir eru á deiliskipulagsuppráttum, í samræmi við væntanlegt leiðarkerfi strætisvagna á skipulagssvæðinu.

3.10 Safngámar / grenndarstöðvar

Gert er ráð fyrir grenndarstöð fyrir flokkun á endurvinnanlegu sorpi við Fléttuvelli. Miðað við núgildandi stefnu bæjaryfirvalda er almennt gert ráð fyrir 2 safngámum, þar sem íbúar geta losað sig við endurvinnanlegan pappír og mjólkurfernur. Í sumum tilfellum, háð nánari ákvörðun, er einnig komið fyrir gámi fyrir endurvinnanlegan pappá. Útfærsla og fyrirkomulag grenndarstöðva og söfnun endurnýtanlegs úrgangs er háð ákvörðun bæjaryfirvalda á hverjum tíma og lögum og reglum sem um það kunna að verða settar.

3.11 Veitur og lagnir

Spennistöð hefur verið valin lóð við enda neðsta botnlanga Götu B, vestanverðu.

4. Almennir skipulagsskilmálar

4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

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

Þar sem hús eru samtengd 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 og/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 / 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 frárennslislagna.

4.3 Byggingarreitur / nýtingarhlutfall

Byggingarreitur og bindandi byggingarlína eru sýnd á mæliblaði og skipulagsuppdrætti og skal byggingin standa innan byggingarreitsins.

Byggingareitir eru táknaðir með brotnum línunum, sem tákna ystu mörk bygginga og lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

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

Byggingarreitur á deiliskipulagsuppdrætti miðast við steinsteypt hús hvað varðar fjarlægð frá lóðarmörkum.

4.4 Útbyggingar og kjallarar

Heimilt er að draga inn fyrir og jafnframt að byggja út fyrir byggingarreit, skyggni og skjólveggi alls staðar þar sem aðstæður leyfa, einnig þar sem bundin byggingarlína er.

Almennt er ekki gert ráð fyrir kjöllum, en þeir eru þó heimilaðir þar sem staðhættir leyfa, en ekki er tryggt að sjálfrennsli fráveitu náist. Lóðarhafar kosta sjálfir fráveitur frá slíkum rýmum liggja þau neðar en ráðgerðar fráveitulagnir.

4.5 Sorpgeymslur og sorpflokkun

Sorpgeymslur skulu að öðru leiti vera í samræmi við 84. grein byggingarreglugerðar (441/1998).

Sorpgeymslu skal staðsetja innan lóðar á snyrtilegan og tryggan hátt. Í eða við öll hús skal gera ráð fyrir sorpflokkun til framtíðar.

4.6 Bílastæði og bílageymslur

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

Bílastæði við götu, utan lóða, eru til almennra nota.

Í raðhúsum skulu vera 2 stæði á lóð/íbúð auk stæðis í bílgeymslu.

Í einbýlishúsum skulu vera 3 stæði á lóð auk stæðis í bílgeymslu, staðsetning þeirra á mæliblöðum er bindandi.

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

4.7 Frágangur lóða

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

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

Aðlaga ber lóðarhæð að ósnortnu 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 (jarðfláar, stoðveggir og girðingar þar með taldar) og frágang á lóð sinni 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.

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 notaður þá skal hann ekki vera brattari en 1:3.

Lóðarhafa er ekki heimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðamörk. Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna graftrar fyrir sökklum skal lóðarhafi fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum umhverfis- og hönnunardeildar.

4.8 Girðingar

Óheimilt er að reisa girðingar á lóðamörkum sem snúa að vernduðum hraunjöðrum. Leitast skal við að hafa hraunjaðra sem náttúrulegasta. Bent er á möguleika á skjólmyndun með gróðri / jarðvegi / hrauni.

Heimilt er að reisa allt að 180 sm háa girðingu innan lóðamarka í minnst 180 sm fjarlægð frá lóðamörkum.

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

5. Sérákvæði fyrir einstakar lóðir

5.1 Almenn

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

Skýringaruppdráttur sem fylgir skilmálum þessum sýnir í meginatriðum afstöðu einstakra bygginga til götu og lóða. Byggingunum er snúið þannig að þær myndi sem best skjól fyrir ríkjandi vindáttum, svo að útvist á lóð verði sem best. Lóðarhafar skulu einnig huga vel að skjól-myndunum á lóðum sínum, bæði með gróðri og skjólveggjum. Fyrirvari er settur um að húsgerðir falli vel og eðlilega að landi á hverri lóð.

Við efnisval skal hafa í huga að byggingarnar eru staðsettar í næsta nágrenni við hraunlandslag. Hvatt er til þess að samvirkni sé á milli forma, notagildis og efnisvals.

Hámarkshæðir húsa hvetja til þess að lofthæð innan íbúða sé meiri en hefðbundin lágmarkshæð. Miðað er við 3 m salarhæð.

Bílastæðakröfur á íbúðahúsalóðum sjá 4.6. Staðsetning þeirra er sýnd á skipulagsuppdráttum og mæliblöðum.

5.2 Einbýlishús

Tvær gerðir eru af einbýlishúsum, E1 og E2. Alls 53 hús við tvær götur, Götu A og Götu B.

Mæliblað sýnir byggingarreit húss og staðsetningu innan lóðar. Jafnframt fjarlægð frá lóðamörkum sem miðast við að útveggir séu a.m.k. REI60 og klæddir klæðningu í flokki 1. Ef húsið nær ekki þessum kröfum þarf það að fjarlægjast lóðarmörkum sem því nemur (sjá Byggingareglugerð 75.gr.).

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

Leitast skal við að samræma útlit og efnisval allra skjólveggja og girðinga á lóðum, að stíl og yfirborðsfrágangi húsa. Huga ber vel að skjólmyndunum á garðsvæði hússins og skjólbelti úr gróðri plantað.

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

5.2.1 Einbýlishús E1

Byggingarreitir eru fyrir 30 einbýlishús norðan og austan götu á jafn mörgum lóðum. Húsin eru einnar hæðar með innbyggða bílgeymslu.

Hámarksnýting á lóðunum er að grunnflötur húss sé ekki meiri en 35% af lóðarstærð.

Bundin byggingarlína er að jafnaði 2 m frá lóðarmörkum í austri og 4 m í norðri til að skýla útivistarsvæði lóðar sem best fyrir ríkjandi vindáttum. Fjarlægð bundinna byggingarlína frá lóðarmörkum er miðuð við steinsteypt hús þannig að ef byggt er timburhús þarf það að fjarlægjast bindandi byggingarlínu sem því nemur saman ber ákvæði byggingarreglugerðar. Ekki er heimilt að byggja nær vestur lóðarmörkum en 4 m, sjá nánar í annarri málsgrein í kafla 5.3 Einbýlishús. Byggingarreitur er 7 m frá götu fyrir framan bílskúra.

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

Þakhalli skal vera á bilinu 0–30°.

5.2.2 Einbýlishús E2

Byggingarreitir eru fyrir 23 einbýlishús sunnan götu á jafn mörgum lóðum. Húsin eru einnar hæðar með innbyggða bílgeymslu.

Hámarksnýting á einbýlishúsalóðum er að grunnflötur húss sé ekki meiri en 35% af lóðarstærð.

Bundin byggingarlína er að jafnaði 2 m frá lóðarmörkum í austri og 4 m frá lóðarmörkum götumegin, til að skýla útivistarsvæði lóðar sem best fyrir ríkjandi vindáttum. Fjarlægð bundinna byggingarlína frá lóðarmörkum er miðuð við steinsteypt hús þannig að ef byggt er timburhús þarf það að fjarlægjast bindandi byggingarlínu sem því nemur sbr. ákvæði byggingarreglugerðar. Ekki er heimilt að byggja nær suður og vestur lóðarmörkum en 4 m, sjá nánar í annarri málsgrein í kafla 5.3 Einbýlishús. Byggingarreitur er 7 m frá götu fyrir framan bílskúra.

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

Ein gerð er af raðhúsum, R1. Alls 2 hús við Götu A, með samtals 7 íbúðir.

Mæliblað sýnir byggingarreit húss og staðsetningu innan lóðar. Jafnframt fjarlægð frá lóðarmörkum sem miðast við að útveggir séu a.m.k. REI60 og klæddir klæðningu í flokki 1. Ef húsið nær ekki þessum kröfum þarf það að fjarlægjast 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. Huga ber vel að skjólmyndunum á garðsvæði hússins og skjólbelti úr gróðri plantað.

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

5.3.1 Raðhús R1

Byggingarreitir eru fyrir 2 raðhús með þremur og fjórum íbúðum, samtals 7 íbúðum, vestan götu við Götu A, á 2 lóðum. Húsin eru einnar hæða með tengibyggingum sem innihalda m.a. bílgeymslur.

Bundin byggingarlína íbúðarhúss er 4 m frá lóðarmörkum við götu. Byggingarreitir aðal húss er 10x20 m og einnar hæðar tengibyggingar a.m.k. 7x7 m.

Hámarks nýtingahlutfall er 0,65.

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

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

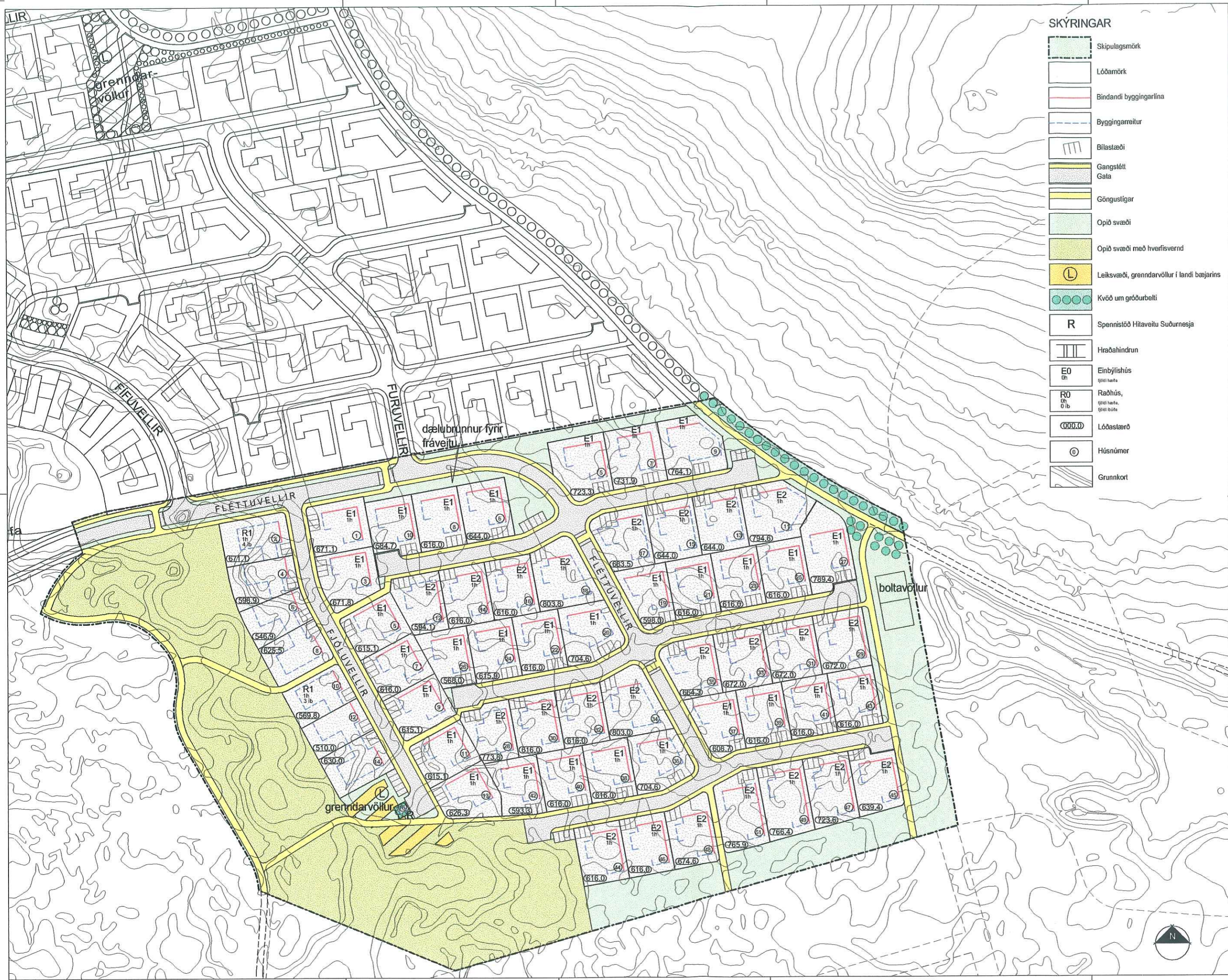
5.4 Lóð fyrir spennistöð

Á skipulagssvæðinu er lóð fyrir spennistöð Hitaveitu Suðurnesja við Götu B, sjá deiliskipulags-uppdrátt. Heimilt er að byggja eina spennistöð innan lóðarmarkanna.

Hámarkshæð spennistöðvar er 3,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

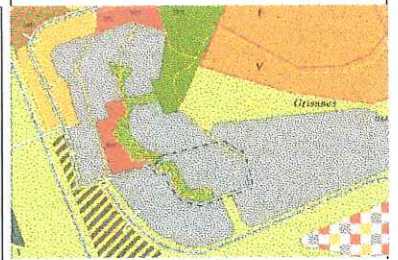
Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Lóðina skal planta með trjágróðri.



SKÝRINGAR

	Skipulagsmörk
	Lóðamörk
	Bindandi byggingarlína
	Byggingarreitir
	Bílastæði
	Gangstétt Gala
	Göngustígar
	Opið svæði
	Opið svæði með hverfisvernd
	Leiksvæði, grændarvöllur í landi bæjarins
	Kvöð um gróðurbelti
	Spennistöð Hitaveitu Suðurnesja
	Hraðahindrun
	Einbýlishús spátt hæða
	Raðhús, spátt hæða, spátt hæða
	Lóðastærð
	Húsnúmer
	Grunnkort



SAMÞYKKTIR:
DEILISKIPULAG ÞETTA VAR SAMÞYKKT AF SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐI HAFNARFJARÐAR ÞANN _____

FRÁ _____ TIL _____

F.H. SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐS

DEILISKIPULAG ÞETTA VAR AUGLÝST FRÁ _____ TIL _____

DEILISKIPULAG ÞETTA, SEM FENGID HEFUR MEDFERÐ SAMKV. GR. 25 Í LÖGUM NR. 73/1997 VAR SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN ÞANN _____

BÆJARSTJÓRNIN Í HAFNARFIRÐI

DEILISKIPULAG ÞETTA ÓBLAST GILDI ÞANN _____

HLUTI AF DEILISKIPULAGI ÞESSU ERU SKIPULAGS-SKILMÁLAR / GREINAGERÐ. ÚTGAFA 0.0 DAGS. 27.08.2004.

HAFNARFJARÐARBÆR
Bæjarskipulag

A 13.02.2005 omn húsnúmer
breytt dags. teknáð lýsing

ARK ÍS ehf
arkitektar ráðgjafar

Aðalsteinn Snorason arkitekt fól 161161-2769
Egill Guðmundsson arkitekt fól 270152-6869
Gísli Gíslason arkitekt fól 160657-4809

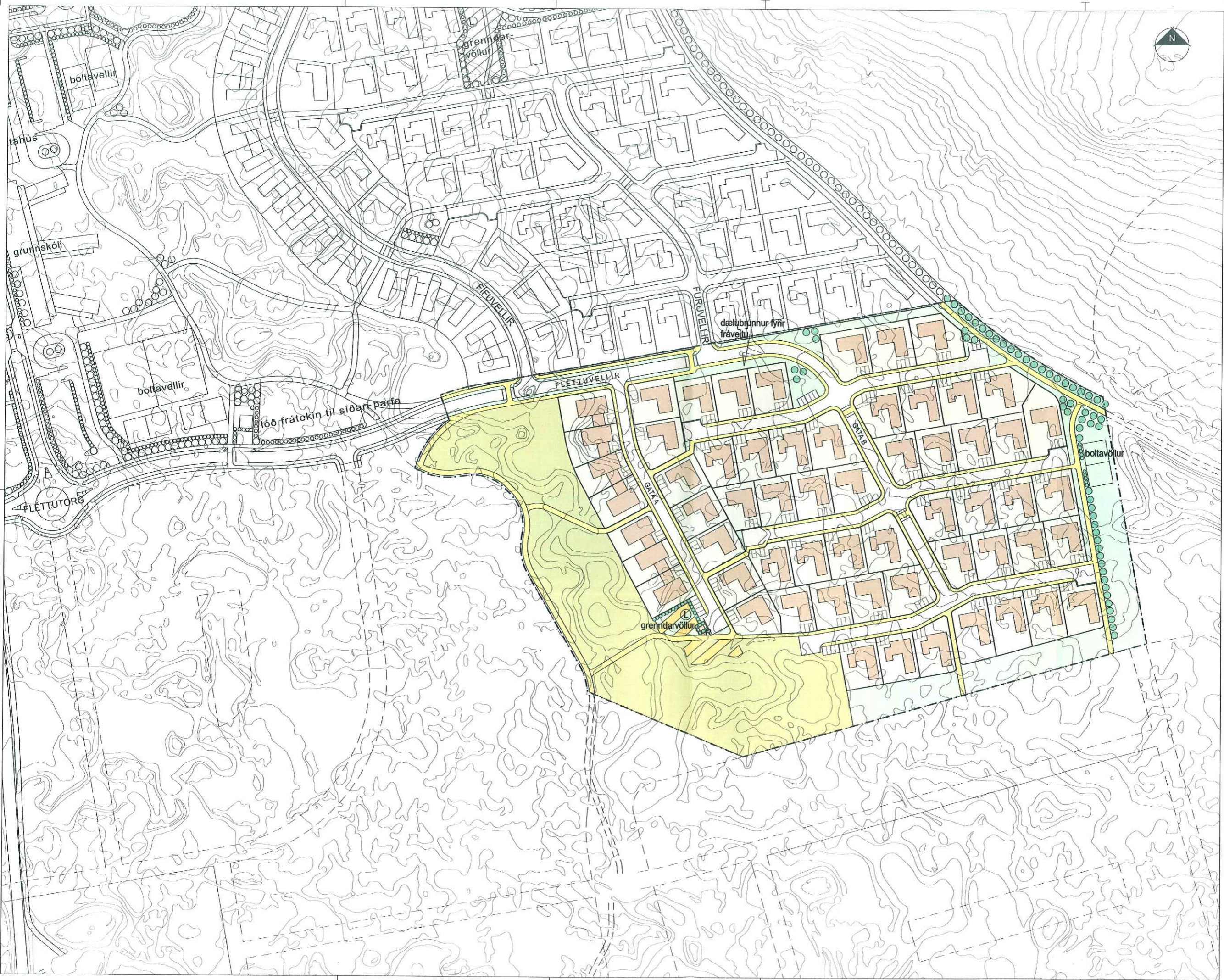
skólavörðslug 11 101 reykvík
sími 511 2060
fax 511 2066
netfang arkis@ark.is

Vellir
4. áfangi
deiliskipulagsuppráttur

veitkupi Hafnarfjarðarbær
veitnúmer 04-042
hannað/teiknað omn
máv 1:1000 = A1
dags 27.08.2004

04-042 (99)1.01 A
veitnr teikning breyt





brýtt dags klímað ljáing

ARK ÍS ehf
arkitektar ráðgjafar

Adalsteinn Snorsson arkitekt fól 161161-2769
Egill Guðmundsson arkitekt fól 270152-6869
Gísli Gíslason arkitekt fól 160657-4809

skólavörðslug 11 101 reykjavík
sími 511 2060
fax 511 2066
netfang ark@ark.is

Vellir
4. áfangi
skýringaruppráttur

veiklaupl Hafnarjörðarbaer
veiknúmer 04-042
hannað/teiknað amn
mív 1:1000 - A1
dags 27.08.2004

04-042 (99)1.02

veiktr hlíking brýtt