

SKÝRINGAR

1. Hús á 2 og 3 hæðum fyrir verslanir, skrifstofur og aðra hverfisþjónustu. Á efstu hæðum er gert ráð fyrir íbúðum. Þakgerð er valmátt með um 22,5 gr. halla og án kyrista. Hver hæð í húsi allt að 210 m<sup>2</sup> flatarmáli, auk allt að 40 m<sup>2</sup> nýtingar í þakrymi húsa. Á milli húsa eru 3 m breiðar tengibyggingar, um 33-37 m<sup>2</sup> að grunnflatarmáli. Þar ná hast að þakbrúnum aðliggjandi húsa.  
  
Fyrirkomulag verslunar- og þjónustuhúsnæðis skal í aðalatriðum þannig hafað, að starfsemi opnast fyrst og fremst að aðliggjandi götum (sjá jafnframt skýringu nr. 4.) og þar skal að auki gera ráð fyrir að- og brottflutningi á hverskonar varningi.  
  
Mögulegt er að jarðhæðir vaxi undan húsum að inngarði. Slíkt aukid flatarmál getur verið frá u.þ.b. 45 m<sup>2</sup> í allt að 140 m<sup>2</sup>, sem fer eftir húsum.  
  
Fjöldi íbúða getur mest verið tvær íbúðir í húsi. Fyrirkomulag íbúða skal í aðalatriðum uppfylla eftirfarandi skilyrði:  
  
a. Ná þvert í gegnum viðkomandi hús.  
b. Aðal dagstofur skulu snúa að inngarði.  
c. Svalir skulu snúa að inngarði.  
d. Inngangar íbúða skulu vera sér og óháðir inngöngum fyrir aðra starfsemi.  
  
Helstu stærðir (hámarksstærðir):  
  
Þjónustu- og skrifst. húsnæði þ.m.t. tengibyggingar, stækunar- möguleikar og glerskáli.....2570 m<sup>2</sup>  
Íbúðarhúsnæði þ.m.t. tengibyggingar og ris.....1680 m<sup>2</sup>  
Byggingar nr. 2 allt að.....1350 m<sup>2</sup>  
**Samtals allt að.....5600 m<sup>2</sup>**  
Heildarflatarmál lóðar.....12850 m<sup>2</sup>  
Nýtingarhlutfall allt að.....0,44
2. Hús sömu gerðar og nr. 1. Þegar að byggingu þeirra kemur mun íbúðarhús sem er til staðar (nr. 3) víkja.
3. Einbýlishús sem er til staðar, en mun víkja fyrir byggingu nr. 2 þegar þær byggjast. Kvæð er sett um aðkomurétt að húsinu um lóð verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Stærð lóðar verður um 1100 m<sup>2</sup>.
4. Mögulegur glerskáli. Hugsanlegt er að um skálann liggi sameinaðar aðkomuleiðir að megin hluta starfsemi bygginganna. Tengsl geta verið annað hvort innan jarðhæða bygginganna eða um léttbyggðan gang við inngarðshlið þeirra. Aðalinnangangur skal vera um götuhlið en inngangur fyrir almenning skal jafnframt vera frá inngarði. Grunnflatarmál getur verið allt að 360 m<sup>2</sup>.
5. Lækjarsvæði og tjörn.
6. Göngustígur sem tengir saman svæði I og II
7. Svæði fyrir uppákomur s.s. útmarkað á gövólrisdögum, jafnvel í skjóli opinna tjalda
8. Leiksvæði við Setbergsskóla.
9. Bílastæði.
10. Hjúkrunarmiðstöð, allt að 2000 m<sup>2</sup> m.v. tvær hæðir, 3000 m<sup>2</sup> m.v. þrjár hæðir.
11. Þjónustuhúsnæði á jarðhæð allt að 2500 m<sup>2</sup>. Aðkomuleiðir óháðar annari starfsemi. Innangengt frá göngum íbúða og jafnframt frá hjúkrunarmiðstöð eftir þörfum.
12. Íbúðir í fjölbýlishúsum, allt að 80 - 90 talsins m.v. stærðir á bilinu 60 - 120 m<sup>2</sup>. Staðsetning og fyrirkomulag er unnið með eftirfarandi atriði að markmiði:  
  
a. Allar íbúðir snúi vel við suðlægum áttum.  
b. Byggingarnar myndi skjól um inngarð fyrir veðrum og umferðarhávaða. Þar verði m.ö.o. friðsælt til nokkurar útivistar, hvort heldur sem er á jörðu niðri eða af íbúðarsvölum.  
c. Aðkoma og umferð bíla sé aðskilin frá aðal útivistarsvæðum íbúða.  
d. Fyrirkomulag falli vel inn í það um hverfi sem er til staðar frá náttúrunnar hendi.  
e. Æskilegur fjöldi íbúða náist en með takmörkuðum fjölda íbúðarhæða.
13. "Lokaðir" gangar íbúða. Um leið og þeir eru samgönguleið skýla þeir íbúðum fyrir umferðarhávaða, einkum í vestur hluta sem næst stendur Reykjanesbraut (minnsta fjarlægð frá miðju brautar er 45 m.) Út um ganga, eða í gegnum þá, getur engu að síður verið útsýni frá íbúðum, setkrókum og setustofum.
14. Íbúðarhús sem eru til staðar. Deiliskipulagi að þessu svæði frestað
15. Skjólögðir inngarðar, sbr. ofan sagt.
16. Vesturmörk fyrirhugaðrar byggðar í Mosa-hlíð.
17. Íbúðarhús sem eru til staðar og ráðgert er að víki við framkvæmd skipulagsins.
18. Stekkjarhraun.
19. Lækur.
20. Opið svæði.

Fyrirvari er gerður varðandi breytta legu Reykjanesbrautar.

Skipulagsuppráttur þessi var samþykkt af Skipulagsnefnd Hafnarfjarðar hinn 15. Nóvember 1991.

Hafnarfirði hinn: *[Signature]*  
Skipulagsstjóri Hafnarfjarðar.

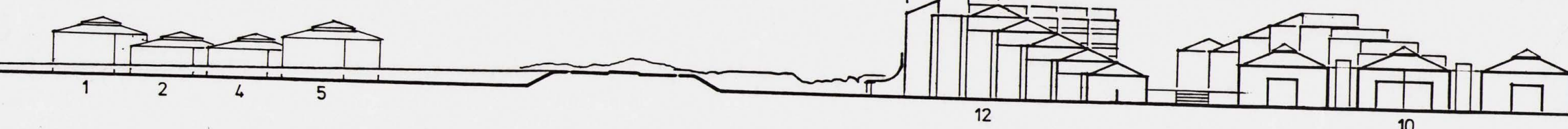
Skipulagsuppráttur þessi var samþykkt af Bæjarstjórn Hafnarfjarðar hinn 19. Nóvember 1991.

Hafnarfirði hinn: *[Signature]*  
Bæjarstjóri.

Skipulagsuppráttur þessi var samþykkt af Skipulagsstjóra ríkisins í samrámi við gr. 4.4.1. skipulagsreglugerðar nr. 318 frá 1985.

Reykjavík hinn: 11. Júní 1992  
*[Signature]*  
Skipulagsstjóri ríkisins.

UTLIT, SNEIDING A-A  
MIÐHVERFI SETBERGI, HAFNARFIRÐI



TILLAGA AÐ SKIPULAGI ÍBÚÐABYGGINGA OG ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐIS

M. 1:1000

JUNÍ 1991 BREYTT 12.07.1991 BREYTT 20.01.92