

DEILISKIPULAG 1: 500

DEILISKIPULAG

Almennt:

Áhersla er lögð á að byggingarnar við Reykjavíkurveg 52 og Flatahraun 1 myndi saman eina heild, með faðm mót suðri, en bakið að aðliggjandi iðnaðarsvæði norðan við. Á báðum lóðum er gert er ráð fyrir 5 hæða byggingum þar sem 5. hæðin er minni og innregin miðað við neðri hæðirnar. Áhersla er lögð á að draga úr hæðarvirgni bygginganna með útfærslum og efnisvali efstu hæðarinnar. Nærliggjandi byggingar s.s. við Sléttahraun eru hæst 4 hæðir (fjölbýlishús) en tvær til þrjár við Flatahraun. Efnis og litaval verði samræmt s.s. kostur er.

Bílastæði:

Bílastæði beggja lóðanna verði að hluta til ofan jarðar og að hluta í kjallara, skiptingin verði þannig að helmingur stæða í hverju húsi verði neðanjarðar og helmingur ofanjarðar. Fyrirkomulag og fjöldi stæða miðist við reglugerðir. Að jafnaði er þá miðað 1 stæði fyrir íbúðir 80 m² og minni, en tvö fyrir íbúðir stærri en 80 m².

Umferðarskipulag:

Í tengslum við skipulagsvinnu þessa hefur verið gerð könnun á umferðarflæði um Reykjavíkurveg og Flatahraun og tillögur til lagfæringa og endurbóta m.t.t. aukinnar umferðar. Tillögurnar í heild sinni koma fram á skýringarupprætti sem fylgir deiliskipulaginu og voru unnar af verkfræðistofunni Fjölbýlshúsnun ehf.

Afleiðing þessara tillagna er sameiginleg aðkoma að Flatahrauni 1 og Reykjavíkurvegi 50. Jafnframt verður kvöð um gönguleið á mótum lóðanna Reykjavíkurvegar 50 annars vegar, og Reykjavíkurvegar 52 og Flatahrauns 1 hins vegar. Kvöð verður um umferð um lóð Reykjavíkurvegar 52. Framtíðar útfærsla gatna, gatnamóta og aðkoma á svæðinu mun kalla á breyttar útfærslur.

Hljóðvist:

Hluti af deiliskipulagi þessu er skýrsla Línuhönnunar um hljóðstig, dags. 26.01.2004. Heimilað hefur verið af heilbrigðisnefnd Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis, dags. 23.02.04, að beita frávikii í samkvæmt reglugerð 933/1999 um hávaða. Frávikii inniber að viðmiðunargildi hljóðstigs utan við glugga má vera 70/55. Uppfylla þarf eftirfarandi skilyrði samkvæmt reglugerð: 70/55 merkir að viðmiðunarkrafa um 55 dB(A) utan við opnanlegan glugga skal vera uppfyllt fyrir a.m.k. helming íveruherbergja í hverri íbúð. Annars er leyfilegt hljóðstig utan við opnanlegan glugga allt að 70 dB(A).

Í lóðarhönnun og frágangi byggingarinnar þarf að sýna fram á aðgerðir sem leiða til lækkaðs hljóðstigs við hús til þess að tryggja sem besta hljóðvist.

Nýtingarhlutfall:

Nýtingarhlutfall miðast við 1,1 skv. gildandi aðalskipulagi. Blakjallari verði undaskilinn nýtingarútreikningi.

Skilmálar fyrir umræddar lóðir:

Reykjavíkurvegur 50:

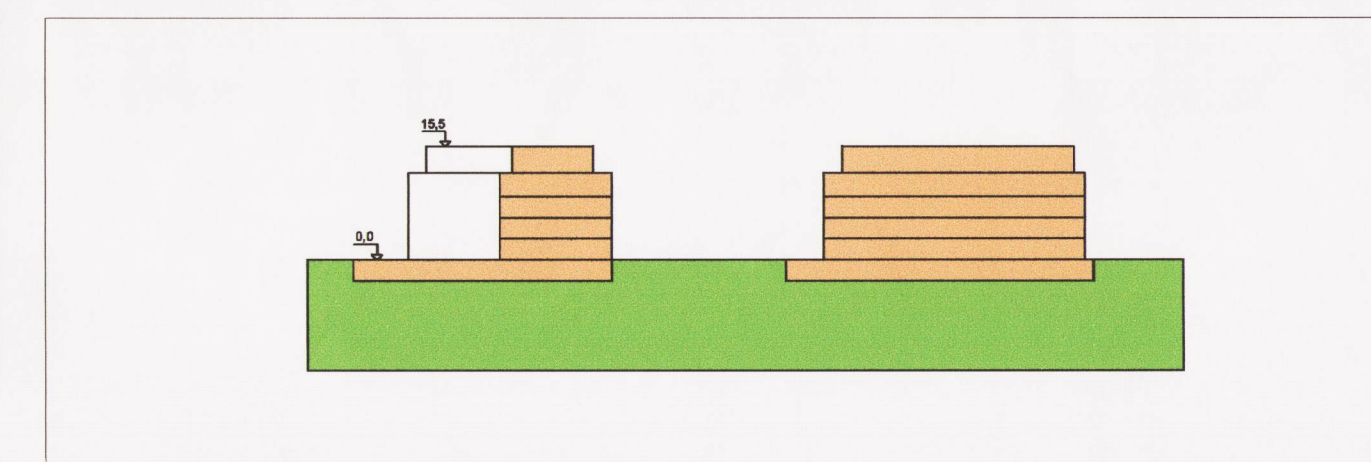
Lóðin telst fullbyggð, heimil nýting á lóðinni er 0,56. Kvöð er um gönguleið um lóðina. Heimilt er að innrétta lóðina þannig að akstursleið um hana austan og norðan megin lokist.

Reykjavíkurvegur 52:

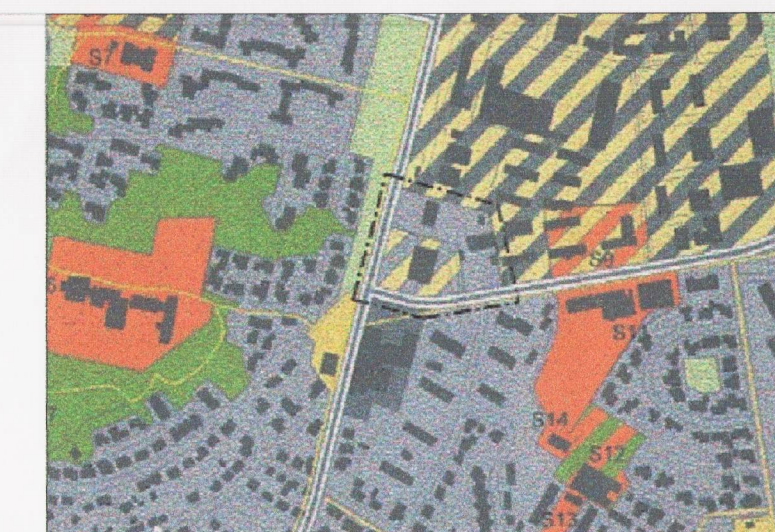
Miðað við lóðarstærð 3075 m² og nýtingarhlutfall 1,1 má byggja að hámarki um 3383 m² á lóðinni. Íbúðafjöldi verði um 30 íbúðir í einni vinkillaga byggingu. Lóðinni fylgja allt að 60 stæði þ.a. allt að 30 í kjallara. Hámarkshæð verði í samræmi við upprætti, eða 15,5 m. Þakform verði flatt þak. Kvöð er um umferð um lóðina milli nr 54 og 50.

Flatahraun 1:

Miðað við lóðarstærð 4870 m² og nýtingarhlutfall 1,1 má byggja að hámarki um 5387 m² á lóðinni. Íbúðafjöldi verði um 48 íbúðir í einni byggingu. Lóðinni skal fylgja allt að 96 stæði, þ.a. allt að 48 í kjallara. Hámarkshæð verði í samræmi við upprætti, eða 15,5 m. Þakform verði flatt þak.



SNID A-A 1: 500



ADALSKIPULAG HAFNAFJARÐAR 1995-2015, BR. VAR STADFEST 24.06.04 OG ÖDLAST GILDI 09.07.04

- SKÝRINGAR
- MÖRK DEILISKIPULAGS
 - LÓÐARMÖRK
 - NÚVERANDI BYGGINGAR
 - BYGGINGAREITUR/NYBYGGING
 - NÚVERANDI HÚS RIFIN
 - BÍLASTÆÐI
 - BILGEMSLA
 - GÖNGUSTIGUR
 - FJÖLDI HÉÐA

Deiliskipulag þetta fellur úr gildi og kemur í staðin fyrir breytingu á deiliskipulagi "Iðnaðarverfis austan Reykjavíkurvegar" vegna Reykjavíkurvegar 50 sem samþykkt var 07.12.99 og öðlast gildi 20.02.00.

DEILISKIPULAG ÞETTA VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐI HAFNAFJARÐAR
ÞANN 16.03.04 / 07.09.04
F.H. SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐS

DEILISKIPULAG ÞETTA, SEM FENGID HEFUR MEDFERD SMKV. 1. MGR. 25. GR. SKIPULAGS- OG BYGGINGARLAGA NR. 73/1997 VAR SAMÞYKKT Í BÉJARSTJÓRN HAFNAFJARÐAR
ÞANN 23.03.04 / 14.09.04

BÉJARSTJÓRNIN Í HAFNAFIRÐI
SKIPULAGSSTOFNUN HEFUR FENGID GÖGN TIL YFIRFERDAR Í SAMRÆMI VID LÖG NR. 73/1997
DEILISKIPULAG ÞETTA ÖDLAST GILDI
ÞANN

BREYTINGAR:

C:

B:

A: 10.09.2004. Eftirfarandi br. var gerð eftir kynningartímann: Lóð Reykjav. 50 er breytt þannig að innkeyrsla inn á lóðina og Flatahr. 1 verður á þjálfandi. Kvöð um aðkomu að Flatahr. 1, um Reykjav. 50, er feld niður og sett inn heimild til þess að innrétta lóðina þannig að akstursleið um hana austan og norðan megin lokist.

UMHVERFIS- OG TÆKNISVIÐ HAFNAFJARÐAR STRANDGÖTU 8-10 SIMI 565 56 40

DEILISKIPULAG "REYKJAVÍKURVEGAR 50-52 OG FLATAHRAUN 1"

VERK:	FLAT 0320
KVARÐI:	1:1000/500
DAGS:	12.03.04
SKIPULAGSUPPRÁTTUR SNEIDINGAR	TEIKN: BÓS SKRÁ: GRM.DWG

ÚTI INNI

ARKITEKTAR

ÞINGHOLTSSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK
SÍMAR 552 7000 & 552 7000 FAX 552 7001
NETFANG u@u.is
VEFFANG www.u.is
BALDUR Ó. SVAVARSSON ARKITEKTAR FAI
128357-5149
JÓN ÞÓR ÞORVALDSSON ARKITEKTAR FAI
jonthor@u.is
021250-7579