

ÍBÚÐARHVERFI Í NORÐURBÆ

ENDURGERÐIR DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR



Útgáfa 0,1

Skipulags- og byggingarsvið Hafnarfjarðar

Dags. 04.05.2012

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR 3

0.1 Samþykktir	3
0.2 Breytingar	3
0.3 Tildrög deiliskipulagsvinnunnar / forsendur	5
0.4 Gögn skipulagsáætlunarinnar	5

1.0 ALMENNAR UPPLÝSINGAR..... 5

1.1 Afmörkun og aðkoma	5
1.2 Menningarminjar	5
1.3 Eignarhald á landi	6
1.4 Landslag, gróður og veðurfar	6
1.5 Núverandi byggð.....	7

2.0 SKIPULAGSTILLAGA 8

2.1 Stefnumörkun - helstu markmið.....	8
2.2 Skipulagsgögn sem falla úr gildi	9
2.3 Yfirbragð svæðisins.....	10
2.4 Gatnakerfi	10
2.5 Leiksvæði, göngu-/hjólareiðastígar og græn svæði.....	11
2.6 Hverfisvernd.....	11
2.7 Skjólbelti og gróðursetning	12
2.8 Safngámar / grenndarstöðvar	13

3.0 ALMENNIR SKILMÁLAR 13

3.1 Almenn	13
3.2 Hönnun og uppdrættir	13
3.3 Mæli- og hæðarblöð.....	14
3.4 Útbyggingar, svalir og kjallarar	14
3.5 Sorpgeymslur.....	14
3.6 Bílastæði	14
3.7 Frágangur lóða	15

4.0 SKILMÁLAR FYRIR EINSTÖK SVÆÐI 15

4.1 almennt.....	15
4.2 reitur 1	16
4.3 reitur 2	20
4.4 reitur 3	25
4.5 reitur 4	29
4.6 reitur 5	33
4.7 reitur 6	35
4.8 Veitufyrirtæki	36

5.0 UPPDRÆTTIR SEM FALLA ÚR GILDI 37

6.0 UPPDRÆTTIR/SKÍRINGAMYNDIR 43

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis

Samþykkt í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann

Samþykkt í bæjarstjórn þann

Deiliskipulag þetta tók gildi

0.2 BREYTINGAR

Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða verður þeirra getið í þessum kafla, í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulagsnefnd.

Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá þá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er númerið 0.0, næsta útgáfa (fyrsta breyting) er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga o.s.frv. Texti viðkomandi breytinga og eða viðbóta verður ská- og svartletraður sem liður 0.1 í þessum kafla, næsta breyting sem liður 0.2 o.s.frv.

Þetta er **útgáfa merkt 0.0** dagsett 1. apríl 2011, þar sem athugasemdir Skipulagsstofnunar frá xxx hafa verið teknar til greina auk lítilsháttar orðalagsbreytinga og kaflaskiptinga

Breyting 0.1 dags. 4.5.2012:

Gerðar voru athugasemdir á auglýsingatíma og eftirfarandi atriði í skilmálum hefur verið breytt:

Kafli 1.4 *Merkingar við vindrósir hafa verið lagfærðar.*

Kafli 2.5 *Texta bætt við: „Göngu og hjólreiðastígar verði upplýstir með lágri lýsingu sem fellur vel að hraunumhverfinu.“*

Kafli 3.4 *Í stað „Byggja má allt að 15 m² gróðurhús/-skála...“ Mun standa „Byggja má allt að 12 m² gróðurhús...Hæð húss má mest vera 2,5 m frá yfirborði jarðar. Staðsetning gróðurhúss nær lóðamörkum en 3 m skal alltaf gerð í samráði við og með samþykki nágranna.“*

Kafli 3.6 *Í stað „Samfæld lengd þeirra á lóð skal þó aldrei vera meiri en 7m“. Mun standa „Samfæld lengd innkeyrslu frá götu skal þó aldrei vera meiri en 7 m.“*

Kafli 4.2-4.7 *Lagfæra texta í samræmi við kafla 3.4.*

Kafli 4.5 *Texta bætt við „Lagt er til að Norðurvangur 42-48 fái lóðarstækkun í samræmi við tillögu Skipulags- og byggingarsviðs og vegna beiðni frá lóðarhöfum nr. 42 og 44 við Norðurvang.“ Bætt við í töflu stækkun lóða við Norðurvang 42,44,46 og 48. Nýtingarhlutfall lækkar í samræmi við stækkunina og byggingarreitir haldast óbreyttir.*

Kafli 4.6 *Texta bætt við „Lagt er til að hús nr. 26 við Sævang fái umbeðna lóðarstækkun til suðurs í samráði við skipulags- og byggingarsvið. Ekki er gert ráð fyrir stækkun byggingarreits.“*

„Byggingarreitur við hús nr. 9 við Sævang verður færður til vesturs í samræmi við byggingarreiti á aðliggjandi lóðum. Ekki má byggja innan byggingarreits nema núverandi hús víki og skal þá bygging rúmast innan byggingarreits.“

0.3 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR / FORSENDUR

Skipulagið „Skipulag Hafnarfjarðar, íbúðahverfi í Norðurbæ“ var samþykkt af Skipulagsstjórn ríkisins 1. des. 1982. Þar sem gildandi deiliskipulag uppfyllir ekki þær kröfur sem gerðar eru til deiliskipulags er þörf á að endurskoða það. Skilmálar eru takmarkaðir og vísað er í mæliblöð þar sem engir byggingarreitir eru inni á skipulaginu. Mæliblöð sína byggingarreiti að hluta og sumstaðar eru þeir ekki til staðar. Við uppbyggingu hluta svæðisins hefur ekki verið farið eftir gildandi deiliskipulagi og er því þörf á að uppfæra bæði skilmála og uppdrátt og færa byggingarreiti inn á endurgert deiliskipulag. Forsendur skipulagsbreytinganna eru í samræmi við markmið aðalskipulags Hafnarfjarðar 2005-2025, kafli 1.3 Markmið.

0.4 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR

Deiliskipulagsáætlunin er lögum samkvæmt sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og skýringaruppdrætti í mkv. 1:2000 dags. 1. júlí 2011, m.s.br. Einnig er stuðst við eldri deiliskipulags- og skipulagsskilmála og aðalskipulag Hafnarfjarðar 2005-2025.

1.0 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 AFMÖRKUN OG AÐKOMA

Við endurgerð deiliskipulagsins mun afmörkun þess verða uppfærð í samræmi við þær breytingar sem hafa orðið á skipulaginu í dag. „Hleinar að Langeyrmölum“ sem staðfest var 28. sept. 2001, tekur yfir hluta svæðisins og eru það öll hús við Herjólfsstötu, Klettagötu og suðvestan megin Flókagötu. Útivistarsvæðið á Víðistaðatúni er upprunalega hluti af „deiliskipulagi íbúðahverfis í Norðurbæ“ sem staðfest var af ráðherra 1968. Á árinu 1988 var samþykktur deiliskipulagsuppdráttur fyrir sjálft útivistarsvæðið sem sjálfstætt deiliskipulag. Síðan hafa átt sér stað ýmsar breytingar á skipulaginu án þess að unnar hafi verið breytingar á gildandi deiliskipulögum bæði fyrir „Víðistaðasvæði deiliskipulag“, „Hleinar að Langeyrmölum“ og „Íbúðarhverfi í Norðurbæ“. Afmörkun svæðisins til norðurs hefur breyst örlítið vegna breytinga við Glitvang. Svæðið sunnan Víðistaðatúns er tekið út og mun tilheyra Vesturbænum þegar hann verður skipulagður í heild sem sérstakt deiliskipulag. Skipulagsmörk eru sem hér segir; Til norðurs liggur svæðið að bæjarmörkum Garðabæjar og Hafnarfjarðar og að Engidal. Til austurs liggur svæðið að Reykjavíkurvegi og Hrauntungu. Til suðurs liggur svæðið að Víðistaðatúni og mörkum deiliskipulagsins „Hleinar að Langeyrmölum“ og til vesturs að mörkum deiliskipulagsins „Hleinar að Langeyrmölum“ og að bæjarmörkum Garðabæjar og Hafnarfjarðar. Tillagan tekur yfir um 75,4 ha lands.

Aðkoma að svæðinu er frá Reykjavíkurvegi um Hjallabraut sem skilgreind er sem tengibraut í aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2005-2025 og um Hraunbrún að Hrauntungu auk Hjallabrautar sunnan megin. Vestan- og norðanmegin tengist svæðið frá Herjólfsbraut um Skjólvang og Heiðvang. Aðal göngustígar á svæðinu eru meðfram Hjallabraut og frá Reykjavíkurvegi yfir Víðistaðatún að Hjallabraut.

1.2 MENNINGARMINJAR

Gera má ráð fyrir að við upphaflegu uppbyggingu svæðisins hafi ekki verið gætt að fornleifum þar sem fornleifaskráning var ekki löggild á nýbyggingarsvæðum fyrr en með þjóðminjalögum nr. 107 dags. 31.

maí 2001. Því má reikna með að fjölmargar fornleifar hafi lent undir byggð á þeim tíma, og nauðsynlegt er að hyggja vel að þeim fornleifum sem eftir eru, m.a. á opnum svæðum í hverfinu.

Árið 1998 gerði Fornleifastofnun Íslands „Svæðisskráningu fornleifa í Hafnarfirði“ sem unnin var af Hildi Gestsdóttur og Sædís Gunnarsdóttur. Svæðisskráning er að mestu heimildavinna um fornleifar í landi Hafnarfjarðar með örfáum undantekningum, þar sem m.a. eru skráðar einstaka fornleifar á fyrirhuguðu deiliskipulagssvæði.

Samkvæmt forkönnun á deiliskipulagssvæðinu er þar að finna fornleifar sem ekki hafa verið hróflað við, og ekki hafa verið skráðar í áður nefndri Svæðisskráningu, en á lóð hússins við Víðivang 22 er vel afmarkað garðlag og innan þess er hringlaga grjóthlaðin tóft. Eigendur lóðarinnar hafa gætt vel að þessum hleðslum. Til frekari varðveislu á þessum fornleifum er hér með óleyfilegt að hrófla við þeim á nokkurn hátt, með tilvísan til Þjóðminjalaga frá 2001 nr. 14, en þar segir: „Nú telur landeigandi, ábúandi eða einhver annar, þar á meðal sá sem stjórnar opinberum framkvæmdum, að hann þurfi að gera jarðrask, svo sem vegna vegagerðar, veitulagnar, framræslu eða skógræktar, er haggð geti við fornleifum og skal hann þá skýra Fornleifavernd ríkisins frá því áður en hafist er handa við verkið. Lýst skal nákvæmlega breytingum þeim er af framkvæmd mundi leiða. Fornleifavernd ríkisins ákveður hvort og hvenær framkvæmd megi hefja og með hvaða skilmálum. Við allar meiri háttar framkvæmdir, svo sem vegagerð, virkjanaframkvæmdir, flugvallargerð, veitulagnir og skógrækt, skal sá sem fyrir þeim stendur bera kostnað af nauðsynlegum rannsóknnum.“

Með þessu deiliskipulagi fylgir nákvæmari fornleifaskráning skráð af Katrínu Gunnarsdóttur fornleifafræðingi fyrir Byggðasafn Hafnarfjarðar, dags. nóvember 2011.

Vakin er athygli á því að ef fornleifar finnast við framkvæmdir, skal fylgja fyrirmælum 13. gr. Þjóðminjalaga nr. 107/2001, þar segir; „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 framhalda og með hvaða skilmálum.“

1.3 EIGNARHALD Á LANDI

Landið innan skipulagssvæðisins er að mestu í eigu Hafnarfjarðarbæjar. Þrúðvangur 1 er eignarlóð.

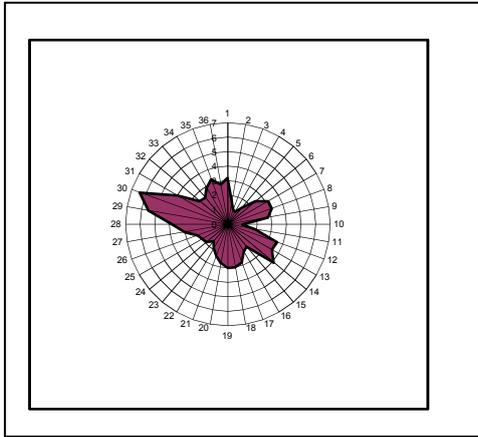
1.4 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR

Norðurbær er á tiltölulega flötu hraunlandsvæði með fallegum hraunmyndunum á stöku stað. Svæðið stendur í 5 - 20 metra hæð yfir sjávarmáli. Svæðið er u.þ.b. 75,4 ha að stærð.

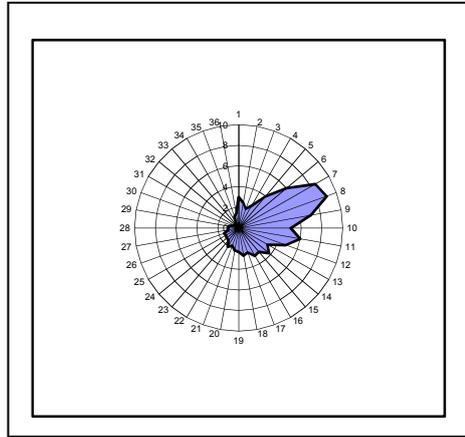
Svæðið er skjólgott sunnan- og vestanmegin. Mikið hefur verið gróðursett í einkagörðum og á grænum svæðum og við götur eru einstaka runnar og trjáplöntur. Í hrauninu fá villtar plöntur og tré að njóta sín á víð og dreif.

Víðistaðasvæðið er staðsett sunnanmegin svæðisins og er það skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota í aðalskipulagi Hafnarfjarðar.

Vindrósirnar bera með sér að yfir veturna eru austnorðaustan- og austsuðaustanáttir algengastar, en á sumrin er vestnorðvestanáttin (hafáttin) og suðaustanáttin ríkjandi á daginn. Skipulagssvæðið er talsvert opið fyrir vetraráttunum og er því nauðsynlegt að vinna með skjólmyndun við hönnun leikvalla og garða.



Tíðleiki vindátta júní – ágúst 1996 - 1998



Tíðleiki vindátta desember – febrúar 1996 – 1998

1.5 NÚVERANDI BYGGÐ

Svæðið byggðist upp á árunum 1967 - '90. Svæðinu er skipt upp í reiti frá 1 – 6 í takt við uppbyggingu á svæðinu þ.e.a.s. reitur 1 er elsti hluti svæðisins. Reitur 6 er yngsti hluti svæðisins.

Núverandi byggð einkennist af lágreistum einbýlishúsum og raðhúsum auk 3 – 4 hæða fjölbýlishúsum við Hjallabraut, Laufvang, Suðurvang, Víðivang, Miðvang og Breiðvang. Þrjár lóðir undir þjónustustofnanir eru innan svæðisins og eru þær leikskólarnir Víðivellir og Norðurberg og Engidalsskóli. Tvær lóðir er merktar sem verslunar-, þjónustu- og iðnaðarsvæði samkv. aðalskipulagi Hafnarfjarðar og eru þær við Hjallabraut 33 og Miðvang 41 en sú blokk er áberandi hæst innan svæðisins.

1.5.1 REITUR 1

Reiturinn nær yfir Miðvang norðan Hjallabrautar, Blómvang, Laufvang, Þrúðvang og Glitvang. Á reitnum eru 55 einbýlishús, 17 fjölbýlishús, þar af 4 blokkir og 10 raðhús. Svæðið byggist upp á árunum 1967 - '84. Alls eru 224 íbúðir á reitnum. Meðal nýtingarhlutfall á reitnum er 0,40.

Sjá nánar í kafla 4.2

1.5.2 REITUR 2

Reiturinn nær yfir hluta Hjallabrautar, Miðvang sunnan Hjallabrautar, Suðurvang og Hrauntungu norðan megin. Á reitnum eru 33 einbýlishús, 8 fjölbýli, leikskólinn Víðivellir, 1 dagheimili. Íbúðar- og viðskipta- og þjónustulóð við Miðvang 41. Svæðið byggist upp á árunum 1968- '90. Alls eru 316 íbúðir á reitnum. Meðal nýtingarhlutfall á reitnum er 0,45.

Sjá nánar í kafla 4.3

1.5.3 REITURI 3

Reiturinn nær yfir Norðurvang 1-11 og 2-12, Breiðvang og Hjallabraut 35-43. Á reitnum eru 8 raðhús og 25 fjölbýlishús, þar af 9 blokkir auk Engidalsskóla sem er grunnskóli og leiksóli. Alls eru 293 íbúðir á reitnum. Svæðið byggist upp á árunum 1972-'78. Meðal nýtingarhlutfall er 0,41.

Sjá nánar í kafla 4.4

1.5.4 REITUR 4

Reiturinn nær yfir Norðurvang 13-48, Heiðvang, Vesturvang og norðan megin við Skjólvang auk Hjallabrautar 50-96. Alls eru 110 einbýlishús og 6 raðhús á reitnum auk leikskólans Norðurbergs. Alls eru 130 íbúðir á reitnum. Svæðið byggist upp á árunum 1973- '78. Meðal nýtingarhlutfall á reitnum er 0,30.

Sjá nánar í kafla 4.5

1.5.5 REITUR 5

Reiturinn nær yfir Sævang og Skjólvang sunnan megin. Á reitnum eru 57 einbýlishús og 2 tvíbýlishús. Alls eru 62 íbúðir á reitnum. Svæðið byggist upp að mestu leiti á árunum 1977- '87. Fáein hús eru eldri eða frá 1955-'64. Meðal nýtingarhlutfall er 0,31.

Sjá nánar í kafla 4.6

1.5.6 REITUR 6

Reiturinn nær yfir Víðivang og eitt fjölbýlishús við Hjallabraut 33. Alls eru 16 einbýlishús á reitnum og 5 fjölbýli. Fjöldi íbúða eru alls 103. Svæðið byggist upp á árunum 1979-'89. Meðal nýtingarhlutfall er 0,57.

Sjá nánar í kafla 4.7

2.0 SKIPULAGSTILLAGA

2.1 STEFNUMÖRKUN - HELSTU MARKMIÐ

- Að uppfæra upphaflegt deiliskipulag af svæðinu m.t.t. þeirra breytinga sem orðið hafa.

- Að útbúa/uppfæra skilmála fyrir þau hús sem eru innan skipulagssvæðisins þannig að ljóst sé hvað megi og hvað megi ekki.
- Að halda í yfirbragð/sérkenni hvers reits fyrir sig innan svæðisins.
- Setja inn og lagfæra byggingarreiti á skipulagsupprætti sem áður voru á mæliblöðum.
- Að leitast við að bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda innan svæðisins og tengingar við aðliggjandi svæði.
- Að endurbæta skipulag við fjölbýlishúsalóðir til að gefa betra skjól.
- Að bæta hljóðvist innan svæðisins og bæta skjól fyrir helstu vindáttum.
- Að hverfis vernda hraun á opnum svæðum.

2.2 SKIPULAGSGÖGN SEM FALLA ÚR GILDI

Gögn sem falla úr gildi við staðfestingu endurgerðs deiliskipulags, sjá einnig teikningar í kafla 5.0:

- „Skipulag Hafnarfjarðar, íbúðarhverfi í Norðurbæ“, staðfest af Skipulagsstjórn ríkisins 1. 12. 1982. Að undanskildu svæði austan og sunnan Víðistaðatúns.
- Skilmálar fyrir einbýlishús í Norðurbæ, undirritaðir 30.12. 1968. (Þrúðvangur 1-22 Blómvangur 1-16 og Miðvangur 90-118). Reitur 1.
- Greinargerð „Tenging Vestur- og Norðurbæjar“ dags. 22.9.1980. Höfundur Björn S Hallsson.
- Tillaga að skipulagsskilmálum fyrir tengingu Vestur- og Norðurbæjar (endurskoðun Norðurbæjar) dags. 24.2. 1981. Reitur 2. Höf. Ingimundur Sveinsson og Gylfi Guðjónsson.
- Skipulagsskilmálar fyrir viðbótarlóðir í Norðurbæ skv. endurskoðun skipulagsins frá nóvember 1982. (Blómvangur, Glitvangur, Víðivangur, Sævangur og Klettagata). Reitir 1, 5 og 6. Höfundur Björn S Hallsson.
- Úthlutunarskilmálar fyrir einbýlishúsa-, raðhúsa- og tvíbýlishúsalóðir, dags. 23.1. 1976. (Hraunbrún, Skjólvangur, Sævangur). Reitir 4 og 5.
- Úthlutunarskilmálar fyrir einbýlishús í Norðurbæ dags. 20.9. 1983. (Blómvangur, Glitvangur, Víðivangur, Sævangur og Klettagata). Reitir 1, 5 og 6.
- Sérstakir skilmálar fyrir einbýlishús í Norðurbæ dags. 23.2.1976.
- „Deiliskipulag Engidalsskóli“, samþykkt 16.júlí 1998 og staðfest í Umhverfisráðuneytinu 5. ágúst 1998.
- Breyting á „skipulagi Hafnarfjarðar íbúðarhverfis í Norðurbæ“ Símsstöð við Miðvang 39. öðlaðist gildi 31. janúar 2002.

- Breyting á „Skipulag Hafnarfjarðar íbúðarhverfi í Norðurbæ“, Sævangur. Öðlaðist gildi 10. mars 2003.
- Breyting á „Skipulag Hafnarfjarðar íbúðarhverfi Norðurbæ“, Þrúðvangur 3. Öðlaðist gildi 22. Júlí 2003.
- Breyting á „Skipulag Hafnarfjarðar íbúðarhverfi Norðurbæ“, öðlaðist gildi 10.mars 2004.
- Breyting á „Skipulagi Hafnarfjarðar íbúðarhverfi í Norðurbæ
- Breyting á „Íbúðarhverfi í Norðurbæ, Hafnarfirði, á lóð leikskólans Norðurbergi“. Öðlaðist gildi 7. janúar 2009.
- „Þrúðvangur 8, deiliskipulag“. Öðlaðist gildi 18. maí 2010.

2.3 YFIRBRAGÐ SVÆÐISINS

Norðurbærinn byggist upp að mestu leiti á tímabilinu frá 1968 til 1988. Hæðarlega lands er frá 5 m og upp í 20 m frá sjávarmáli. Landslag er fjölbreytilegt með einstaka hraunbollum og klettum og bíður upp á aðlaðandi tengingu göngustíga gegnum byggðina og að opnum svæðum. Langstærsti hluti skipulagssvæðisins er lágrest byggð einbýlishúsa. Fjölbýlishús eru staðsett mestmegnis miðsvæðis í nánd við tengibraut.

Umhverfis fjölbýlishúsin eru gróðurlítill, opin svæði sem eru skjóllítill fyrir norðan- og austanátt og einnig fyrir umferðarhávaða frá stofnbraut og tengibraut.

Lóðir einbýlishúsa eru fremur stórar og margar þeirra hafa haldið náttúrulegu hraunlandslagi sem gefur svæðinu sterkt svipmót og eykur gæði þess. Bæði einbýlishúsa- og raðhúsalóðir eru gróðursælar sem gefur mikið skjól. Ein lóð er fyrir hverja raðhúsallengju og er mælt með að lóðarhafar skipti henni þannig að hver íbúð eigi sinn hlut.

Þéttleiki innan skipulagssvæðisins er að meðaltali 0,4 (nýtingarhlutfall).

2.4 GATNAKERFI

Reykjavíkurvegurinn er ein aðalinnkomuleið umferðar í Hafnarfjörð. Þessi leið verður áfram aðal umferðaræð til og frá bænum. Umferðarhávaði frá Reykjavíkurveginum er þó nokkur og þarf að taka tillit til þess við endurgerð á skipulagi svæðisins.

Gatnakerfi Norðurbæjar byggist upp á tengibraut, safngötum og húsagötum. Hjallabraut ber öll einkenni tengibrautar, tengir hverfishluta við stofnvegakerfið og nálæga bæjarhluta saman innbyrðis.

Hjallabrautin er aðal umferðargata hverfisins. Hún tengist Reykjavíkurvegi að austan og Flókagötu að sunnan.

Svæðið tengist Herjólfsbraut austan megin frá Skjólvangi og Heiðvangi.

Norðurbærinn er skilgreindur sem 30 km hverfi sitthvoru megin við Hjallabraut sem er með 50 km hámarks hraða.

Skipulagið tekur mið af því að Hjallabraut verði að mestu ein akrein í hvora átt en við það skapast meira umferðaröryggi í götunni. Lagt er til að gera Hjallabraut að trjágötu (allée) með því að gróðursetja há tré á eyjunum á henni miðri. Það er gert í því skyni að draga úr vindi.

2.5 LEIKSVÆÐI, GÖNGU-/HJÓLAREIÐASTÍGAR OG GRÆN SVÆÐI

Innan endurgerðs deiliskipulags eru níu leiksvæði barna á bæjarlandi; tvö á reit 1 norðan megin við Laufvang og á opnu svæði milli Glitvangs og Þrúðvangs, eitt á reit 2 austan megin við Suðurvang, tvö á reit 3 norðan og sunnan við Engidalsskóla, eitt á reit 4 við göngustíg vestan megin við Breiðvang 1-7, tvö á reit 5 við hús nr. 13 og 43 við Sævang og að lokum eitt leiksvæði við göngustíg á reit 6. Mörg opin hraunsvæði eru milli húspyrpinga. Þessi svæði eru mjög dýrmæt þar sem þau gefa loftrými og tengja byggðina betur við hraunlandslagið. Einnig hafa þessi svæði gildi sem leiksvæði.

Göngustígar eru um allt svæðið og góðar göngutengingar eru innan svæðisins og til suðurs að Víðistaðasvæði, til vesturs að Herjólfsbraut og til austurs að Reykjavíkurvegi. Aðal göngustígarnir liggja frá opnu hrauni í norðri; við Engidalsskóla, yfir Hjallabraut að Víðistaðasvæðinu í suðri og vestan megin við raðhúsin á Breiðvangi að Hjallabraut. Göngustígur liggur frá vestri til austurs frá Hjallabraut, norðan Víðivangs til Suðurvangs. Einnig eru göngustígar meðfram Reykjavíkurvegi sem ná að hluta til inn á þetta skipulagssvæði. Lagt er til að betrubæta göngustíga þannig að þar sem því verður komið við að skipta þeim í bæði hjólréiða- og göngustíga. Þeir stígar verði breikkaðir og svæði afmarkað fyrir hjólréiðar. Stígarnir skulu vera upplýstir með lágri lýsingu sem fellur vel inn í umhverfið.

Opið grænt svæði umlykur Norðurbæinn á þrjá vegu. Skipulagssvæðið liggur á jaðri bæjarmarka Garðabæjar til norðurs og vesturs. Mikið, ósnortið hraunlandslag er á þessum mörkum. Hleinar að Langeyramölum og Víðistaðasvæðið liggja til suðurs. Jaðar deiliskipulags liggur að hverfisvernduðu hrauni við Langeyramalirnar annars vegar og opnu svæði til sérstakra nota Víðistaðasvæðis hinsvegar.

2.6 HVERFISVERND

Í aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2005 – 2025 segir í kafla 2.2.17: „Um hverfisverndarsvæðin gilda þau almennu ákvæði að þar má ekki raska landi né spilla minjum og er í kafla 4.22 í skipulagsreglugerð gerð grein fyrir gildi þeirra og sérákvæðum um vernd þar sem það á við. Allar framkvæmdir eða breytingar á hverfisverndarsvæðum eru háðar umfjöllun í umhverfisnefnd, skipulags- og byggingarráði sem og staðfestingu bæjarstjórnar, sbr. Skipulagslögum nr. 123/2010..

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir þó nokkrum svæðum sem falla undir hverfisvernd. Á reit 1 er lagt til að vernda fallett hraunsvæði á bæjarlandi milli Glitvangs og Þrúðvangs sökum náttúrufegurðar. Á reit 2 er lagt til að vernda hraunbolla á bæjarlandi við Suðurvang. Á reit 3 er lagt til að hverfis vernda hraungjótu á bæjarlandi sunnan Engidagsskóla og hraunsvæði norðan Engidalsskóla að bæjarmörkum Garðabæjar. Á reit 4 er lagt til að hverfisvernda hraun á bæjarlandi norðan og vestan við leikskólann Norðurberg og hraun við göngustíg og á opnu leiksvæði norðan Vesturvangs 44 – 46. Einnig er lagt til að vernda svæði á horni Skjólvangs og Hjallabrautar og opið hraunsvæði vestan Vesturvangs. Á reit 5 er lagt til að vernda alls fjögur hraunsvæði á bæjarlandi. Eitt svæðið er á milli húsa nr. 49 og 51 við Sævang, tvö önnur opin svæði við Sævang og eitt við Skjólvang. Á reit 6 er lagt til að vernda opið svæði á bæjarlandi milli Hjallabrautar og Víðivangs. Í lóðarleigusamningum sumra lóða er tekið fram að taka skuli tillit til fallegra hraunmyndana innan lóðanna og varast að raska þeim. Ekki er verið að hverfisvernda hraun innan lóða, þess í stað er lögð

rík áhersla á að hrauni verði ekki raskað innan svæðisins og á það við allar lóðir þar sem hraunmyndanir finnast.

Mikilvægt er að halda í sérkenni Norðurbæjar og hraunsins sem eftir er á svæðinu. Þessi opnu svæði eru einstök prýði og andrými fyrir íbúa svæðisins. Leiksvæði og gangstígar sem þegar eru staðsett innan þessa hverfisvernduðu svæða munu áfram vera þar og þurfa bæjaryfirvöld að gæta þess að þeim verði haldið vel við. Hverfisvernd felur í sér að óheimilt er að nýta þessi svæði sem geymslusvæði fyrir bíla, kerrur eða önnur áhöld og mannvirki sbr. samþykkt nr. 251/2000 um umgengi og þrifnað utanhúss í Bessastaðahreppi, Garðabæ, Hafnarfirði og Kópavogi og Lögreglusamþykkt fyrir Hafnarfjarðarkaupstað nr. 1155/2010. Einnig er óheimilt að raska hverfisvernduðu hrauni.



Sævangur 1-9



Sævangur 49-51



Hjallabraut og Víðivangur

2.7 SKJÓLBELTI OG GRÓÐURSETNING

Gert er ráð fyrir skjólmyndandi trjágróðri meðfram og á umferðareyjum Hjallabrautar þar sem því verður við komið. Sömuleiðis er gert ráð fyrir að Hafnarfjarðarbær gróðursetji tré á bæjarlandi meðfram Suðurvangi, Miðvangi og Breiðvangi í því skyni að hefta norðan- og austanvindátt. Lóðarhafar eru hvattir til þess að rækta lóðir sínar með skjólbeltum og öðrum gróðri og þá sérstaklega við fjölbýlishús báðu megin Hjallabrautar.

2.8 SAFNGÁMAR / GRENNDARSTÖÐVAR

Fyrirsjáanlegt er að úrgagnsmál muni taka breytingum á næstu misserum og aukin áhersla verður lögð á flokkun úrgangs til endurvinnslu og endurnýtingar. Verið er að vinna að svæðisáætlun um meðhöndlun úrgangs fyrir SV horn landsins og tekur Hafnarfjörður þátt í þeirri vinnu. Útkoma úr því ferli mun væntanlega ráða því hvort að framkvæmdin verði með þeim hætti að flokkunin muni fara fram við heimili og úrgangurinn sóttur þangað, eða hvort aukin áhersla verði lögð á söfnunargáma fyrir úrganginn og þeim þá fjölgað í kjölfarið. Söfnunargámar eru í dag staðsettir miðsvæðis á lóð við Miðvang 41. Ekki er gert ráð fyrir fjölgun söfnunargáma á þessu stigi.

3.0 ALMENNIR SKILMÁLAR

3.1 ALMENNT

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta, verði t.d. gerðar viðbyggingar við hús, lagfæringar á húsum og gróðurhús eða skáli byggður á lóðum innan svæðisins. Uppfært deiliskipulag sýnir byggingarreiti. Meðal mikilvægustu breytinga á núgildandi skipulagi er að ekki er leyfilegt að byggja að lóðamörkum, meira en komið er. Þær byggingar sem standa á lóðamörkum skulu vera óbreyttar hvað varðar stærð og hæð. Ef þarf að rífa byggingu á lóðamörkum má endurbyggja í sömu mynd sé ekki unnt að koma byggingunni fyrir innan byggingarreits. Í stað þess að setja hámarks nýtingarhlutfall fyrir hvern reit er miðað við meðal nýtingarhlutfall á svæðinu/í götunni og heildar byggingarmagn gefið upp fyrir hverja lóð.

3.2 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR

Samræma skal viðbyggingar að húsagerðum og fylgja skal mæliblöðum, hæðarblöðum og skilmálum þessum og því sem byggingarreglugerð segir til um. Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, liti og efnisval. Mikilvægt er að samtengd hús noti sama arkitekt/hönnuð við breytingar á útliti húss.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. lög um mannvirki og byggingarreglugerð.

Höfundar uppdráttu skulu kynna byggingarfulltrúa og byggingarnefnd Hafnarfjarðar hugmyndir sínar í tveimur áföngum.

1. Fyrst ber þeim að leggja inn teikningar til fyrirspurnar í mkv. 1:200 eða 1:100, áður en teikningar eru lagðar fram til endanlegrar afgreiðslu. Fyrirspurnarteikningar sýni í meginatriðum viðkomandi byggingu í grunnmynd, útliti og sneiðingum ásamt helstu hæðartölum á húsi og lóð. Þar skal jafnframt gerð grein fyrir efnisvali. Hafa skal í huga að búið er að marka stefnu í byggingalist í riti menntamálaráðuneytis nr. 34, um menningarstefnu í mannvirkjagerð.

2. Verði svar við fyrirspurn jákvætt er hönnuði heimilt að leggja fyrir endanlegar aðalteikningar, sbr. lögum um mannvirki og byggingarreglugerð.

Ef sótt er um frávík frá deiliskipulagi og erindið er ekki í fullu samræmi við skipulagsskilmála, skal erindið koma til umfjöllunar í skipulags- og byggingaráði og hjá skipulags- og byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar. Farið verður með slík erindi samkv. skipulagslögum nr. 123/2010.

3.3 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Áskilinn er réttur til minniháttar breytinga á deiliskipulagi við gerð mæli- og hæðarblaða.

Byggingarreitur á mæliblaði er auðkenndur með brotinni línu og sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Sumstaðar ná byggingarreitir ekki utan um núverandi byggingarmagn á lóð. Byggingarreitir eru þannig hugsaðir að ef hús verði fjarlægð eða skemmist af einhverjum ástæðum þá á nýbygging að standa innan byggingarreits. Ekki er gert ráð fyrir að byggingarmagn sem stendur utan byggingarreits skuli fjarlægð í þessu skipulagi.

Hæðarblöð sýna gangstéttahæðir og götuhæðir við lóðarmörk sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, og hæðarkóta gólfplötu. Hæðarblöð sýna ennfremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök hjá veitufyrirtækjum. Hönnuðir skulu kynna sér hæðarblöð og komi misræmi í ljós er þeim bent á að hafa samband við skipulagsyfirköld.

3.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR

Allar útbyggingar, bifreiðageymslur og svalir skulu rúmast innan byggingarreits. Kjallarar eru heimilir þar sem lega lagna og lands leyfir. Byggja má allt að 12 m² gróðurhús/-skála utan byggingarreits skerði það ekki hraunlandslag innan lóðarinnar þar sem það er sýnt í töflu. Sampykki nágretta þarf fyrir staðsetningu gróðurhúss sé það nær lóðarmörkum en 3 m. Hæð gróðurhúss má vera allt að 2,5 m. Sækja skal um byggingarleyfi fyrir gróðurhús sem eru stærri en 10 m². Sjá nánar í töflu um viðbyggingar í kafla 4.

3.5 SORPGEYMSLUR

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við 84. gr. byggingarreglugerðar (441/1998 m.s.b.). Sorpgeymslur skulu vera staðsettar innan 15 m fjarlægðar frá götu (þar sem því verði komið við) og þannig að ekki valdi óþægindum fyrir nágretta.

3.6 BÍLASTÆÐI

Sýnd eru bílastæði inni á lóðum í samræmi við núverandi ástand. Á raðhúsalóðum er ekki heimilt að vera með fleiri en 3 bílastæði innan lóðar. Á einbýlishúsalóðum er heimilt að hafa 3 bílastæði innan lóðar. Þar sem aukaíbúð er leyfð verður að uppfylla bílastæðapörf í samræmi við ákvæði í gildandi byggingarreglugerð. Samfelld lengd innkeyrslu frá götu skal þó aldrei vera meiri en 7m. Á fjölbýlishúsalóðum skal leitast við að uppfylla kröfur í samræmi við gr. 64 í byggingarreglugerð nr. 441/1998, sem segir m.a. að eigi að vera a.m.k. 2 stæði pr. íbúð yfir 80 m² og a.m.k. 1 stæði fyrir íbúð minni en 80 m². Sumstaðar er gert ráð fyrir gestabílastæðum við götu.

3.7 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við ákvæði í gildandi byggingarreglugerð og samþykkt aðal- og lóðaruppdrætti. Með aðaluppdráttum skal skila lóðaruppdrætti þar sem sýna skal allan frágang á lóð s.s. landmótun, skjólveggi, girðingar, þar sem þær eru leyfðar og trjágróður auk þess sem hann skal fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar. Ef lóðarhafi óskar eftir að girða, skal hann leita samþykkis bygginganefndar á gerð og frágangi girðingar og skila inn aðaluppdrætti til samþykktar. Girðingar skulu vera í samræmi við hús og falla vel inn í umhverfið. Girðing verður ekki leyfð, ef landslagi er svo háttáð, að hún sé talin óþörf eða til lýta. Ekki telst þörf á að girða að opnu svæði. Lagt er til að notaður verði trjágróður og runnar í stað girðinga til að mynda skjól.

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Þar sem lóð raðhúsa og fjöleignahúsa er sameign skal stofna húsfélag í samræmi við lög um fjöleignahús, sem tekur ákvörðun um frágang lóðanna. G- og L- tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línulega tengdar). Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla fláa eða vegg innar sinnar lóðar og á sinn kostnað. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar og eða byggingarfulltrúa í því máli.

Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari en 1:2 og a.m.k. 1 m frá lóðarmörkum.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og bera ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæli- og hæðarblaði.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

4.0 SKILMÁLAR FYRIR EINSTÖK SVÆÐI

4.1 ALMENNT

Deiliskipulagssvæðinu er skipt upp í minni svæði eftir húsagerð, sameiginlegu yfirbragði byggðar og byggingartíma. Svæðin eru númeruð frá 1–6.

Allir hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á deiliskipulagi og á mæliblöðum sbr. kafla 3.3 um mæli- og hæðarblöð. Leyfilegt er að breyta þökum bílskúra séu þau flöt og skulu þau þá vera í samræmi við þak íbúðarhúss.

Stuðst er við eldri skilmála og eru þeir að hluta til innfelldir í þessa skilmála. Þeir segja m.a. til um hámarks hæðir húsa og viðbyggingarmöguleika. Litlar breytingar eru gerðar og eru þær aðallega varðandi nýtingarhlutfall einstakra svæða. Endurgerðir skilmálar taka mið af meðal nýtingu innan einstakra svæða þar sem það er tekið fram. Flest hús innan skipulagssvæðisins eru þannig hönnuð að þau eru þegar fullbyggð.

Lagt er til að gróðursettur verði runnagróður og tré og að endurskipuleggja leiksvæði á einstaka fjölbýlishúsalóðum til að skapa skjólsælli útivistarsvæði.

Við töfluggerð er stuðst við upplýsingar úr Landskrá fasteigna og á gildandi teikningum.



4.2 REITUR 1

Reiturinn nær yfir Hjallabraut 2-6, Laufvang 1-9, 2-10 og 12-18, Miðvang, norðan megin við Hjallabraut, Blómvang, Þrúðvang og Glitvang. Á reitnum eru fjölbýli, raðhús, tvíbýli og einbýlishús. Á þessum reiti gilda neðangreindir skilmálar:

Einbýlishús:

1. Á lóðum skal vera einnar hæðar einbýlishús og er óheimilt að hafa fleiri en eina íbúð í húsinu. Leyfilegt er að gera kjallara undir hluta húss, þar sem landslag gefur sérstakt tilefni til, en bæjarsjóður skuldbindur sig ekki til að sjá fyrir frárennsli þaðan.
2. Húsin ásamt bílgeymslu skulu staðsett innan byggingarreits eins og mæliblað og skipulag sýna. Tvö bílastæði skulu vera á hverri lóð og skal a.m.k. annað þeirra vera fyrir framan bílgeymslu. Heimilt er að hafa 3 bílastæði ef samanlögð breidd innkeyrslu við götu fer ekki yfir 7m.
3. Hæðarlega gólfplötu skal vera eins og sýnt er á mæliblaði +/- 15 sm. Heimilt er þó að breyta þeirri hæðarlegu um allt að +/-45 sm á þeim hluta hússins sem fjær er götu. Frávik frá þessu eru því aðeins leyfð að sérstakar aðstæður gefi tilefni til.
4. Þök skulu vera flöt, þ.e.m. láréttum útkanti eða með mæni yfir miðju húsi. Mesta hæð á risi er 70 sm.
5. Heimilt að breyta flötu þaki á bifreiðageymslu í samræmi við þak íbúðarhúss. Ef bílgeymslur eru samliggjandi á lóðamörkum skulu lóðarhafar samræma útfærslu á breytingum.
6. Mesta vegghæð frá uppgefnum kóta aðkomuhæðar er 3,4m.
7. Heimilt er að byggja við hús eins og kemur fram í töflu og skal viðbygging vera innan byggingarreits og falla vel að núverandi húsi og lóð.

8. Heimilt er að byggja allt að 12 m2 gróðurskála/-hús utan byggingarreits á lóð þar sem það kemur fram í töflu, svo fremi sem það skerði ekki hraunmyndanir á lóðinni í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.

Raðhús og tvíbýlishús:

- Öll raðhús og tvíbýlishús skulu vera 2 hæðir.
- Útveggir og mænishæð skulu vera óbreytt.
- Húsin ásamt bílgeymslu skulu staðsett innan byggingarreits eins og mæliblað sýnir.
- Tvö bílastæði skulu vera á hverri lóð raðhúsa og skal a.m.k. annað þeirra vera fyrir framan bílgeymslu. Heimilt er að hafa 3 bílastæði á lóðum.
- Heimilt er að byggja við raðhús eins og tafla sýnir. Skal viðbygging vera staðsett innan byggingarreits og falla vel að húsi.
- Við Miðvang 75-85 er heimilt að byggja yfir 85% bifreiðageymslu. Gert er ráð fyrir svölum á þeim hluta sem snýr í suður. Sjá skýringarmynd í kafla 6.0.
- Heimilt er að byggja allt að 12 m2 gróðurskála/-hús utan byggingarreits á lóð í samræmi við neðangreinda töflu og í samræmi við gildandi byggingarreglugerð. Sjá nánar í kafla 3.4.

Fjölbýlishús

- Þakhalli húsa skal vera óbreyttur.
- Hæð húsa skal vera óbreytt.
- Fjöldi íbúða skal vera óbreyttur.
- Heimilt er að loka svölum og skal þá farið eftir ákvæðum í gildandi byggingarreglugerð.
- Sampykki allra eigenda í fjölbýlishúsum og raðhúsum þarf við breytingar og viðbyggingar sbr. lög um fjöleignahús 1994 m.s.br. nr. 26 frá 6. apríl gr.30 og 31.
- Viðbreytingar skal leitast við að hafa sama hönnuð á hverja íbúð í raðhúsallengju og fjölbýli.

REITUR 1

Núverandi ástand								Endurgert skipulag		
Laufvangur		fjölbýli		meðal nhl.		0,62		0,70		
brúttó								lokun		hámark
								fm		fm á
húsnr.	fj.íbúða	bílg.	hæðir	bygg.ár	lóð fm	fm	nhl	fm	svalir	lóð/íbúð
1	15	nei	3h+kj	1968-70	6480	4638,9	0,7		heimilt	5145,9
3	6	nei	3h+kj					allt að 13fm		
5	6	nei	3h+kj							
7	6	nei	3h+kj							
9	6	nei	3h+kj							
2	6	nei	3h+kj	1968-70	4931	3336,9	0,7		heimilt	3687,9
4	6	nei	3h+kj					allt að 13fm		
6	3	nei	3h+kj							
8	6	nei	3h+kj							
10	6	nei	3h+kj							
12	9	nei	3h+kj	1968	5674	2710,3	0,5		heimilt	3022,3
14	6	nei	3h+kj					allt að 13fm		
16	6	nei	3h+kj							
18	3	nei	3h+kj							
Hjallabraut		fjölbýli		meðal nhl.		0,45				0,50

Endurgerðir skipulagsskilmálar fyrir Norðurbae

húsnr.	fj.íbúða	bílgr.	hæðir	bygg.ár	lóð fm	brúttó		heildar nhl	lokun svalir	hámark fm á lóð
						fm	nhl			
2	9	nei	3h+kj	1968	6060	950,5	0,45		heimilt	1067,5
4	6	nei	3h+kj	1969		696,5				774,5
6	9	nei	3h+kj	1970		1095,1				1212,1
Blómvangur					meðal nhl.		0,32		meðal nhl.	0,33

húsnr.	fj.íbúða	bílgr.	hæðir	bygg.ár	lóð fm	brúttó		heildar nhl	gróðurskáli fm	viðb sólst	hámark fm á lóð
						fm	nhl				
1	1	já	1h	1970	762	231,2	0,3				231,2
2	2	já	2h	1970	924	336,8	0,4				336,8
2A	dreifistöð		1h	1972	73	9,8	0,1				9,8
3	1	já	1h+kj	1971	770	256,6	0,3				256,6
4	2	já	2h	1970	880	322,2	0,4				322,2
5	1	já	1h	1970	770	172	0,2	15	18		205,0
6	2	já	2h	1969	880	333,4	0,4				333,4
7	1	já	1h	1971	770	182	0,2	15	18		215,0
8	2	já	2h	1970	880	374,4	0,4				374,4
9	1	já	1h	1970	770	199,5	0,3	15	10		224,5
10	2	já	2h	1970	788	359,2	0,5				359,2
11	1	já	1h	1983	764	183,3	0,2	15	18		216,3
12	2	já	2h	1970	788	359,2	0,5				359,2
13	1	já	1h	1984	904,5	243	0,3				243,0
14	2	já	2h	1973	788	333,1	0,4				333,1
15	1	já	1h	1983	898,5	191,8	0,2	15	18		224,8
16	2	já	2h+kj	1973	785	381,6	0,5				381,6
17	1	já	1h	1983	1065,9	214,7	0,2	15	10		239,7
18	2	já	2h	1971	1005	278,2	0,3				278,2
20	2	já	2h	1971	1005	328,2	0,3				328,2
Miðvangur					meðal nhl.		0,36		meðal nhl.	0,40	

húsnr.	fj.íbúða	bílgr.	hæðir	bygg.ár	lóð fm	brúttó		heildar nhl	viðb 1h sólst	viðb.2.h sólst	hámark fm á íbúð
						fm	nhl				
51	1	já	2h	1974	2754	187,3	0,3			38	225,3
53	1	já	2h	1974		187,3				38	225,3
55	1	já	2h	1974		187,3				38	225,3
57	1	já	2h	1974		187,3				38	225,3
59	1	já	2h	1974		187,3				38	225,3
63	1	já	2h	1967	2772	187,3	0,4			38	225,3
65	1	já	2h	1969		187,3				38	225,3
67	1	já	2h	1969		187,3				38	225,3
69	1	já	2h	1969		187,3				38	225,3
71	1	já	2h	1969		187,3				38	225,3
73	1	já	2h	1969		187,3				38	225,3
75	1	já	2h	1973	2772	191,2	0,4			44	235,2
77	1	já	2h	1970		191,2				44	235,2
79	1	já	2h	1976		191,2				44	235,2
81	1	já	2h	1970		191,2				44	235,2
83	1	já	2h	1970		191,2				44	235,2
85	1	já	2h	1970		191,2				44	235,2
90	2	já	2h	1969	1000	358,3	1,0				358,3
92	2	já	2h	1969		342,2					342,2
94	2	já	2h	1970		322,8					322,8

Endurgerðir skipulagsskilmálar fyrir Norðurbae

87	1	já	2h	1970	2772	225,2	0,4				225,2
89	1	já	2h	1970		178,6			10	37	225,6
91	1	já	2h	1970		188,2				37	225,2
93	1	já	2h	1970		188,2				37	225,2
95	1	já	2h	1970		188,2				37	225,2
97	1	já	2h	1970		187,2				38	225,2
98	1	já	1h	1969	733	184,5	0,3		20		204,5
99	1	já	2h	1971	4312	188,2	0,3			38	226,2
101	1	já	2h	1971		188,2				38	226,2
103	1	já	2h	1971		188,2				38	226,2
105	1	já	2h	1971		188,2				38	226,2
107	1	já	2h	1971		225,5				0,7	226,2
109	1	já	2h	1971		225,5				0,7	226,2
100	1	já	1h	1971	736	178,3	0,2		41		219,3
102	1	já	1h	1970	736	166,6	0,2		53		219,6
104	1	já	1h	1971	736	199,2	0,3		20		219,2
106	1	já	1h	1970	736	215,7	0,3		4		219,7
108	1	já	1h	1972	736	192,0	0,3		28		220,0
110	1	já	1h	1972	736	209,0	0,3		11		220,0
112	1	já	1h	1972	940	191,3	0,2		72		263,7
114	1	já	1h	1971	736	229,2	0,3				229,2
116	1	já	1h	1971	1107	198,0	0,2		112		310,0
118	1	já	1h	1971	905	188,0	0,2		66		254,0
111	1	já	2h	1971	2772	188,2	0,5		24	38	250,2
113	1	já	2h	1971		225,2			24		250,2
115	1	já	2h	1971		225,2			24		250,2
117	1	já	2h	1971		188,2			24	38	250,2
119	1	já	2h	1971		225,2			24		250,2
121	1	já	2h	1971		225,2			24		250,2
123	1	já	2h	1971	2772	225,2	0,5		24		250,1
125	1	já	2h	1971		225,2			24		250,1
127	1	já	2h	1971		239,8			24		250,1
129	1	já	2h	1971		188,1			24	38	250,1
131	1	já	2h	1971		225,2			24		250,1
133	1	já	2h	1971		188,1			24	38	250,1
135	1	já	2h	1971	2772	225,2	0,4		24		249,2
137	1	já	2h	1971		187,2			24	38	249,2
139	1	já	2h	1971		187,2			24	38	249,2
141	1	já	2h	1971		187,2			24	38	249,2
143	1	já	2h	1971		187,2			24	38	249,2
145	1	já	2h	1971		187,2			24	38	249,2
147	1	já	2h	1972	2772	188,2	0,4		24	38	250,2
149	1	já	2h	1972		188,2			24	38	250,2
151	1	já	2h	1972		188,2			24	38	250,2
153	1	já	2h	1972		188,2			24	38	250,2
155	1	já	2h	1972		188,2			24	38	250,2
157	1	já	2h	1972		212,7			24	38	250,2
159	1	já	2h	1972	2574	218,2	0,4		24	38	250,2
161	1	já	2h	1972		218,2			24	38	250,2
163	1	já	2h	1972		218,2			24	38	250,2
165	1	já	2h	1972		218,2			24	38	250,2
167	1	já	2h	1972		224,6			24		250,2

Endurgerðir skipulagsskilmálar fyrir Norðurbae

Prúðvangur		einbýli			meðal nhl.			0,28	meðal nhl.			0,30
húsnr.	fj.íbúða	bílgr.	hæðir	bygg.ár	brúttó			viðb fm	viðb/ sólst	hámark		
					lóð fm	fm	nhl			fm á	lóð	
1	1	já	1h	1971	733	215,1	0,29	8		223,1		
2	1	já	1h	1969	759	184,4	0,24	20	20	224,4		
3	1	já	1h	1969	736	170,3	0,23	30	20	220,3		
4	1	já	1h	1971	759	188,4	0,25	20	20	228,4		
5	1	já	1h	1969	736	175,3	0,24	25	20	220,3		
6	1	já	1h+kj	1969	654	228,5	0,35			228,5		
7	1	já	1h	1969	736	172,7	0,23	25	20	217,7		
8	1	já	1h	1969	677	190,2	0,28	42 br.dsk		232,2		
9	1	já	1h+kj	1969	736	228,8	0,31			228,8		
10	1	já	1h+kj	1975	705	218,0	0,31	10		228,0		
11	1	já	1h	1969	736	173,2	0,24	25	20	218,2		
12	1	já	1h	1971	654	187,4	0,29		10	197,4		
13	1	já	1h	1969	736	170,5	0,23	30	20	220,5		
14	1	já	1h	1970	654	171,8	0,26	15	10	196,8		
15	1	já	1h+kj	1971	920	263,7	0,29		10	273,7		
16	1	já	1h+kj	1969	705	188,1	0,27	15	10	213,1		
18	1	já	1h	1969	705	233,4	0,33			233,4		
20	1	já	1h+kj	1970	666	266,8	0,40			266,8		
22	1	já	1h+kj	1971	750	243,0	0,32	10		253,0		
Glitvangur		einbýli			meðal nhl.			0,34	meðal nhl.			0,35
húsnr.	fj.íbúða	bílgr.	hæðir	bygg.ár	brúttó			viðb fm	viðb/ sólst	hámark		
					lóð fm	fm	nhl			fm á	lóð/íbúð	
1	1	já	1h	1983	716,8	211,7	0,30			211,7		
3	1	já	1h	1983	704	253,9	0,36			253,9		
5	1	já	1h+kj	1984	716,8	311,4	0,43			311,4		
7	1	já	1h	1978	699	192,4	0,28	15,0		207,4		
9	1	já	1h	1978	704	194,8	0,28	13,0		207,8		
11	1	já	1h	1978	724	226,1	0,31			226,1		
13	1	já	1h	1978	725	274,8	0,38			274,8		
15	1	já	1h+kj	1987	700,8	296,7	0,42			296,7		
17	1	já	1h	1978	698	198,7	0,28	12,0		210,7		
19	1	já	1h	1980	710	181,8	0,26	28,0		209,8		
21	1	já	1h+kj	1978	706	376,9	0,53			376,9		
23	1	já	1h	1977	698	219,9	0,32			219,9		
25	1	já	1h	1979	704	193,2	0,27	20,0		213,2		
27	1	já	1h	1978	704	176,2	0,25	35,0		211,2		
29	1	já	1h+kj	1978	704	301,9	0,43			301,9		
31	1	já	1h+kj	1979	800	297,9	0,37			297,9		
fjöldi íb	224				sum nhl.=	0,40						

Ath. Sumar viðbyggingar/sólstofur eru þegar komnar þó þær séu ekki skráðar í landskrá fasteigna og gildir því alltaf hámarks fm á íbúð. Gulur litur í töflu merkir að ósamræmi er milli landskrá fasteigna og samþykktra teikninga.

4.3 REITUR 2

Reiturinn nær yfir Hrauntungu norðan megin, Suðurvang, Hjallabraut 1-5, 7-11 og 13-25 og Miðvang sunnan megin við Hjallabraut. Á reitnum er ein viðskipta- og þjónustulóð, ein leikskólalóð, dagheimilið Víðivellir, fjölbýlishús og einbýlishús. Á þessum reiti gilda neðangreindir skilmálar:

Atriði úr eldri greinagerð „tenging Vesturs- og Norðurbæjar“ dags. 22.9.1980. Svæðið tekur yfir fjölbýlishús syðst við Miðvang og Suðurvang auk byggðar norðan Hraunhvamms, norðan Norðurbrautar 29 og Hraunbrúna 10 og opnu svæði þar á milli en það svæði er ekki með í þessu endurgerða skipulagi. Því er aðeins tekinn úrdráttur úr greinagerðinni sem hér á við.

- Mótun eðlilegra rýmistengsla (er hér átt við tengingu milli fjölbýlishúsa syðst við Miðvang og Suðurvang).
- Markvisst reynt að hlífa bestu hraunbollum og klöppum og jafnframt að gera fjölbreytilegt landslag þess að einkennandi þætti hverfisins.
- Tekið hefur verið mið af skipulagshlutföllum þeirra húsa sem nýju byggðinni er ætlað að tengjast.
- Með notkun stuttra aðkomuleiða inn í „húspyrpingar“ frá tengibraut er gatnakerfi haldið í lámarki.
- Tenging við Vesturbæinn, hvað varðar þéttleika, nýtingarhlutfall og e.t.v. einföldustu formeinkenna.
- Skipulagið gerir ráð fyrir minni þéttleika miðað við fjölbýlishús innan Norðurbæjar. Íbúðir skulu vera nær jörðu og dreifast í minni einingar sem stuðlar að fjölbreytni í landslaginu og minna jarðraski.
- Byggingarreitur einbýlishúsa við Suðurvang er 12,5m x 14/16m (miðast við steipt hús).
- Almennt eru leyfðir bílskúrar á lóðamörkum. Hámarks stærð þeirra er 4x8,5 m og þá í samræmi við gildandi byggingarreglugerð og reglugerð um brunavarnir.

Gildir fyrir einbýlishús nr. 1,3,5,7,9,11 og 13 við Suðurvang auk einbýlishúsa nr. 2, 4, 6, 8 og 10 við Hraunvang.

1. Húsin skulu vera ein aðalhæð og ris. Ekki er heimilt að hafa fleiri en eina íbúð í húsi. Þá er heimilt að útbúa á þessum lóðum, hús með pallaskiptingu á gólfum innan þeirra skilmála sem settir eru fram að öðru leiti.
2. Þakhalli skal vera 20°-45°.
3. Gaflar skulu snúa að styttri hliðum byggingarreits.
4. Hæð húss frá gefnum gólfkóta má vera 9 m.
5. Heimilt er að byggja bifreiðageymslu á lóð fyrir eina bifreið annaðhvort í íbúðarhúsi eða sjálfstætt, allt að 4,2 x 8,5 m.
6. Sé bifreiðageymsla sjálfstæð skal hún staðsett á lóðamörkum, innan byggingarreits sem ætlaður er fyrir bifreiðageymslu. Sjálfstæða bifreiðageymslu skal þó ekki reisa nær íbúðar húsi en 1,5 m.
7. Burðarvirki og klæðningar skulu vera samkvæmt byggingarreglugerð og reglugerð um brunavarnir.
8. Vegna sterkra sérkenna landslags umhverfis lóðir skal gæta sérstakrar natni við skipulag og hönnun lóða að hrauni og hraunbollum. Miða skal að því að það landslag sem fyrir er fái að njóta sín vel inni á einkalóðum sem utan.

Viðbót fyrir einbýlishús:

1. Hús nr. 12,14,16,18,20,24,26 og 28 við Hrauntungu eru 1h. Ef endurbyggt verður á lóðunum skulu hús vera 1h+r. Þakhalli skal þá vera frá 30°-45° og mænir allt að 8,5 m frá gefnum GK aðalgólfs, að öðru leiti skulu hús vera óbreytt nema ef annað kemur fram í töflu.
2. Hæðir húsa skulu vera óbreyttar nema sé um að ræða einlyft hús við Hrauntungu sem talin eru upp hér fyrir ofan.
3. Heimilt að breyta flötu þaki á bifreiðageymslu í samræmi við þak íbúðarhúss. Ef bílgeymslur eru samliggjandi á lóðamörkum skulu lóðarhafar samræma útfærslu á breytingum.
4. Allar viðbyggingar og bifreiðageymslur skulu vera innan byggingarreits og falla vel að núverandi húsi.
5. Heimilt er að byggja allt að 12 m² gróðurskála/-hús utan byggingarreits á lóð í samræmi við neðangreinda töflu og í samræmi við gildandi byggingarreglugerð. Sjá nánar í kafla 3.4.

Viðbót fyrir fjölbýlishús og raðhús:

1. Þakhalli húsa skal vera óbreyttur.
2. Hæð húsa skal vera óbreytt.
3. Fjöldi íbúða skal vera óbreyttur.
4. Heimilt er að loka svölum fjölbýlishúsa og skal þá farið eftir ákvæðum í gildandi byggingarreglugerð.
5. Heimilt er að byggja bílskúra innan byggingarreits með lágreytu eða flötu þaki á lóð við Suðurvang 8-14 í samræmi við töflu.
6. Við breytingar skal leitast við að hafa sama hönnuð á hverja íbúð í raðhúsallengju og fjölbýli.
7. Samþykki allra eigenda í fjölbýlishúsum og raðhúsum þarf við breytingar og viðbyggingar sbr. lög um fjöleignahús 1994 m.s.br. nr. 26 frá 6. apríl gr.30 og 31.
8. Samræma skal efnis- og litaval fjölbýlishúsa og raðhúsa.

Leikskólinn Víðivellir við Miðvang 39 og 39A.

Víðivellir er 873 m² dagheimili á 6011,3 m² lóð. Gert er ráð fyrir 24 bílastæðum og kvöð um göngustíg á norðurhlið lóðar nr. 39. Leikskólinn er 118,3 m² bygging á sér lóð merkt 39A við Miðvang. Lóðin er 1459,7 m². Kvöð er um göngustíg á norðurhorni lóðarinnar.

Á núgildandi deiliskipulagi, samþykkt 1981, er gert ráð fyrir einni lóð sem í senn er dagheimili og gæsluvöllur. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á lóðinni en göngustígur er í norður hluta lóðarinnar. Engar breytingar hafa áður verið gerðar á þessari lóð. Lagt er til að lóðirnar verði uppfærðar í samræmi við núverandi ástand í þessari deiliskipulagstillögu.

REITUR 2

Núverandi ástand

Endurgert skipulag

Miðvangur								einbýli/fjölbýli/þjónusta				meðal nhl.				0,36				einbýli meðal nhl. 0,27			
húsnr.	fj.íbúða	bílg.	hæðir	bygg.ár	lóð fm	brúttó		nhl	heildar	fm	þak	viðb/ sólst	hámark fm á lóð/íbúð	fm	þak	viðb/ sólst	hámark fm á lóð/íbúð						
						fm	nhl											skáli	skáli				
1	1	já	1h	1971	750	187,7	0,25					15,0	202,7										
3	1	já	1h	1973	904	183,0	0,20			12,0		46,0	242,0										
2	4	nei	3h+kj	1971	5100	597,5	0,50						597,5										
4	6	nei	3h+kj	1971		591,1							591,1										
6	9	nei	3h+kj	1971		786,4							786,4										
8	6	nei	3h+kj	1971		572,4							572,4										
5	1	já	1h+kj	1971	886	288,6	0,33						288,6										
7	1	já	1h	1971	793	219,1	0,28						219,1										
9	1	já	1h	1972	803	194,9	0,24					22,0	216,9										
10	9	nei	3h+kj	1971	6877	1281,7	0,51			svalalok heimil skv.			skilm										
12	9	nei	3h+kj	1971		887,6				samþ. teikn 7.8.2002			skilm										
14	6	nei	3h+kj	1969		640,4							skilm										
16	6	nei	3h+kj	1969		671,2							skilm										
11	1	já	1h+kj	1972	921	236,2	0,26					12,4	248,6										
13	1	já	1h+kj	1971	990	264,0	0,27						264,0										
15	1	já	1h+kj	1971	832	212,3	0,26					12,0	224,3										
17	1	já	1h	1971	828	193,1	0,23					30,0	223,1										

Endurgerðir skipulagsskilmálar fyrir Norðurbae

19	1	já	1h	1971	705	242,9	0,34				242,9
21	1	já	1h	1972	714	192,5	0,27				192,5
23	1	já	1h	1971	899	232,8	0,26			10,0	232,8
25	1	já	1h	1971	795	206,4	0,26			8,0	214,4
27	1	já	1h	1973	780	196,5	0,25			14,0	210,5
29	1	já	1h	1971	725	174,8	0,24			21,0	195,8
31	1	já	1h	1974	702,3	195,8	0,28				195,8
33	1	já	1h	1971	705	209,4	0,30				209,4
35	1	já	1h	1971	713	193,7	0,27				193,7
37	1	já	1h	1973	720	248,9	0,35				248,9
39	dagheimil		1h	1974	6011	873,0	0,15				873,0
39A	leikskóli/ deild		1h	1998	1459,7	118,3	0,08			100,0	218,3
39B	símstöð		1h	2002	30	29,6	0,99				29,6
41	63	nei	7h+kj	1971	7678	7141,4	0,93				7141,4
Hjallabraut		fjölbýli		meðal nhl.		0,64		meðal nhl		0,67	

húsnr.	fj.íbúða	bílg.	hæðir	bygg.ár	brúttó heildar			fm		hámarg	
					lóð	fm	nhl	svalalok pr. íb	fm á lóð		
1	6	nei	3h+kj	1968	5455	895,9	0,5			10,0	955,9
3	9	nei	3h+kj	1968		992,9				10,0	1082,9
5	9	nei	3h+kj	1969		1051,2				10,0	1141,2
7	9	nei	3h+kj	1969	4978	1190,8	0,6			13,0	1307,8
9	6	nei	3h+kj	1971		767				13,0	845,0
11	6	nei	3h+kj	1972		808,8				13,0	886,8
13	6	nei	3h+kj	1972	6894	714,9	0,8				714,9
15	6	nei	3h+kj	1972		703,7					703,7
17	6	nei	3h+kj	1972		764,4					764,4
19	6	nei	3h+kj	1972		900,7					900,7
21	6	nei	3h+kj	1972		885,0					885,0
23	6	nei	3h+kj	1972		721,5					721,5
25	6	nei	3h+kj	1972		755,9					755,9
Suðurvangur		fjölbýli/einbýli		meðal nhl.		0,51		einbýli meðal nhl. 0,34			

húsnr.	fj.íbúða	bílg.	hæðir	bygg.ár	brúttó heildar			fm	fm	svalalok	hámarg
					lóð	fm	nhl	skáli	bílg.	pr íbúð	fm á lóð
2	9	nei	3h+kj	1969	5289,5	1097	0,6			9,0	1178
4	6	nei	3h+kj	1969		886,2				10,5	949,2
6	9	nei	3h+kj	1969		970,9				6,0	1024,9
8	6	nei	3h+kj	1971	8780	906,7	0,5			6,5	945,7
10	6	nei	3h+kj	1969		792,4				6,5	831,4

Endurgerðir skipulagsskilmálar fyrir Norðurbae

12	9	nei	3h+kj	1969		1137,3				9,0	1218,3
14	9	nei	3h+kj	1971		1168,3				9,0	1249,3
8 - 14	0		0			0			224		224,0
1	1	ja	1h+r	1983	725,2	239,6	0,33		7,0		246,6
3	1	ja	1h+r	1982	650,0	252,3	0,39				252,3
5	1	ja	1h+r	1982	650,0	282,0	0,43				282,0
7	1	ja	1h+r	1983	650,0	285,5	0,44				285,5
9	1	ja	1h+r	1982	569,6	331,7	0,58				331,7
11	1	ja	1h+kr+r	1983	600,0	314,4	0,52				314,4
13	1	ja	1h+r	1983	656,9	257,8	0,39				257,8
15	6	nei	3h+kj	1989	2.123,9	655,9	0,7				655,9
17	6	nei	3h+kj	1989		790,3					790,3
19a	6	nei	3h+kj	1988	1.513,9	747,2	0,6				747,2
19b	1	nei	1h+r	1988		178,4					178,4
23a	1	nei	2h	1990	1.513,3	159,7	0,6				159,7
23b	6	nei	3h+kj	1989		758,7					758,7
25a	5	nei	3h+kj	1989	1.507,5	604,5	0,6				604,5
25b	1	nei	1h+kj+r	1989		134,6					134,6
25c	1	nei		1989		134,6					134,6
Hrauntunga		einbýli		meðal nhl.		0,29		einbýli meðal nhl. 0,29			

húsnr.	fj.íbúða	bílgr	hæðir	bygg.ár	brúttó heildar			fm skáli	fm bílg.	viðb/ sólst	hámark fm á lóð
					lóð fm	fm	nhl				
2	1	ja	1h+r	1982	814	202,4	0,25	10,0	8,0	16,0	236,4
4	1	ja	1h+r	1982	705,3	223,4	0,32				223,4
6	1	ja	1h+r	1986	643,3	302,7	0,47				302,7
8	1	ja	1h+r	1982	645	232,6	0,36				232,6
10	1	nei	1h+r	1982	702	170,0	0,24		30,0	10,0	210,0
12	1	ja	1h	1984	745,9	158,1	0,21	25,0	8,0	30,0	221,1
14	1	ja	1h	1982	737,4	173,1	0,23	27,0		20,0	220,1
16	1	ja	1h	1982	741,8	171,4	0,23	28,6		20,0	220,0
18	1	ja	1h	1982	690,9	204,0	0,30				207,0
20	1	ja	1h	1982	783	175,9	0,22	25,0		26,0	226,9
22	1	ja	1h+r	1982	715,5	228,4	0,32				228,4
24	1	ja	1h	1982	702	205,6	0,29			5,0	210,6
26	1	ja	1h	1982	731,1	209,1	0,29			7,0	216,1
28	1	ja	1h	1982	656,7	186,4	0,28			7,0	193,4

fjöldi
íb: 292

4.4 REITUR 3

Reiturinn nær yfir Norðurvang 1-11 og 2-12, Breiðvang og Hjallabraut 35-43. Á reitnum eru 8 raðhús og 25 fjölbýlishús, þar af 9 blokkir auk Engidalsskóla sem er grunnskóli og leikskóli. Á þessum reit gilda neðangreindir skilmálar:

Tvíbýli, fjölbýli og raðhús:

1. Útveggir og mænishæð raðhúsa og tvíbýlishúsa skulu vera óbreytt.
2. Heimilt er að breyta flötu þaki bifreiðageymslu í samræmi við þak á íbúðarhúsi.
3. Ef bílgeymslur eru á lóðamörkum skulu lóðarhafar samræma útfærslu á breytingum.
4. Húsin ásamt bílgeymslu skulu staðsett innan byggingarreits eins og mæliblað og skipulag sýna.
5. Tvö bílastæði skulu vera á hverri lóð raðhúsa og skal a.m.k. annað þeirra vera fyrir framan bílgeymslu. Heimilt er að hafa 3 bílastæði á lóðum tvíbýlishúsa.
6. Heimilt er að byggja við raðhús eins og tafla sýnir. Skal viðbygging vera staðsett innan byggingarreits og falla vel að húsi.
7. Heimilt er að byggja allt að 12 m² gróðurskála/-hús utan byggingarreits á lóð í samræmi við neðangreinda töflu og í samræmi við gildandi byggingarreglugerð. Sjá nánar í kafla 3.4.
8. Þakhalli fjölbýlishúsa skal vera óbreyttur.
9. Hæð fjölbýlishúsa skal vera óbreytt.
10. Fjöldi íbúða skal vera óbreyttur.
11. Heimilt er að loka svölum fjölbýlishúsa og skal þá farið eftir gildandi ákvæðum í byggingarreglugerð.
12. Samþykki allra eigenda í raðhúsum og fjölbýlishúsum þarf fyrir viðbyggingum og byggingum á lóð sbr. lögum um fjöleignahús 1994 m.s.br. nr. 26, gr. 30 og 31.
13. Leitast skal við að hafa sama hönnuð á hverja íbúð í raðhúsalengju og fjölbýli.
14. Samræma skal efnis og litaval fjöleignahúsa.

Engidalsskóli:

Engidalsskóli var byggður árið 1976-’79, með síðari viðbyggingu 1988. Skólinn var skilgreindur sem smábarnaskóli á deiliskipulagi staðfestu 27. maí 1981. Árið 1998 var deiliskipulagi skólans breytt. Deiliskipulagið sem tók gildi 5. ágúst 1998, gerir ráð fyrir grunnskóla sem myndi starfa sem félagsmiðstöð fyrir hverfið. Gert var ráð fyrir stækkun á skólabyggingu og lóð. Í dag er skólalóðin 17720m² og skólabyggingin er 4789,9m².

Sjá neðangreinda skilmála :

„Greinargerð

Deiliskipulag umhverfis Engidalsskóla.

Skipulagssvæðið afmarkast af göngustíg meðfram lóðum aðliggjandi íbúðarhúsa, til austurs við Miðvang og suðurs og vesturs við Breiðvang, en af línu milli lóðarhorna nyrstu lóðanna við Breiðvang og Miðvang til norðurs.

Þétt byggð íbúðarhúsa umlykur ílangt útírymi sem opnast til norðurs að ósnertu hrauni. Í fjarlægð blasa við Akraffjall, Skarðsheiði og Esja. Tveir allmiklir hraunbollar einkenna landslag, annar í suðurenda hinn í norðurenda.

Í austurjaðri svæðisins fyrir miðju er grunnskóli byggður árið 1976 með viðbót frá 1988. Að honum liggja megin gönguleiðir. Sunnan skólalóðar er almennt leik- og útivistarsvæði. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi frá 1981 er aðkoma bíla um báða botnlanga Breiðvangs úr vestri og séð fyrir bílastæðum á legg milli botnlanganna í vesturjaðri skólalóðar.

Skipulag:

Hið afmarkaða skipulagssvæði gegnir tvíþættum tilgangi. Annars vegar er innan þess opinber stofnun, skóli sem einnig gæti verið félagsmiðstöð. Hins vegar er það opið svæði til útivistar og félagslegra athafna íbúa í Norðurbæ. Einsetning grunnskólanna krefst þess að skólahús séu stækkuð. Á skipulagstillögunni eru sýndir fjórir byggingarreitir fyrir stækkun núverandi skóla til beggja enda í þremur áföngum. Á reit A er gert ráð fyrir tveggja hæða byggingu með kjallara sem nýtir hraunbollann norðan núverandi skólahúss. Á reit B er frágenginn flötur sunnan skóla sem gæti tekið við allt að fjórum lausum kennslustofum. Á reit C er hugsanleg aukning húsrýmis við suðurenda núv. byggingar. Á reit D er leikfímishús, ein hæð frá götu og kjallari til að ná fullri lofthæð í leikfímisal, ásamt búningaklefum og fylgirýmum á tveimur hæðum.

Skólalóð er stækkuð til að taka við auknu húsrými. Bílastæði eru áætluð eitt á hverja 75 m² húsnæðis. Á skólalóðinni eru því sýnd alls 78 stæði sem gera þarf í samsvarandi áföngum og byggingarnar. Botnlangarnir við Breiðvang eru tengdir innan skólalóðarinnar. Það leyfir hringakstur að og frá skóla og léttir umferð á álagstímum. Engin bílastæði eru við akbrautarbrún skólamegin til þess að skila megi farþegum sem hnökralausast. Auðvelt er að fjölga bílastæðum.

Skábraut liggur frá nyrðri botnlanga að kjallara skólahúss í hraunbolla. Þar eru fyrirhugaðar vörudyr og sorpgeymslur.

Skólalóð skiptist í mismunandi leik- og athafnarsvæði skólans. Gert er ráð fyrir að aðgengi sé frá henni í áföngum eftir því sem skólinn stækkar. Næst byggingum er aðal leik- og athafnarsvæði skólans. Sunnan og norðan við eru opin útivistarsvæði tengd við skólalóð með gönguleiðum. Þessi útivistarsvæði verða ósnortin nema stígagerð og sléttun hraunbotna næst byggingum.

Engin hús skulu standa á svæðinu utan markaðra byggingarreita.

Svæðið er alls 2,55 ha og skólalóð er alls 1,78 ha.

Deiliskipulag þetta er breyting á eldra deiliskipulagi sem samþykkt var af félagsmálaráðherra 27. maí 1981 og kemur í stað þess.“

Ofangreindir skilmálar eru enn í gildi í þessum skilmálum. Til viðbótar er gert ráð fyrir leikskóla innan skólabyggingarinnar og að auki er hluti skipulagssvæðisins norðan og sunnan skólalóðar hverfisverndaður.

REITUR 3

Núverandi ástand

Núverandi ástand								Endurgert skipulag				
Breiðvangur	einbýli/	rað-/	fjölbýli	meðal	nhl	0,42	meðal	nhl	0,43			
húsnr.	fj.íbúða	bílg.	hæðir	bygg.ár	lóð fm	brúttó fm	fm	nhl.	fm	viðb/sólst	lokun svalir	hámark fm á lóð
1	3	3	4	1978	7922,4	634,2	0,5				heimilt	skilm
3	11	2	4	1978		1376,9					heimilt	skilm
5	7	4	4	1978		1000,4					heimilt	skilm
7	9	4	4	1978		1250,1					heimilt	skilm
2	8	0	4h+kj	1976	3799,1	1263,3	0,7				heimilt	skilm
4	8	0	4h+kj	1976		1245,5					heimilt	skilm
2 - 4	0	12	1	1974		292,8						fullb
6	8	0	4h+kj	1973	4870,3	1011	0,7				heimilt	skilm
8	8	0	4h+kj	1973		1000,9					heimilt	skilm

Endurgerðir skipulagsskilmálar fyrir Norðurbæ

10	8	0	4h+kj	1973		1063,2					heimilt	skilm
6 - 10	0	15	1	1973		337,8						fullb
9	9	nei	3h+kj	1976	5127,4	1428,5	0,7				heimilt	skilm
11	6	nei	3h+kj	1976		957,3					heimilt	skilm
13	6	nei	3h+kj	1976		957,1					heimilt	skilm
12	9	nei	4h+kj	1977	4680	965	0,5				heimilt	skilm
14	8	nei	4h+kj	1977		609,6					heimilt	skilm
16	8	nei	4h+kj	1977		787,7					heimilt	skilm
18	8	0	4h+kj	1976	4032,5	1170,4	0,9					fullb
20	8	0	4h+kj	1976		1143,5						fullb
22	8	0	4h+kj	1976		1150,2						fullb
18 - 22	0	15	1	1977		365,7						fullb
15	1	já	1h	1978	3300	171,5	0,3		36,9			208,4
17	1	já	1h	1976		171,5			36,9			208,4
19	1	já	1h	1975		171,5			36,9			208,4
21	1	já	1h	1977		171,5			36,9			208,4
23	1	já	1h	1974		208,4						208,4
25	1	já	1h	1973		171,5			36,9			208,4
24	8	0	4h+kj	1974	5002	1121,4	0,9					fullb
26	8	0	4h+kj	1974		1157,4						fullb
28	12	0	4h+kj	1974		1895,5						fullb
24 - 28	0	12	1h	1974		292,8						fullb
30	8	já	4h+kj	1974	3305,8	1.101,0	0,7				heimilt	skilm
32			4h+kj	1974		1153,9					heimilt	skilm
32	bílg.	8	1h	1974		195,0						fullb
27	1	já	1h	1973	3300	170,3	0,3		13,4			183,7
29	1	já	1h	1973		170,3			13,4			183,7
31	1	já	1h	1973		170,3			13,4			183,7
33	1	já	1h	1973		170,3			13,4			183,7
35	1	já	1h	1973		170,3			13,4			183,7
37	1	já	1h	1974		170,3			13,4			183,7
39	1	já	1h	1973	2970	171,5	0,3		12,7			184,2
41	1	já	1h	1973		171,5			12,7			184,2
43	1	já	1h	1974		171,5			12,7			184,2
45	1	já	1h	1973		171,5			12,7			184,2
47	1	já	1h	1973		171,5			25,4			196,9
34	2	já	2h+kj	1973	1.196,9	503	0,4					fullb
36	2	já	2h+kj	1973	1.200,0	404,3	0,3					fullb
38	2	já	2h	1974	1.200,0	324,8	0,3					fullb
42	skóli		2h	1979	17.720,0	4789,9	0,3		1930,0			6719,9
40	2	já	2h	1976	1.200,0	340,2	0,3					fullb
44	2	já	2h	1973	1.192,3	444,7	0,4					fullb
46	2	já	2h	1973	1.200,0	322,0	0,3					fullb
48	2	já	2h	1974	1.200,0	337,4	0,3					fullb
50	2	já	2h+kj	1977	1.196,9	468,6	0,4					fullb
49	1	já	1h	1973	2970	170,3	0,3		13,4			183,7
51	1	já	1h	1973		170,3			13,4			183,7
53	1	já	1h	1974		170,3			13,4			183,7
55	1	já	1h	1973		170,3			13,4			183,7
57	1	já	1h	1973		170,3			13,4			183,7
52	2	já	2h	1976	1.192,3	438	0,4					fullb
54	2	já	2h	1978	1.200,0	340,8	0,3					fullb

Endurgerðir skipulagsskilmálar fyrir Norðurbae

56	2	já	2h+kj	1978	1.200,0	520,2	0,4					fullb
58	2	já	2h	1978	1.196,9	372	0,3					fullb
62a	1	já	2h	1977	1.524,0	177,5	0,2					fullb
62b	1	já	2h	1977		180,4						fullb
64a	1	já	2h	1988	1.200,0	206,2	0,3					fullb
64b	1	já	2h	1988		206,2						fullb
66	2	já	2h+kj	1976	1.200,0	491,1	0,4					fullb
68	2	já	2h	1978	1.200,0	374,2	0,3					fullb
59	1	já	1h	1976	3.300,0	171,3	0,3			13,0		184,3
61	1	já	1h	1976		171,3				13,0		184,3
63	1	já	1h	1976		171,3				13,0		184,3
65	1	já	1h	1976		171,3				13,0		184,3
67	1	já	1h	1976		171,3				13,0		184,3
69	1	já	1h	1976		171,3				13,0		184,3
71	1	já	1h	1976	3.697,0	171,2	0,2		13,0			184,2
73	1	já	1h	1974		171,0			13,2			184,2
75	1	já	1h	1976		171,2			13,0			184,2
77	1	já	1h	1976		171,2			13,0			184,2
79	1	já	1h	1975		171,2			13,0			184,2

Hjallabraut fjölbýli meðal nhl. 0,45 meðal nhl 0,45

húsnr.	fj.íbúða	bílg.	hæðir	bygg.ár	lóð fm	brúttó fm	nhl	fm	viðb/	lokun svalir	hámark fm á lóð
35	12	nei	4h+kj	1973	11.272,0	1.811,0	0,6				fullb
37	8	nei	4h+kj	1973		1073,8					fullb
39	8	nei	4h+kj	1973		1056,7					fullb
41	8	nei	4h+kj	1973		1049,4					fullb
43	12	nei	4h+kj	1972		1635,1					fullb
35a	0	nei	1h	1973	33,8	9,8	0,3	dreifistöð			fullb

Norðurvangur raðhús meðal nhl. 0,35 meðal nhl. 0,37

húsnr.	fj.íbúða	bílg.	hæðir	bygg.ár	lóð fm	brúttó fm	nhl	skáli fm	viðb/ sólst	hámark fm á lóð
1	1	já	1	1973	2.997,0	168,4	0,3		14,0	182,4
3	1	já	1	1973		168,4			14,0	182,4
5	1	já	1	1973		168,4			14,0	182,4
7	1	já	1	1973		182,4				182,4
9	1	já	1	1973		168,4			14,0	182,4
11	1	já	1	1973		168,4			14,0	182,4
2	1	já	1	1973	2.997,0	177,1	0,4		14,0	191,1
4	1	já	1	1973		177,1			14,0	191,1
6	1	já	1	1973		177,1			14,0	191,1
8	1	já	1	1973		177,1			14,0	191,1
10	1	já	1	1973		177,1			14,0	191,1
12	1	já	1	1973		177,1			14,0	191,1

sum íb 301 sum nhl 0,41

Ath. Sum endaraðhús hafa þegar fengið samþykka stækkun og eru því ekki alltaf í samræmi við raðhúsalengju eins og sjá má í töflu. Gulur litur í töflu merkir að ósamræmi er milli landskrá fasteigna og samþykktara teikninga.

4.5 REITUR 4

Reiturinn nær yfir Norðurvang 13-48, Heiðvang, Vesturvang og norðan megin við Skjólvang auk Hjallabrautar 50-96. Alls eru 110 einbýlishús og 6 raðhús á reitnum auk leikskólans Norðurbergs. Á þessum reit gilda neðangreindir skilmálar:

Úrdráttur úr deiliskipulagsskilmálum fyrir Norðurvang 14-40 (sléttar tölur), samþykktir dags. 27.1.2004:

- Byggingarreitir lagfærðir og færðir inn á deiliskipulagsuppdrátt.
- Breytingin heimilar ekki að byggt verði að lóðamörkum meira en komið er.

Ofangreindir skilmálar munu gilda áfram.

Einbýlishús og raðhús:

1. Á lóðinni skal reisa einnar hæðar einbýlishús og er óheimilt að hafa fleiri en eina íbúð í húsinu. Leyfilegt er að gera kjallara undir hluta húss, þar sem landslag gefur sérstakt tilefni til, en bæjarsjóður skuldbindur sig ekki til að sjá fyrir frárennsli þaðan.
2. Húsin ásamt bílgeymslu skulu staðsett innan byggingarreits eins og mæliblað og skipulag sýna.
3. Tvö bílastæði skulu vera á hverri lóð og skal a.m.k. annað þeirra vera fyrir framan bílgeymslu. Heimilt er að hafa 3 bílastæði ef samanlögð breidd innkeyrslu við götu fer ekki yfir 7m.
4. Hæðarlega gólfplötu skal vera eins og sýnt er á mæliblaði +/- 15 sm. Heimilt er þó að breyta þeirri hæðarlegu um allt að +/-45 sm á þeim hluta hússins sem fjær er götu. Frávik frá þessu eru því aðeins leyfð að sérstakar aðstæður gefi tilefni til.
5. Heimilt er að lyfta flötum þökum íbúðarhúss allt að 14° eða mesta hæð á risi 1,5m.
6. Heimilt er að breyta flötu þaki á bifreiðageymslu í samræmi við þak íbúðarhúss.
7. Ef bílgeymslur eru samliggjandi á lóðamörkum skulu lóðarhafar samræma útfærslu á breytingum.
8. Útveggir og mænishæð skulu að öðru leyti vera óbreytt.
9. Heimilt er að byggja við hús eins og kemur fram í töflu og skal viðbygging vera innan byggingarreits og falla vel að núverandi húsi og lóð.
10. Nýta má kjallararými þar sem því verður við komið og þá í samræmi við neðangreinda töflu.
11. Heimilt er að byggja allt að 12 m² gróðurskála/-hús utan byggingarreits á lóð í samræmi við neðangreinda töflu og í samræmi við gildandi byggingarreglugerð. Sjá nánar í kafla 3.4.
12. Samþykki allra eigenda í fjölbýlishúsum og raðhúsum þarf við breytingar og viðbyggingar sbr. lög um fjöleignahús 1994 m.s.br. nr. 26 frá 6. apríl gr.30 og 31.
13. Við breytingar skal leitast við að hafa sama hönnuð á hverja íbúð í raðhúsallengju.
14. Samræma skal lita- og efnisval raðhúsa í sömu lengju.

Leikskólinn Norðurberg:

Gildandi deiliskipulag frá 7.janúar 2009.

Lóðarstærð er 6185,7m² og nýtingarhlutfall 0,19. Hámarksstærð bygginga á lóðinni er samanlagt 1000 m².

Hámarks hæð leikskólabyggingar er 5,5m og hámarks hæð skólastofa er 4m á einni hæð. Heimilt er að byggja verönd/pall við húsin og má hún fara lítills háttar út fyrir byggingarreit. Kvöð um gönguleið er óbreytt í gegnum lóðina. 26 bílastæði fylgja lóðinni.

Gert er ráð fyrir að nýtingarhlutfall lóðar sem nú er 0,19 muni standa óbreytt og mun því byggingarmagn samsvara 1175 m² í þessum skilmálum. Að öðru leiti gilda áfram deiliskipulagsskilmálarnir frá 7. janúar 2009.

Endurgerðir skipulagsskilmálar fyrir Norðurbae

Reitur 4

Núverandi ástand								Endurgert skipulag				
Norðurvangur		einbýli		meðal nhl.		0,26		meðal nhl		0,27		
húsnr.	fj.íbúða	bólgr.	hæðir	bygg.ár	brúttó			lóst	viðb	hús/ skáli	hámark fm á lóst	
					lóst fm	fm	nhl.					
13	leikskóli	nei	1h	2000	6.185,7	861,1	0,14	0,16		101,4	37,5	1.000,0
13A	spennistöð	nei	1h	1973	75,0	9,8	0,13	0,16		3,2		12,0
14	1	já	1h	1973	716,9	178,0	0,25	0,28		20		198,0
15	1	já	1h	1973	795,0	196,7	0,25	0,27		20		216,7
16	1	já	1h	1973	701,9	172,5	0,25	0,27		20		192,5
17	1	já	1h	1973	795,0	169,5	0,21	0,27		35	12	216,5
18	1	já	1h	1973	943,5	232,8	0,25	0,27		26		258,8
19	1	já	1h	1973	795,0	184,0	0,23	0,27		22	12	218,0
20	1	já	1h	1973	769,5	195,8	0,25	0,27		15		210,8
21	1	já	1h	1973	795,0	209,7	0,26	0,28			12	221,7
22	1	já	1h	1973	701,9	169,5	0,24	0,28		26		195,5
23	1	já	1h+kj	1979	795,0	198,6	0,25	0,27		20		218,6
24	1	já	1h+kj	1976	716,9	246,4	0,34	0,34				246,4
25	1	já	1h	1976	795,0	184,7	0,23	0,27		18	15	217,7
26	1	já	1h	1973	721,7	211,6	0,29	0,29				211,6
27	1	já	1h	1973	1.104,9	207,6	0,19	0,22		20	20	247,6
28	1	já	1h	1973	949,9	204,4	0,22	0,23			15	219,4
29	1	já	1h	1973	1.107,0	177,0	0,16	0,22		40	30	247,0
30	1	já	1h	1973	817,9	212,1	0,26	0,27			12	224,1
31	1	já	1h	1973	1.162,7	215,9	0,19	0,22		20	20	255,9
32	1	já	1h	1973	721,7	171,6	0,24	0,28		30		201,6
34	1	já	1h	1973	1.009,0	188,9	0,19	0,22		20	15	223,9
36	1	já	1h	1973	888,5	247,6	0,28	0,28				247,6
38	1	já	1h	1973	720,6	201,7	0,28	0,28				201,7
40	1	já	1h+kj	1973	716,8	311,7	0,43	0,43				311,7
42	1	já	1h+kj	1973	749,2	272,7	0,36	0,30	899,4			272,7
44	1	já	1h+kj	1973	750,0	345,3	0,46	0,38	898,4			345,3
46	1	já	1h	1973	750,0	195,2	0,26	0,27	841,5	30		225,2
48	1	já	1h	1973	836,9	176,6	0,21	0,27	872,4	40	15	231,6
Heiðvangur		einbýli		meðal nhl.		0,25		meðal nhl		0,27		
húsnr.	fj.íbúða	bólgr.	hæðir	bygg.ár	brúttó			bílsk fm	viðb/ skáli	hámark fm á lóst		
					lóst fm	fm	nhl.					
1	1	nei	1h	1973	608,0	96,3	0,16	36	20	152,3		
2	1	já	1h+kj	1974	838,2	271,4	0,32			271,4		
3	1	já	1h	1973	998,9	170,0	0,17		50	220,0		
4	1	já	1h+kj	1974	720,0	240,6	0,33			240,6		
5	1	já	1h	1974	975,0	187,6	0,19		40	227,6		
6	1	já	1h+kj	1975	720,0	284,0	0,39			284,0		
7	1	já	1h	1973	891,0	211,7	0,24		15	226,7		
8	1	já	1h+kj	1974	720,0	256,9	0,36			256,9		
9	1	já	1h	1974	865,4	207,2	0,24		10	217,2		
10	1	já	1h+kj	1974	720,0	383,0	0,53			383,0		
11	1	já	1h+kj	1974	909,0	271,0	0,30			271,0		
12	1	já	1h	1976	720,0	187,4	0,26			187,4		
14	1	já	1h+kj	1974	850,0	218,4	0,26			218,4		
16	1	já	1h	1973	743,0	128,3	0,17		50	178,3		

Endurgerðir skipulagsskilmálar fyrir Norðurbae

18	1	nei	1h	1973	726,0	106,2	0,15	32	40	178,2
20	1	nei	1h	1973	726,0	96,3	0,13	32	50	178,3
22	1	ja	1h	1973	726,0	149,6	0,21		30	179,6
24	1	ja	1h	1973	726,0	149,6	0,21		30	179,6
26	1	ja	1h	1973	726,0	175,1	0,24		10	185,1
28	1	ja	1h	1973	860,8	156,9	0,18		50	206,9
30	1	nei	1h	1973	1.083,2	121,6	0,11	36	60	217,6
32	1	ja	1h	1973	726,0	157,6	0,22		25	182,6
34	1	ja	1h	1973	726,0	200,0	0,28			200,0
36	1	ja	1h	1973	726,0	149,6	0,21		35	184,6
38	1	ja	1h	1973	726,0	178,5	0,25		6	184,5
40	1	ja	1h	1973	714,5	161,6	0,23		20	181,6
42	1	ja	1h	1974	771,4	153,6	0,20	36	6	195,6
44	1	ja	1h	1974	771,4	183,2	0,24		10	193,2
46	1	ja	1h	1973	771,4	163,0	0,21		30	193,0
48	1	ja	1h	1976	771,4	176,5	0,23		20	196,5
50	1	nei	1h	1973	843,9	96,3	0,11	36	20	152,3
52	1	ja	1h	1974	839,3	202,2	0,24		10	212,2
54	1	ja	1h	1974	771,4	184,9	0,24		10	194,9
56	1	ja	1h	1973	771,4	186,4	0,24		10	196,4
58	1	ja	1h+kj	1973	771,4	342,6	0,44			342,6
60	1	ja	1h	1974	771,4	191,9	0,25			191,9
62	1	ja	1h	1973	767,5	173,8	0,23		15	188,8
64	1	ja	1h	1973	793,4	177,9	0,22		20	197,9
66	1	ja	1h	1973	770,9	190,6	0,25			190,6
68	1	ja	1h	1973	814,5	229,9	0,28			229,9
70	1	ja	1h	1973	922,5	224,8	0,24			224,8
72	1	ja	1h	1973	878,9	205,1	0,23			205,1
74	1	ja	1h+kj	1973	901,4	311,6	0,35			311,6
76	1	ja	1h	1974	901,4	194,7	0,22		30	224,7
78	1	ja	1h	1974	878,9	200,9	0,23		20	220,9
80	1	ja	1h+kj	1973	922,5	290,2	0,31			290,2
Vesturvangur		einbýli		meðal nhl.			0,31	meðal nhl		0,33
				brúttó				viðb/		hámark
húsnr.	fj.íbúða	bílg.	hæðir	bygg.ár	lóð fm	fm	nhl.	fm	skáli	fm á lóð
1	1	ja	1h+kj	1976	776,9	286,1	0,37			286,1
2	1	ja	1h	1976	846,9	190,3	0,22		45	235,3
3	1	ja	1h+kj	1976	780,0	225,1	0,29			225,1
4	1	ja	1h+kj	1976	846,9	254,6	0,30			254,6
5	1	ja	1h+kj	1976	780,0	365,5	0,47			365,5
6	1	ja	1h+kj	1975	833,0	298,6	0,36			298,6
7	1	ja	1h+kj	1978	780,0	305,4	0,39			305,4
8	1	ja	1h	1979	785,9	203,8	0,26		17	220,8
9	1	ja	1h	1975	780,0	193,0	0,25		27	220,0
10	1	ja	1h+kj	1976	885,0	219,5	0,25		30	249,5
11	1	ja	1h+kj	1988	780,0	352,4	0,45			352,4
12	1	ja	1h	1978	789,0	187,3	0,24		33	220,3
13	1	ja	1h	1974	780,0	227,6	0,29			227,6
14	1	ja	1h	1975	707,9	267,4	0,38			267,4
15	1	ja	1h	1974	780,0	184,9	0,24		36	220,9
16	1	ja	1h	1975	735,0	189,7	0,26		15	204,7
18	1	ja	1h	1976	746,9	179,7	0,24		30	209,7

Endurgerðir skipulagsskilmálar fyrir Norðurbae

20	1	já	1h	1974	746,9	191,0	0,26		20	211,0
22	1	já	1h	1974	735,0	199,5	0,27		6	205,5
24	1	já	1h+kj	1974	707,9	303,5	0,43			303,5
26	1	já	1h+kj	1978	789,0	245,3	0,31			245,3
28	1	já	1h	1977	789,0	199,7	0,25		20	219,7
30	1	já	1h+kj	1975	707,9	345,6	0,49			345,6
32	1	já	1h	1979	735,0	197,7	0,27		10	207,7
34	1	já	1h+kj	1974	746,0	307,4	0,41			307,4
36	1	já	1h+kj	1977	746,9	334,4	0,45			334,4
38	1	já	1h+kj	1974	735,0	210,8	0,29			210,8
40	1	já	1h	1974	735,0	204,8	0,28			204,8
42	1	já	1h	1974	810,0	225,8	0,28			225,8
44	1	já	1h+kj	1978	1.048,2	310,7	0,30			310,7
46	1	já	1h	1978	1.029,7	197,0	0,19		80	277,0
48	2	já	1h+kj	1975	1.198,9	358,3	0,30			358,3

Hjallbraut raðhús meðal nhl. 0,38 meðal nhl 0,00

húsnr.	fj.íbúða	bílg.	hæðir	bygg.ár	brúttó			sólst	viðb/ kjallari	hámark fm á lóð
					lóð fm	fm	nhl.			
50	1	já	1h	1976	2.448,5	168,5	0,3	30		198,5
52	1	já	1h	1976		168,5		30		198,5
54	1	já	1h	1976		168,5		30		198,5
56	1	já	1h	1976		168,5		30		198,5
58	1	já	1h+kj	1977	2.442,0	313,2	0,5			313,2
60	1	já	1h+kj	1977		296,6			16,6	313,2
62	1	já	1h+kj	1977		313,2				313,2
64	1	já	1h+kj	1977		260,6			52,6	313,2
66	1	já	1h+kj	1976	2.442,0	316,4	0,5			316,4
68	1	já	1h+kj	1976		316,4				316,4
70	1	já	1h+kj	1978		316,4				316,4
72	1	já	1h+kj	1976		316,4				316,4
74	1	já	1h+kj	1976	2.220,0	167,0	0,4	16	35,4	218,4
76	1	já	1h+kj	1976		218,4				218,4
78	1	já	1h+kj	1976		218,4				218,4
80	1	já	1h+kj	1976		180,6		16	21,8	218,4
82	1	já	1h	1976	2.220,0	168,5	0,3	30		198,5
84	1	já	1h	1976		168,5		30		198,5
86	1	já	1h	1976		168,5		30		198,5
88	1	já	1h	1976		168,5		30		198,5
90	1	já	1h	1976	2.228,0	188,6	0,3	9,8		198,4
92	1	já	1h	1976		178,4		20		198,4
94	1	já	1h	1976		178,4		20		198,4
96	1	já	1h	1976		178,4		20		198,4

sum

íb 130

sum nhl = 0,30

Ath. Sumar viðbyggingar/sólstofur eru þegar komnar þó þær séu ekki skráðar í landskrá fasteigna og gildir því alltaf hámarks fm á íbúð. Gulur litur á reitum fyrir stærð íbúða í töflu merkir að ósamræmi er milli landskrá fasteigna og samþykktra teikninga.

4.6 REITUR 5

Reiturinn nær yfir Sævang og Skjólvang sunnan megin. Á reitnum eru 57 einbýlishús og 2 tvíbýlishús. Á þessum reit gilda neðangreindir skilmálar:

Úrdráttur úr „Skipulagsskilmálum fyrir viðbótaloðir í Norðurbæ skv. endurskoðun skipulagsins frá 17. nóv.1982“. Um er að ræða lóðir við Sævang. Þessum lóðum var bætt við í íbúðarhverfi sem var þegar mótað.

- Á lóðum við Sævang skal byggja einnar hæðar hús án íbúðarherbergja í risi.
- Hús geta verið stölluð eftir því sem við á, miðað við landslag og óskir lóðarhafa.
- Kjallari getur verið undir húsum þar sem landslagi er þannig háttað, en fyrirvari er gerður um að götulögn geti tekið við frárennsli.
- Þök þessara húsa skulu vera með mæni yfir miðju húsi.
- Þakhalli skal vera 14° eða mesta hæð á risi 1,5 m.
- Í hverju húsi skal gera ráð fyrir bifreiðageymslu fyrir 1 – 2 bíla.
- Gera skal ráð fyrir a.m.k. 2 bifreiðastæðum á hverri lóð. Leyfilegt er að hafa 3 bílastæði innan lóðar en breidd innkeyrslu við götu skal ekki fara yfir 7m.

Viðbætur :

1. Útveggir og mænishæð íbúðarhúsa skulu vera óbreytt.
2. Húsin ásamt bílgeymslu skulu staðsett innan byggingarreits.
3. Einbýlishús skulu ávallt vera ein eign.
4. Hæðarlega gólfplötu skal vera eins og sýnt er á mæliblaði +/- 15 sm. Heimilt er þó að breyta þeirri hæðarlegu um allt að +/-45 sm á þeim hluta hússins sem fjær er götu. Frávik frá þessu eru því aðeins leyfð að sérstakar aðstæður gefi tilefni til.
5. Heimilt er að breyta flötu þaki á bifreiðageymslu í samræmi við þak íbúðarhúss. Ef bílgeymslur eru samliggjandi á lóðamörkum skulu lóðarhafar samræma útfærslu á breytingum.
6. Heimilt er að byggja við hús eins og kemur fram í töflu og skal viðbygging vera innan byggingarreits og falla vel að núverandi húsi og lóð.
7. Heimilt er að byggja allt að 12 m² gróðurskála/-hús utan byggingarreits á lóð í samræmi við neðangreinda töflu og í samræmi við gildandi byggingarreglugerð. Sjá nánar í kafla 3.4.
8. Samþykki allra eigenda í tvíbýlishúsum þarf við breytingar og viðbyggingar sbr. lög um fjöleignahús 1994 m.s.br. nr. 26 frá 6. apríl gr.30 og 31.

Lagt er til að hús nr. 43 við Sævang fái lóðarstækkun í samræmi við uppdrátt og töflu. Núverandi hús á lóð má víkja og leyfilegt verður að byggja einnar hæðar einbýli með innbyggðum bílskúr og skal þá fara eftir skilmálum hér að ofan. **Lagt er til að hús nr. 26 við Sævang fái umbeðna lóðarstækkun til suðurs í samræði við skipulags- og byggingarsvið. Ekki er gert ráð fyrir stækkun byggingarreits. Byggingarreitur við hús nr. 9 við Sævang verður færður til vesturs í samræmi við byggingarreiti á aðliggjandi lóðum. Ekki má byggja innan byggingarreits nema núverandi hús víki og skal þá bygging rúmast innan byggingarreits.**

REITUR 5

Endurgerðir skipulagsskilmálar fyrir Norðurbæ

Núverandi ástand								Endurgert skipulag					
Skjólvangur		einbýli	meðal nhl.					0,33	meðal nhl				0,34
brúttó								garð-	viðb/	bíl-	hámark		
húsnr.	fj.íbúða	bílg.	hæðir	bygg.ár	lóð fm	fm	nhl	skáli	sólst	skúr	fm	á lóð	
1	1	já	1h	1978	884,0	284,3	0,32					284,3	
3	1	já	1h	1978	884,0	211,3	0,24	15,0	25,0			251,3	
5	1	já	1h+kj	1978	931,6	352,8	0,38					352,8	
6	1	já	1h+kj	1976	816,0	228,4	0,28	15,0				243,4	
8	1	já	1h+kj	1975	833,0	364,5	0,44					364,5	
10	1	já	1h+kj	1978	833,0	248,6	0,30					248,6	
Sævangur		einbýli/tvíbýli	meðal nhl.					0,30	meðal nhl				0,33
brúttó								garð-	viðb/	bíl-	lóð	hámark	
húsnr.	fj.íbúða	bílg.	hæðir	bygg.ár	lóð fm	fm	nhl	skáli	sólst	skúr	fm	á lóð	
1	1	já	1h+kj	1977	1.034,3	233,9	0,23	15,0	20,0			268,9	
2	1	já	1h	1980	1.017,0	228,6	0,22	15,0	20,0			263,6	
3	1	já	1h	1977	950,0	182,0	0,19	25,0	40,0			247,0	
4	1	já	1h+kj	1977	850,0	200,0	0,24	15,0	10,0			225,0	
5	1	já	1h+kj	1980	950,0	265,1	0,28					265,1	
6	2	já	1h+kj	1977	850,0	387,9	0,46					387,9	
7	1	já	1h+kj	1978	950,0	294,8	0,31					294,8	
8	1	já	1h	1979	850,0	171,0	0,20	15,0	35,0			221,0	
9	1	já	1h+kj	1978	950,0	257,1	0,27					257,1	
10	1	já	1h	1977	846,9	191,3	0,23	15,0	15,7			222,0	
11	1	já	1h	1978	946,0	196,6	0,21	15,0	25,0			236,6	
12	1	já	1h	1986	859,5	225,8	0,26					225,8	
12A	1	já	2h	1987	1.297,6	271,6	0,21	20,0	30,0			321,6	
13	1	já	1h+r	1979	825,0	243,9	0,30					243,9	
14	1	já	1h+r	1980	741,3	247,5	0,33					247,5	
15	1	já	1h	1980	819,4	236,7	0,29					236,7	
16	1	já	1h+kj	1979	750,2	211,1	0,28					211,1	
17	2	já	1h+kj	1979	1.070,0	306,2	0,29					306,2	
18	1	já	1h+kj	1979	747,2	318,0	0,43					318,0	
19	1	já	1h+kj	1979	861,3	402,5	0,47					402,5	
20	1	já	1h+kj	1979	827,5	231,8	0,28					231,8	
21	1	já	1h+kj	1978	791,8	314,8	0,40					314,8	
22	1	já	1h+kj+r	1980	863,4	384,7	0,45					384,7	
23	1	já	1h+kj+r	1981	857,7	459,4	0,54					459,4	
24	1	já	1h+kj	1980	772,3	294,8	0,38					294,8	
25	1	já	1h+kj+r	1981	822,4	347,8	0,42					347,8	
26	1	já	1h+kj	1979	922,9	194,6	0,21	20,0	30,0		1070,0	244,6	
27	1	já	1h	1984	778,5	230,9	0,30					230,9	
28	1	já	1h+kj	1979	926,7	247,8	0,27					247,8	
29	1	já	1h	1983	969,9	168,3	0,17	25,0	45,0			238,3	
30	1	já	1h+kj	1980	818,2	330,0	0,40					330,0	
31	1	já	1h	1983	1.024,0	214,4	0,21	15,0	25,0			254,4	
32	1	já	1h	1978	821,0	195,8	0,24		10,0			205,8	
33	1	já	2h+kj	1984	968,8	321,0	0,33					321,0	
34	1	já	1h	1979	879,2	203,3	0,23	17,0				220,3	

- Heimilt er að breyta flötu þaki á bifreiðageymslu í samræmi við þak íbúðarhúss. Ef bílgeymslur eru á lóðamörkum skulu lóðarhafar samræma útfærslu á breytingum.
- Heimilt er að byggja við hús eins og kemur fram í töflu og skal viðbygging vera innan byggingarreits og falla vel að núverandi húsi og lóð.
- Heimilt er að byggja allt að 12 m² gróðurskála/-hús utan byggingarreits á lóð í samræmi við neðangreinda töflu og í samræmi við gildandi byggingarreglugerð. Sjá nánar í kafla 3.4.

Fjölbýlishús:

- Hæð fjölbýlishúsa skal vera óbreytt.
- Fjöldi íbúða í fjölbýlishúsum skal vera óbreyttur.

REITUR 6

Endurgert skipulag

Hjallabraut								fjölbýli			meðal nhl.			0,80			meðal nhl			0,80		
								brúttó						viðb/ hámark								
húsnr.	fj.íbúða	bílg.	hæðir	bygg.ár	lóð fm	fm	nhl.	fm	svalir	fm á lóð												
33	59	nei	4h+kj	1989	9188,5	7729,6	0,8			óbr												
Víðivangur								fjölbýli og einbýli			meðal nhl.			0,35			meðal nhl			0,37		
								brúttó						skáli viðb/ hámark								
húsnr.	fj.íbúða	bílg.	hæðir	bygg.ár	lóð fm	fm	nhl.	fm	sólst	fm á lóð												
1	8	nei	2h+kj	1983	5398,4	734,8	0,48			734,8												
3	9	nei	3h+kj	1982		912,1				912,1												
5	9	nei	3h+kj	1981		947,5				947,5												
2	1	já	1h+kj	1980	877,4	339,6	0,39			339,6												
4	1	já	1h+kj	1979	717,0	299,2	0,42			299,2												
6	1	já	1h+kj	1980	745,0	302,5	0,41			302,5												
7	1	já	1h	1984	840,0	198,2	0,24	15	32	245,2												
8	1	já	1h	1979	842,0	194,2	0,23	15	35	244,2												
9	1	já	1h+kj	1983	891,9	210,6	0,24	15	35	260,6												
10	1	já	1h+kj	1978	747,0	339,9	0,46			339,9												
11	1	já	1h+kj	1990	815,0	278,2	0,34			278,2												
12	2	já	1h+kj	1979	789,0	320,6	0,41			320,6												
13	1	já	1h+kj	1984	854,8	283,8	0,33	8		291,8												
14	1	já	1h+kj	1978	777,0	250,5	0,32	10		260,5												
15	1	já	1h	1986	811,2	241,9	0,30	10	10	261,9												
16	1	já	1h	1978	780,0	199,2	0,26	15	21	235,2												
17	1	já	1h+kj+r	1984	860,1	289,3	0,34	8		297,3												
18	1	já	1h+kj	1979	780,0	240,1	0,31		15	255,1												
20	1	já	1h+kj	1978	780,0	306,3	0,39			306,3												
22	1	já	1h+kj	1979	780,0	320,7	0,41			320,7												
sum íb				103				Einbýli				nhl. 0,34										

4.8 VEITUFYRIRTÆKI

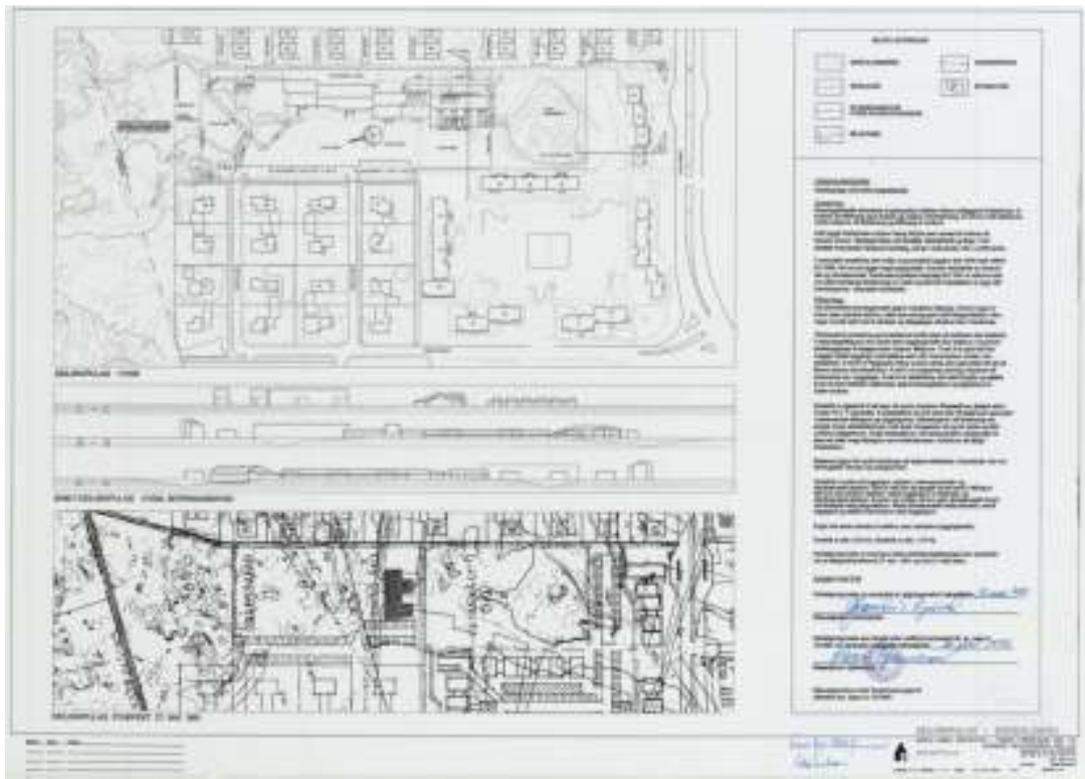
Nokkrar lóðir eru nýttar undir veitustofnanir: Hjallabraut 25A, Hjallabraut 35*, Miðvangur 39B og Norðurvangur 13A.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa byggingu á einni hæð fyrir veitufyrirtæki s.s. spennistöð. Hér verði skilmálar frjálsir innan byggingarreits hvað staðsetningu varðar, en vanda skal til forms og efnisvals byggingar.

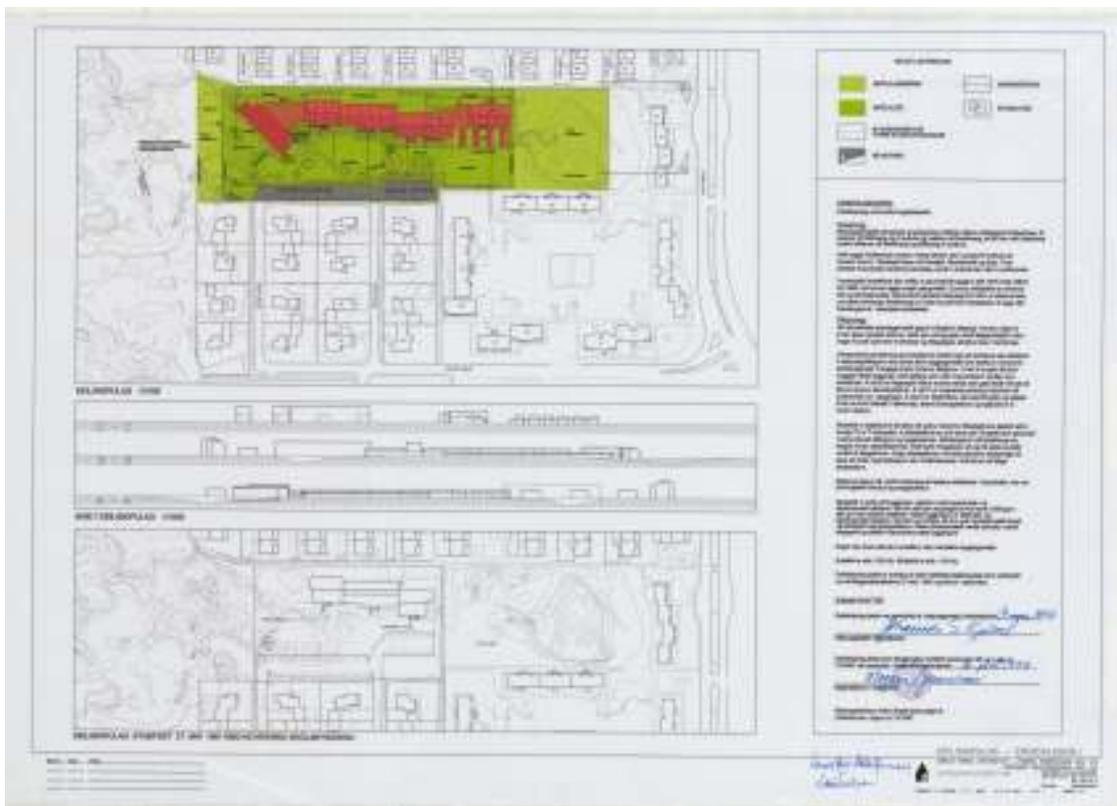
5.0 UPPDRÆTTIR SEM FALLA ÚR GILDI



Skipulag Hafnarfjarðar íbúðarhverfi í Norðurbæ, samþykkt 1. des. 1982



Deiliskipulag Engidalsskóli, samþykkt 16.júlí 1998



Deiliskipulag Engidalsskóli, skýringaruppdráttur, samþykkt 16.júlí 1998



Breyting á deiliskipulagi íbúðarsvæðis í Norðurbae, símsstöð á lóð leikskólans Víðivellir, birt í B-deild 31.jan. 2002



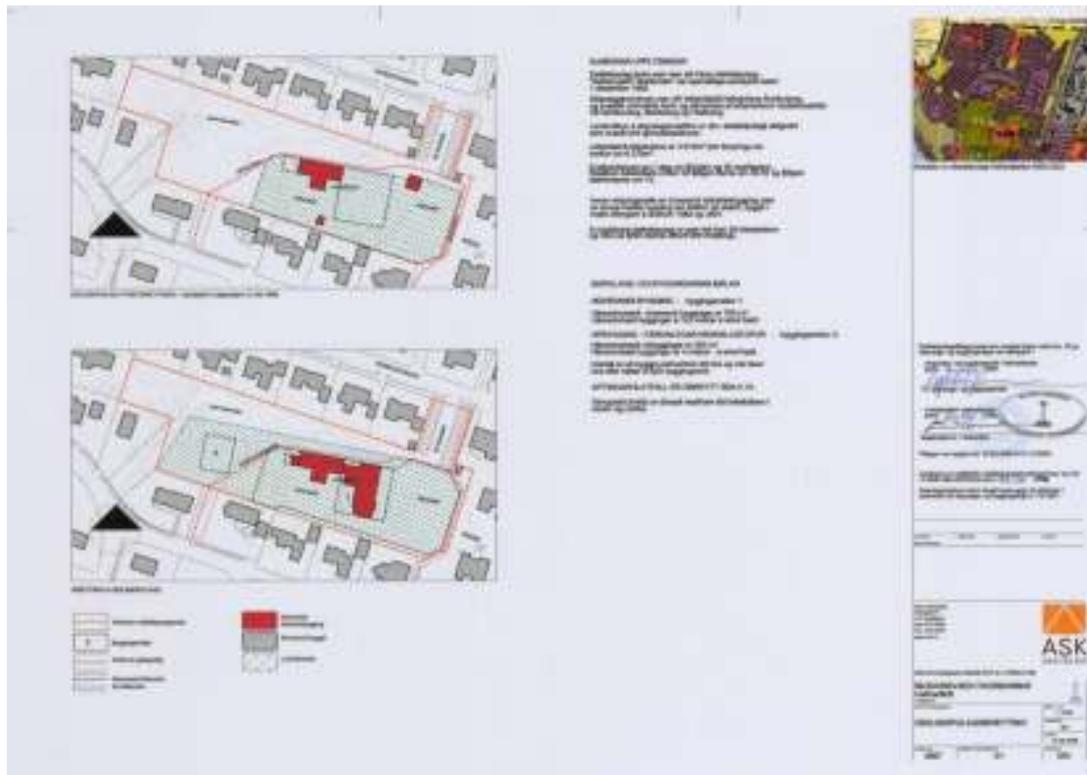
Breyting á skipulagi Hafnarfjarðar, íbúðarhverfi í Norðurbae, lóðir við Sævang birt í B-deild 10.mars 2003



Breyting á skipulagi Hafnarfjarðar, íbúðarhverfi í Norðurbae, Þrúðvangur 3, birt í B-deild 22. júlí 2003



Breyting á skipulagi Hafnarfjarðar, íbúðarhverfi í Norðurbae, Norðurvangur 14 til 40, birt í B-deild 10.mars 2004

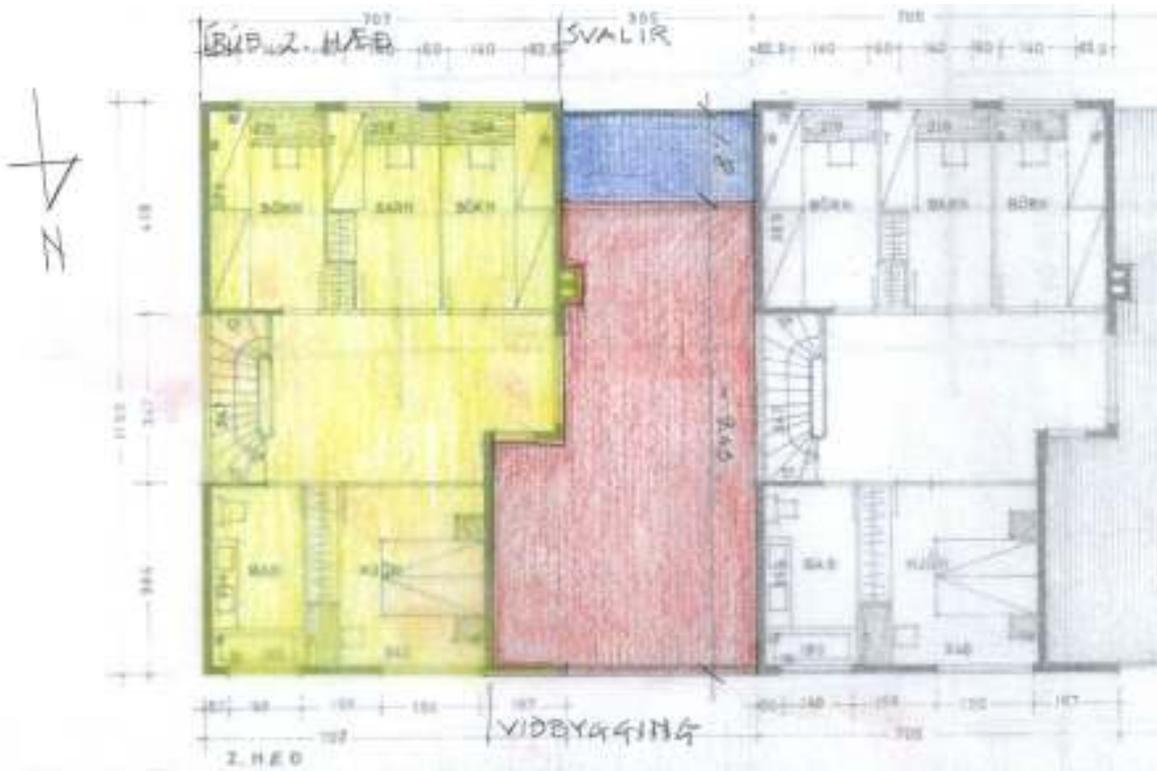


Íbúðarsvæði í Norðurbae, deiliskipulagsbreyting við leikskólalóð Norðurbergs, birt í b-deild 7.jan. 2009

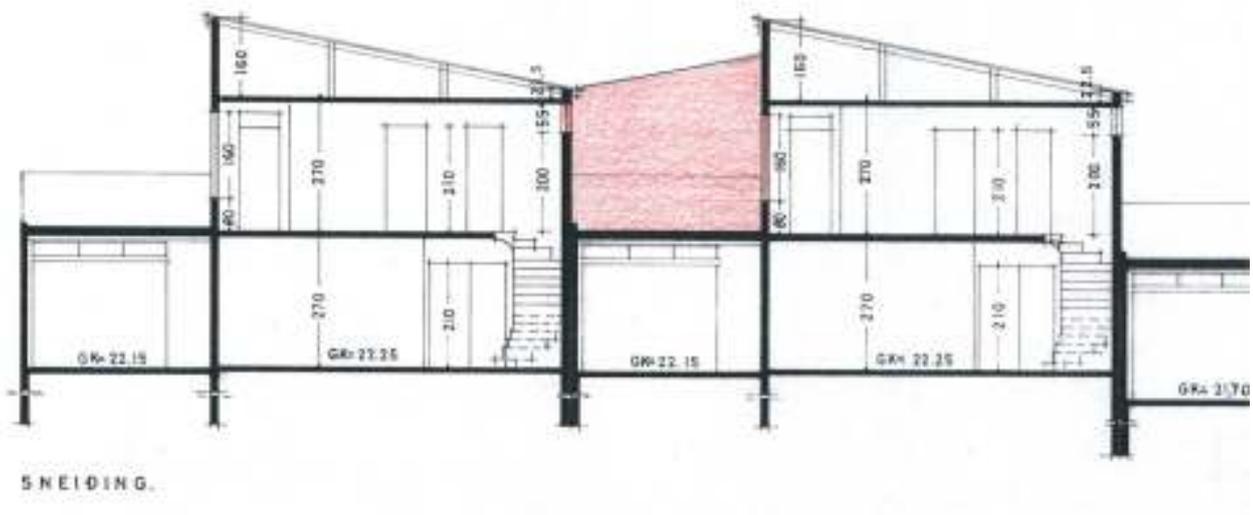


Breyting á skipulagi Hafnarfjarðar, íbúðarhverfi í Norðurbae, Brúðvangur 8, birt í B-deild 18.maí 2010

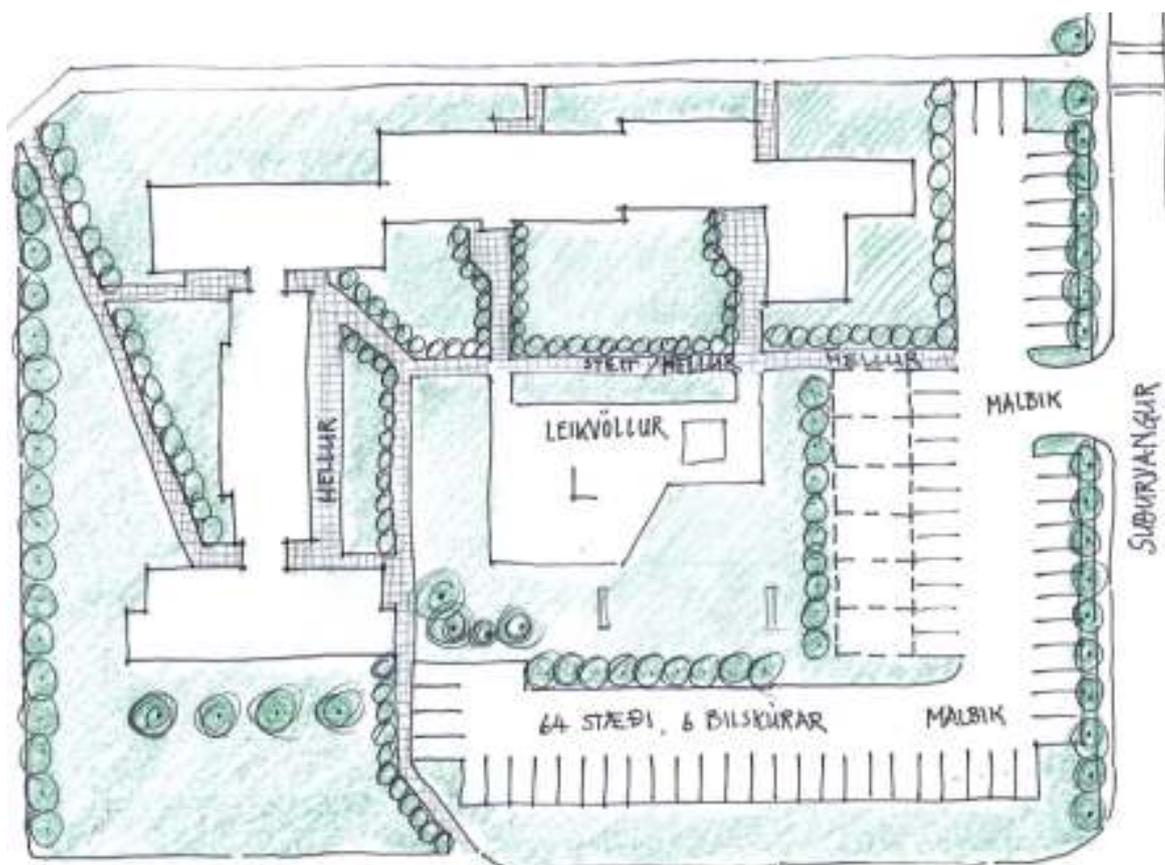
6.0 UPPDRÆTTIR/SKÍRINGAMYNDIR



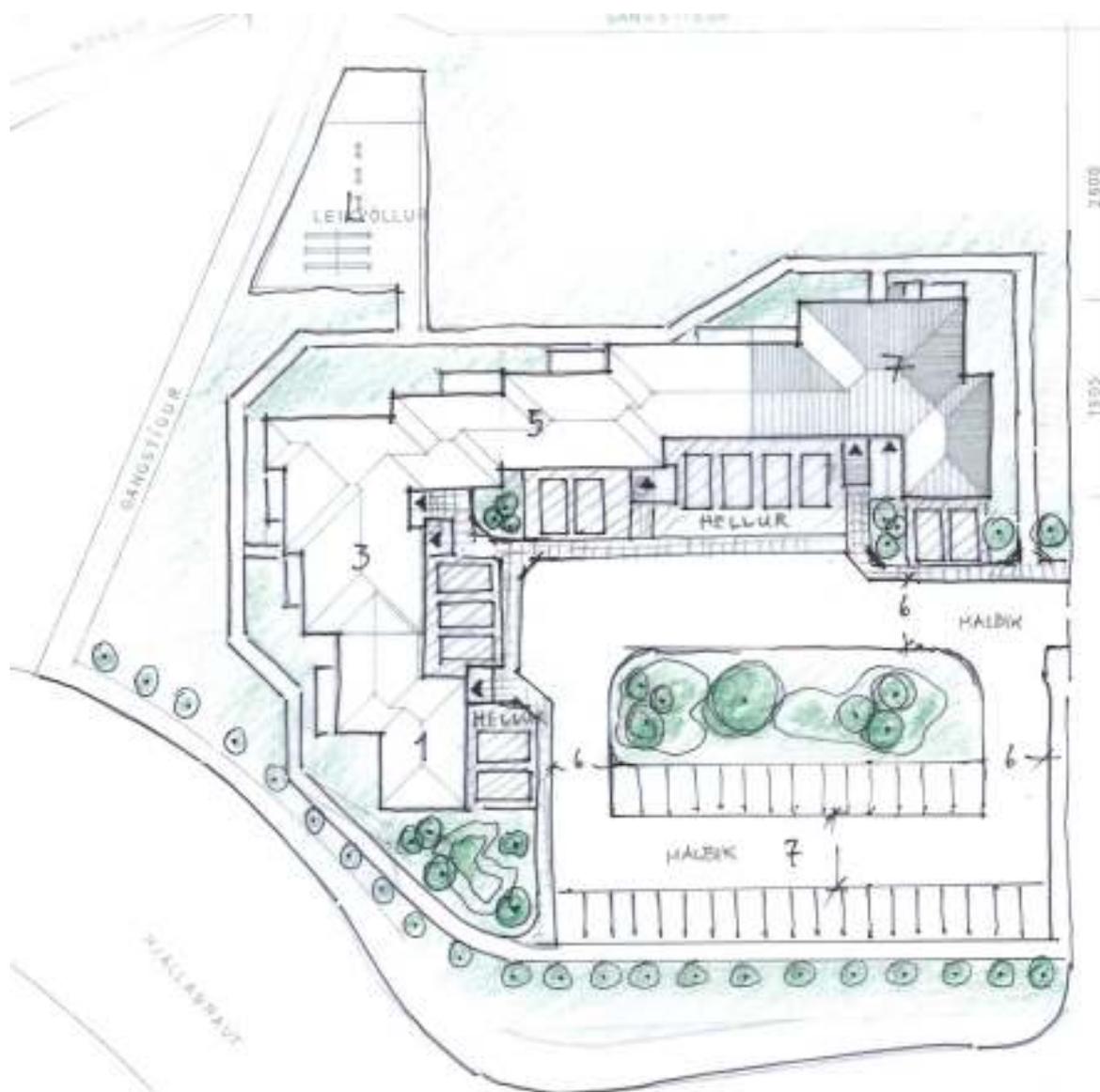
Grunnmynd af Miðvangi 75-85



Sneiðing, Miðvangur 75-85



Suðurvangur 8-14 tillaga



Breiðvangur 1-7 tillaga, 46 bílastæði



