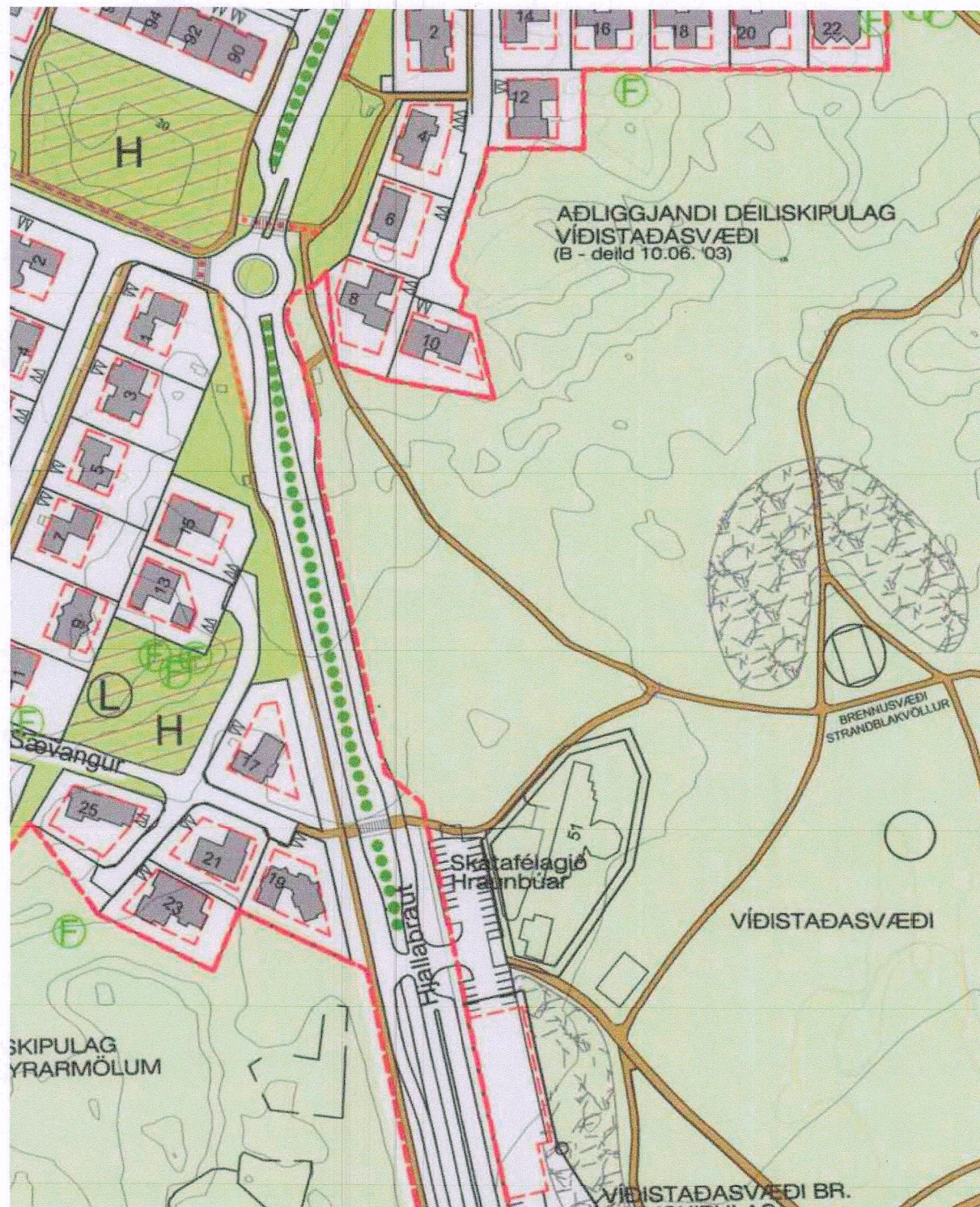


ÍBÚÐARHVERFI Í NORÐURBÆ - BREYTT DEILISKIPULAG



DEILISKIPULAG ÍBÚÐARHVERFIS Í NORÐURBÆ. SAMÞYKKT 9. 8. 2012

Greinagerð deiliskipulagsbreytingar

Staðhættir og landnotkun
Deiliskipulagsbreyting í norð-vesturhorni Víðistaðatúns í Hafnarfirði. Breyting deiliskipulags gerir ráð fyrir nýrri íbúðarbyggð, þar sem komið er fyrir tveim veggja hæða raðhúsum og þrem einbýlishúsum á einni hæð.

Í lok árs 2014 var settur á laggjarnar faglegur starfshópur á vegum Hafnarfjarðarbæjar til að meta þéttingarmöguleika innan bæjarins í þegar byggðum hverfum þar sem landsvæði væri fyrir hendi. Var sú vinna í takt við áherslur svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, „Höfuðborgarsvæðið 2040“, þar sem horft er til þéttingar byggðar í stað dreifðar uppbyggingar.

Svæðið í norð-vesturhorni Víðistaðatúns er eitt af þeim sem starfshópurinn benti á sem mögulegt svæði til uppbyggingar í greinagerð sinni sem skilað var í byrjun árs 2016 (samþykkt í skipulags- og byggingaráði 26.01.2016).

Norðan við svæðið er byggð einbýlishúsa í Norðurbæ Hafnarfjarðar, til suðurs liggur skátaheimilið, til vesturs er Hjallabraut og hinum megin við hana er byggð einbýlishúsa í hrauninu. Norðurbærinn byggðist upp á árunum 1967-1990. Nærliggjandi svæði eru frá þeim tíma að undanskildu skátaheimilinu sem er byggt 1998.

Nýja byggðin er að meginhluta staðsett þar sem núverandi mön er meðfram Hjallabraut og gerir breytingin ráð fyrir að nýta mönina til að móta skjólgott svæði umhverfis fyrirhugaða byggð.

Skipulagsmörk
Svæðið er við jaðar Víðistaðatúns, vestan við Skátaheimilið. Mörk breytingarinnar afmarkast af Hjallabraut í vestur, aðalgöngustíg í austur, hringtorgi til norðurs og bílastæðum við skátaheimilið og göngustíg til suðurs. Skipulagsmörk íbúðasvæðisins stækkar inn á Víðistaðasvæðið.

Markmið og megininntak
Markmið breytinganna er að mæta að hluta þeirri íbúðabörf og eftirspurn sem nú er fyrir hendi. Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013 - 2025 gerir ráð fyrir 2,5% fólksfjölgun á ári eða nær 8000 nýjum íbúum á tímabilinu.

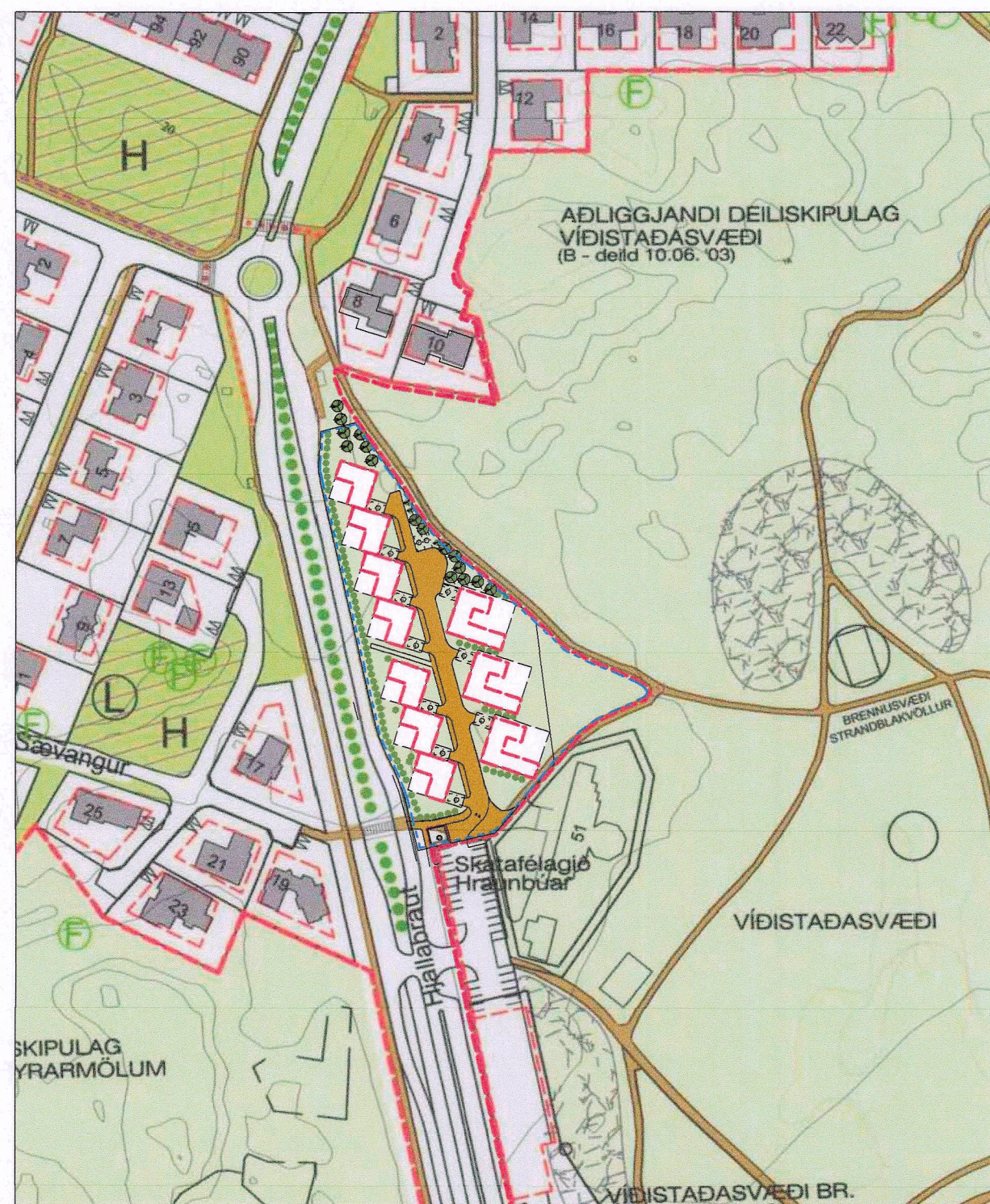
Þétting byggðar er einn liður í að geta tekið á móti hluta þess fjölda sem sækir búsetu til Hafnarfjarðar. Í stað þess að dreifa byggð, er markmiðið að byggja upp innan marka núverandi þéttbýlis og stýja þannig við betri nýtingu á núverandi grunarkerfi samgangna, veitna og almannaþjónustu. Það er í takt við áherslur Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins eins og fram kemur hér að framan.

Gert er ráð fyrir tveim raðhúsum og þrem einbýlishúsum. Raðhúsin liggja við Hjallabraut og eru á tveim hæðum, annað með þrem íbúðum og hitt með fjórum. Einbýlishúsin eru á einni hæð.

Á milli húsanna er vegur/göngu- og hjólastígur með snúningsás. Stígurinn tengist inn á stígakerfið sem fyrir er og er hugsaður sem skjótsæl og aðlaðandi vistgata fyrir íbúa svæðisins og almenna vegfarendur.

Sögu- og forminjar
Til er skráning fornleifa- og menningaminja sem gerð var af Byggingasafni Hafnarfjarðar, dags. 28. nóvember 2002. Samkvæmt þeirri skráningu eru ekki skráðar neinar minjar inná fyrirhuguðu skipulagsvæði. Jafnframt var gerð fornleifaskráning á umræddu svæði árið 2019.

Veitur
Frávæita/Hítavæita/Rafvæita. Heimtaug verður skilað að lóðarmörkum, en lagnir innan lóðar verða á kostnað lóðarhafa



BREYTT DEILISKIPULAG ÍBÚÐARHVERFIS Í NORÐURBÆ
mælikvarði 1:2000

Skipulagsleg staða
Svæðið sem um ræðir er hluti af deiliskipulagi Víðistaðasvæðis sem samþykkt var í bæjarstjórn þann 4.3.2003. Breytt deiliskipulag íbúðarhverfis í Norðurbæ og breytt deiliskipulagsmörk Víðistaðasvæðis voru auglýst samhliða. Með breytingunni verður umrætt svæði hluti deiliskipulagsins íbúðarhverfis í Norðurbæ.

Skilmálar:

Almennt
Heimilt verður að byggja tvö raðhús á tveim hæðum, annað með þrem íbúðum og hitt með fjórum íbúðum, og þrjú einbýlishús á einni hæð.

Huga skal að hjóðvist við efnisval bygginga og byggingahluta.

Sérafnotareitur er afgjort með lágreistum vegg, og svæði fellt inn í mön að Hjallabraut sem skýlir garði frá umferðarmið Hjallabrautar.

Á norðurhluta lóðar skal gróðursetja tré til að skýla fyrir norðanátt. Val og staðsetning þeirra skal taka mið af byggingarreglugerð.

Á vesturhluta lóðar skal koma fyrir lágreistum gróðri meðfram Hjallabraut. Útfæra skal landslagsmótun að raðhúsum frá Hjallabraut til að gefa íbúum raðhúsa skjól frá umferð.

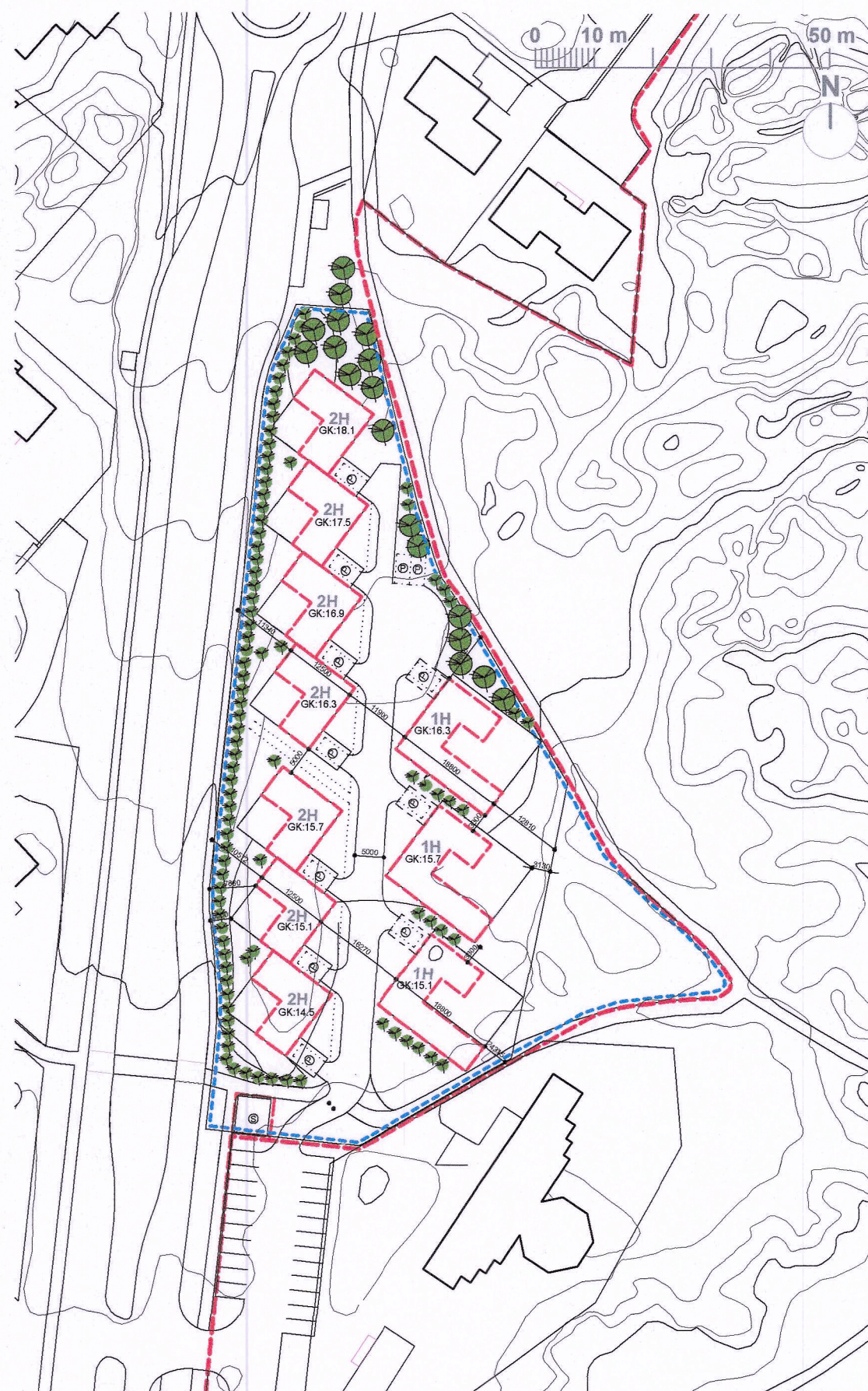
Komi í ljós við nánari hönnun að færa þurfi til mannvirki á lóð þá eru heimil fráviksmörk allt að 50 cm bæði lárétt og lóðrétt á lóð og við hæðarasetningu. Komi til slíkrar lausnar skal gerður sérstakur uppdráttur sem gerir grein fyrir þeim frávikum sem hönnuður gerir. Verður sá uppdráttur jafnframt hluti af aðaluppdráttum samanber. kafla 4.3 í byggingarreglugerð 112/2012.

Meginform húsa
Gerð er grein fyrir meginformi (lögun) húsa, kótasetningu og uppbyggingu í skilmálateikningum sem eru hluti af deiliskipulagi þessu.

Lóðir
Skilgreind er ein lóð fyrir öll húsin þar sem hvert hús hefur sérafnotaflöt/mannvirkjareit en vegur/göngu- og hjólastígur ásamt bílastæðum eru á sameiginlegri lóð. Lóð er staðsett með 1,2 m fjarlægð frá Hjallabraut.

Lóð skal úthlutað/seld með aðaluppdráttum meðal annars með vísan til þess að svæðið er í grónu hverfi á jaðri útivistarsvæðis og jafnframt því að afar mikilvægt er, að loknum kynningum og aulýsingum sé þeim sem hagsmuna eiga að gæta ljóst hverslags og hvaða gerð húsa og mannvirkja koma á svæðið. Einnig gerir þéttleiki byggðar samkvæmt deiliskipulagi þessu og umhverfis kröfu til afar vandaðrar hönnunar. Með vísan til framangreindra atriða er valin sú leið að úthluta/selja lóð með fullbúnum aðaluppdráttum. Samræmis skal gæta í efnisvali og hönnun á milli sérafnotafata. Sérstaklega ber að vanda allan sameiginlegan frágang svo sem skjólveggi, yfirborðsfrágang lands, og lóða. Stoðveggr, hleðslur og aðrar lausnir sem gripið verður til við úrvinnslu á t.d. hæðarmun í landi og nýtingu lóðar skal gera grein fyrir á aðaluppdrætti og lóðaruppdrætti.

Lóðaruppdráttur skal vera hluti af aðaluppdráttum framkvæmdaleyfis og gagn sem fylgt verður í lokaúttekt sbr. Byggingarreglugerð nr. 112/2012 gr. 2.7.1.



BREYTT DEILISKIPULAG ÍBÚÐARHVERFIS Í NORÐURBÆ
(SKÝRINGAMYND)
mælikvarði: 1:1000

Byggingareitur
Heimilt er að byggja lága garðveggi og tröppur innan mannvirkjareits.

Djúpgámar
Ekki er gert ráð fyrir sorptunnum við hvert hús, en gert er ráð fyrir byggingareit fyrir djúpgáma eða sambærilegar lausnir sunnan við byggðina syðst á lóðinni.

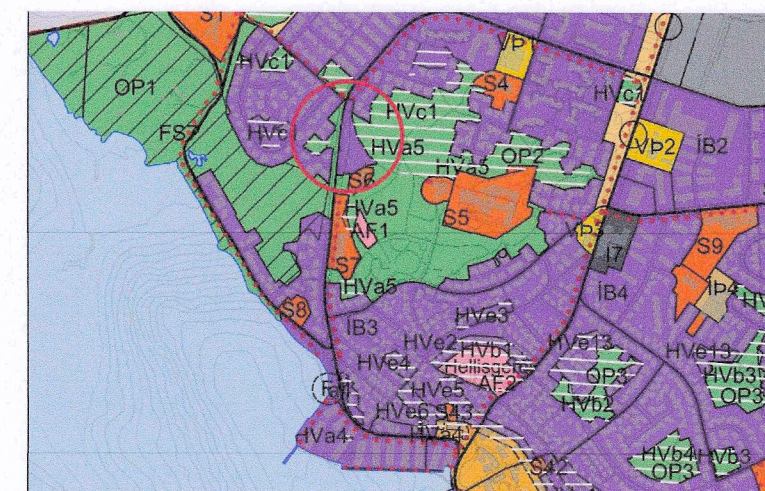
Útfærsla bygginga
Lóðin verður afhent með samþykktum aðaluppdráttum af húsum ásamt uppdraetti af landslagshönnun lóðar.

Aðkoma og stígakerfi
Í gegnum svæðið liggur vegur/göngu- og hjólastígur, akfær að húsum, sem er á sameiginlegri lóð. Þessi stígur er hugsaður sem vistgata með 15 km hámarkshraða. Takmörkuð bílaumferð er á þeim stíg með fjarstýrðum lokunum við innkeyrslu, til dæmis með pollum sem síga niður í götu þegar opnað er eða sambærilegri lausn.

Bílastæði
Gert er ráð fyrir einu bílastæði fyrir hvert hús á sameiginlegri lóð.

Blágrænar ofanvatnslausnir
Manir og fláar verða útfærðar með hraungróti og hraunsalla. Sú efnisnotkun getur minnkað viðhald á mönum og stýður við blágrænar ofanvatnslausnir. Nota má hluta af uppgretni lóðar í þessum tilgangi. Gert er ráð fyrir að vegur/akfær göngu- og hjólastígur verði með gegndræpu yfirborði. Nánari útfærsla á stíg og nánasta umhverfi hans verður hluti af lóðaruppdrætti.

Nýtingarhlutfall
Stærð hverrar einingar í raðhúsum er að hámarki 155 m² og einbýlishúsa 185 m². Stærð lóðar er 5850 m². Nýtingarhlutfall er að hámarki 0.3.



HLUTAMYND - AÐALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 2013 - 2025

SKÝRINGAR:

- Skipulagsmörk
- Deiliskipulagsmörk
- Lóð
- Sérafnotaflötur/mannvirkjareitur
- Byggingareitur
- Hæðir
- Bílastæði
- Sop / djúpgámar
- Lokun - 15 km hlið
- Leiksvæði
- Tré og runnar
- Göngu- og hjólastígur
- Göngustígur
- Græn svæði
- Götturé
- Stofnanalóð
- Hverfisvernd
- Gangbraut
- Lóðarmörk
- Blönduð landnotkun

SAMÞYKKTIR:

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGID HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1.

MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA 123/2010 VAR

SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN HAFNARFJARÐAR

ÞANN 09. 8. 2020

e.h. BÆJARSTJÓRNAR HAFNARFJARÐAR ÞANN

_____ 20 ____.

TILLAGAN VAR AUGLÝST

FRÁ 02. 04. 20 20 MEÐ

ATHUGASEMDAFRESTI TIL 02. 06. 20 20.

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU VAR BIRT Í

B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____ 20 ____.

DEILISKIPULAG
ÍBÚÐARHVERFI Í NORÐURBÆ
Deiliskipulagsuppdráttur

Mælikvarði: 1:1000 / 1:2000 A2
Dags: 19.04.2020

snæ
ARKITEKTAR

NAUSTAVÖR 20 - 200 KÓPAVOGUR - ÍSLAND
S 8961436 - bjarni@bjarnae.is - www.bjarnae.is

BJARNI SNÆBJÖRNSSON FAI 020753-4989
SNÆÐS BJARNADÓTTIR FAI 010884-2289