

# Miðhverfi Setbergi Hafnarfirði

Breyting á deiliskipulagi v/ Stekkjarbergs 9



DEILISKIPULAG SAMÞ. Í BÆJARSTJÓRN HAFNARFJARÐAR  
03.02.2016 mkv. 1:1000



EFTIR BREYTINGU mkv. 1:1000

## Gildandi deiliskipulag

### Greinargerð

Á lóðinni eru komið fyrir þremur raðhúsum og einu parhúsi, samtals þrettán íbúðum. Húsin eru tvær hæðir. Bílskúrar raðhúsa eru stakstæðir á lóð.

Lóð	
Stekkjjarberg 9 221 Hafnarfirði	
Landnúmer 123191	
Staðgreinir 1400-01-82700090	
Lóðarstærð er	6.680,0 m <sup>2</sup>
Byggingarmagn íbúðir	2.152,0 m <sup>2</sup>
Byggingarmagn stakstæðir bílskúrar	264,0 m <sup>2</sup>
Byggingarmagn samtals	2416,0 m <sup>2</sup>
Nýtingarhlutfall	0,36

### 1.0 Staðsetning og gerð byggðar á skipulagssvæðinu

Deiliskipulagsreitirinn er miðsvæðis í bænum og afmarkast af Stekkjarhrauni að austan sem er skipulagt sem útivistarsvæði, og Miðsvæði Setbergs að vestan. Lóðin er í jaðri útivistarsvæðisins Stekkjarhrauni og er umlukin háum trjágróðri. Jarðvegur er hraunjarðvegur. Á lóðinni er seytlar upp vatn frá Stekkjarhrauni og myndar tjörn. Í aðalskipulagi Hafnarfjarðar er svæðið skilgreint sem íbúðasvæði.

### 2.0 Almenn ákvæði

Í skipulagsskilmálum koma fram ákvæði varðandi stærð og gerð bygginga, þakform, frágang lóða og bygginga og fleira sem hönnuðum ber að fara eftir. Mæliblöd sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingareit íbúðarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöd sýna hæðartölu (kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöd sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennisslagna.

Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.

### 3.0 Gerð og útlitshönnun bygginga

Hæð raðhúsa og parhúss verður 2 hæðir. Lögð er áhersla á að fjölbreytt yfirbragð byggðarinnar, vandað efnisval og frágang á svæðinu. Efnisnotkun í útlit húsa skal að jafnaði vera þannig að hver íbúðaeining teikni sig út og sama efni eða litur komi ekki fyrir á hlíðstæðum einingum. Þakform er flatt eða einhalla með 8° þakhalla.

### 4.0 hæðir bygginga og efnisnotkun

Hámarkshæð bygginga frá gólfkóta 1. hæðar	7,0m
Hámarkshæð bílskúra frá gólfkóta.	3,0m

Varast skal endurteknir í efnis- og litavali. Notast skal við eins umhverfisvænt byggingarefni eins og kostur er.

### 5.0 Bílastæði, bílgeymslur

Gert skal ráð fyrir einni bílgeymslu á hverja íbúðareiningu. Framan við hverja bílgeymslu er eitt bílastæði. Auk þess eru 9 stæði fyrir gesti á lóðinni. Samtals eru því 1,7 bílastæði á íbúð. Bílgeymsla er samtengd parhúsi, en bílskúrar raðhúsa eru ekki tengdir húsum. Leitast skal við að bílskúrar falli inn í jarðvegsmön að Hlíðarbergi.

### 6.0 Lóð

Lóðinni er skipt í þrettán sérafnotareiti, en að öðru leyti er lóðin skilgreind sem sameign. Á austurhluta lóðar við hraunjaðarinn er skilgreint svæði sem skal vera óraskað á byggingartíma og eftir að byggingar hafa verið fullgerðar. Þar er vatnssuppspretta og tjörn og skal skal yfirfall leitt í ræsi sem er í vestrhluta lóðar. Sjá skal til þess að vatn flæði ekki yfir í mikum leysingum. Leita skal umhverfisvænna kosta við meðhöndlun yfirborðsvatns. Skipulag og hönnun lóðar (lóðaruppdráttur) skal liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Skal lóðaruppdráttur hljóta samþykki byggingarfulltrúa. Ekki má gróðursetja hávöxnum trjategundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m. Sé trjám eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,8 m, nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

## Breyting á deiliskipulagi

Byggingareitir bílskúra er breikkaður um 60cm. Nýjir byggingareitir eru á milli bílskúra fyrir tæknirými raðhúsa.

Lóð	
Stekkjjarberg 9 221 Hafnarfirði	
Landnúmer 123191	
Staðgreinir 1400-01-82700090	
Lóðarstærð er	6.680,0 m <sup>2</sup>
Byggingarmagn íbúðir	2.152,0 m <sup>2</sup>
Byggingarmagn stakstæðir bílskúrar	290,0 m <sup>2</sup>
Byggingarmagn tæknirými milli bílskúra	10,0 m <sup>2</sup>
Byggingarmagn samtals	2416,0 m <sup>2</sup>
Nýtingarhlutfall	0,367



Úrdráttur úr aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025

- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Lóðarmörk
- Sérafnotareitur
- Byggingareitur bílskúrar
- Byggingareitur
- Óraskað svæði
- Lóðarstærð
- Núverandi byggingar innan skipulagssvæðis
- Göngustígur - útfærsla og staðsetning ekki bindandi
- Kvæð trjágróður
- Náttúruverndarsvæði

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi

við 2.mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010

og var grenndarkynnt frá 26.08 með athugasemdafresti til 23.09.2019

Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt á afgreiðslufundi skipulags- og byggingarfulltrúa þann 20.10.2019

Hafnarfjarðarbær skipulagsráðgjafi

F.h. skipulagsfulltrúa Hafnarfjarðar

Gildistaka breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 16.10.2019

ASK ARKITEKTAR EHF  
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK  
SÍMI 515 0300 FAX 515 0319  
www.ask.is



VERKEFNI

Stekkjjarberg 9

TEGUND TEKNINGAR

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

HEFTI TEKNINGAR

Miðhverfi Setbergi Hafnarfirði

Miðhverfi Setbergi Hafnarfirði

Miðhverfi Setbergi Hafnarfirði

Miðhverfi Setbergi Hafnarfirði

Miðhverfi Setbergi Hafnarfirði

Miðhverfi Setbergi Hafnarfirði

Miðhverfi Setbergi Hafnarfirði

Miðhverfi Setbergi Hafnarfirði

Miðhverfi Setbergi Hafnarfirði

Miðhverfi Setbergi Hafnarfirði

Miðhverfi Setbergi Hafnarfirði

MKV.1 A2  
1:1000  
HANNAD  
TEKNAÐ  
GÖS  
YFRF.  
PG  
DAGS.  
16.09.2019  
ÚTGÁFA

VERK NR. 1411 AUKREKNI - NÚMÉR TEKNINGAR 08-01

ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEKNINGAR ER HÁÐ SAMÞYKKI ASK ARKITEKTA. EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEKNINGU.