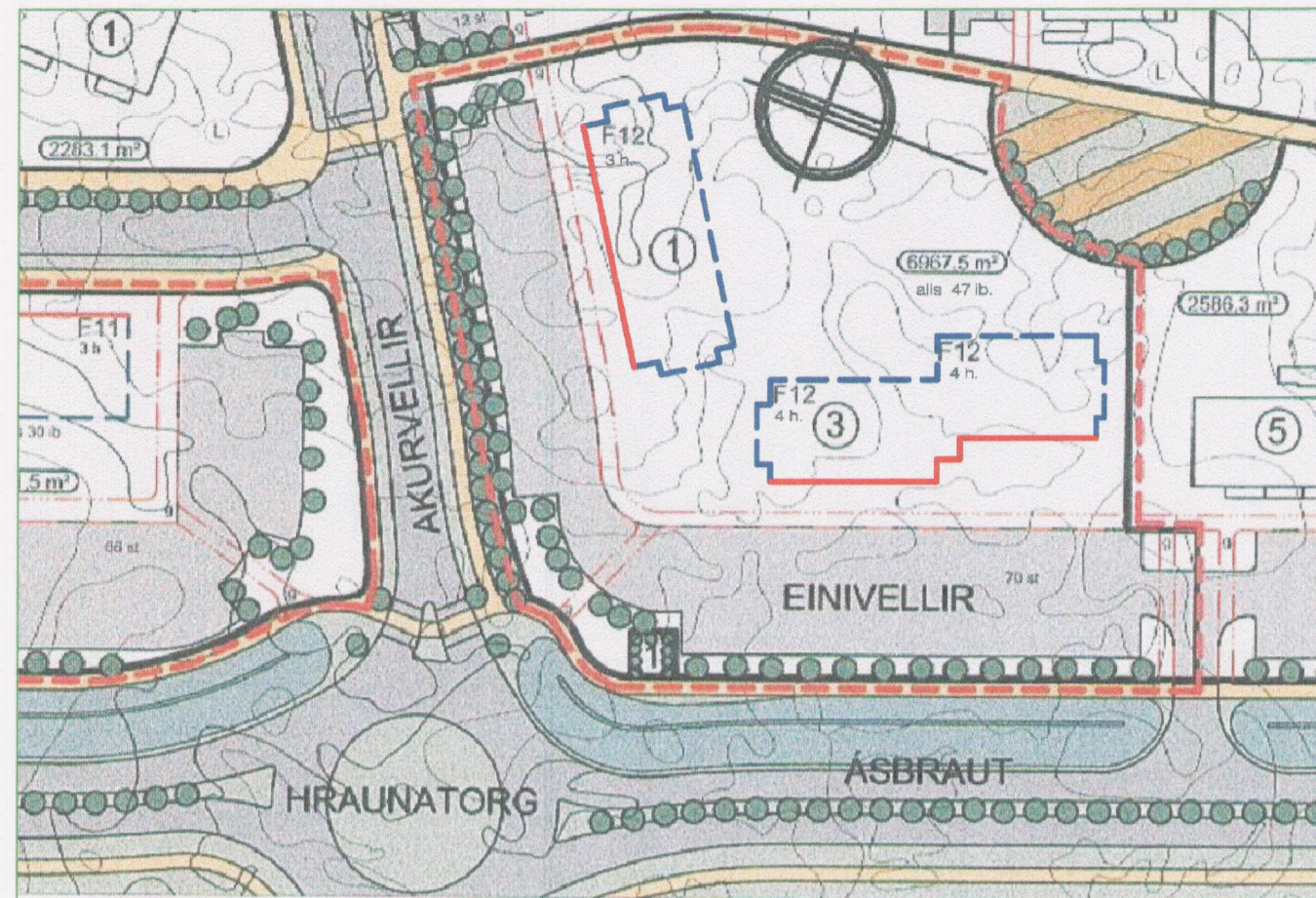
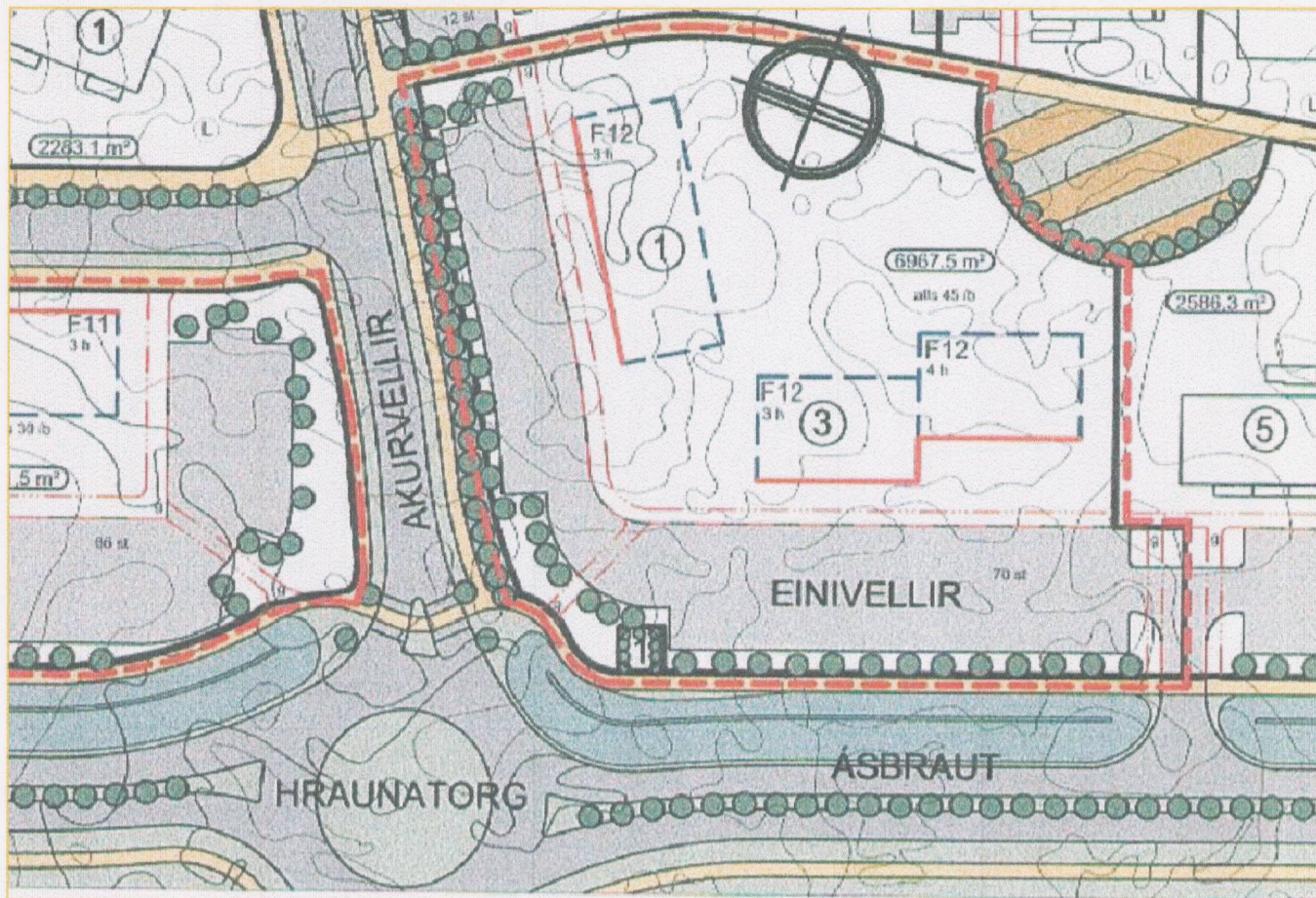


Breyting á deiliskipulagi: "VELLIR 3. áfangi"



Deiliskipulag, Einivellir 1 - 3, samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 20.08.2014 Mkv. 1:1000

Breytt deiliskipulag, Einivellir 1 - 3 Mkv. 1:1000



Aðalskipulag Hafnarfjarðar. 2013 - 2025

5.5 Fjölbýlishús F12.
 Fjölbýlishús F12.
 Tvö hús við Einivelli 1-3, lóðinni Einivelli 3 er skipt upp í tvær lóðir, Einivelli 1 og Einivelli 3. Þar var áður gert ráð fyrir fjölbýlisskilyrðum.
 Fjölbýlishús F12 er þrjú og fjögurra hæða auk kjallara, allt að 45 íbúðir í þrjú hús (sjá skýringamynd). Stærðardreifing íbúða skal vera nokkuð jöfn. Nýtingarlutfall lóðar allt að 0,6.
 Lóðarstærð og stærð byggingareitis húss kemur fram á mæliblaði. Stigahús skulu vera innbyggð í húsin og almennt gengið inn í 2-3 íbúðir á hverri hæð. Gengið skal vera úr stigahúsi að garðyrmi.
 Sorpgæmslur skulu vera staðsettar á snyrtilegan hátt á lóð. Heimilt er að staðsetja sorpgæmslur í kjallara að því tilskyldu að aktar leið, skóbraut eða lyfta sé niður á gólf kjallarans. Sjá nánar 6.12.7.gr. í byggingarráðgjafi 112/2012.
 Öllum íbúðum á jarðhæð skal fylgja lóðarhluti til sérnóta sem snýr að garðyrmi. Lóðarhlutinn skal ná 3-4 m út frá húsvegg, en aðrei breiddin en sem nemur breidd viðkomandi eignar að garði. Öheimilt er að ganga þannig frá sérhlutahluta íbúða á 1. hæð, að frágengurinn hindri aðgengi annarra að samalíngulegum garði eða lóð. Gerð skal grein fyrir lóðarhluta til sérnóta á aðskildri plani.
 Bindandi byggingarlína er gólmæglin húss. Við hönnun bygginga skal fylgja bindandi byggingarlínu að fullu. Þó er heimilt að stigahús og skygni yfir innanga gangi út fyrir bindandi byggingarlínu, þó ekki meira en 1,5 m.
 Öllum íbúðum á 1. hæð hússanna skal fylgja lóðarhluti til sérnóta, þar sem því verður við komið v. hæðarlegu, sama gildir um íbúð í kjallar hússins nr. 1 og skal það ná 3-4 m. út fyrir húsvegg.
 Sameiginleg blástæði eru á lóðinni. Gera skal ráð fyrir tveimur blástæðum á hverja íbúð sem er yfir 80m² en annars 1 stæði á hverja íbúð. Hluti af stæðum á lóðinni eru gestablastæði og skal gera ráð fyrir 0,27 stæðum á hverja íbúð sem gestastæði. Gert er ráð fyrir að á 3 gestastæðum á lóðinni verði rafmagnshleðslustaura fyrir hleðslu á rafbilum eigenda fjölbýlishúsanna.
 Að öðru leiti glida áfram eldri skilmálar, Útgáfa 0.4 dags. 25.01.2005.
 Að öðru leyti glida skilmálar fyrir Velli 3. Áfangi, útgáfa 04 dags. 25.01.2005.
 Skipulags- og byggingarráð féllst á innkomna athugasemd 20.08.2014, að svallir skuli snúa í vestr og húsum Einivelli 3 og Kirkjuvelli 12.
Almennt fyrir húsgarð F11 og F12
 Fjölbýlisskipti skal endurskipulagast í fjölbýlishúsinu og verður lagt mat á þannig meðferð byggingaleysis umsóknar. Gæta þarf að því að hafa hoflegt hlutfall milli stórra, meðalstórra og litilla eigna í húsinu. Hér er tekið tillit til að gera breidd stórar íbúðir og íttlar í sama fjölbýli, t.d. allt frá 50-150 lm. Íbúðir. Þetta getur möguleika á að einstaklingar og fjölskyldur búi lengur í sama hverfi. Íbúðir eiga ekki að vera jafnstórar í sama fjölbýlishúsi. Innra skipulag hússins skal taka mið af birtu, orkunýtingu og viðhaldi.
 Hæfa skal stjálfræðingur að leiðarljósi við hönnun bygginga og efnisval. Leitast skal við að nota vistvæn og endurvinnanleg byggingarfrni. Huga að sparandi í orkunotkun og nýta aðalríðis sem best fyrir upphitun og dagsbiru. Vanda skal allan frágang m.a. m.l.l. hljóðvistar og innloftslags. Við sorplösu skal gera ráð fyrir kerfi til flokkunar úrgangs og endurvinnslu. Svallir skulu vera innregnar og heimilt er að taka þeim með opinlegu gleri.
 Á hæðaríbúðum er gefinn kóti (H-kóti á hæðarblaði) á yfirborði plötuburðarvirkis 1. hæðar. Athygli er vakin á því, að við hönnun mannvirka kann endanleg hæð á yfirborði fullfrágengins gólfis að breytast að tæknunni til t.d. upphitunarkerfis og hljóðdæmyngur.
 Þokhalli skal vera 1 - 14°. Mesta hæð 3. hæða húss má vera 10,5 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar og minnsta veggshæð á lægstu hluta má vera 9,8 m. Mesta hæð 4. hæða húss má vera 13,5 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar og minnsta veggshæð á lægstu hluta má vera 12,8 m.
 Blástæði eru á lóð. Gera skal ráð fyrir tveimur blástæðum fyrir hverja íbúð 80 m² og stærri en annars eitt blástæði á íbúð. Hluti stæða á lóð eru gestablastæði og gera skal ráð fyrir 0,5 blástæði/íbúð sem gestastæði. 3 blástæði á lóð skulu vera ætluð hreyfingarmálum (sjá þó byggingarráðgjafi 112/2012), og skal ráðstafa þeim vera á hendi viðkomandi húsfélags. Mælt er með hleðslustaurum á blástæðum svo hægt sé að hleða rafmagnsbilla. Gangi skal frá eignaskiptalynging hússins hvornig skipting er á blástæðum á lóð, i.s.k. sérmerkt blástæði íbúa, gestablastæði, blástæði ætluð hreyfingarmálum og blástæði til hleðslu á rafmagnsbílum.

Greinargerð:
 Tillaga af breyttum skilmálum. Velli 3. Áfangi, lóðin við Einivelli 1 - 3
 Fjölbýlishús F12 Einivelli 1 er þrjú hæða auk kjallara, allt að 19 íbúðir, Einivelli 3 er fjögurra hæða auk kjallara, með allt að 28 íbúðum, samtals allt að 47 íbúðir, (sjá skýringamynd) Stærðardreifing íbúða skal vera nokkuð jöfn. Nýtingarlutfall lóðar allt að 0,6, án kjallara.
 Lóðarstærð kemur fram á mæliblaði. Stigahús skulu vera innbyggð. Gangi skal útúr stigahúsi að garðyrmi. Svallir, stigahús og minni útbýggingar mega ná 2,0 m. út fyrir byggingareit.
 Sorpgæmslur skulu vera staðsettar í snyrtilegu mannvirkjum á lóð, og henta til sorplökkunar og nægilega stórar fyrir íbúa hússanna.
 Bindandi byggingarlína er bótumegin húss. Við hönnun bygginga skal fylgja bindandi byggingarlínu að fullu, þó er heimilt að stigahús og skygni yfir innanga gangi út fyrir bindandi byggingarlínu, þó ekki meira en 1,5 m.
 Öllum íbúðum á 1. hæð hússanna skal fylgja lóðarhluti til sérnóta, þar sem því verður við komið v. hæðarlegu, sama gildir um íbúð í kjallar hússins nr. 1 og skal það ná 3-4 m. út fyrir húsvegg.
 Sameiginleg blástæði eru á lóðinni. Gera skal ráð fyrir tveimur blástæðum á hverja íbúð sem er yfir 80m² en annars 1 stæði á hverja íbúð. Hluti af stæðum á lóðinni eru gestablastæði og skal gera ráð fyrir 0,27 stæðum á hverja íbúð sem gestastæði. Gert er ráð fyrir að á 3 gestastæðum á lóðinni verði rafmagnshleðslustaura fyrir hleðslu á rafbilum eigenda fjölbýlishúsanna.
 Að öðru leiti glida áfram eldri skilmálar, Útgáfa 0.4 dags. 25.01.2005

SKÝRINGAR			
	Mörk skipulagssvæðis		Leiksvæði á lóð
	Lóðarmörk		Kvæð um almennan gangstíg
	Burðin byggingalína		Kvæð um gróður, rbelti
	Byggingareitur		Kvæð um trjágróður
	Byggingareitur neðanjarðar bílagæmslu		Spennistöð HS
	Byggingareitur útbýggingar		Gróður manir
	Bílastæði - fjöldi		Safngámar
	Gangstétt Gata		Stærð lóða
	Opíó svæði		Tegund bygginga Hæð bygginga Fjöldi íbúða
	Gröndarvællir		Húsnúmer

Deiliskipulagsbreyting þessi sem hefur meðferð í samræmi við ákvæði 43. gr. skipulagslaga. nr. 123/2010 var samþykkt í
 Skipulags og byggingarráði Hafnarfjarðar þann 18. maí 2016
 f.h. Skipulags og byggingarráðs.
 Tillagan verður auglýst frá 1.04 2016 til 13.05 2016 með athugasemdum til 13. maí 2016
 Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins verður birt í B - deild stjórnartíðinda þann 22. júní 2016