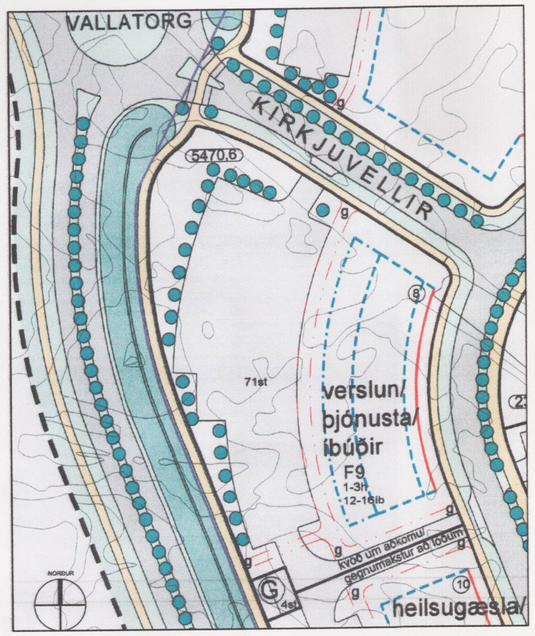
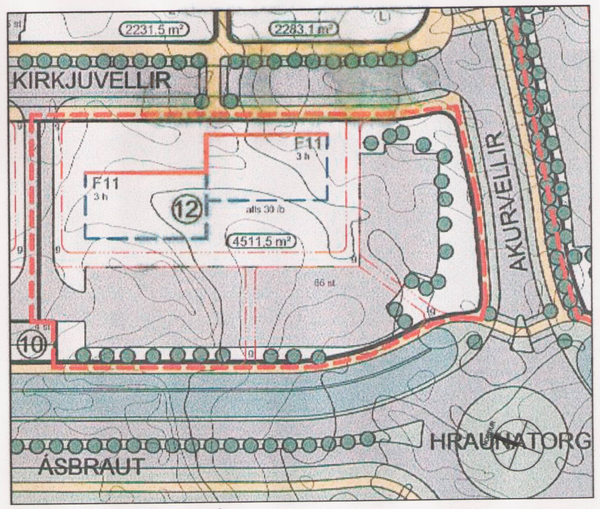
Breyting á deiliskipulagi: "VELLIR 3. áfangi"



Gildandi deiliskipulag
Kirkjuvellir 8

Mkv. 1:1000

Sjá skipulagsskilmálar fyrir Velli 3. áfanga, útg. 0.4, dags 25.01.2005
Samþykkt í bæjarstjórn þann 14.09.2004



Gildandi deiliskipulag
Kirkjuvellir 12

Mkv. 1:1000

Sjá skipulagsskilmálar fyrir Velli 3. áfanga, útg. 0.4, dags 25.01.2005
Samþykkt í bæjarstjórn þann 20.08.2014

Gildandi skilmálar. Vellir 3. áfangi, lóð við Kirkjuvelli 8

5.2.8 Fjölbýlishús F9 / verslun / þjónusta

Á skipulagssvæðinu er eitt eins til þriggja hæða hús fyrir verslun og þjónustu á 1 hæð og heimild fyrir þjónustu eða 12 - 16 íbúðum undir 80 m² hverri (birt flatarmál) á annarri og þriðju hæð.

Hámarksdýpt byggingarreits er 22 m á 1. hæð og 12 m á 2. og 3. hæð. Önnur og þriðja hæðin eru inndregnar 3 m að austanverðu og 7 m að vestanverðu, frá byggingarreit 1. hæðar. Bundin byggingalína er meðfram Kirkjuvöllum og skal fyrsta hæð byggingarinnar fylgja henni allri.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,75.

Mænishæð má mest vera 12,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Bílastæðakröfur fyrir íbúðirnar eru 1 stæði á íbúð enda skulu íbúðirnar vera minni en 80 fermetrar (birt flatarmál).

Bílastæðakröfur fyrir verslun / þjónustu er 1 stæði á hverja 30 m² hús-næðis.

Á lóðinni er heimilt að setja bílageymslu neðanjarðar ef óskað er, sjá nánar í kafla 4.6.

Gildandi skilmálar. Vellir 3. áfangi, lóð við Kirkjuvelli 12

5.4 Fjölbýlishús F11.

Hús við Kirkjuvelli 12, á lóðinni var áður gert ráð fyrir heilsugæslu/þjónustu.

Fjölbýlishús F11 er þriggja hæða auk kjallara, allt að 30 íbúðir í tveimur til þremur húsum(sjá skýringarmynd). Stærðardreifing íbúða skal vera nokkuð jöfn. Nýtingarhlutfall lóðar allt að 0,6.

Lóðarstærð og stærð byggingarreits húss kemur fram á mæliblaði. Stigahús skulu vera innbyggð í húsin og almennt gengið inn í 2-3 íbúðir á hverri hæð. Gengt skal vera úr stigahúsi að garðrými

Sorpgeymslur skulu vera staðsettar á snyrtilegan hátt á lóð. Heimilt er að staðsetja sorpgeymslur í kjallara að því tilskyldu að akfær leið, skábraut eða lyfta sé niður á gólf kjallarans. Sjá nánar 6.12.7. gr. í byggingarreglugerð 112/2012.

Öllum íbúðum á jarðhæð skal fylgja lóðarhluti til sérafnota sem snýr að garðrými. Lóðarhlutinn skal ná 3-4 m út frá húsvegg, en aldrei breiðari en sem nemur breidd viðkomandi eignar að garði. Óheimilt er að ganga þannig frá sérlóðarhluta íbúða á 1. hæð, að frágangurinn hindri aðgengi annarra að sameiginlegum garði eða lóð. Gerð skal grein fyrir lóðarhluta til sérnota á aðaluppdrætti.

Bindandi byggingarlína er götumegin húss. Við hönnun bygginga skal fylgja bindandi byggingarlínu að hluta. Þó er heimilt að stigahús og skyggni yfir t.d. inngöngum gangi út fyrir bindandi byggingarlínu. Þó ekki meir en sem nemur 1,5 m. Heildar breidd (lengd) á útkrögunum (stigahús, skyggni, útskotsgluggar o.þ.h.) má ekki yfirstíga 20% af heildar lengd viðkomandi húshliðar. Á mæliblaði kemur fram að byggingarreitur er 14,0 m. Athygli hönnuða er vakin á því, að auk þess sem getið eru hér að ofan hvað varðar byggingarhluta sem ganga út fyrir bindandi byggingarlínu, þá ber að hafa í huga ákvæði 6.7.6 gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Á lóðinni er heimilt að setja bílageymslu neðanjarðar ef óskað er, sjá nánar í kafla 4.6.

Almennt fyrir húsgerð F11 og F12

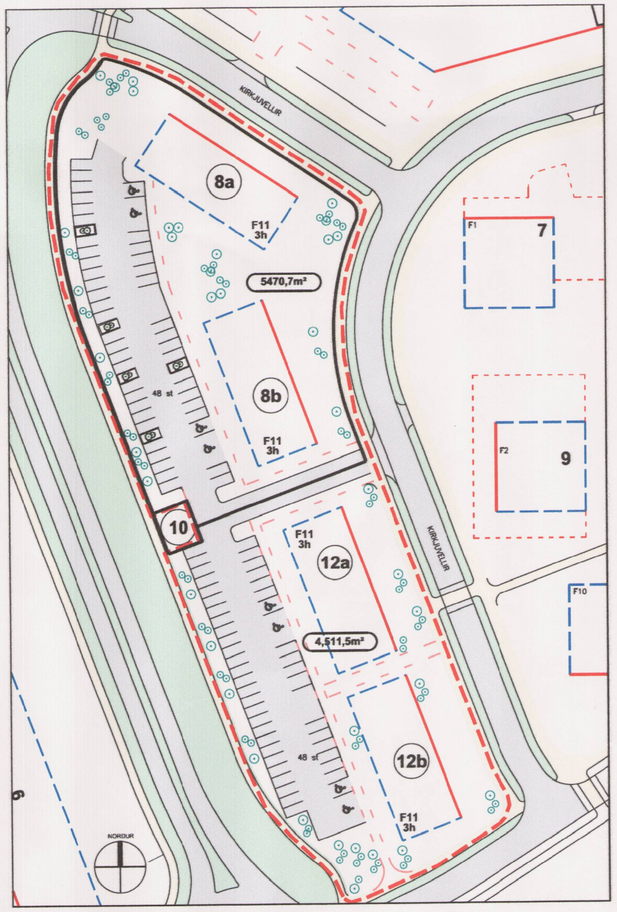
Fjölbreytileiki skal endurspeglast í fjölbýlishúsinu og verður lagt mat á hann í meðferð byggingaleyfis umsóknar. Gæta þarf að því að hafa hæfilegt hlutfall milli stórra, meðalstórra og lítilla eigna í húsinu. Hér er tækifæri til að gera bæði stórar íbúðir og litlar í sama fjölbýli, t.d. allt frá 50-150 fm. íbúðir. Þetta gefur 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.

Hafa skal sjálfbæmi að leiðarljósi við hönnun bygginga og efnisval. Leitast skal við að nota vistvæn og endurvinnanleg byggingarefni. Huga að sparnaði í orkunotkun og nýta sólarljós sem best fyrir upphitun og dagsbirtu. Vanda skal allan frágang m.a. m.t.t. hljóðvistar og inniloftslags. Við sorplosun skal gera ráð fyrir kerfi til flokkunar úrgangs og endurvinnslu. Svalir skulu vera inndregnar og heimilt er að loka þeim með opnanlegu gleri.

Á hæðarblöðum er gefinn kóti (H-kóti á hæðarblaði) á yfirborði plötu/burðarvirkis 1. hæðar. Athygli er vakin á því, að við hönnun mannvirkja kann endanleg hæð á yfirborði fullfrágengins gólfs að breytast að teknu tilliti til t.d. upphitunarkerfis og hljóðdeyfingar.

Þakhalli skal vera 1 - 14°. Mesta hæð 3. hæða húss má vera 10,5 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar og minnsta vegghæð á lægstu hlið má vera 9,8 m. Mesta hæð 4. hæða húss má vera 13,5 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar og minnsta vegghæð á lægstu hlið má vera 12,8 m.

Bílastæði eru á lóð. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæði fyrir hverja íbúð 80 m² og stærri en annars eitt bílastæði á íbúð. Hluti stæða á lóð eru gestabílastæði og gera skal ráð fyrir 0,5 bílastæði/íbúð sem gestastæði. 3 bílastæði á lóð skulu vera ætluð hreyfihömluðum (sjá þó byggingarreglugerð 112/2012), og skal ráðstöfun þeirra vera á hendi viðkomandi húsfélags. Mælt er með hleðslustaurum á bílastæðum svo hægt sé að hlaða rafmagnsbíla. Ganga skal frá í eignaskiptalýsingu hússins hvernig skipting er á bílastæðum á lóð, í s.k. sérmerkt bílastæði íbúa, gestabílastæði, bílastæði ætluð hreyfihömluðum og bílastæði til hleðslu á rafmagnsbílum.



TILLAGA AÐ BREYTTU
DEILISKIPULAGI
Kirkjuvellir 8 og Kirkjuvellir 12

Mkv. 1:1000

Greinargerð:

Tillaga að breyttum skilmálum. Vellir 3. Áfangi, lóðir við Kirkjuvelli 8 og Kirkjuvelli 12.

Hús á lóðinni Kirkjuvellir 8 verði ekki lengur skilgreind sem F9 í deiliskipulagi heldur Fjölbýlishús F11. Skilgreining á F11 í deiliskipulagi samþ. í bæjarstjórn 20.08.2014 gildir ekki lengur, nema sem viðbót við skilgreiningu í þessari tillögu.

Fjölbýlishús F11 er þriggja hæða auk kjallara, allt að 14 íbúðum í hverju húsi. Nýtingarhlutfall allt að 0,7, án kjallara.

Gert er ráð fyrir 2 húsum á lóð. Svalir, stigahús og minni útbyggingar mega ná 2 metra út fyrir byggingarreit.

Eingöngu er gert ráð fyrir íbúðum á lóðunum, ekki verður heimild fyrir verslun og þjónustu.

Sorpgeymslur skulu vera staðsettar í snyrtilegum mannvirkjum á lóð, henta til sorpflokkunar og nægjanlega stórar til að þjóna íbúðum húsanna.

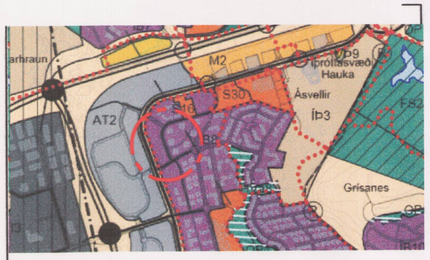
Bílastæði eru á lóð. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð 80 m² og stærri en annars eitt bílastæði á íbúð. Hluti stæða á lóð eru gestabílastæði og gera skal ráð fyrir 0,5 bílastæði/íbúð sem gestastæði. 4 rafhleðslustaurar skulu vera á bílastæðum, einn fyrir hvert fjölbýlishús svo unnt sé að hlaða rafmagnsbíla. Ganga skal frá í eignaskiptayfirlýsingu hvers húss, hvernig skipting er á bílastæðum lóðar, í s.k. sérmerkt bílastæði íbúða, gestabílastæði, bílastæði ætluð hreyfihömluðum, bílastæði til hleðslu á rafmagnsbílum og ráðstöfun þeirra.
Að öðru leyti gilda áfram eldri skilmálar. Útgáfa 0.4, dags 25.01.2005.

Kirkjuvellir 8.

Breyttir skilmálar:
Samtals lóðarstærð: 5.470,7m² (Samkvæmt mæliblaði)
Hámarkshæð 3 hæðir
Hámarksfjöldi íbúða 28
Hámarks byggingarmagn ofan jarðar: 3.830m²
Hámarks nýtingarhlutfall án kjallara: 0,7
Hámarks nýtingarhlutfall með kjallara: 0,8

Kirkjuvellir 12.

Breyttir skilmálar:
Samtals lóðarstærð: 4.511,5m² (Samkvæmt mæliblaði)
Hámarkshæð 3 hæðir
Hámarksfjöldi íbúða 28
Hámarks byggingarmagn ofan jarðar: 3.160m²
Hámarks nýtingarhlutfall án kjallara: 0,7
Hámarks nýtingarhlutfall með kjallara: 0,8



Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Bundin byggingalína
- Byggingareitur
- Byggingareitur neðanjarðar bílageymslu
- Byggingareitur útbyggingar
- 66 st Bílastæði - fjöldi
- Gangstétt Gata
- Opið svæði
- Grenndarvellir
- Leiksvæði á lóð
- Kvöð um almennan gangstíg
- Kvöð um gróðurbeð
- Kvöð um trjágróður
- Spennistöð HS
- Gróður manir
- Safngámar
- Stærð lóða
- Tegund bygginga Hæð bygginga Fjöldi íbúða
- Húsnúmer

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 43. greinar skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann 1. des. 2015

Hafnarfjarðarbær
Umhverfis- og skipulagsþjónusta
Skipulagsfulltrúi
f.h. skipulags- og byggingarráðs

Tillagan var auglýst frá 5. okt. 2015 til 16. nóv. 2015
með athugasemdafresti til 16. nóv. 2015
Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild
Stjórnartíðinda þann .....

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

HAFNARFJARÐARBÆR UMHVERFIS- OG TÆKNISVIÐ

ASK ARKITEKTAR

VERKEFNI
KIRKJUVELLIR 8 OG 12
HAFNARFIRÐI

TEGUND TEIKNINGAR
DEILISKIPULAG
HEITI TEIKNINGAR
KIRKJUVELLIR 8 OG
KIRKJUVELLIR 12

MKV. Í A2: 1:1000
HANNAÐ: SS
TEIKNAÐ: SS
YFIRF.: uef
DAGS.: 29.09.2015

VERK NR.: 1523
AUÐKENNI - NÚMER TEIKNINGAR: 06-01
ÚTGÁFA:

© ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR ER HÁÐ SAMÞYKKI ASK ARKITEKTA, EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEIKNINGU.