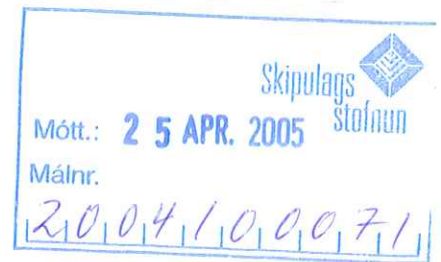


Uppdr. Nr.
6520

Sveitarfélag
1400

Undirnumér
286

Dagsetning
08.02.2005



NORÐURBAKKI

HAFNARFIRÐI

Deiliskipulag

GREINARGERÐ Október 2004

(með breytingum 15.03 2005 og 12.04 2005)



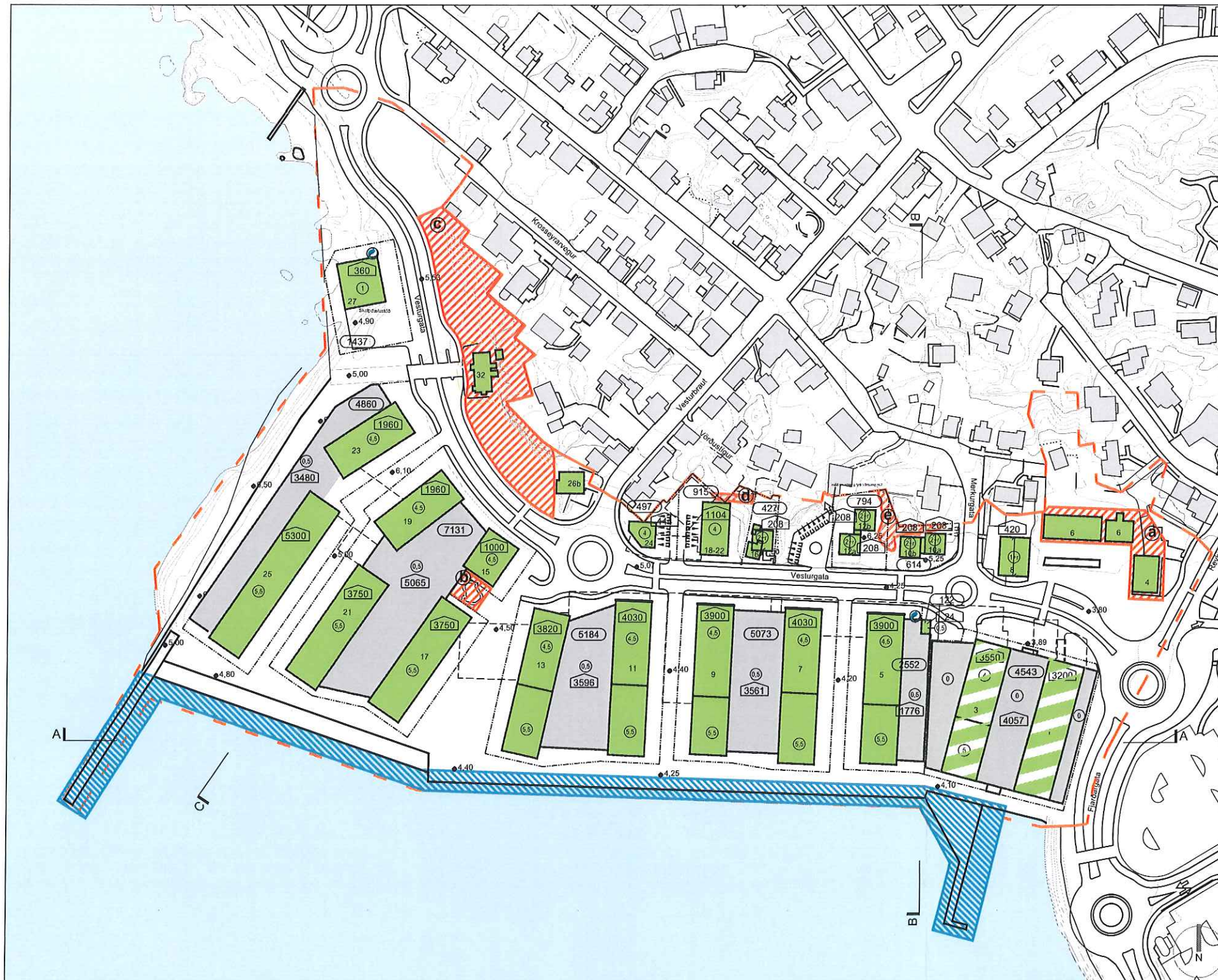
Ráðgjafar.

TEIKNISTOFA
HALDÓRS
GUDMUNDSSONAR

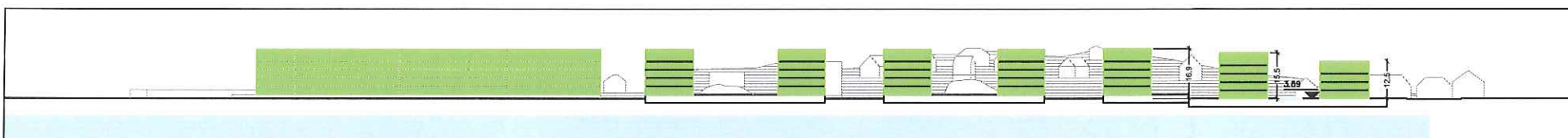


BATTERÍÐ
ARKITEKTAR

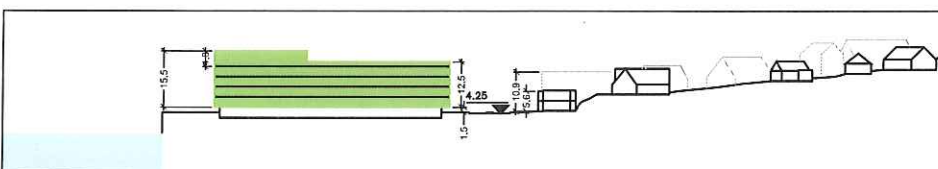




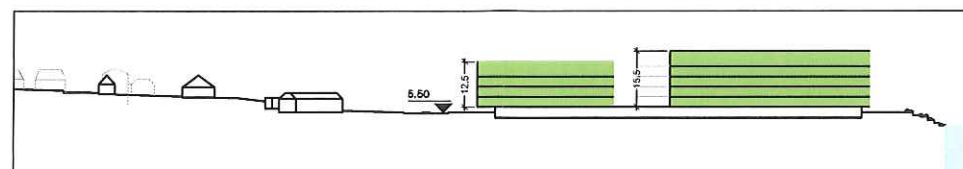
grunnmynd 1:1000



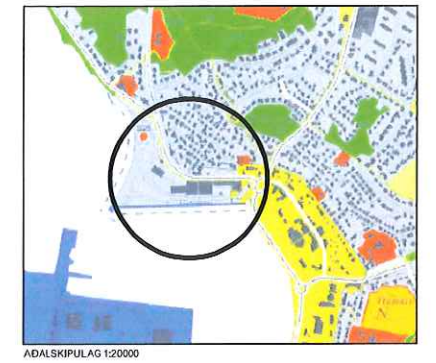
sneiðing A A



sneiðing B B



sneiðing C C



ADALSKIPULAG 1:20000

- SKÝRINGAR:**
- HEILDARSTÆRÐ-LÓÐAR
 - HÁMARKSFLÓTUR-HÚSS
 - HÖSHUED
 - HÖSHJEMER
 - MÆNISSTEFNA
 - BILASTÆÐI
 - ENDURVINSLU-GÁMAR
 - LÖÐMÖRK-SKV.SKIPULAGSTR.LÖGU
 - MÖRK-SKIPULAGSSVÆÐIS
 - BYGGINGARLÍNA
 - BINDANDI-BYGGINGARLÍNA
 - HVERFISVERNDUN
 - BILAGEYMSLUR
 - BYGGINGAR
 - BYGG.MED-ÞÖRUSTU-Á-JARÐHÆÐ
 - VATNSFLETIR
 - HAFNARSVÆÐI
 - FJARLEGG-HÚSS

DEILISKIPULAG ÞETTA VAR SAMÞYKKT AF SKIPULAGS- OG BYGGINGARÁÐI HAFNARFJARDAR PANN: _____

SKIPULAGSTJÓRI HAFNARFJARDAR

DEILISKIPULAG ÞETTA, SEM FENGID HEFUR MEDFERD SKV. 1. mgr. 25 GR. I LÖGUM NR. 73/1997 VAR SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN HAFNARFJARDAR PANN: _____

BÆJARSTJÓRNIN Í HAFNARFIRDI

DEILISKIPULAG ÞETTA ÓDLAST GILDI PANN: _____



HAFNARFJARDARBÆR
DEILISKIPULAG Á NORDURBAKKA

Deiliskipulagsuppdráttur
GRUNNMÝND OG SNEIÐINGAR

MKV.: 1:1000
DAGS: 19.01.2005 br. 15.03.2005
TEIKNADI: S.E.B.S.SÍE
SKRÁ: 0307-0991.01.dag
Íbúðar: greinagæð og skipulagsáætlunir fyrir Höndurbakka (júní-tóber 2004)
Fenkeyfaskráning (október 2004)



Skúlastræti 6
105 Reykjavík
Sími: 545 1600 F: 545 1616
Netfang: ihg@ihg.is
Hélmassi: www.ihg.is

Trénastræti 1
220 Hafnarfjörður
Sími: 54 54 700 F: 54 54 701
Netfang: batterid@arkitektar.is
Hélmassi: www.arkitektar.is

Efnisyfirlit

0.	SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR.....	2
0.1	SAMÞYKKTIR	2
0.2	BREYTINGAR.....	2
1.	AÐDRAGANDI	3
2.	FYRIRLIGGJANDI SKIPULAGSÁÆTLANIR.....	4
2.1	Núgildandi deiliskipulag	4
2.2	Núgildandi aðalskipulag	4
2.3	Gögn skipulagsáætlunarinnar	4
3.	SKIPULAGSSVÆÐIÐ	5
3.1	Afmörkun	5
3.2	Aðkoma og gatnakerfi	5
3.3	Lagnir	5
3.4	Eignarhald lóða / lands.....	5
4.	SKIPULAGSTILLAGAN	6
4.1	Markmið.....	6
4.2	Lýsing tillögu	6
4.3	Lóðir	6
4.4	Gatnakerfi og aðkoma	6
4.5	Göngu- og hjólaleiðir	7
4.6	Bílastæði	7
4.7	Hafnarsvæðið	7
4.8	Hverfisvernd	7
4.9	Almenningssamgöngur	8
4.10	Safngámar	8
4.11	Hljóðvist	8
5.	ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR.....	9
5.1	Hönnun og uppdrættir.....	9
5.2	Mæli- og hæðarblöð.....	9
5.3	Byggingarreitur.....	9
6.	SÉRAKVÆÐI SKIPULAGSSKILMÁLA FYRIR EINSTAKA LÓÐIR.....	10
6.1	Almennt.....	10
6.2	Norðurbakki, Vesturgata 1-25.....	10
6.3	Vesturgata 10a, 10b, 12a, 12b og 16.....	11
6.4	Vesturgata 18-24.....	12
6.5	Vesturgata 8.....	12
6.6	Vesturgata – eldri byggð.....	12
6.7	Vesturgata 27, skolpdælustöð, spennistöð.....	13
6.8	Spennistöð við Vesturgötu 5.....	13

SKIPULAGSGREINARGERÐ

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagstillaga þessi byggir á breyttu aðalskipulagi fyrir reitinn Norðurbakka, þar sem í stað athafnasvæðis á bakkanum sunnan Vesturgötu kemur íbúðabyggð. Deiliskipulagstillaga þessi var samþykkt til auglýsingar og kynningar í skipulags- og byggingarráði þann 5. október 2004 í samræmi við 1. mgr. 26. gr. laga nr. 73/1997. Athugasemdir bárust.

Skipulags- og byggingarráð vísaði tillögunni til annarrar umræðu í bæjarstjórn þann 10.12.2004. Bæjarstjórn staðfesti samþykkt skipulags- og byggingarráðs á breyttu deiliskipulag fyrir Norðurbakka þann 08.02.2005.

0.2 BREYTINGAR

Verði breytingar á skilmálum þessum skal þeirra getið í þessum kafla. Fyrsta útgáfa sem auglýst er til kynningar er merkt 0.0, næsta útgáfa sem gefin er út samhliða gildistöku verður merkt 0.1 og þar verður gerð grein fyrir þeim breytingum sem kunna hafa átt sér stað síðan tillagan var auglýst. Síðari breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og umferðarnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

0.3 BREYTINGAR Á GÖTUHEITI

Ákveðið hefur verið að húsagötur á bakkanum fái heitið Norðurbakki; í stað Vesturgötu. Samþykkt í skipulags og byggingarráði þann 16.11.2004

0.4 BREYTINGAR Á DEILISKIPULAG FYRIR SKOLPDÆLUSTÖÐ

Breytingar á deiluskipulag fyrir skolpdælustöð; fyrri tillaga um breytt deiliskipulag dregin til baka og núverandi deiliskipulag því það fyrsta. Samþykkt í skipulags og byggingarráði þann 16.11.2004

0.5 BREYTINGAR Á VESTURGÖTU 8

Þær breytingar sem hafa átt sér stað að afloknum athugasemdatíma voru að byggingarreitur við Vesturgötu 8 hefur verið minnkaður svo að aðkoma sé áfram greið fyrir bílageymslu á lóðinni við Merkur götu 2. Samþykkt í skipulags og byggingarráði þann 10.12.2004



1. AÐDRAGANDI

Norðurbakki Hafnarfjarðarhafnar var um og fram yfir miðja síðustu öld eina bryggjan í bænum og hefð fyrir fiskvinnslu og vörugeymslum á svæðinu því samofin sögu þess. Með breyttum áherslum og uppbyggingu suðurhafnarinnar hefur mikilvægi Norðurbakkans sem uppskipunarhafnar minnkað og bakkinn í dag mest notaður til lengri viðlegu skipa m.a. vegna viðgerða. Í ljósi ofangreindrar þróunar og í kjölfar stefnumótunar í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2001-2024 um þéttingu byggðar ákvað bæjarstjórn Hafnarfjarðar að breyta nýtingu svæðisins úr hafnarsvæði í íbúðarbyggð og hafnarsvæði með möguleikum á þjónustu á hluta svæðisins. Deiliskipulagstillagan er niðurstaða þeirrar stefnumótunar. Á skipulagsferlinu hafa verið haldnir samráðsfundir með íbúum aðliggjandi svæðis og hagsmunaaðilum. 1) Fundur með stjórn Hverfafélags Vesturbæjar þann 19.05 2004. 2) Fundur með lóðarhöfum Vesturgötu 18-24 þann 04.06 2004. 3) Fundur með embættismönnum Hafnarfjarðarbæjar, frá staðardagskrá 2001, starfsmanni byggðarsafns og ferðamálafulltrúa þann 24.06 2004. 4) Fundur með forsvarsmönnum ýmissa fyrirtækja og stofnanna í miðbæ Hafnarfjarðar þann 07.07 2004. 5) Almennur íbúafundur var haldinn í Hafnarborg þann 30.08 2004. Tekið hefur verið tillit til sjónarmiða íbúa/hagsmunaaðila eins og unnt er við vinnslu skipulagstillögunnar.



2. FYRIRLIGGJANDI SKIPULAGSÁÆTLANIR

2.1 Núgildandi deiliskipulag

- I Deiliskipulagið "Hafnarfjörður Miðbær 1981", sem unnið var af Sigurþóri Aðalsteinssyni arkitekt og nær yfir stærsta hluta svæðisins (reitur 5 og hluti reita 6, 7 og 8 í því skipulagi) og staðfest var af félagsmálaráðuneytinu þann 19.09. 1983. Vakin er athygli á að deiliskipulagið gerir ráð fyrir rífi á öllum húsum við Vesturgötu norðanverða frá Merkur götu að Vesturbraut. Það svæði er að stórum hluta merkt: "Óráðstafað etv. bílgeymsluhús." Í deiliskipulaginu kemur fram að Norðurbakki, svæðið sunnan Vesturgötu er merkt: "Hafnarsvæði lýtur sérstöku skipulagi". Deiliskipulagstillagan fellir úr gildi ofangreind svæði í gildandi deiliskipulagi.
- II Breyting á byggðarsafnsreit miðbæjarskipulags vegna flutnings Beggubúðar, var unnin af bæjarskipulagi, samþykkt í bæjarstjórn þann 25. júlí 2002 og öðlaðist gildi þann 10.09.2002. Tillagan fellir úr gildi deiliskipulagið.
- III Deiliskipulag fyrir skoldælustöð við Norðurgarð sem unnið var af Batteríinu ehf arkitektum og samþykkt í skipulags og byggingarráði þann 10.08 2004 og í bæjarráði í umboði bæjarstjórnar 12.08 2004. Tillagan dregin til baka.

2.2 Núgildandi aðalskipulag

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkti á fundi sínum 21.12 2004 breytingu á landnotkun í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 1995 - 2015. Í breytingunni fólst að skilgreining landnotkunar var breytt úr hafnarsvæði í íbúðarsvæði að stærstum hluta, þ.e. verði blönduð byggð verslunar og þjónustu að hluta, (sbr. uppdrátt) sem samræmist íbúðabyggð á svæðinu. Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af umhverfisráðherra skv. 19 gr. skipulags og byggingarlaga 73/1997 þann 24.01. 2005. Deiliskipulagið er því í fullu samræmi við gildandi aðalskipulag.

2.3 Gögn skipulagsáætlunarinnar

Deiliskipulag þetta er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti í mkv. 1:1000 dags. 05.10.2004, skýringarmyndum og líkani í mkv. 1:500.

3. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

3.1 Afmörkun

Skipulagssvæðið er rúmir 7 ha. að stærð, merkt "skipulagsreitir" og afmarkast af Reykjavíkurvegi í austri, norðurlóðarmörkum húsa sem liggja ofan Vesturgötu í norðri, Krosseyrarvegi í vestri og strandlínu í suðri. Sjá deiliskipulagsupprátt.

3.2 Aðkoma og gatnakerfi

Vesturgata er flokkuð sem tengibraut í aðalskipulagi en aðrar götur svæðisins eru húsagötur. Aðkoma að byggingum deiliskipulagstillögunnar er um botnlangagötur sem ganga út frá Vesturgötu.

3.3 Lagnir

Innan skipulagsreitsins eru m.a. stofnæðar holræsa, vatns, hitaveitu og rafmagns sem allar liggja í Vesturgötu. Núverandi dreifistöðvar rafmagns verða rifnar og tvær nýjar byggðar, önnur í skolpdælustöð og hin við bílakjallara Vesturgötu 5, sjá skipulagsupprátt.

3.4 Eignarhald lóða / lands

Allt land skipulagsreitsins er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.



4. SKIPULAGSTILLAGAN

4.1 Markmið

Meginmarkmið skipulagsins er þétting miðbæjarins og efling hans. Að móta skjólsæla, þétta og sólríka íbúðabyggð sem styrkir götummynd Vesturgötu og opnar fyrir útsýni milli nýbygginga frá byggðinni ofan Vesturgötu út á fjörðinn. Stefnt er að háum gæðum íbúða og fjölbreytni í íbúðastærðum. Mikilvægt markmið í skipulaginu er að gera höfnina aftur að hluta daglegs lífs fyrir bæjarbúa með því að bæta aðgengi almennings að höfninni og bæta útivistarmöguleika með gerð göngustígs meðfram strandlengjunni.

4.2 Lýsing tillögu

Eftirfarandi atriði skýra megininntak skipulagstillögunnar:

- a. Á Norðurbakka standa 13 byggingar sem snúa norður-suður. Lega bygginganna veitir möguleika á útsýni ofan úr gamla bænum niður á hafnarsvæðið. Gott skjól er á svæðinu fyrir norðanátt vegna hraunsins og gömlu byggðarinnar en byggingarnar mynda skjól fyrir vestanátt, hafgolu sem er oft hvítleið síðdegis á sólríkum sumardögum. Byggingar eru 4 hæðir næst eldri byggðinni og 5 hæðir nær höfninni. Yfirbragð bygginga verður uppbrotið til að nálgast hlutföll gömlu byggðarinnar uppi í hrauninu. Gott útsýni yfir haf og fjörð mun gefa íbúðunum sérstöðu. Öðru megin bygginganna er garður ofan á hálfniðurgröfnum bílakjallara – en að hinni hliðinni er aðkoma um botnlangagötu með gestabílastæðum. Undantekning frá ofangreindu eru húsin austast á reitnum þar sem bílakjallarar eru að fullu niðurgrafnir – jarðhæðir því í götuhæð og í stað götu er tjörn milli húsanna.
- b. Ofan Vesturgötu verða byggð tveggja til fjögurra hæða hús á auðum lóðum, í stað þeirra sem verða rífin. Bygginganar munu taka tillit til hraunlandslagsins og falla að yfirbragði og hlutföllum eldri byggðar á svæðinu.
- c. Einnar hæðar skoldælustöð verður byggð vestast á skipulagssvæðinu skv. eldra deiliskipulagi, hæð byggingar er allt að 5m og 15m² dæluturn nær upp í 9m hæð.
- d. Eins og gildandi skipulag miðbæjar vestan Reykjavíkurveggar gerir ráð fyrir er reiknað með minnkun og örlitlum flutningi hringtorgsins við Reyjavíkurveg/Vesturgötu. Við þetta flyst Vesturgatan sunnar á þessu svæði og skapar aukíð rými framan við byggðasafnið fyrir aukna og fjölbreyttari nýtingu þess torgs t.d með útsýningum og jólamarkaði.
- e. Smábátabyggja er fyrirhuguð austast á svæðinu, en ekki er reiknað með sjósetningu né geymslu báta eða athafna á svæðinu í tengslum við þá. Bryggjukanturinn verður óbreyttur en vestar þar sem áfram verða grjótfyllingar fram í sjó, er við hönnun svæðisins reiknað með að bæjarbúum verði gert kleift að komast í tengsl við sjávarflötinn.

4.3 Lóðir

Þar sem nýbyggingar eru leyfðar er gert ráð fyrir nýrri lóðarskipan ef frá eru taldar lóðirnar nr. 8 og 16 við Vesturgötu. Þar verða heimilaðar viðbyggingar eða stærri endurbyggingar en lóðarmörk verða óbreytt eins og lóðirnar nr. 4, 6, 26b og 32 við Vesturgötu.

Stærð lóða verður nánar afmörkuð við gerð mæliblaða.

4.4 Gatnakerfi og aðkoma

Vesturgatan verður áfram tengibraut í gegnum svæðið. Skipulagið gerir ráð fyrir nýjum hringtorgum á Vesturgötu við Merkur götu, Vesturbraut og Krossseyrarveg/Herjólfsgötu. Skv. deiliskipulagstillögunni verður Krossseyrarvegurinn einstefnugata til vesturs. Aðkoma að byggingum deiliskipulagstillögunnar er um



botnlanga sem ganga út frá Vesturgötu, eingöngu leyfð hægri beygja þar sem ekki eru hringtorg. Undantekning er aðkeyrsla að húsum á horni Vesturgötu og Merkur götu og að bílastæðum Byggðarsafnsreits. Að þeim húsum er ekið frá Merkur götu og er í því sambandi gert ráð fyrir tvístefnu á Merkur götu upp að innkeyrslu að ofangreindum húsum. Ofan við innkeyrsluna verður Merkur gatan áfram einstefna til suðurs. Þjónustuakstur verður leyfður að byggðarsafninu um torgið framan þess.

Aðkoma að bílageymslum verður frá húsagötum. Hægt verður að aka þjónustuakstur að hafnarbakkanum, keyra í gegn um húsagötur og fram á bakkann.

4.5 Göngu- og hjólaleiðir

Stofnstígur mun liggja meðfram hafnarbakkanum og strönd skipulagsins frá austri til vesturs. Göngustígur verður beggja vegna Vesturgötu nema frá skolpdælustöð að vesturmörkum skipulags, þar verður stígur norðan megin götu. Gangstígar munu tengja stofnstíg við Vesturgötu meðfram húsagötum. Framan við byggðasafnið og Vesturgötu 32, "Bookless-hús", er reiknað með hellulögn yfir Vesturgötuna til að undirstrika forgang gangandi vegfarenda. Sambærileg hugmynd er sett fram í gildandi miðbæjarskipulagi um forgang gangandi yfir Reykjavíkurveg norðan við hringtorgið. Þar sem stofnstígurinn meðfram ströndinni kemur að Fjarðargötu er lögð til örugg þverun frá stofnstígunum til að tryggja greiða leið gangandi og hjólandi inn að Thorsplani. Lágmarksaðgerðir væru hellulögn yfir Fjarðargötuna en gera má ráð fyrir undirgöngum á þessum stað.

Gangstígakerfi upp í gamla bæinn norðan Vesturgötu verður óbreytt.

4.6 Bílastæði

Á Norðurbakka er reiknað með 1,2 bílastæði á íbúð í bílakjallara en 0,5 bílastæði á íbúð til viðbótar við húsagötur.

Þar sem reiknað er með nýbyggingum norðan Vesturgötu er reiknað með 1,7-2 bílastæðum á íbúð, við eða á lóð. Á byggðarsafnsreit er reiknað með 7 bílastæðum og 2 skammtímastæðum fyrir rútur framan við byggðarsafnstorgið.

Í tengslum við framtíðarnotkun Vesturgötu 32 sem móttökuhúss er reiknað með að samnýta megi athafnasvæði við skolpdælustöð fyrir bílastæði alls 15 stæði.

4.7 Hafnarsvæðið

Samantekt Siglingastofnununar í október 2004, leyddi til að sjóvarnir við Norðurgarð voru endurhannaðir, miðað við mat á flóðahættu og breyttri landnotkun skv. deiliskipulagi þessu. Hæðir sjóvarna eru sýndir á skipulagsuppdrætti.

Núverandi viðlegukantur á hafnarsvæðinu verður nýttur áfram fyrir minni skip og báta allt að 300 brúttólestir að stærð. Það á einkum við um starfsemi tengda afþreyingu, hvalaskoðun og þess háttar. Þá má og gera ráð fyrir legu skipa við kantinn t.d. vegna minniháttar viðgerða.

4.8 Hverfisvernd

Í deiliskipulagstillögunni er lagt til að fimm svæði fái hverfisvernd innan svæðisins. (skv. skilgreiningu í Skipulagsreglugerð gr.4.22.2 -Merkt inná deiliskipulagsuppdrátt sem a, b, c, d og e.)

- Húsin við Vesturgöta 4 og 6(Byggðarsafnshúsið og Sívertsenhúsið sem eru nr.6 eru friðuð). Vegna mikilvægi bygginganna með tilliti til sögu og byggingarlistar og þeirrar heildar sem þær mynda er lögð til hverfisvernd á húsabyrpinguna og einungis leyfðar framkvæmdir í samræmi við húsin og sögu þeirra.
- Fiskaklettur, hefur sögulegt mikilvægi sem útvörður hafnarinnar frá fornu fari, og skal því njóta hverfisverndar. Engar framkvæmdir eru því leyfðar á klettinum, einungis eðlilegt viðhald og frágang á umhverfis hans.

- c. Í skýrslunni "Húsvirnd í Hafnarfirði, stefnumörkun" frá 2002 er fjallað um Vesturgötu 32. Í ljósi varðveislugildis húss og sérstakts yfirbragðs á hraunkantinum umhverfis húsið er lögð til hverfisverndun á húsinu og umhverfi þess. Framkvæmdir á lóð eru því ekki leyfðar umfram eðlilegs viðhalds á húsi og á umhverfi þess .
- d. Í skýrslunni "Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Klettsreit" frá 2004 er sagt frá gömlum upphlöðnum grjóttvegg á milli lóðanna Vesturgötu 16 – 18 (merkt 5 á korti í skýrslunni) . Lagt er til að þessi hleðsla fái hverfisvernd og að ekki megi hrófla við henni, að undanskildu eðlilegu viðhaldi.
- e. Stór "álfaklettur" liggur frá lóðinni Merkursgata 3 og inn á deiliskipulagsreitinn. Vegna fegurðar og mikilvægi klettsins fyrir umhverfið er lögð til hverfisvernd á klettinn og að ekki megi hrófla við honum. (Sjá staðsetningar á deiliskipulagi)

Allar framkvæmdir innan svæða sem merktar eru sem hverfisverndarsvæði verða unnar í samráði við tæknideild Hafnarfjarðarbæjar og hönnuði deiliskipulags.

4.9 Almenningsamgöngur

Leið almenningsvagna ekur úr miðbænum vestur Vesturgötu. Biðstöðvar verða við Byggðasafnið og vestan við Vesturgötu 32.

4.10 Safngámar

Staðardagskrá 21 er höfð til viðmiðunar og því er gert ráð fyrir staðsetningu safngáma fyrir endurnýtanlegt sorp við hlið spennistöðvar við Vesturgötu 5 og/ eða við skolpdælustöð við Vesturgötu 27. Fyrirkomulag og frágangur skal falla vel að umhverfinu t.d. sem "niðurgrafir" gámar. (sjá skýringaruppdrætti)

4.11 Hljóðvist

Hljóðvist nýrra bygginga við Vesturgötu skal vera tryggð þannig að lágmarksákvæðin um viðmiðunargildi sé fullnægt. Hávaðaútreikningar sem gerðir voru sýna ánauð hávaða allt að 65db(A) á Vesturgötu.

Til að tryggja ásættanlega hljóðvist á reitnum gerir deiliskipulagið ráð fyrir að byggingarnar séu hannaðar á þann hátt, að viðmiðunargildi innanhúss, hvað varðar umferðarhávaða, verði ekki yfir 30db(A) og að viðmiðunargildi utan við húsvegg á jarðhæð verði ekki yfir 70/55db(A), sbr. frávík um nýbyggingar í eldri byggð í reglugerð um hávaða nr. 933/1999 skv. umsögn heilbrigðiseftirlits Hafnarfjarðar og Kópavogs dags. 27.10 2004.

Sótt hefur verið um undanþágu, en leitast verður eftir að tryggja ásættanlegri hljóðvist, m.a. með notkuns þrefalds glers á norðurhlið húsanna. Frá suðurhöfninni berst hávaði að byggðinni sem erfitt er að mæla og fella undir útreikninga sem gerðir eru vegna umferðarhávaða. Til að tryggja góða hljóðvist íbúa og sátt við þá starfsemi sem áfram verður á suðurhöfninni þarf hönnun bygginga að miða við að gluggar sem snúa að suðurhöfninni taki mið af þessu með t.d. notkun þrefalds glers.

Gerðir voru útreikningar á hljóðvistinni með og án hljóðveggja (sjá uppdrætti frá VST dags. 10.18 2004). Hönnuðir skulu leysa hljóðvist í samræmi við þá útreikninga sem gerðir voru án hljóðveggja.

Gæta skal að því að hljóðvistarákvæði á lóð og innadyra sé uppfyllt skv. byggingarreglugerð.

5. ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR.

5.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar, 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. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Höfundar uppdráttu skulu kynna skipulags- og byggingarráði hugmyndir sínar í tveimur áföngum.

- a. 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 sneiðingu ásamt helstu hæðartölum á húsi og lóð. Þar skal jafnframt gerð grein fyrir efnisvali.
- b. Verði svar við fyrirspurn jákvætt er hönnuði heimilt að leggja fyrir endnalega aðaluppdrætti sbr. 18. grein í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

Almennt verða ekki heimilaðar breytingar á deiliskipulagi og skipulagsskilmálum. En ef ósk kemur fram um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir skipulagsyfirvöld Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á frávikin þá verður farið með málið sem breytingu á deiliskipulagi samkvæmt 26. gr. skipulags og byggingarlaga.

5.2 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, bindandi byggingarlínu, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru.

Á hæðarblöðum eru sýndar gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G), og lóðarhæðir á óhreyfðu landi á baklóðarmörkum (L). Hæðartölur (H) sýna hæðarsetningu aðkomuhæðar að götu og skulu frávik umfram +/- á 10 cm koma til umfjöllunar hjá umhverfis og tæknisviði. Kóti aðakóta er miðaður við ½ hæð frá götukóta og gildir það um allar lóðir nema Vesturgötu 1-3 og Vesturgötu 10-16. Hámarkshæð (HM) þaks yfir hæðartölu aðkomuhæðar(H) er gefin í skilmálum þessum.

Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir eftir atvikum.

Hæðar- og mæliblöð eru nánari útfærsla á deiliskipulagi þessu og er áskilinn réttur til að gera minniháttar lagfæringar á deiliskipulagsuppdrætti í tengslum við gerð þeirra.

5.3 Byggingarreitur.

Byggingarreitur er sýndur á mæliblaði sem strikalína sem er ysta brún bygginga. Heilar línur sýna bindandi byggingarlínur. Sjá nánar sérskilmála fyrir einstaka lóðir.

6. SÉRÁKVÆÐI SKIPULAGSSKILMÁLA FYRIR EINSTAKA LÓÐIR.

6.1 Almennt

Lögð er rík áhersla á metnað og vandaða hönnun við undirbúning bygginga á svæðinu.

Fjölbreytileiki, vandað efnisval og uppbrotið yfirbragð er lykilatriði. Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér öll gögn sem varða deiliskipulagið og skilmála þess fyrir svæðið og fari eftir þeim.

6.2 Norðurbakki 1-25.

Á lóðunum nr. 1-25 við Norðurbakka er heimilt að byggja íbúðarhús með þjónustu og eða verslun sem samræmist íbúðabyggð, eins og fram kemur á deiliskipulagsuppdraetti og í skipulagsskilmálum þessum. Íbúðir með þjónustu og/ eða verslun á jarðhæð eru leyfðar í húsum nr. 1 og 3.

Gert er ráð fyrir að heildarbyggingarmagn íbúðarhúsnæðis á lóðunum verði 44.040 m² auk að hámarki 21.674 m² í bílageymslu eða samtals 65.714 m². Lóðirnar eru samtals 29.547 m². Meðalnýtingarhlutfall lóðanna verður því 2,22 miðað við A og B rými við hámarksnýtingu.

Miðað er við að brúttó meðalstærð íbúða verði 100 m² og því reiknað með að samtals verði um 440 íbúðir á lóðunum.

Hámarksstærð hvernar íbúðarhæðar samsvarar því að byggingareitur er færður inn um 1m á öllum hliðum. Hönnuðir skulu brjóta upp húshliðar þannig að hlutföll bygginga dragi úr stærð þeirra. Öll stigahús, svalir, skjólveggir og skyggni skulu vera innan byggingarreits. Til viðmiðunar er reiknað með stöllum að og frá byggingarreit verði hverju sinni minnst 1m. Samfelld lengd hvers flatar/útvegs í sömu línu skal ekki vera meiri en 6m. Sjá nánar á skýringarmynd 05. Íbúðir geti verið á tveimur hæðum og ætti slíkt að þjóna vel markmiðum um fjölbreytileika í útliti bygginga.

Til að þjóna markmiði um uppbrót hliða er ekki heimilt að hafa óupphitaða svalaganga.

Tryggja skal aðgengi fatlaðra að húsum, bílageymslum og gördum.

Þakform er frjálst en hámarkshæð bygginga gefur eingöngu tilefni til lágreistra þaka. Markmiðum skipulagsins um uppbrotna og líflega byggð, skal einnig ná með gerð þakgarða. Á fjögurra hæða byggingum skal 1/3 hluti þess þaks gerður að þakgarði. Þakgarður er einnig leyfður á 5. hæða húsum, en þá verður gengið uppá hann út frá íbúðum eða svölum (lyftuhús ekki leyfð.) Mesta hæð á hæsta punkti bílakjallara er 0,0m (HM) miðað við kóta aðalgólfs. Mesta hæð á hæsta punkti fjögurra hæða bygginga er 12,5m (HM) miðað við kóta aðalgólfs. Mesta hæð á hæsta punkti fimm hæða bygginga er 15,5m (HM) miðað við kóta aðalgólfs. Til viðbótar við hámarkshæð má bæta 1,2m í þak lyftustokks, handriðum eða skjólvirkjum/vindbrjótum sem er æskilegt að komi ofan á byggingarnar til bóta fyrir þakgarðanna en einnig veðurlag umhverfis byggingarnar. Ríkjandi vindátt á Norðurbakka er hafgola að vestan (sjá skýringarmynd 06). Ofan á fjögurra hæða byggingar má láta stigahús u.þ.b. 10 m², ganga 4m upp fyrir (HM)fyrir aðgengi á þakgarða. Þá má planta trjágróðri ofan á fjögurra hæða byggingar sem nær allt að 2m upp fyrir uppgefna hámarkshæð.

Íbúar jarðhæðar skulu hafa sérafnotarétt af lóð sem nær a.m.k 3 metra út frá útvegg viðkomandi íbúðar/þjónusturýmis og sem nemur fullri breidd hennar, á garðhliðum húsa. Skjólveggi og plöntun trjáa hærrí en 1,2m má þó eingöngu hafa



innan byggingarreits til að hindra sem minnst útsýni íbúa út á höfnina. Trjágróður og skjólveggir á sameiginlegu garðsvæði skal ekki vera hærri en 1,2 m.

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. gr. gildandi byggingarreglugerðar. Sorpgeymslur skulu vera götumegin húsa og innan byggingarreits.

Fyrir hverja íbúð skal koma fyrir á lóðinni a.m.k. 1,2 bílastæði í bílageymslu og 0,5 bílastæði við götu.

Þak bílgeymslna skal vera þannig frágengið að það nýtist til útivistar, t.a.m. með grastorfi, hellum eða trépöllum.

Undantekning frá ofangreindum atriðum er Vesturgata 1-3, en þar skal bílakjallari vera að fullu niðurgreifinn og fullyfirbyggður. Á móti þarf eingöngu að ganga frá 0,2 bílastæði á hverja íbúð ofanjarðar.

Fjöldi bílastæða fyrir fatlaða skal vera í samræmi við gr. 3.1.4 í gildandi skipulagsreglugerð.

Staðsetning bílastæða skal í meginatriðum vera eins og fram kemur á skipulagsupprætti og mæliblaði.

Þar sem bílakjallarar standa einir upp úr jörðu skal ganga frá breiðum tröppum bæði að Vesturgötu og að höfninni. Á þeim kafla sem eftir er skal ganga frá setpöllum eða a.m.k. 45° halla t.d. með jarðvegi eða skv. hæðartölu á mæliblaði sbr. Vesturgötu 23-25.

Á þeim kafla bílakjallara sem snýr að höfninni skal gengið frá lágrí lýsingu sem ekki nær upp fyrir bílakjallarann. Götulýsingu á húsagötum og bílastæðum skal komið fyrir á húshliðum íbúðarhúsa í u.þ.b. 4 m hæð. Stofn- og rekstrarkostnaður ofangreindrar lýsingar skal alfarið vera í höndum lóðarhafa.

Á lóðunum eru eftirfarandi kvaðir:

Kvöð um umferð gangandi og hjólandi vegfarenda á gangstéttum meðfram götu/gangstéttahlíðum bygginga.

Kvöð um ankerisfestingar frá kjallaraveggjum í stálpil bryggjukants.

Kvöð um byggingu u.þ.b. 6 m breiðrar tjarnar og frágang 3 m göngusvæðis beggja vegna hennar, ofan á bílakjallara Vesturgötu 1-3.

6.3 Vesturgata 10a, 10b, 12a, 12b og 16.

Á auðum lóðum að Vesturgötu 10-12 er heimilt að byggja tvö parhús, tvær hæðir og ris, eins og fram kemur á deiliskipulagsupprætti og í skipulagsskilmálum þessum.

Á lóðinni Vesturgötu 16 má endurbyggja hús í upprunanlegri mynd. Ekki má rífa húsið en heimilt er að flytja núverandi hús og byggja nýtt tvær hæðir og ris. Ef byggt er nýtt hús breytist byggingarreitir eins og sýnt er á deiliskipulagsupprætti.

Þá skulu skilmálar vera eins og fram kemur á deiliskipulagsupprætti og í skipulagsskilmálum þessum. Með viðbyggingar við núverandi hús skal fara skv. kafla 6.6.

Heildarbyggingarmagn á Vesturgötu 10-12 er 832 m² í 4 íbúðum.

Lóðirnar eru samtals 1408 m². Meðalnýtingarhlutfall lóðanna er 0,59.

Þakform er mænisþak með 14 – 45° halla. Ekki er heimilt að hafa port á rishæð né kvisti.

Heimilt er að byggja nýtt hús að Vesturgötu 16 allt að 208 m². Lóðin er 427 m² og verður nýting þá 0,49.

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. gr. gildandi byggingarreglugerðar. Sorpgeymslur skulu vera götumegin húsa en meiga standa utan byggingarreits.

Fyrir hvert hús skal ganga frá 2 bílastæðum skv. skipulagsupprætti.

Á lóðunum eru eftirfarandi kvaðir:

Vernda skal hraunmyndanir sem merktar eru á mæliblaði. Á byggingartíma skal taka tillit til allar hraunmynda, einnig þær sem ekki njóta hverfisverndar, girða þær af svo ekki raskist vegna framkvæmda.



6.4 Vesturgata 18-24.

Á lóðunum er heimilt að byggja fjögurra hæða fjölbýlishús eins og fram kemur á deiliskipulagsupprætti og í skipulagsskilmálum þessum. Lögð er áhersla á að efnisval samræmist gömlu byggðinni fyrir aftan.

Heildarbyggingarmagn er 1608 m² með allt að 16 íbúðum.

Lóðirnar eru samtals 1.476 m². Nýtingarhlutfall lóðanna er 1,09.

Þakform er frjálst en hámarkshæð bygginga gefur eingöngu tilefni til lágreistra þaka.

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. gr. gildandi byggingarreglugerðar.

Sorpgeymslur skulu vera götumegin húsa en meiga standa utan byggingarreits.

Fyrir hverja íbúð skal ganga frá 2 bílastæðum og gert ráð fyrir 1.5 bílastæði í bílageymslu, hálfri hæð niður líkt og á Norðurbakka, skv. skipulagsupprætti.

6.5 Vesturgata 8.

Á lóðinni Vesturgötu 8 má fjarlægja núverandi hús og byggja nýtt eina hæð og ris. Þá skulu skilmálar vera eins og fram kemur á deiliskipulagsupprætti og í skipulagsskilmálum þessum. Með viðbyggingar við núverandi hús skal fara skv. kafli 6.6.

Heildarbyggingarmagn er 420 m² fyrir miðbæjarstarfsemi.

Lóðin er samtals í dag 145,0m² en verður hluti af byggðarsafnslóð, sem verður því ca. 4687m²

Þakform er mænispak með 14 – 45° halla. Ekki er heimilt að hafa port á rishæð.

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. gr. gildandi byggingarreglugerðar.

Sorpgeymslur mega standa utan byggingarreits.

6.6 Vesturgata – eldri byggð.

Ákvæði þessarar greinar gilda fyrir öll þegar byggð hús innan skipulagsreitsins, þ.e.a.s. þau sem ekki er sérstaklega getið um í skilmálunum. Húsin við Vesturgötu 6 eru friðuð og við breytingar á þeim skal fara skv. þjóðminjalögum.

Þegar lagt er mat á hvern hátt mögulegt sé að byggja við hús eða breyta því eru tvö atriði sem skipta meginmáli, þau eru:

Hvernig breytingin fellur að húsinu.

Hvernig breytingin fellur að yfirbragði byggðarinnar.

Þau atriði sem mikilvægast er að viðhalda eru eftirfarandi:

Umfang húss, stakstæð hús er ríkjandi húsgerð.

Hæðir húsa, 1 hæð til 1 hæð og ris er ríkjandi.

Þakform, mænispak er ríkjandi þakgerð.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að breyta megi og byggja við eldri hús innan skipulagssvæðisins, ef uppfyllt eru eftirtalin skilyrði:

- Viðbyggingin/breytingin má ekki í hlutföllum/stærð sinni, útliti eða gerð bera grunngerð hússins ofurlíði.
- Æskilegt er að viðbygging/breyting tengist bakhlið húsa
- Viðbyggingin/breytingin falli að stíl hússins og efnisvali.
- Viðbyggingin/breytingin hindri ekki útsýni, auki ekki skuggavarp, né skerði óeðlilega önnur umhverfisgæði nágranna.
- Viðbyggingin/breytingin skerði ekki bílastæði á lóð.
- Flatarmálsaukning viðbygginga má ekki vera stærri en svo að nýtingarhlutfall á lóð verði undir N=0.6.

ATHUGIÐ eftirfarandi þegar sótt er um breytingar á þegar byggðum húsum.

Þar sem ekki er hægt að gera nákvæma skilmála fyrir breytingar einstakra húsa í eldri byggð, skal bera fyrirspurn með ósk um breytingar undir byggingafulltrúa sem metur í samvinnu við umhverfis og tæknisvið, hvort hún uppfylli skilyrðin hér að ofan.

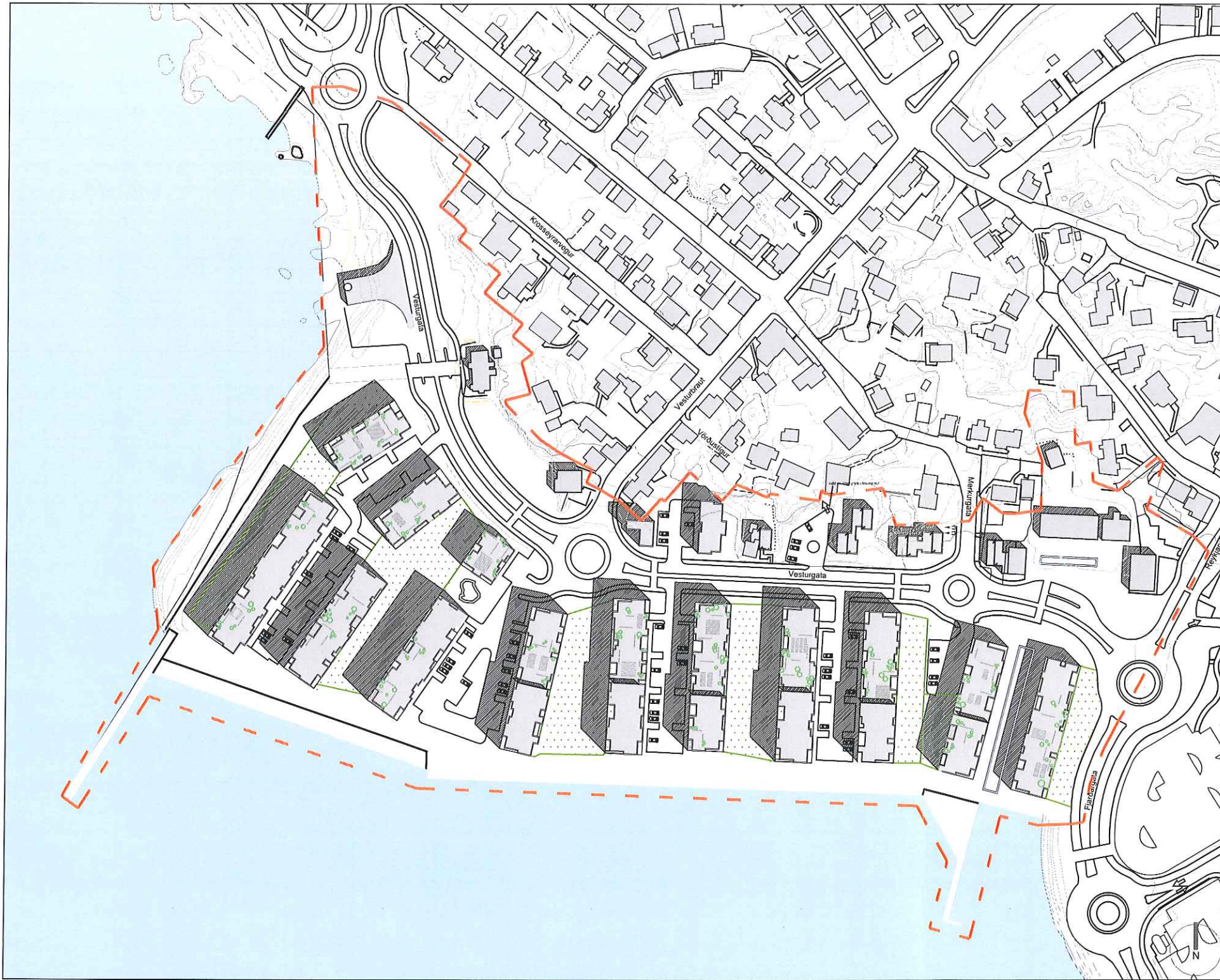
6.7 Vesturgata 27, skolpdælustöð, spennistöð.

Á lóðinni nr.27 við Vesturgötu er heimilt að byggja einnar hæða skolpdælu- og spennistöð, með 9m háum dæluturni, eins og fram kemur á deiliskipulagsupprætti og í skipulagsskilmálum þessum. Þakform og gerð byggingar er frjáls.

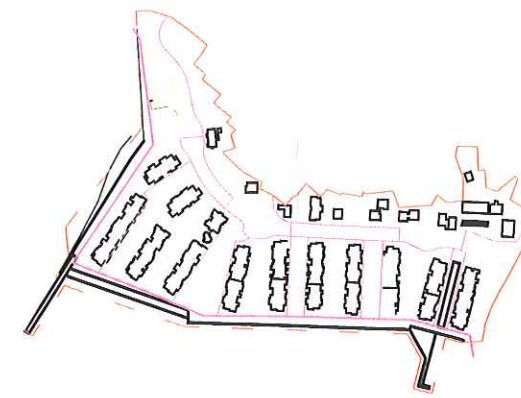
6.8 Spennistöð við Vesturgötu 5.

Á sér lóð við Vesturgötu 5 má byggja einnar hæðar spennistöð. Spennistöðin skal niðurgráfin um ½ hæð og æskilegt er að hönnun og framkvæmd verði í nánú samstarfi við lóðarhafa Vesturgötu 5 með þeim möguleika að hafa innangengt úr bílageymslu þess húss í spennistöðina. Kröfur til ytri frágangs spennistöðvar eru þær sömu og til frágangs bílakjallara íbúðarhúsa.





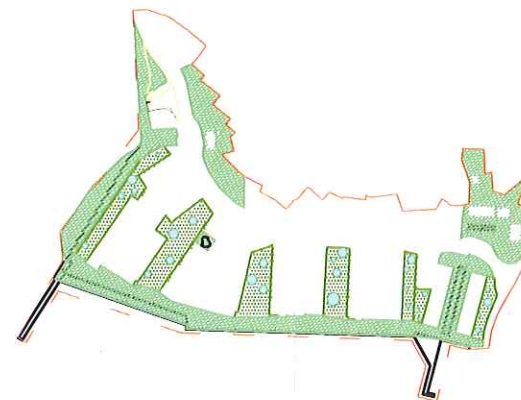
grunnmynd 1:1000



stofnstígar og gönguleiðir frá Norðurbakka

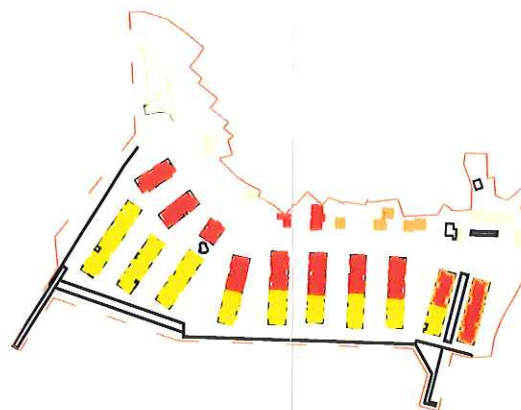


ADALSKIPULAG 1:20000

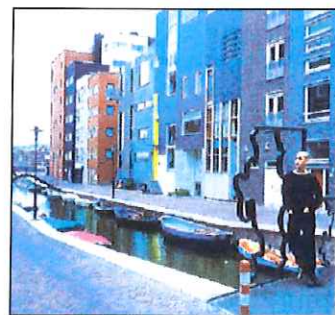


opin svæði og sameignar svæði

- SKÝRINGAR:**
- AFM. DEILISKIPULAGS
 - GÖNGULEIÐIR
 - VATNSPLETIR
 - SAMEIGNAR SVÆÐI
 - OPPL. SVÆÐI
 - 1-1.5.HÆÐ
 - 2-2.5.HÆÐ
 - 4.5.HÆÐA
 - 5.5.HÆÐA



húshæðir



fyrirmyndir frá Hollandi og Norðurlöndum



BÆJARSKIPULAG HAFNARFJARDAR
DEILISKIPULAG
NORÐURBAKKINN Í HAFNARFIRÐI
Skýringaruppdráttur
 GRUNNMYND
 AFSTÖÐULAYND
 MKV: 1:1000
 DAGS: 19.01.2005/15.03.2005
 TEKJAD: SE/BS/SE
 SKRÁ: 0307-(99)1.02.dwg



Skúlatúni 6
105 Reykjavík
Tönnuhausi 1
220 Hafnarfjörður
Sí: 545 1600 F: 545 1616
Netfang: itg@itg.is
Héimasíða: www.itg.is
Sí: 54 54 700 F: 54 54 701
Netfang: batteri@arkitekti.is
Héimasíða: www.arkitekti.is



LÓÐATILVÍSUN



VESTURGATA NR.1-3

SKÝRINGAR:

- HEILDARSTÆRÐ-LÓÐAR
- HÁMARKSFLÖTUR-HÚSS
- HÚSHÆÐ
- HÚSNÚMÉR
- BÍLASTÆÐI
- ENDURVINNSLUGÁMAR
- LÓÐAMÖRK-SKV.SKIPULAGSTILLÖGU
- MÖRK-SKIPULAGSSVÆÐIS
- BYGGINGARLÍNA
- BINDANDI-BYGGINGARLÍNA
- BÍLAGEYMSLUR
- BYGGINGAR

skipulagsskilmálar:

- bílakjallari grafinn niður
- tjörn á milli húsa, ca. 0.5m
- bílastæði á vestanverðri lóð, upp að bílakjallar á Vesturgötu nr.5 (ca. 10 stæði)



HAFNARFJARÐARBÆR
DEILISKIPULAG Á NORDURBAKKA

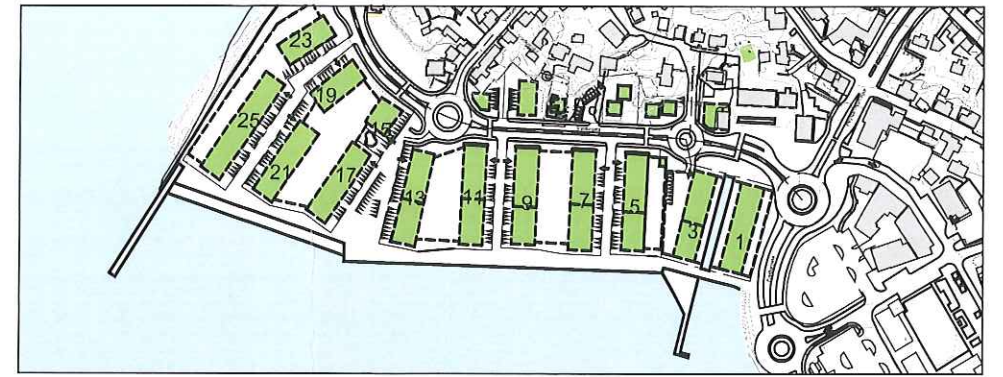
LÓÐAMÖRK
GRUNNMYND

MKV.: 1:1000
DAGS: DAGS: 05.10.2004
TEKNAÐ: SERISSÍLE
SKRÁ: 0307-(99)1.03.dwg

1-3



Skjalnúmer 6
105 Reykjavík
Tíðuvarn 1
220 Hafnarfjörður
Sími: 545 1600 F: 545 1616 Netfang: thg@thg.is Heimasíða: www.thg.is
Sími: 54 700 F: 54 701 Netfang: batterid@arkitekt.is Heimasíða: www.arkitekt.is



LÓDATILVÍSUN

SKÝRINGAR:

- HEILDARSTÆRÐ-LÓÐAR
- HÁMARKSFLÖTUR-HÚSS
- HÚSHÆÐ
- HÚSNÚMER
- BÍLASTÆÐI
- ENDURVINNSLUGÁMAR
- LÓÐAMÖRK-SKV.SKIPULAGSTILLÖGU
- MÖRK-SKIPULAGSSVÆÐIS
- BYGGINGARLÍNA
- BINDANDI-BYGGINGARLÍNA
- BÍLAGEYMSLUR
- BYGGINGAR

skipulagsskilmálar:

- aðgengi til og frá bílakjallara þaki.
- bindandi byggingarlína á mót Vesturgötu.
- spennustöð, hálf niðurgrafin á horni bílageymslu, móts við Vesturgötu (austanverðu)
- endurvinnslugámasvæði, að fella það svæði inni umhverfið (sjá hugmynd frá Hollandi)



VESTURGATA NR.5

1:500

HAFNARFJARDARBÆR
DEILISKIPULAG Á NORDURBAKKA

LÓÐAMÖRK
GRUNNMYND

MKV.: 1:500/1:1000
DAGS: DAGS: 05.10.2004
TEIKNIAÐ: SEBSS/IE
SKRÁ: 0307-(99)1.03.dwg



Skólavíni 6
105 Reykjavík
Sími: 545 1600 F: 545 1616
Netfang: bugg@bgi.is
Hólmastíga: www.bgi.is

Trénuvörund 1
220 Hafnarfjörður
Sími: 54 54 700 F: 54 54 701
Netfang: batteri@arkitekti.is
Hólmastíga: www.arkitekti.is



VESTURGATA NR.7-9

1:500



LÓÐATILVÍSUN

SKÝRINGAR:

- HEILDARSTÆRD-LÓÐAR
- HÁMARKSFLÖTUR-HÜSS
- HÚSHÆÐ
- HÚSNÚMER
- BÍLASTÆÐI
- ENDURVINNSLUGÁMAR
- LÓÐAMÖRK-SKV.SKIPULAGSTILLÖGU
- MÖRK-SKIPULAGSSVÆÐIS
- BYGGINGARLÍNA
- BINDANDI-BYGGINGARLÍNA
- BÍLAGEYMSLUR
- BYGGINGAR

skipulagsskilmálar:

- aðgengi til og frá bílakjallara þaki.
- bindandi byggingarlína á mótí Vesturgötu



HAFNARFJARÐARÞÆR
DEILISKIPULAG Á NORÐURBAKKA

LÓÐAMÖRK
GRUNNMÝND

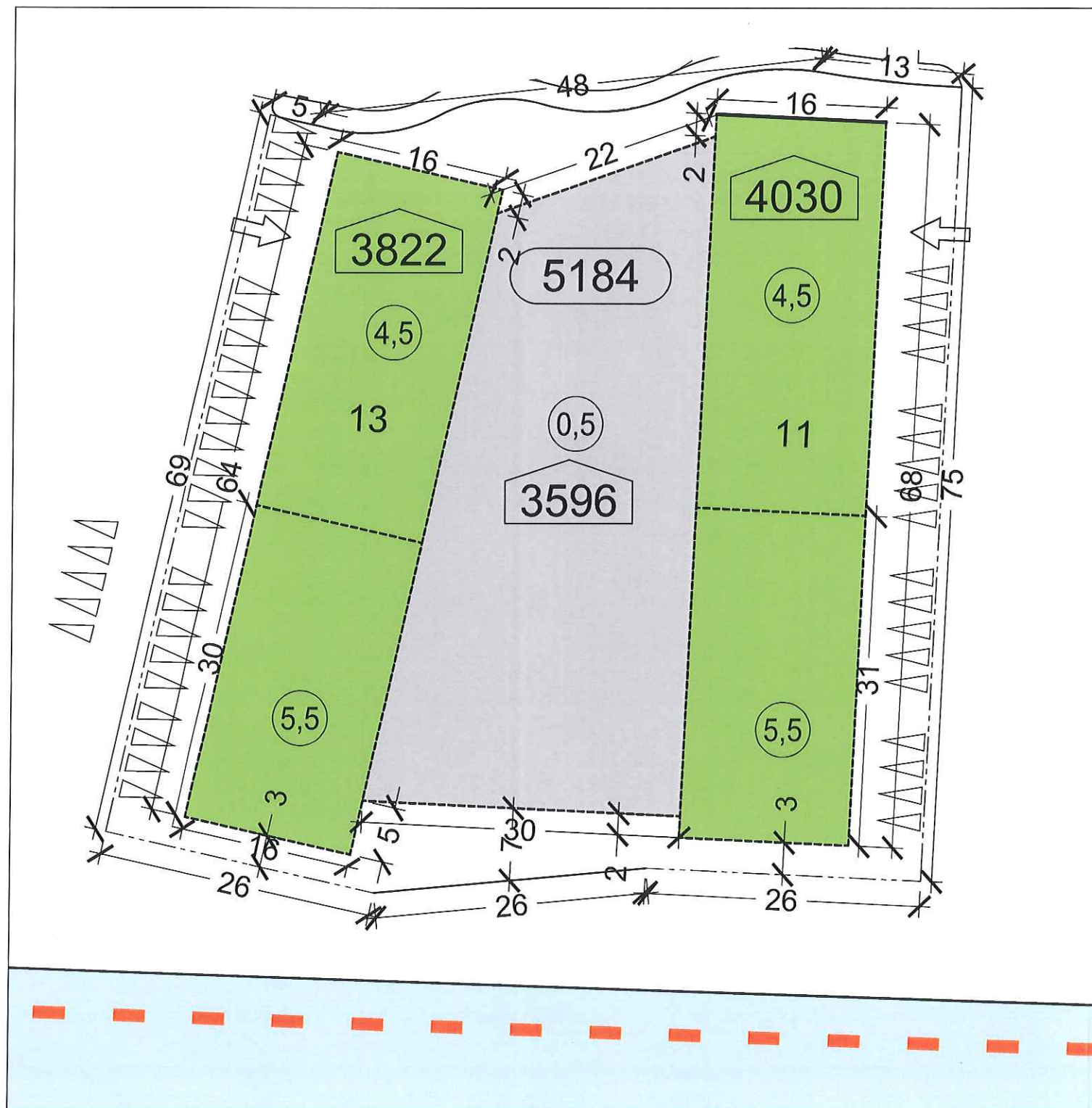
MKV: 1:500/1:1000
DAGS: DAGS: 05.10.2004
TEKNIAD: SE/BSS/Æ
SKRÁ: 0307-(99)1.03.dwg

7-9



Skólavíðisgata 6
105 Reykjavík
Sími: 545 1600 F: 545 1616
Netfang: ihg@ihg.is
Heimasíða: www.ihg.is

Trönuhvaun 1
220 Hafnarfjörð
Sími: 54 54 700 F: 54 54 701
Netfang: batteri@arkitektar.is
Heimasíða: www.arkitektar.is















VESTURGATA NR.11-13

1:500



LÓÐATILVÍSUN

SKÝRINGAR:

-  HEILDARSTÆRÐ-LÓÐAR
-  HÁMARKSFLÓTUR-HÚSS
-  HÚSHÆÐ
-  HÚSNÚMER
-  BÍLASTÆÐI
-  ENDURVINNSLUGÁMAR
-  LÓÐAMÖRK-SKV.SKIPULAGSTILLÖGU
-  MÖRK-SKIPULAGSSVÆÐIS
-  BYGGINGARLÍNA
-  BINDANDI-BYGGINGARLÍNA
-  BÍLAGEYMSLUR
-  BYGGINGAR

skipulagsskilmálar:

- aðgengi til og frá bílajakjallara þaki
- bindandi byggingarlína á mótí Vesturgötu



HAFNARFJARÐARBÆR
DEILISKIPULAG Á NORDURBAKKA

LÓÐAMÖRK
GRUNNMYND

MKV: 1:500/1:1000
DAGS: DAGS: 05.10.2004
TEIKNAD: SE/BSS/IE
SKRÁ: 0307-09/1.03.dwg

11-13



Skólalíri 6
105 Reykjavík
S: 545 1600 F: 545 1616
Netfang: þig@þg.is
Helmasíða: www.þg.is

Tröðuhraun 1
220 Hafnarfjörður
S: 54 54 700 F: 54 54 701
Netfang: batterid@arkitekt.is
Helmasíða: www.arkitekt.is



VESTURGATA NR.15-17 OG NR. 19-21

1:500



LÓDATILVÍSUN

SKÝRINGAR:

- HEILDARSTÆRD-LÓÐAR
- HÁMARKSFLÖTUR-HÚSS
- HÚSHÆÐ
- HÚSNÚMER
- BÍLASTÆÐI
- ENDURVINNSLUGÁMAR
- LÓÐAMÖRK-SKV.SKIPULAGSTILLÖGU
- MÖRK-SKIPULAGSSVÆDIS
- BYGGINGARLÍNA
- BINDANDI-BYGGINGARLÍNA
- BÍLAGEYMSLUR
- BYGGINGAR

skipulagsskilmálar:

-Hverfisverndun Fiskakletts gerir það að verkum að öll hönnun þarf að fara kringum hann.

-aðgengi til og frá bílajakjallara-þaki.



HAFNARFJÁRDARBER
DEILISKIPULAG Á NORDURBAKKA

LÓÐAMÖRK
GRUNNMÝND

SKV.: 1:500/1:1000
DAGS: DAGS.: 05.10.2004
TEKNAÐ: SE/BSS/Æ
SKRÁ: 0307-6991.03.dwg

15-17 OG 19-21



Skúlanúni 6
105 Reykjavík
Trönuhúsi 1
220 Hafnarfröl
Sí: 545 1600 F: 545 1616
Netfang: thg@thg.is
Hélmásíða: www.thg.is
Sí: 54 54 700 F: 54 54 701
Netfang: batterid@arkitekt.is
Hélmásíða: www.arkitekt.is



VESTURGATA NR.23 OG 25

1:500



LÓÐATILVÍSUN

SKÝRINGAR:

- 1000 HEILDARSTÆRD-LÓÐAR
- 1000 HÁMARKSFLÖTUR-HÚSS
- 4 HÚSHÆÐ
- 9 HÚSNÚMER
- BÍLASTÆÐI
- ENDURVINNSLUGÁMAR
- LÓÐAMÖRK-SKV.SKIPULAGSTILLÖGU
- MÖRK-SKIPULAGSSVÆDIS
- BYGGINGARLÍNA
- BINDANDI-BYGGINGARLÍNA
- BÍLAGEYMSLUR
- BYGGINGAR

skipulagsskilmálar:

- ein sameiginleg innkeyrsla í bílageymslu á Vesturgötu 25, fyrir nr.25 og nr.23
- göngustígur/stofnstígur meðfram grjótkanti, uppá bílajakjallara
- aðgengi upp á/niður bílajakjallar-paks



HAFNARFJARDARB/ER
DEILISKIPULAG Á NORÐURBAKKA

LÓÐAMÖRK
GRUNNMÝID

SKV: 1:500/1:1000
DAGS: 23.11.2004
TEKNAÐ: SE/BS/S/E
SKRÁ: 0307-99/1.03.dwg

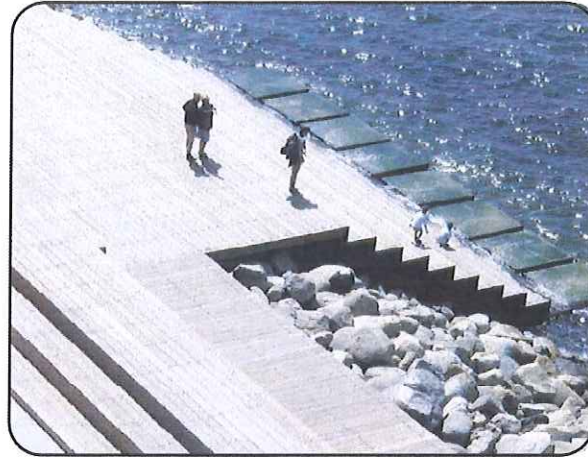
23 - 25



Skúlatúni 6
105 Reykjavík
Sí: 545 1600 F: 545 1616
Netfang: bhg@batt.is
Heimasíða: www.batt.is

Trúnaðarúni 1
220 Hafnarfjörð
Sí: 54 54 700 F: 54 54 701
Netfang: batteri@arkitekt.is
Heimasíða: www.arkitekt.is

Beint aðgengi að sjó, nálægð við hafið, flóð og fjöru



byggingar sem svífa yfir kantinn

"kanal" myndun, sjórinn nær inn í bæinn



hæðarskipting, mismunandi lög myndast frá byggingum og að vatni

spil með grófar og fínar línur



vatn-höfn-híbylí-bátar; blönduð starfsemi á sama svæðinu.

andstæður í efnisvali



að vinna með vatn á fjölbreyttan hátt.



HAFNARFJARDARBÆR
DEILISKIPULAG Á NORÐURBAKKA

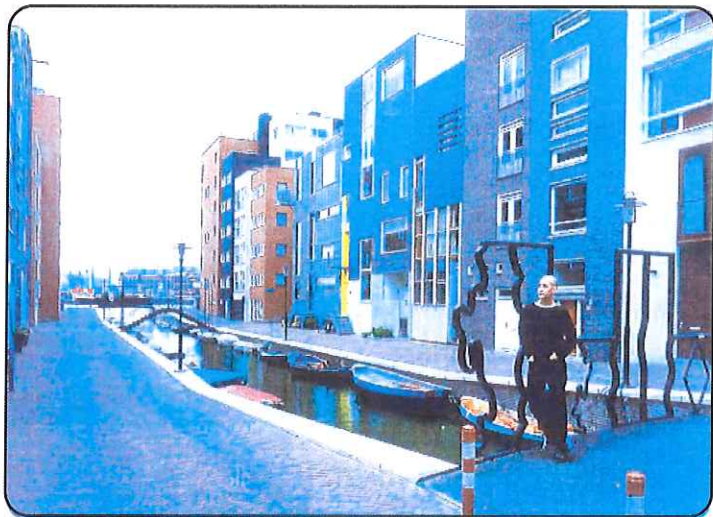
FYRIMYNDIR

MKV:
DAGS: 05.10.2004
TEIKNAD: SE/BSS/IE
SKRÁ: 0307-99/1.03.dwg

03



Skúlihlíð 6
105 Reykjavík
Sími: 545 1600
Netfang: bth@bth.is
Heimasíða: www.bth.is
Tönnuárali 1
220 Hafnarhöfði
Sími: 54 54 709
Netfang: batteri@arkitekt.is
Heimasíða: www.arkitekt.is



Fyrirmyndir frá Hollandi og norðurlöndum. Áhersla á fjölbreytni í húsformum, mismunandi ásýnd frá strandkanti og mikil og góð rými á milli húsanna (garðar).



HAFNARFJARDARBÆR
DEILISKIPULAG Á NORDURBAKKA

FYRIMYNDIR

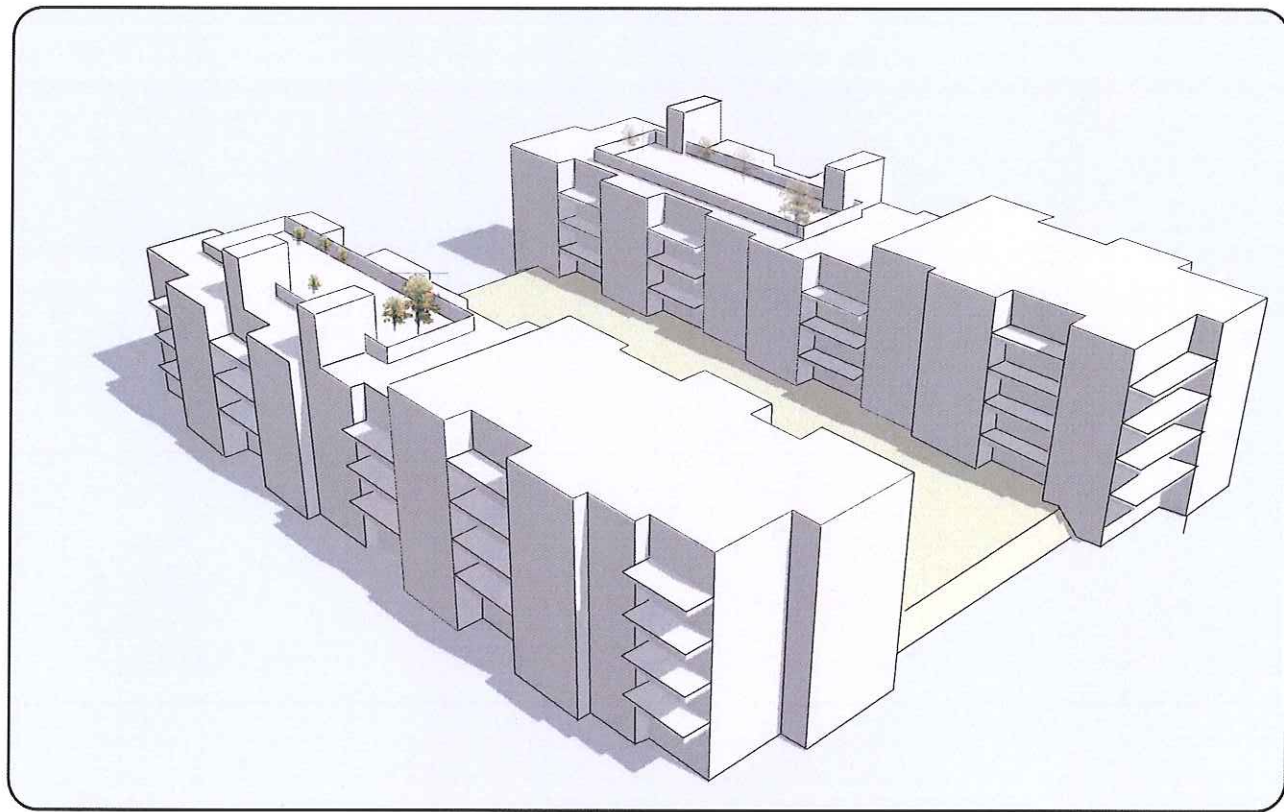
MIÐJ.:
DAGS: DAGS. 05.10.2004
TEIKNAD: SE/BSS/IE
SKRÁ: 0307-991.03.dwg

04

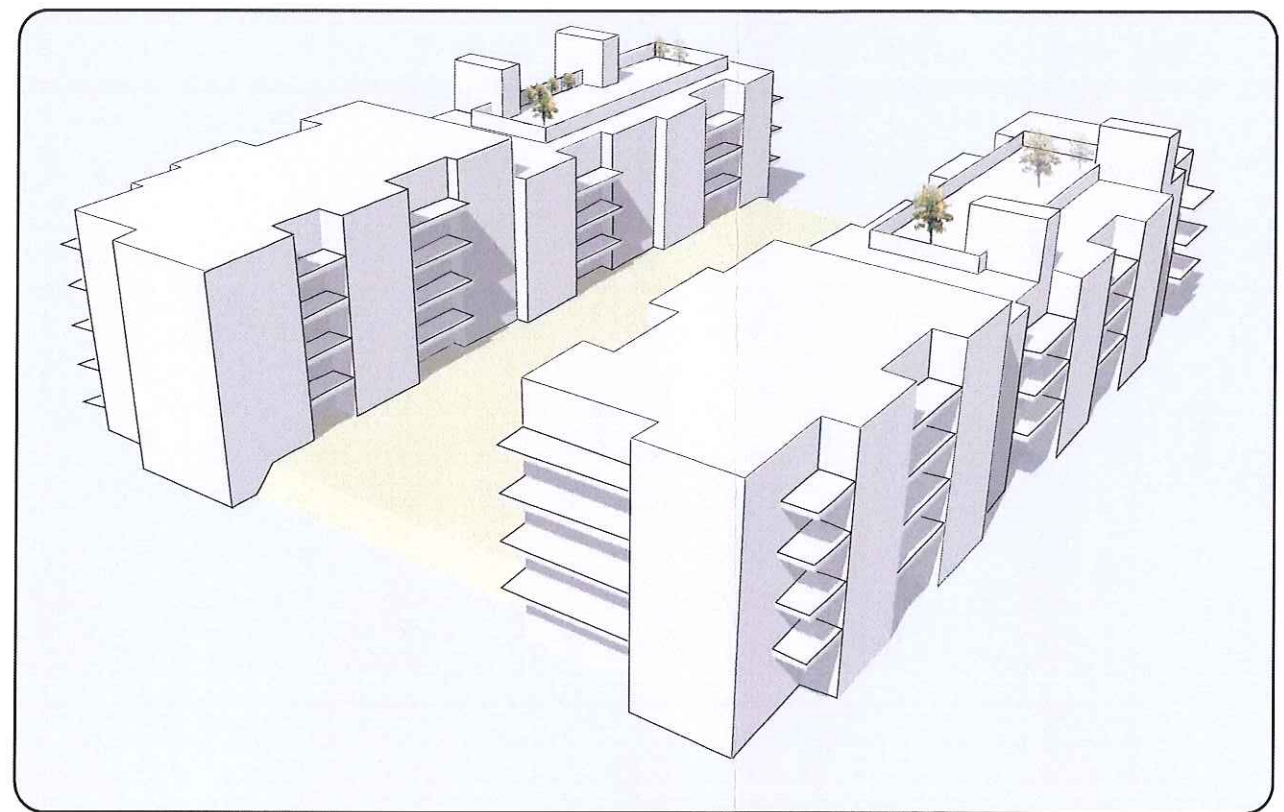


Skúlastráti 6
105 Reykjavík
Sí: 545 1600 F: 545 1916
Netfang: bhg@bhg.is
Heimasíða: www.bhg.is

Trénuhraun 1
220 Hafnarhöfði
Sí: 54 54 700 F: 54 54 701
Netfang: batteri@arkitekt.is
Heimasíða: www.arkitekt.is



Hugmyndir að stöllum á byggingum [sjá skipulagsskilmála kafla 6.2 3m.gr.]



HAFNARFJARDARBÆR
DEILISKIPULAG Á NORÐURBAKKA

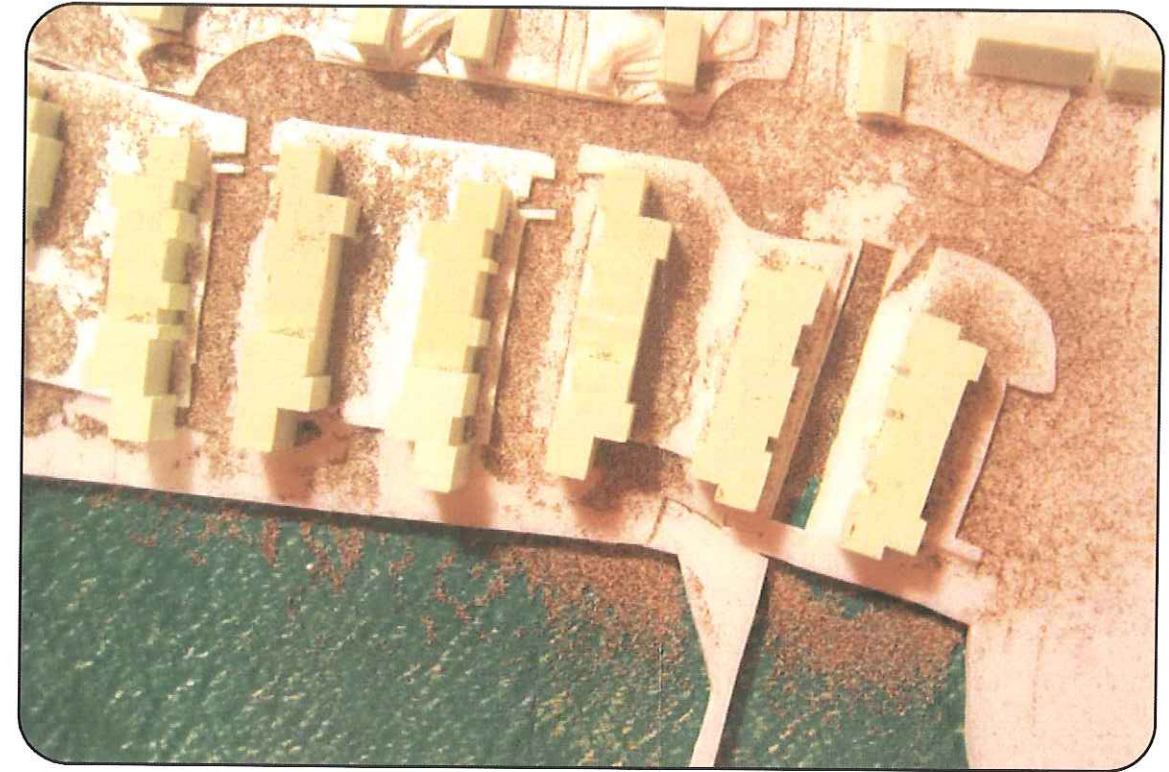
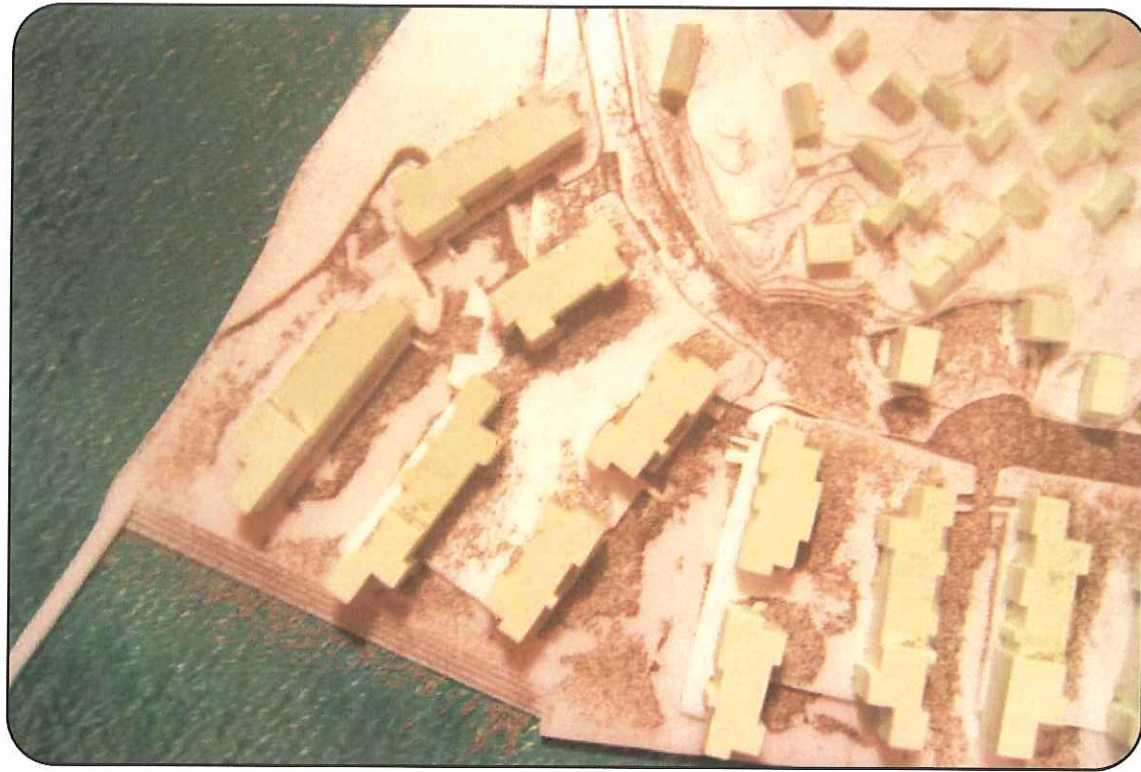
STÖLLUN Á HÚSUM
MÓDELMYNIR

MKV: 1:500/1:1000
DAGS: DAGS. 05.10.2004
TEIKNAD: SE/BSS/É
SKRÁ: 0307-99/1.03.dwg

05



Skúlagar 8 105 Reykjavík	Tónuhraun 1 220 Hafnarþétt
S: 545 1600 F: 545 1616 Netfang: rig@batterid.is Héimasíða: www.batterid.is	S: 54 54 700 F: 54 54 701 Netfang: batterid@arkistofa.is Héimasíða: www.arkistofa.is



Vindathugun á eldri módelum. Ríkjandi átt á Norðurbakka er hafgolan úr vestri og því mikilvægt að tekið sé tillit til þess í hönnun húsana og "vindheftum" komið fyrir á þökum húsa til að draga úr vindhraða í gördum og á bílastæðum. (sjá greinagerð með skipulagsskilmálum gr.6.2 m.gr.3)



HAFNARFJARDARBÆR
DEILISKIPULAG Á NORÐURBAKKA

VINDATHUGANIR
MÓDELMYNDR

MÖV: 1:500/1:1000
DAGS: DAGS: 05.10.2004
TEIKNAD: SE/BSS/IE
SKRÁ: 03071991.03.dwg

06



Skúlastjóri 6
105 Reykjavík
Sí: 545 1600 F: 645 1616
Netfang: bja@byg.is
Heimasíða: www.byg.is

Tónuhausi 1
220 Hafnarfjörður
Sí: 54 54 700 F: 54 54 701
Netfang: batteri@arkitektis.is
Heimasíða: www.arkitektis.is