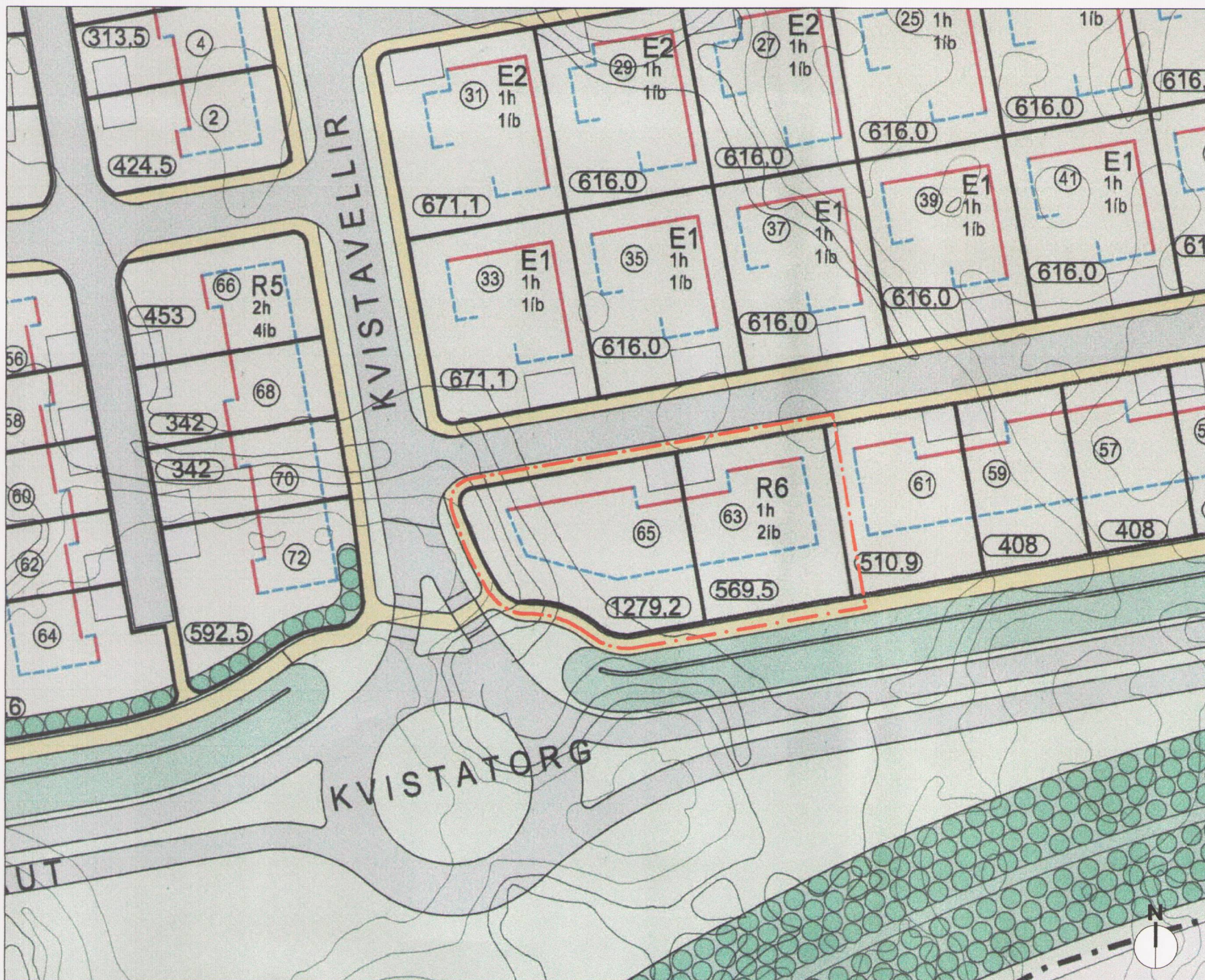


VELLIR 5. ÁFANGI - DEILISKIPULAGSBREYTING V. KVISTAVALLA 63-65



GILDANDI DEILISKIPULAG, SAMÞYKKT Í BÆJARSTÓRN 24.01.2006

Mkv. 1:500 m.v. blaðstærð A1

GREINARGERÐ

Í gildi er Deiliskipulag Valla, 5. áfangi.

Í almennum skipulagsskilmálum deiliskipulagsins segir eftirfarandi um raðhús:

Raðhús

Mæliblað sýnir byggingarreit húss og staðsetningu innan lóðar, ásamt fjarlægð frá lóðarmörkum, en hún miðast við að útvæggir séu a.m.k. RE160 eða klæddir klæðningu í flokki 1. Ef húsið nær ekki þessum kröfum þarf það að byggja fjar lóðarmörkum sem því nemur (sjá byggingareglugerð, 75.gr.). Leitast skal við að samræma útlit og efnisval allra skjólvegga og girðinga á lóðum að stíl og yfirborðsfrágangi húsa. Hafa skal í huga skjól í gördum og koma upp skjólbellaðróðri eftir því sem þörf krefur. Ef hæðarlega lands innan byggingarreits er að hluta til verulega lægri en uppgjafinn gölfkóti lóðarbláðs, er heimilt að aðlega hús að lóðinni og nýta þann hæðarmun til að byggja neðri hæð eða kjallara undir hluta þess. Í stikum tilfellum gilda eftir sem áður ákvæði um hámarks byggingarhæð. Anddyri og bílgæmsla skulu þó vera í þeim gölfkóta sem gefinn er á lóðarbláði. Kjallari eða neðri hæð sem byggð er samkvæmt þessari heimild er utan útreiknings á hámarks nýtingarhlutfalli. Íbúðasvæðið er í hrauni og skal haga umgengni og lóðarfrágangi í samræmi við það, sbr. kafla 4.7. Leitast skal við að skilja eftir eins mikið af ósnertu hrauni og frekast er unnt.

Um lóðina Kvistavallir 63 og 65 gilda skilmálar fyrir húsagerðina R6, en þar segir:

4.1.8 Raðhús R6

Lóð er fyrir 1 parhús af gerð R6 við Kvistavelli. Húsið er á einni hæð og bílgæmslur innbyggðar. Þak skal vera flatt eða risþak. Þakhalli skal vera 0° eða 14°. Bundin byggingarlína er sýnd á skipulagsupprætti. Lóðarstærð kemur fram á skipulagsupprætti. Hámarks nýtingarhlutfall miðast við fullnýttan byggingarreit. Mænishæð má mest vera 4,5 m yfir gölfkóta aðalháðar. Hámarkshæð útvægga er 2,8 m.

Markmið

Markmið deiliskipulagsbreytingarinnar er að fjölga húseiningum úr tveimur í þrjár.

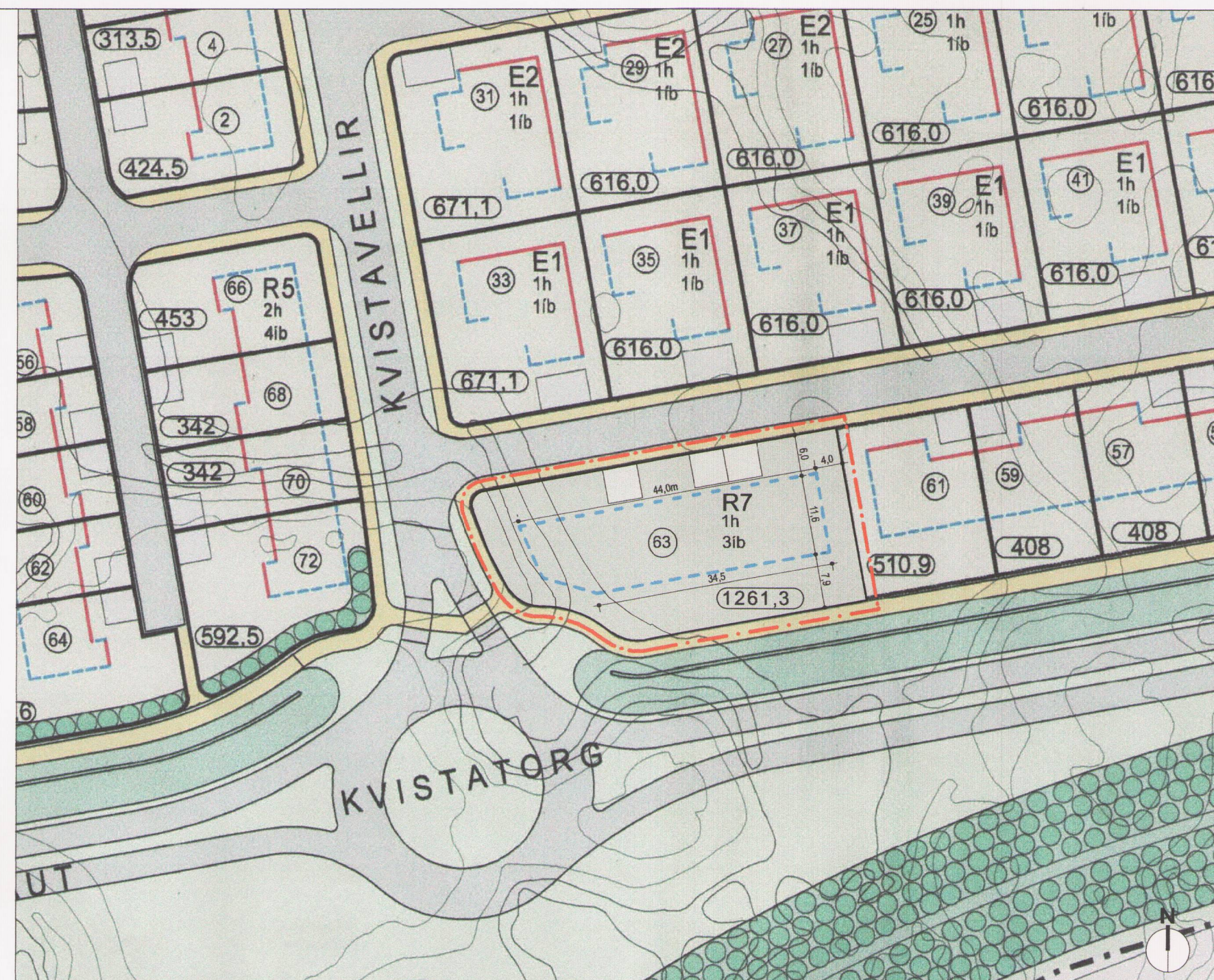
Lóðarstærðir

Í upprætti eru stærðir lóða skráðar þannig: (stærð Kvistavalla 65 er röng)

Kvistavallir 63: 569,5m²
Kvistavallir 65: 1.279,2m².

Síðan deiliskipulag var unnið hafa endanlegar lóðarstærðir verið gefnar út á lóðarblóðum og skráðar. Lóðarstærðir eru skráðar þannig hjá Þjóðskrá:

Kvistavallir 63: 567,4m²
Kvistavallir 65: 693,9m².



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

Mkv. 1:500 m.v. blaðstærð A1

Lýsing breytingar

Lóð er breytt og heimilað verður að byggja 3 íbúða raðhús í stað parhúss. Lögnum byggingarreits er breytt en stærð hans helst nær óbreytt. Bilastæðum fjölga um 2. Skilgreind verður ný gerð raðhúsa R7.

Lóðir

Lóðir Kvistavallir 63 og Kvistavallir 65 verða sameinaðar í eina lóð, hér eftir kölluð Kvistavallir 63.

Nýir sérskilmálar fyrir Raðhús R7

Hér á eftir fara nýir sérskilmálar fyrir lóðina Kvistavallir 63.

Byggingar

Á lóðinni Kvistavallir 63 er heimilt að byggja þriggja íbúða raðhús skv. nýjum sérskilmálum Raðhús R7.

Raðhús R7

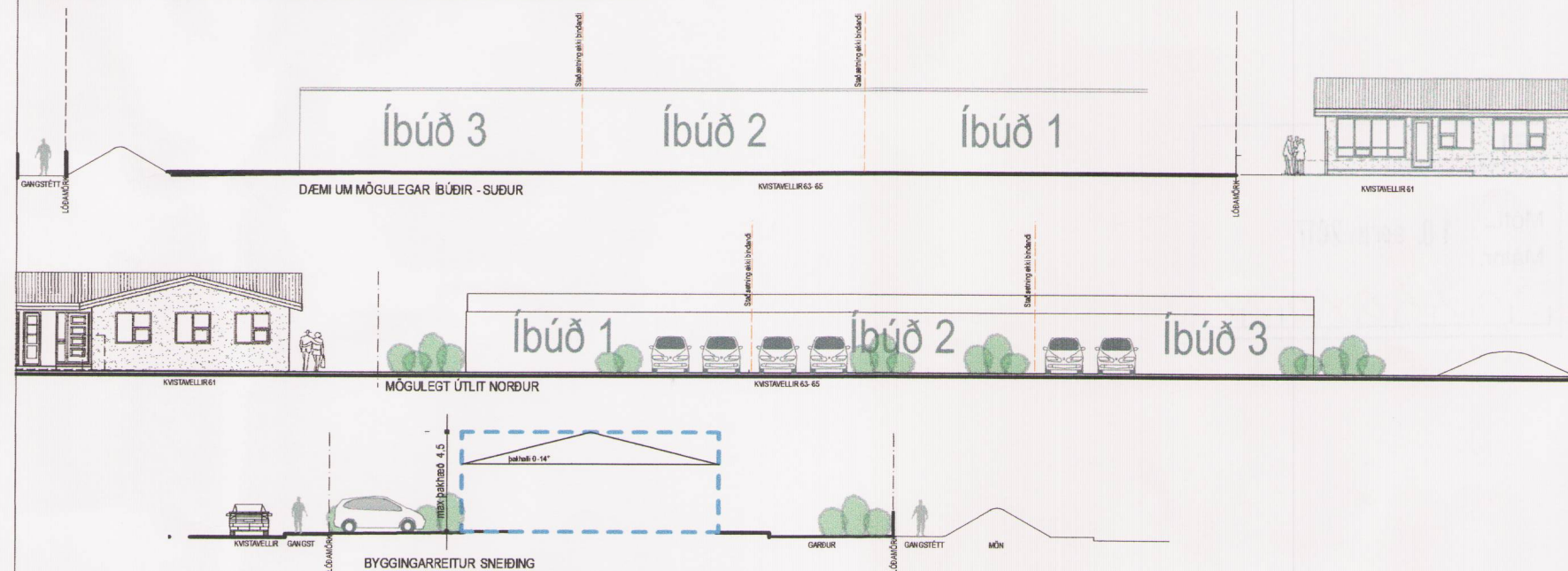
Lóðin Kvistavallir 63 er fyrir 1 raðhús af gerð R7. Húsið er á einni hæð með þremur íbúðum. Heimilt er að gera opna bílageymslu eða innbyggða bílageymslu bílskúra, 1 stk fyrir hverja íbúð. Þak skal vera flatt eða hallandi og þakhalli skal vera á bilinu 0° til 14°. Byggingarreitur er sýndur á skipulagsupprætti og er frjálst að byggja innan hans. Lóðarstærð kemur fram á skipulagsupprætti, en endanleg lóðarstærð kemur fram á lóðarbláði. Nýtingarhlutfall breytist ekki, stærðir koma fram í skilmálatöflu. Þakhæð skal vera á bilinu 2,8m til 4,5m yfir gölfkóta aðalháðar.

Gera skal tvöfalt bílastæði á lóð fyrir hverja íbúð. Möguleg staðsetning bílastæða er sýnd á upprætti. Staðsetning er ekki bindandi.

Heimilt er að byggja sorpgæmslu og hjólskilyl utan byggingarreits.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

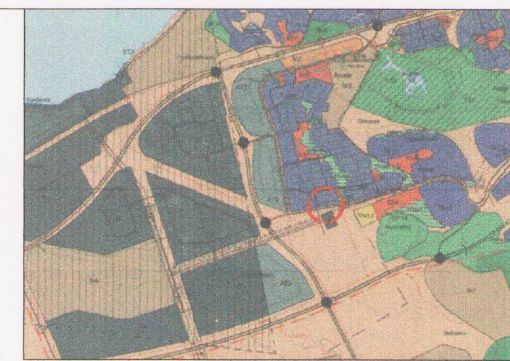
SKÝRINGARMYNDIR - DÆMI UM MÖGULEGT ÚTLIT mkv. 1:200 m.v. blaðstærð A1



Kvistavallir - skilmálatöflu			
lóðarheiti	lóð m ²	nýtingarhlutfall	byggingarmagn m ²
63	567,4	0,38	215,2
65	693,9	0,37	259,2
sameinuð	1.261,3	0,37	466,68

Gildandi skipulagsskilmálum fylgir engin skilmálatöflu. Í töflunni hér til hliðar eru stærðir reiknaðar út frá gefnum lóðendum, þ.e. lóðarstærð og stærð byggingarreits og nýtingarhlutfall út frá því.

Nýtingarhlutfalli sameinaðrar lóðar verður 0,37 og byggingarmagn er reiknað út frá því.



ADALSKIPULAG HAFNARFJARDAR 2013-2025

SKÝRINGAR

- mörk skipulagssvæðis
- hverfisvernd
- ósnortió hraun
- gras / gróður
- göngustígur
- götur
- kvæðir
- bílastæði
- fjöldi bílastæða
- lóðir
- lóðarmörk
- sérafnotafloður á lóð
- byggingarreitur
- bundin byggingarlína
- byggingarreitur útbyggingar
- byggingarreitur blakjallara
- númer lóða
- stærð lóða
- tegund bygginga
- hæð bygginga
- fjöldi íbúða
- grenndarvallir
- undirgöng
- manlir
- hraðahindranir
- leiksvæði á lóð
- Kvöð um skjól-/trjábelti
- rampi að blakjallara
- spennistöð Hitaveitu Suðurnesja, Strættavagnar

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagsbreytingarþingi Hafnarfjarðarþings í september 2017.

BÆJARSTÓRN þann 29.3.2017.

VELLIR 5. ÁFANGI - DEILISKIPULAGSBREYTING KVISTAVALLIR 63-65

DEILISKIPULAGSUPPRÆTTUR	
Dagsetning:	29.11.2016
Mkv.:	1:500 / 1:200
Verkt.:	160050
St.:	ST
Yf.:	JP

GLÁMA·KÍM

Andlátar Gagnmál 104 skv. 103 Reykjavíkur e. 530-8100, f. 530-8101, ht. 500 490 2339 glomask@gloma.is, www.gloma.is