

DEILISKIPULAG SAMP. Í BÆJARSTJÓRN HAFNARFJARÐAR
08.11.2005 mkv. 1:1000

Gildandi deiliskipulag

Lóð
Stekkiarberg 9, 221 Hafnarfirði
Landnúmer 123191
Staðgreinir 1400-01-82700090

Byggingarreitir eru rúmur og tækur mið af landslagi innan lóðar. Leitast skal við að aðlaga byggingarform í samspill við náttúru og séreinkenni lóðar. Innan byggingarreits er leyfleg hámarkshæð breytileg og byggingarhlutar geta ýmist verið samtengdir, eða sjálfstæðar einingar. Hámarkshæð skal miðast við uppgefnu gólfkóta á útgefnum hæðarblöðum.

Innan byggingarreits má reisa einkahemil með innisundlaug, bílageymslum og vinnuáðstöðu fyrir heimilisfólk auk gestaáðstöðu. Á lóð skal gera ráð fyrir amk. 5 bílastæðum sem skulu staðsett innan byggingarreits.

Tafla:

Lóðarstærð er	6.684,2 m ²
Hámarks byggingarmagn á lóðinni verður:	1000,0 m ²
Hámarks nýtingarhlutfall	0,15
Hámarks hæð almenn:	5,0 m
Leyflegt að byggja allt að 300m ² innan skilgreinds byggingarreits upp í hæð:	8,0 m

Kvóð er um gróður meðfram Hlíðarbergi. Leitast skal við að halda núverandi gróðri á lóðinni eftir fremsta mætti og græða upp óhjákvæmileg sár í landinu að byggingarframkvæmdum loknum.

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu

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

Stekkiarberg 9 221 Hafnarfirði	
Landnúmer 123191	
Staðgreinir 1400-01-82700090	
Lóðarstærð er	6.680,0 m ²
Byggingarmagn íbúðir	2.152,0 m ²
Byggingarmagn stakstæðir bílskúrar	264,0 m ²
Byggingarmagn samtals	2.416,0 m ²
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 sýttar 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. Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreit íbúðarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð og kváðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna hæðartölu (kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem sýnir að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuþæðir við lóðarmörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

Sá fyrirvar er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð mæli- og hæðarblöða.



Hörfi að Stekkjarhrauni



EFTIR BREYTINGU mkv. 1:1000

3.0 Gerð og útlitshönnun bygginga
Hæð raðhúsa og parhúsa 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.

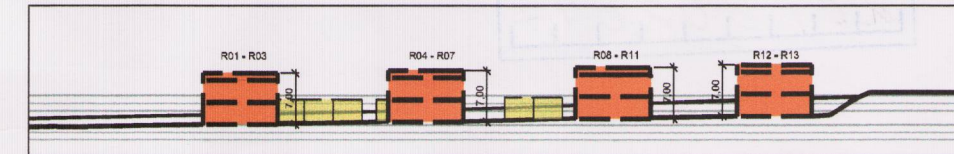
4.0 hæðir bygginga og efnisnotkun
Hámarkshæð bygginga frá gólfkóta 1. hæðar 7,0m
Hámarkshæð bílskúra frá gólfkóta. 3,0m
Varast skal endurteknir í efnis- og litavali. Notast skal við eins umhverfisvænt byggingarefni eins og kostur er.

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

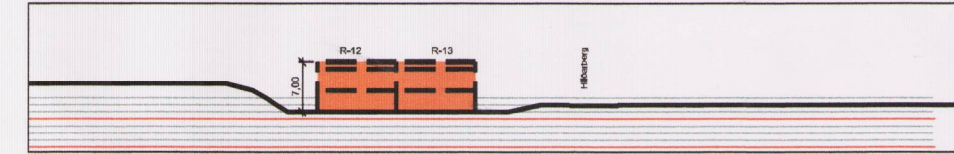
6.0 Lóð
Lóðinni er skipt í þrettán séráfnatæriti, en að öðru leyti er lóðin skilgreind sem sameign. Á austurhluta lóðar við hraunjaðarinn er skilgreint svæði sem skal vera óraskað á byggingartíma og eftir að byggingar hafa verið fullgerðar. Þar er vatnssupprettu og tjörn og skal skal yfirfall leitt í ræsi sem er í vesturhluta 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 aðaltekningum. Skal lóðaruppdráttur hljóta samþykki byggingarfulltrúa. Ekki má gróðursetja hávöxnum trjátegundum 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.



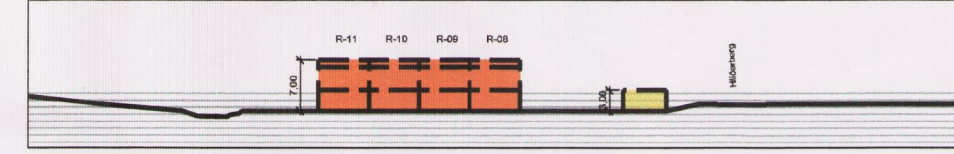
Yfirlitsmynd



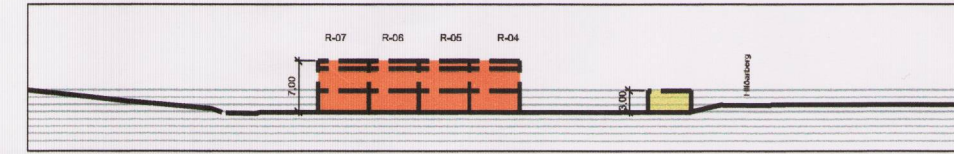
SNID A-A mkv. 1:1000



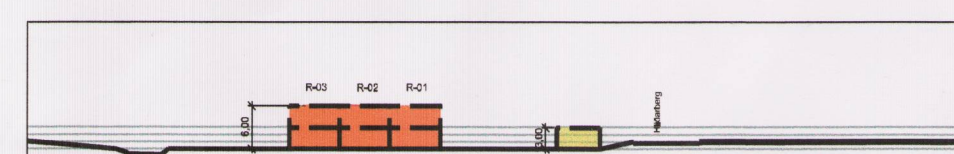
SNID B-B mkv. 1:1000



SNID C-C mkv. 1:1000



SNID D-D mkv. 1:1000



SNID E-E mkv. 1:1000

Tafla

Séráfnatæriti	Íbúð	Fj. Hæða	Heimilæð byggingarmagn íbúðarhúsnæði m ²	Bílskúr Stakstæður m ²	Samtals	Skýring
R01	1	2	152	24	176	Raðhús á tveimur hæðum
R02	1	2	152	24	176	Raðhús á tveimur hæðum
R03	1	2	152	24	176	Raðhús á tveimur hæðum
R04	1	2	152	24	176	Raðhús á tveimur hæðum
R05	1	2	152	24	176	Raðhús á tveimur hæðum
R06	1	2	152	24	176	Raðhús á tveimur hæðum
R07	1	2	152	24	176	Raðhús á tveimur hæðum
R08	1	2	152	24	176	Raðhús á tveimur hæðum
R09	1	2	152	24	176	Raðhús á tveimur hæðum
R10	1	2	152	24	176	Raðhús á tveimur hæðum
R11	1	2	152	24	176	Raðhús á tveimur hæðum
R12	1	2	Bílskúr sambyggður	206	240	Parhús á tveimur hæðum
R13	1	2	Bílskúr sambyggður	206	240	Parhús á tveimur hæðum
Samtals	13		2.152	264	2.416	



Úrdráttur úr aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025

- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Lóðarmörk
- Séráfnatæritur
- Byggingarreitir bílskúr
- Byggingarreitir
- Óraskað svæði
- Lóðarstærð
- Núverandi byggingar innan skipulagssvæðis
- Göngustígur - útfærsla og staðsetning ekki bindandi
- Kvóð trjágróður
- Náttúruverndarsvæði

Deiliskipulag þetta hefur í gegnum sig verið samþykkt af 41. einingarskipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt af skipulags- og byggingarfulltrúa Hafnarfjarðarbæjar í skýringu og byggingarfulltrúa Skipulagsfulltrúi Þorvaldur Sem

f.h. skipulags- og byggingarráðs
og í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 22.11.2015
f.h. bæjarstjórnar
Tillagan var auglýst frá 22.11.2015 til 3.12.2015 með athugasemdiafrestri til 27.12.2015
Auglýsing um gildi stöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

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



VERKEFNI
Stekkiarberg 9

TEGUND TEGNINGAR
Tillaga að deiliskipulagi
HEITI TEGNINGAR
Miðhverfi Setbergi Hafnarfirði

VERK NR.
1411

AUKENNI - NÚMUR TEGNINGAR
08-01

MKV. I A3
1:1000
MANNAD
GÖS
TEKNAÐ
GÖS
YFRIF.
PG
DAGS.
16.09.2015
ÚTGÁFA

© ÖLL AFNÖT OG AFRITUN TEGNINGAR ER HÁÐ SAMÞYKKI ASK ARKITEKTA. EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEGNINGU.