



Úrdráttur úr aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025

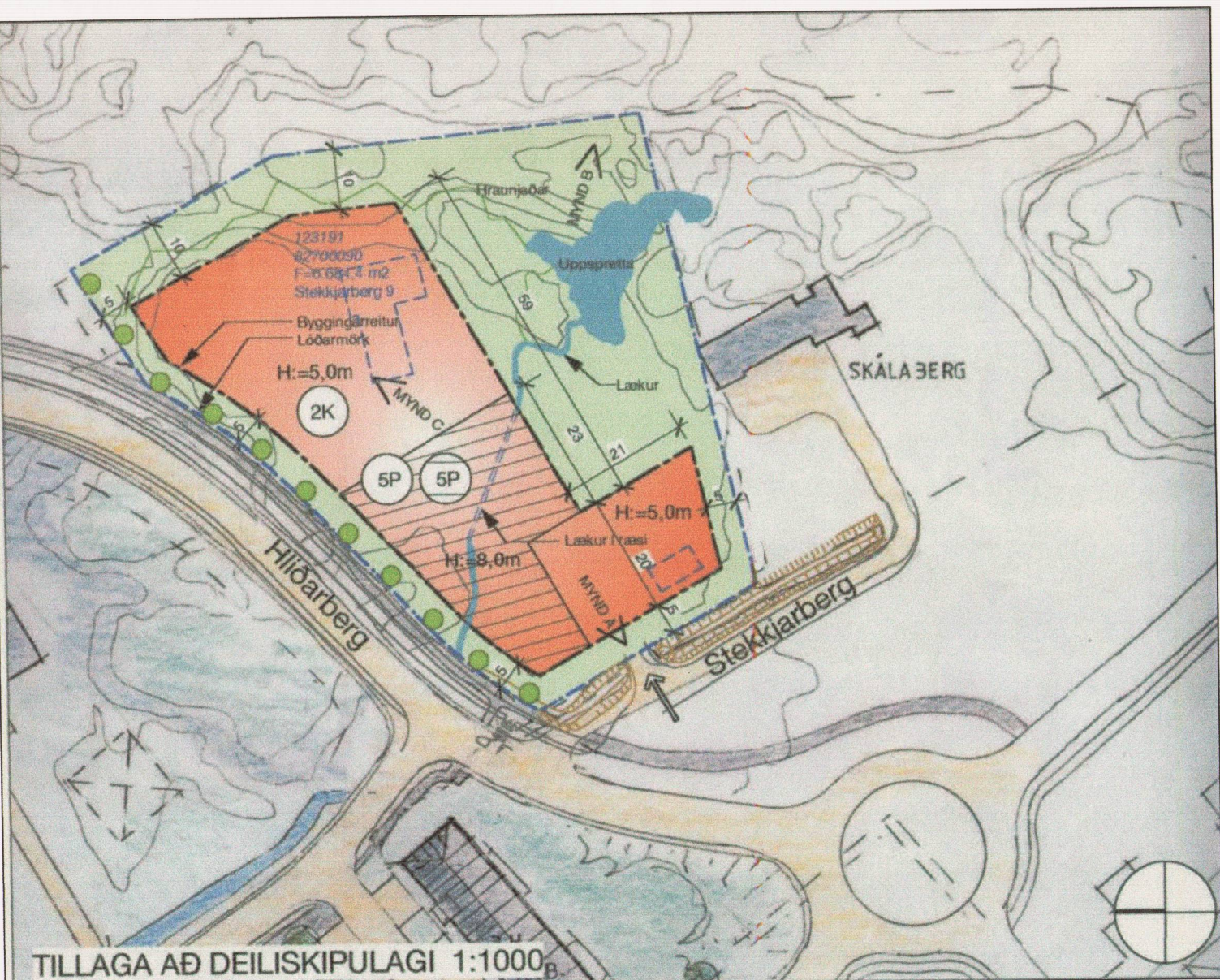
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Sérafnotareitur
- Byggingarreitur bílskúr
- Byggingarreitur
- Óraskað svæði
- Lóðarstærð
- Núverandi byggingar innan skipulagssvæðis
- Göngustígur - útfærsla og staðsetning ekki bindandi
- Kvæð trjágróður
- Náttúruverndarsvæði

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 41. greinar skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt í skipulags- og byggingarnefni Hafnarfjarðar bæjarstjórnar 26/11/2015. Tilkoma til skipulags- og byggingarnefni skipulagsfulltrúi og í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 12.11.2015. f.h. bæjarstjórnar 29/11/2015. Tilkoma til skipulags- og byggingarnefni skipulagsfulltrúi með athugasemdir til 11.11.2015. Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20/11/2015.

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



VERKEFNI		Stekkiarberg 9
TEGUND TEKNINGAR		Tillaga að deiliskipulagi
HEITI TEKNINGAR		Miðhverfi Setbergi Hafnarfirði
VERK NR.	AUKENNI - NÚMER TEKNINGAR	ÚTGÁFA
1411	08-01	
TEGUND TEKNINGAR		MKV. 1 A2 1:1000
HEITI TEKNINGAR		HANNAÐ GÓÐ
VERK NR.		TEKNAÐ GÓÐ
AUKENNI - NÚMER TEKNINGAR		YFIRF. PG
DAGS.		16.09.2015
ÚTGÁFA		
© ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEKNINGAR ER HÁÐ SAMBYKKI ASK ARKITEKTA. EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEKNINGU.		



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI 1:1000  
08.11.2005 mkv. 1:1000

Gildandi deiliskipulag

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

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

Innan byggingarreits má reisa einkahemili með innisundlaug, bílagæmslum og vinnuaðstöðu fyrir heimilisfólk auk gestaaðstöðu. Á lóð skal gera ráð fyrir amk. 5 bílastæðum sem skulu staðsett innan byggingarreits.

Tafla:	
Lóðarstærð er	6 684,2 m <sup>2</sup>
Hámarks byggingarmagn á lóðinni verður:	1000,0 m <sup>2</sup>
Hámarks nýtingarhlutfall	0,15
Hámarks hæð almennt:	5,0 m
Leyfilegt að byggja allt að 300m <sup>2</sup> innan skilgreinds byggingarreits upp í hæð:	8,0 m

Kvæð er um gróður meðfram Híldarbergi. 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 <sup>2</sup>
Byggingarmagn íbúðir	2 152,0 m <sup>2</sup>
Byggingarmagn stakstæðir bílskúrar	264,0 m <sup>2</sup>
Byggingarmagn samtals	2 416,0 m <sup>2</sup>
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 Setbergis að vestan. Lóðin er í jaðri útivistarsvæðisins Stekkjarhrauni og er umlukin háum trjágróðri. Jarðvegur er hraunjarðvegur. Á lóðinni er seytlar 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. Mæliblöd sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreit íbúðarhúss og bílagæmslu, ennfremur byggingarlínur, fjóða bílastæða á lóð og kvæð ef einhverjar eru. Hæðarblöd sýna hæðartölu (kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuþæðir við lóðarmörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöd sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.



Höft að Stekkjarhrauni



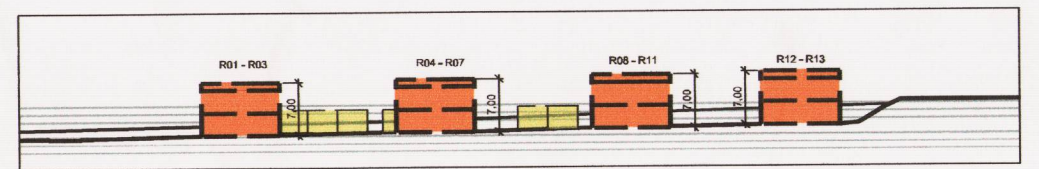
EFTIR BREYTINGU mkv. 1:1000

**3.0 Gerð og útlitshönnun bygginga**  
Hæð raðhúsa og parhúss 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.

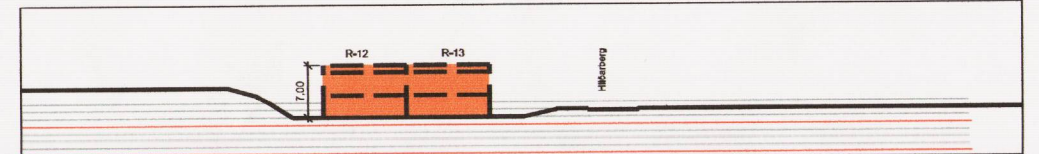
**4.0 hæðir bygginga og efnisnotkun**  
Hámarkshæð bygginga frá gólfkóta 1. hæðar 7,0m  
Hámarkshæð bílskúra frá gólfkóta 3,0m  
Varast skal endurteknir í efnis- og litavali. Notast skal við eins umhverfisvænt byggingarefni eins og kostur er.

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

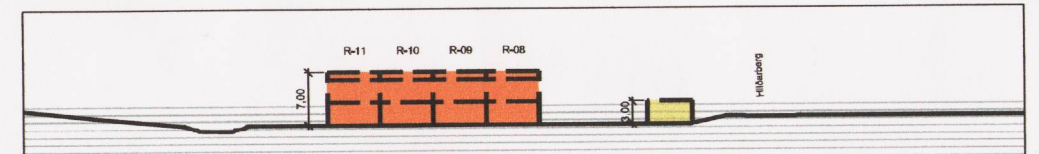
**6.0 Lóð**  
Lóðinni er skipt í þrettán sérafnotareiti, en að öðru leyti er lóðin skilgreind sem sameign. Á austurhluta lóðar við hraunjaðarinn er skilgreint svæði sem skal vera óraskað á byggingartíma og eftir að byggingar hafa verið fullgerðar. Þar er vatnsuppspretta og tjörn og skal skal yfirfall leitt í ræsi sem er í vestrhluta 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.



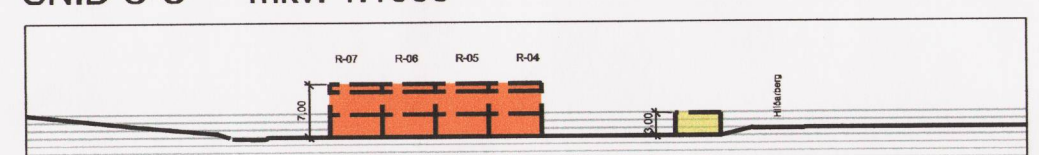
SNID A-A mkv. 1:1000



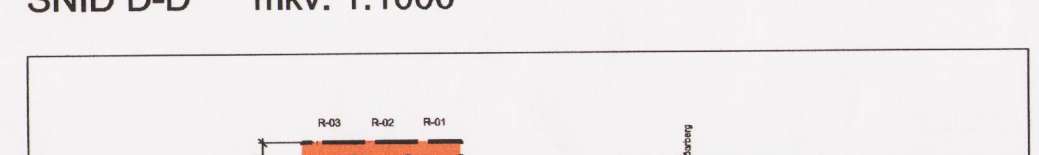
SNID B-B mkv. 1:1000



SNID C-C mkv. 1:1000



SNID D-D mkv. 1:1000



SNID E-E mkv. 1:1000

Tafla

Sérafnotareitir	Íbúð	Fj. Hæð	Heimilad byggingarmagn íbúðarhúsnæði m <sup>2</sup>	Bílskúr Stakstæður m <sup>2</sup>	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	



Yfirlitssmynd