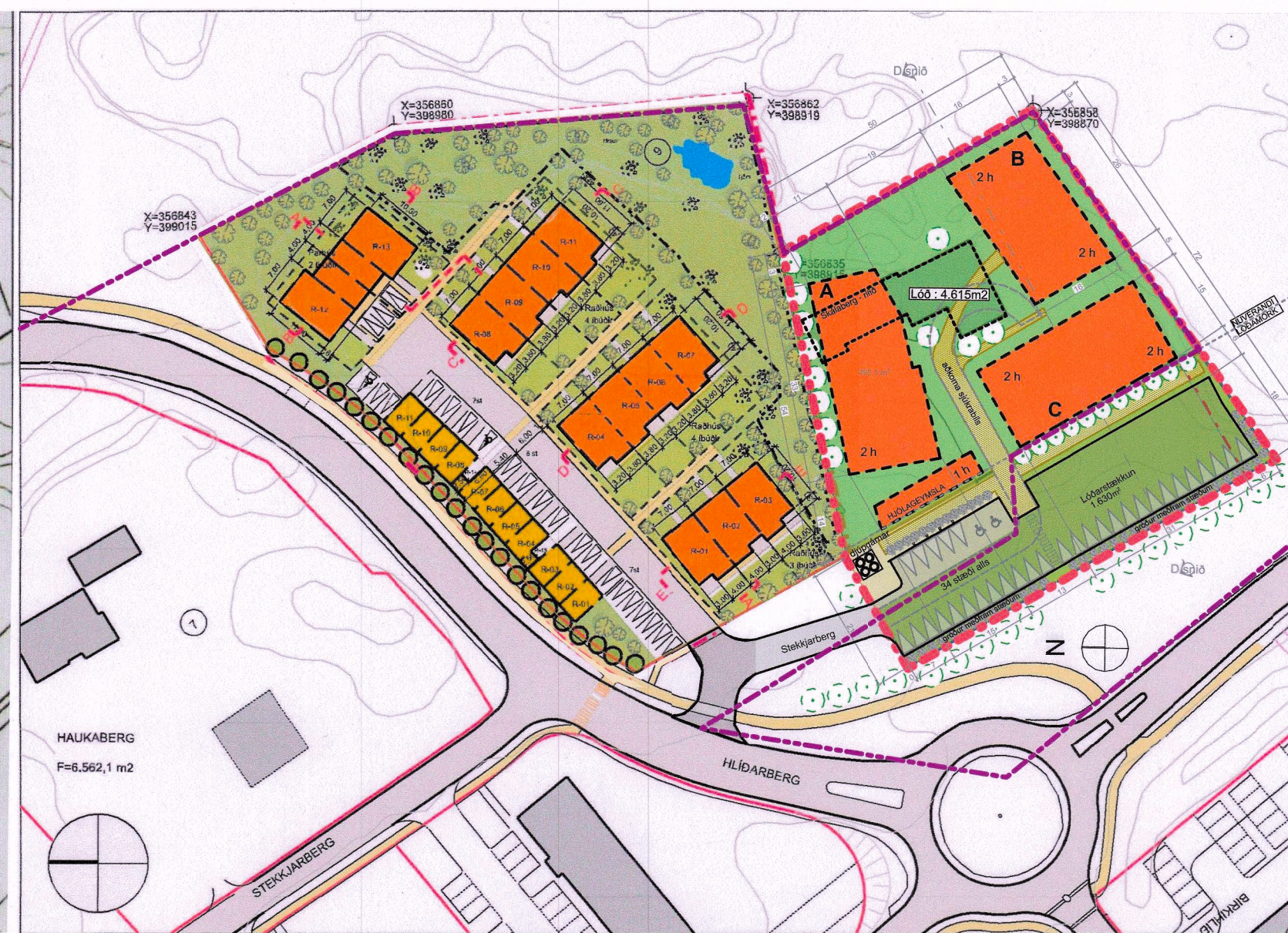
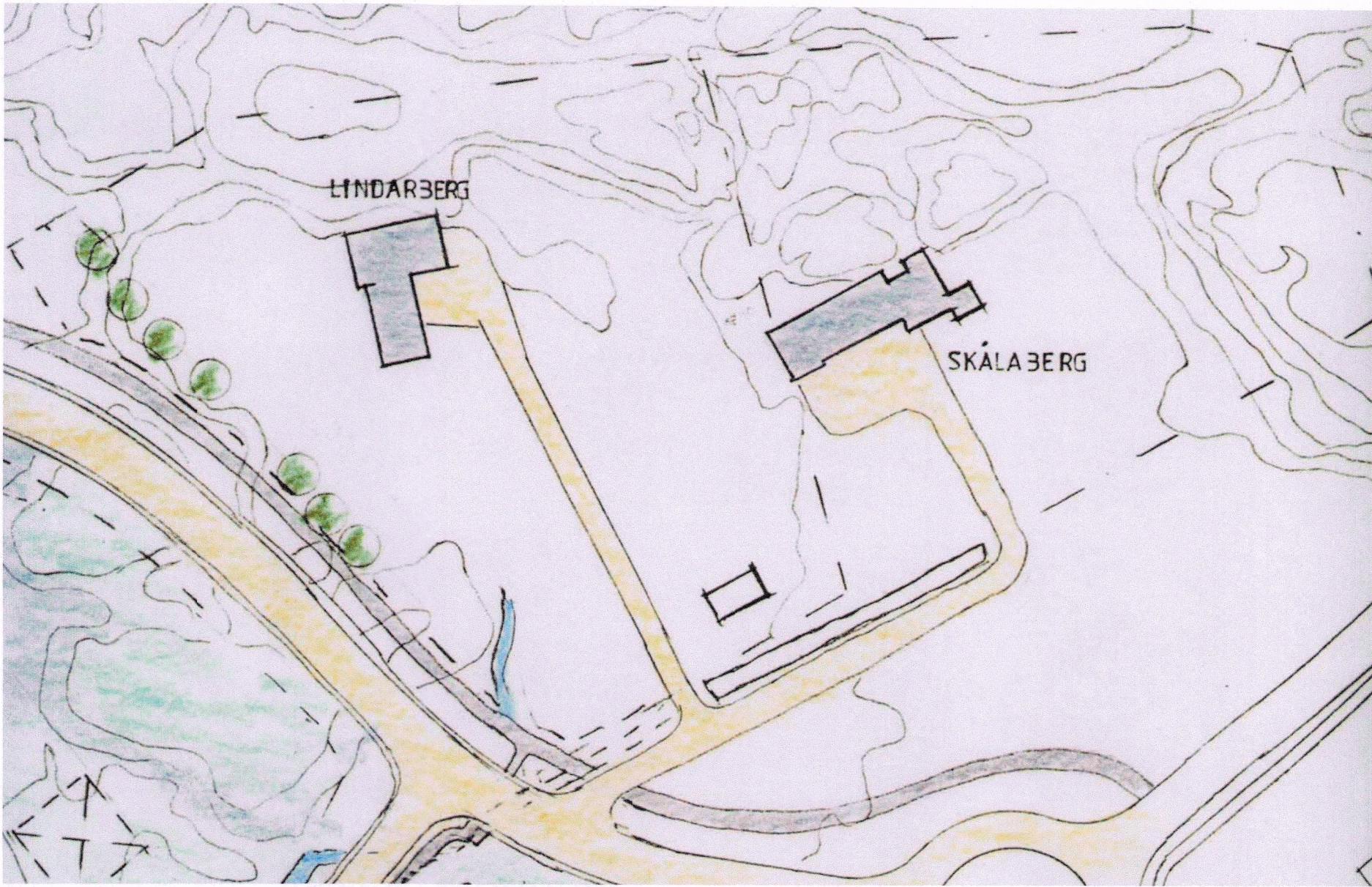


Miðhverfi Setbergi Hafnarfirði

Breyting á deiliskipulagi v/Stekkjberg 11



Úrdráttur úr aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025

- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Séráfnótareitur
- Byggingarreitur bílskúr
- Byggingarreitur
- Óraskað svæði
- Lóðarstærð
- Núverandi byggingar innan skipulagssvæðis
- Göngustígur - útfærsla og staðsetning ekki bindandi
- Kvæð trjágróður
- Náttúruverndarsvæði
- Mörk íbúðarsvæðis í Aðalskipulagi

Gildandi deiliskipulag samþykkt af skipulagsstjóra ríkisins 30.12.1993

EFTIR BREYTINGU, mkv.: 1:1000



- 1.0 Staðsetning og gerð byggðar á skipulagssvæðinu**
Deiliskipulagsreitirinn er miðsvæðis í bæðnum við Stekkjarhraun sem afmarkast af friðuðu útivistarsvæði að austan og miðsvæði Setbergs að vestan. Lóðin er við jaðar útivistarsvæðisins Stekkjarhrauni og er umlukin háum trjágróðri. Jarðvegur er hraunjarðvegur, tillit er tekið til hraunmyndanna innan lóðar. Í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar er svæðið skilgreint sem íbúðarsvæði.
- 2.0 Almenn ákvæði**
Í skipulagsskilmálum koma fram ákvæði um gerð og stærð bygginga, þakform, frágangur lóða og bygginga og fleirra sem hönnuðum ber að fara eftir. Gerð verða mæliblöð sem sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreiti húsa auk byggingarlínu, fjölda bílastæða á lóð og kvæðir ef einhverjar eru. Gerð verða hæðarblöð sýni hæðartölu (kóta) fyrir gólfhæðir húshluta er snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttar-hæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G) og lóðarhæðir á lóðarmörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennisslagna. Fyrirvari er gerður á að lóðarstærðir og hæðarlega geta breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.
- 3.0 Gerð og útlitshönnun bygginga**
Um er ráð að ræða randbyggingar, A, B og C tveggja hæða íbúða hús. Þakform verði frjálst með að hámarki 18° þakhalla. Yfirbragð með vonduðu efnisvali og frágangi.
- 4.0 Hæðir bygginga og efnisnotkun**
Hámarks hæð útveggar byggingar frá gólfkóta 1. hæðar er 7,0 m, mæni má fara allt að 2,2 m yfir það. Notast skal við eins umhverfisvænt byggingarefni og kostur er.
- 5.0 Bíla- og hjólastæði**
Gert er ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja íbúðareiningu minni en 80m² og 2 fyrir stærri en 80m². Alls 26-34 almennum bílastæðum á lóð, þar af 2 fyrir hreyfihamlaða og amk. 4 fyrir hleðslubíla. Bílastæði verði 50 cm lægri en umhverfið og umlukin gróðurbelti til að minnka umhverfisáhrif. Gera skal ráð fyrir allt að 40 yfirbyggðum hjólastæðum með mögulegri lokun á lóð, 1,5 hjólastæði á íbúð.
- 6.0 Lóð**
Lóð nr. 11 er sameign. Lóðinni er við hraunjaðarinn að austan og sunnan og leitast skal við að hann verði óraskaður sem kostur er á byggingartíma og eftir að byggingar hafa verið fullgerðar. Eins og kemur fram á skýringarmynd A.3 er hraun innan lóðarmarka ekki friðlýst. Heimilt er að bæta við séreignarreitum á jarðhæðum í stað svala og skulu þeir koma fram á aðaluppdráttum. Gera skal grein fyrir afnotarétti og afmörkum sérnotafata á aðaluppdráttum. Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatns lausnum eftir því sem kostur er. Gert er ráð fyrir djúpgámum á lóð, uppsetning og staðsetning í samráði við sorphirðuaðila og sýndir á aðaluppdráttum. Gróðurbelti verði umhverfis bílastæði og þau tré sem þarf að fytja vegna nýbyggingar verði komið fyrir umhverfis bílastæði.
- 7.0 Áfangaskipting**
Mögulegt verði að byggingarnar verðar byggðar í áföngum. Hver áfangi er sjálfstæð eining. Þannig getur hver áfangi hlotið úttekt byggingarfulltrúa þó aðrir áfangar séu enn óbyggðir.
- 8.0 Svalir**
Svalir og útbyggingar á efri hæðum mega að hámarki fara 0,8M út fyrir byggingarreit.
- 9.0 Umhverfisáhrif**
Á byggingartíma eru aukin áhrif vegna framkvæmda, en aðkoma að lóð er þannig að hún kemur til með að hafa hverfandi áhrif á nágrennið. Þegar byggingu er lokið eru áhrif lítil, aukin umferð íbúa hefur lítil áhrif á nágrennið. Á lóðin var byggð fyrir og er því á röskuðu hrauni, ekki er um neikvæð áhrif þar, trjágróður er allnokkur og leitast verður við að nýta hann áfram sem kostur er til að minnka umhverfisáhrif. Samfélagsleg áhrif eru talin jákvæð. Gerð er grein fyrir skuggavarpssáhrifum á skýringarmynd A.2. Lóðin er staðsett við jaðar friðlýsts fólksvangs í Stekkjarhrauni, mörk fólksvangsins eru í lóðarmörkum Stekkjarbergs 11. Á byggingartíma þarf að girða svæðið vel af til að ekki verði rask á fólksvanginum.
- 10.0 Niðurriif**
Sumarhúsið Skálaberg verður fjarlægð, minnst 70% af byggingar- og niðurrifsúrgangi, er flokkaður með þeim hætti að hann sé hæfur til endurnýtingar áður en honum er skilað á víðurkenna móttökustöð. Gerður er listi yfir byggingar- og niðurrifsúrgang sem verður til vegna byggingarteyfiskyldra framkvæmda.

Breyting á deiliskipulag öðlaðist gildi 16.10.2019

Deiliskipulag Stekkjarberg 11

Greinargerð

Á lóð 11 er komið fyrir þremur fjölbýlishúsum, að hámarki samtals 26 íbúðir. Húsin eru tvær hæðir.

Lóð
Stekkjberg 11, 221 Hafnarfirði
Landnúmer : 123192
Staðgreinireitur : 1400-1-82700110

Lóðarstærð (núverandi 3.000 m ² + áætluð stækkun 1.630 m ²) :	4.615 m ²
Byggingarmagn íbúðir :	2.065 m ² ofanjarðar,
Byggingarmagn samtals :	2.065 m ²
Nýtingarhlutfall :	0,44
Bílastæði samtals á lóð (1P < 80 - 2P > 80)	26-35

6.9.23 Tillögunni breytt til samræmis við viðbrögð við athugasemdum Skipulagsstofnunar, sbr. bréf dags. 13. apríl 2023, umsögnum skipulagsfulltrúa dags 17.2.23 og 5.9.23 m.a. voru byggingarreitir færðir til þannig að meira tillit sé tekið til náttúru myndanna á lóðinni.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur málsmeðferð samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar

Þann 21. september 2023
og í bæjarstjórn Hafnarfjarðar

þann 27. september 2023

Þófa Gíslarsdóttir
Skipulagsfulltrúi
Deiliskipulagsbreytingin var auglýst frá 29.12.2021

með athugasemdafrest til 9. febrúar 2023

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í

B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2023

Arkitektar	Breytt : 06.09.2023
Stekkjberg 11	Útgefið : 14.07.2023
Deiliskipulag - breytt:06.09.2023	dags. 21.12.2022
	mkv. 1:1000
	teikn. HI
	verknr. 2202