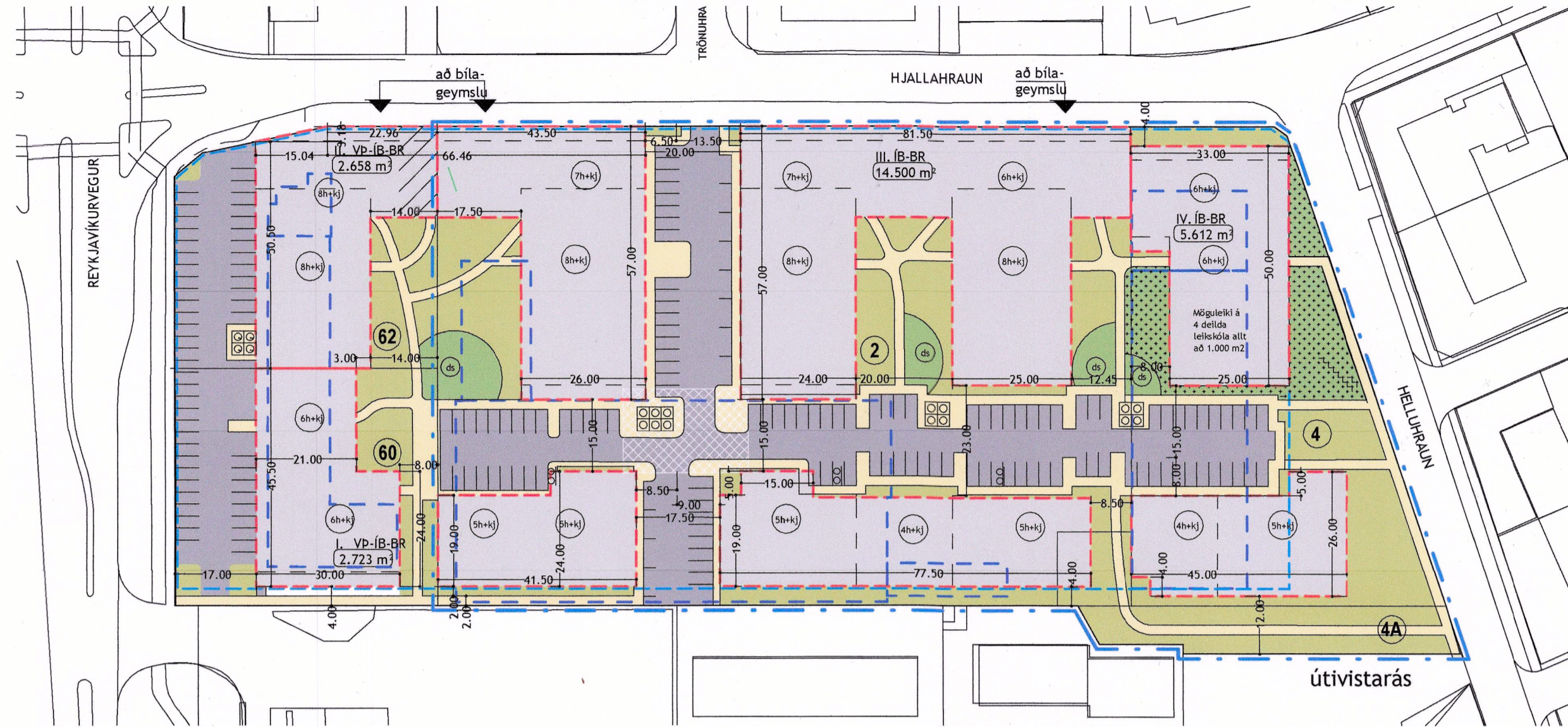


Deiliskipulag fyrir Gjótur - uppbygging á lóðum við Reykjavíkurveg 60-62 og Hjallahraun 2,4 og 4a í Hafnarfirði

Deiliskipulagsbreyting skv. 2. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 vegna Hjallahrauns 2, 4 og 4a



Núverandi skipulag, samþykkt 14.10.2020
1:1000

Deiliskipulag fyrir Gjótur.
Uppbygging á lóðum við Reykjavíkurveg 60-62 og Hjallahraun 2, 4 og 4a í Hafnarfirði.

Deiliskipulag þetta var auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 vegna Hjallahrauns 2, 4 og 4a.

Deiliskipulagið fyrir ofangreindan reit var samþykkt af bæjarstjórn Hafnarfjarðar 14. okt. 2020. Gert er ráð fyrir byggingu íbúðahúsnæðis auk atvinnu- og þjónustuhúsnæðis á reitnum í samræmi við deiliskipulagið. Greinargerð deiliskipulagsins er dagsett 29. maí 2020 en var uppfærð í samræmi við bréf Skipulagsstofnunar dags. 18. sept. 2020.

Fyrir breytingu:
Hjallahraun 2, 4 og 4a.

Almennir skipulagsskilmálar:

3.2 Lóðir, landnotkun og nýtingarhlutfall

Landnotkun skipulagssvæðisins er íbúðarsvæði (IB-14) gerir deiliskipulagstillagan ráð fyrir þremur flokkum byggðar en það eru verzlun og þjónusta, íbúðir og breytileg landnotkun. Með breytilegri landnotkun er átt við sveigjanleika milli íbúða eða verzlun og þjónustu en einnig að skilgreina heimild fyrir byggingu leikskóla.

Lóð	Rvk. vegur 60	Rvk. vegur 62	Hjallahraun 2	Hjallahraun 4+4a	Allt
Lóðarstærð (fm)	2,723	2,658	14,500	5,612	25,493
Verzlun og þjónusta (fm)	850	900	-	-	1,750
Breytilegt (fm)	2,550	3,000	2,000	1,000	8,550
Íbúðir (fm)	2,600	3,600	32,400	9,900	48,500
Bygg.magn fm (A+B rými)	6,000	7,500	34,400	10,900	58,800
NH á lóð með kjallaranjum	2,20	2,82	2,37	1,94	2,31
Íbúðir fm (A+B rými)	5,300	6,600	30,400	9,600	51,900
NH ofanjarðar (A rými)	1,85	2,36	1,99	1,63	1,93
NH ofanjarðar (A+B rými)	1,94	2,48	2,10	1,71	2,04
Víðmiðandi fj. íbúða	50	60	290	90	490
Hámarks fj. stæða á yfirborði	30	30	108	22	190
Áætlaður fj. stæða í bílök	43	57	230	85	415
Áætlaður fj. stæða alls	73	87	338	107	605
Bygg.magn bílageymslu, bröttó fm					13,500
NH með bílakjallara					2,83

3.4 Mæli- og hæðarblöð, lóðir og byggingarreitir

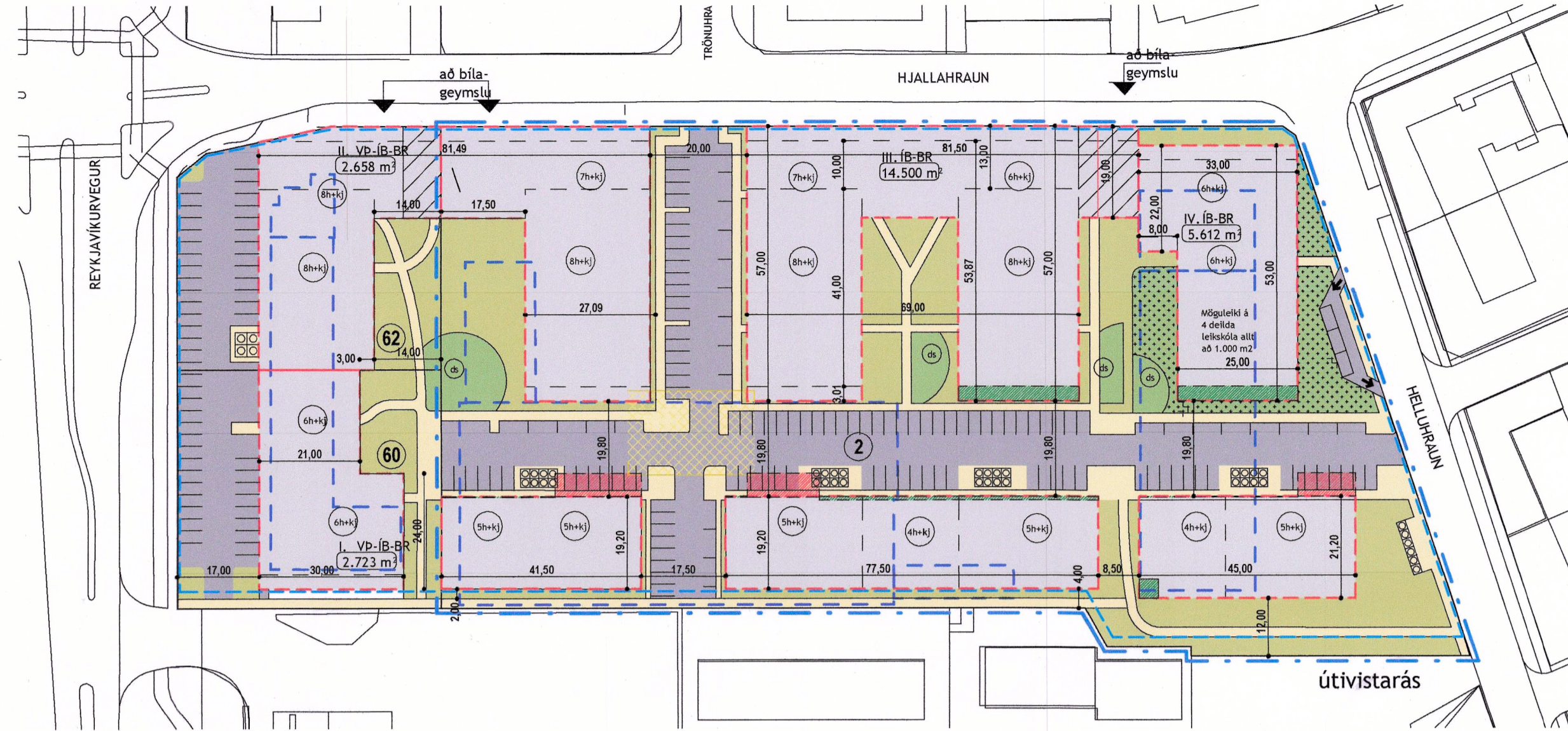
Gefin verða út mæliblöð í samræmi við deiliskipulag þetta sem sýna lóðarmörk, lóðarstærðir, byggingareitir og innkeyrslur. Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra.

4.1.2 Rof í randbyggðina

Gerð er krafa um rof eða bil í randbyggðina sem liggur að Hjallahrauni þannig að aðgengi verði að gördum svæðisins. Staðsetning rofa er leiðbeinandi en lágmarksbreidd hvers rofs er 4m og lágmarks hæð er 5,5m garð megin.

4.3.1 Sorp

Gert er ráð fyrir djúpgámum fyrir flokkun á sorpi. Gott aðgengi skal vera fyrir alla að sorpgámum og gert er ráð fyrir að þeir verði innan lóða en gætu færst út í göngurýmið í tengslum við hönnun aðliggjandi götusvæða. Staðsetning djúpgáma á skipulagsupprætti er til viðmiðunar en skal ákveðið endanlega samhliða lóðarhönnun.



Deiliskipulags breyting
1:1000

Eftir breytingu:
Hjallahraun 2, 4 og 4a.

Almennir skipulagsskilmálar:

1) Núverandi deiliskipulag gerir ráð fyrir þremur lóðum á reitnum við Hjallahraun 2, 4 og 4a.
• **Með deiliskipulagsbreytingu þessari er óskað eftir sameiningu lóðanna í eina.**

2) 3.2 Lóðir, landnotkun og nýtingarhlutfall

Landnotkun skipulagssvæðisins er íbúðarsvæði (IB-14) gerir deiliskipulagstillagan ráð fyrir þremur flokkum byggðar en það eru verzlun og þjónusta, íbúðir og breytileg landnotkun. Með breytilegri landnotkun er átt við sveigjanleika milli íbúða eða verzlun og þjónustu en einnig að skilgreina heimild fyrir byggingu leikskóla.
• Óskað er eftir að Töflu 1 verði breytt þannig að fernetatölur lóða Hjallahrauns 2, 4 og 4a (14.500 + 5.612) verði samtals 20.112 m² vegna sameiningu lóðanna. Það sama á við um byggingarmagn ofanjarðar sem verður þá samtals 45.300 m² (34.400 + 10.900).

Íbúðarfjöldi Rvk. vegur 60 er 50 stk, Rvk. 62 er 60 stk og við Hjallahraun 2 er íbúðarfjöldi 380 stk eða samtals á reitnum 490 íbúðir.

Lóð	Rvk. vegur 60	Rvk. vegur 62	Hjallahraun 2 (2, 4 og 4a)	Allt
Lóðarstærð (fm)	2,723	2,658	20,112 (14,500+5,612)	25,493
Verzlun og þjónusta (fm)	850	900	-	1,750
Breytilegt (fm)	2,550	3,000	5,000 (2,000+1,000)	8,550
Íbúðir (fm)	2,600	3,600	42,300 (32,400+9,900)	48,500
Bygg.magn fm (A+B rými)	6,000	7,500	45,300 (34,400+10,900)	58,800
NH á lóð með kjallaranjum	2,20	2,82	2,25	2,31
Íbúðir fm (A+B rými)	5,300	6,600	40,000 (30,400+9,600)	51,900
NH ofanjarðar (A rými)	1,85	2,36	1,89	1,93
NH ofanjarðar (A+B rými)	1,94	2,48	1,99	2,04
Víðmiðandi fj. íbúða	50	60	380	490
Hámarks fj. stæða á yfirborði	30	30	130	190
Áætlaður fj. stæða í bílök	43	57	315	415
Áætlaður fj. stæða alls	73	87	441	605
Bygg.magn bílageymslu, bröttó fm				13,500
NH með bílakjallara				2,83

Tekið skal fram að ekki er óskað eftir aukningu á byggingarmagni, hækkun á nýtingarhlutfalli eða að bilastæðum fíðni eða fækki í deiliskipulags breytingar tillögnum.

3) 3.4 Mæli- og hæðarblöð, lóðir og byggingarreitir

Gefin verða út mæliblöð í samræmi við deiliskipulag þetta sem sýna lóðarmörk, lóðarstærðir, byggingareitir og innkeyrslur. Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra.

Gerð er krafa um rof eða bil í randbyggðina sem liggur að Hjallahrauni þannig að aðgengi verði að gördum svæðisins. Staðsetning rofa er leiðbeinandi en lágmarksbreidd hvers rofs er 4m og lágmarks hæð er 5,5m garð megin.

4) 4.1.2 Rof í randbyggðina

Gerð er krafa um rof eða bil í randbyggðina sem liggur að Hjallahrauni þannig að aðgengi verði að gördum svæðisins. Staðsetning rofa er leiðbeinandi en lágmarksbreidd hvers rofs er 4m og lágmarks hæð er 5,5m garð megin.

4.3.1 Sorp

Gert er ráð fyrir djúpgámum fyrir flokkun á sorpi. Gott aðgengi skal vera fyrir alla að sorpgámum og gert er ráð fyrir að þeir verði innan lóða en gætu færst út í göngurýmið í tengslum við hönnun aðliggjandi götusvæða. Staðsetning djúpgáma á skipulagsupprætti er til viðmiðunar en skal ákveðið endanlega samhliða lóðarhönnun.

4.3.1 Sorp

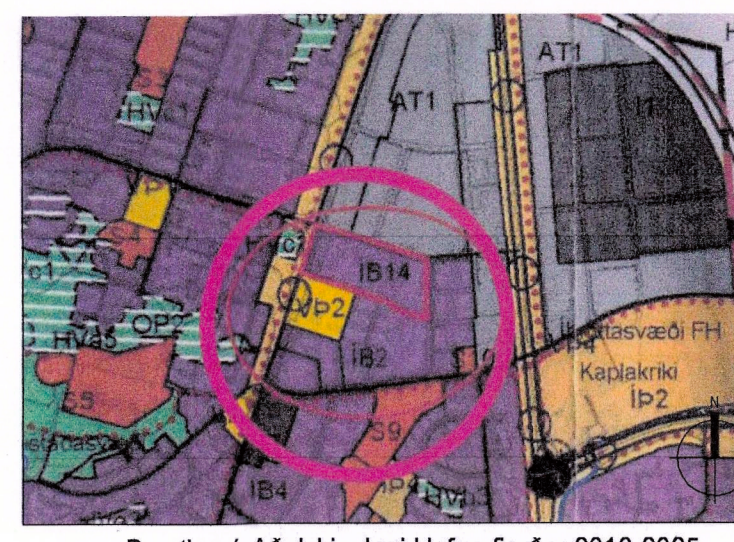
Gert er ráð fyrir djúpgámum fyrir flokkun á sorpi. Gott aðgengi skal vera fyrir alla að sorpgámum og gert er ráð fyrir að þeir verði innan lóða en gætu færst út í göngurýmið í tengslum við hönnun aðliggjandi götusvæða. Staðsetning djúpgáma á skipulagsupprætti er til viðmiðunar en skal ákveðið endanlega samhliða lóðarhönnun.

4.3.1 Sorp

Gert er ráð fyrir djúpgámum fyrir flokkun á sorpi. Gott aðgengi skal vera fyrir alla að sorpgámum og gert er ráð fyrir að þeir verði innan lóða en gætu færst út í göngurýmið í tengslum við hönnun aðliggjandi götusvæða. Staðsetning djúpgáma á skipulagsupprætti er til viðmiðunar en skal ákveðið endanlega samhliða lóðarhönnun.

4.3.1 Sorp

Gert er ráð fyrir djúpgámum fyrir flokkun á sorpi. Gott aðgengi skal vera fyrir alla að sorpgámum og gert er ráð fyrir að þeir verði innan lóða en gætu færst út í göngurýmið í tengslum við hönnun aðliggjandi götusvæða. Staðsetning djúpgáma á skipulagsupprætti er til viðmiðunar en skal ákveðið endanlega samhliða lóðarhönnun.



Breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025
staðfest 4. maí 2021

- Tákn
- Mörk
 - VP-IB-BR Landnotkun - Verzlun og þjónusta, íbúðir og breytileg notkun
 - Opíð svæði
 - Möguleiki leikskólalóð
 - Lóðarmörk
 - Byggingarreitur
 - Rof í byggingarreit
 - Byggingarreitur bílageymslu
 - Inn- og útkeyrsla bílageymslu
 - Heimilt að fjarlægja núverandi byggingar
 - Lóðarstærð
 - Fjöldi hæða, kjallari/bílakjallari
 - Húsnúmer á skipulagssvæði
 - Götur
 - Gönguleiðir og torgsvæði
 - Samrými - samgöngur
 - Dvalarsvæði - vasagarður
 - Djúpgámar
 - Stækkun byggingarreits
 - Minnkun byggingarreits

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr skipulagslaga 123/2010 var samþykkt á fundi skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðar þann 26.01. 2023
F.h. Skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðar

og í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 01.02. 2023
F.h. Bæjarstjórn Hafnarfjarðar

Deiliskipulagið var grenndarkynnt frá 10.11. 2022 með athugasemdafrest til 12.12. 2022

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 28.02. 2023

