

DEILISKIPULAG ÍBÚÐARSVÆÐI Í NORÐURBÆ. SAMÞYKKT 9. 8. 2012

### Greinagerð:

#### Staðhættir og landnotkun

Hér er sett fram tillaga að breytingu á deiliskipulagi í norð-vesturhorni Víðistaðatúns í Hafnarfirði. Fyrir liggur deiliskipulag, lagt fram 16.12.2019, um nýja íbúðarbyggð með ellefu tveggja hæða einbýlishúsum. Hér er lögð fram tillaga að breyttu skipulagi íbúðarbyggðarinnar, þar sem komið er fyrir tveim tveggja hæða raðhúsum og þrem einbýlishúsum á einni hæð.

Í lok árs 2014 var settur á lagginnar faglegur starfshópur á vegum Hafnarfjarðarbæjar til að meta þéttlingarmöguleika innan bæjarins í þegar byggðum hverfum þar sem landsvæði væri fyrir hendi. Var sú vinna í takt við áherslur svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, „Höfuðborgarsvæðið 2040“, þar sem horft er til þéttlingar byggðar í stað dreifðar uppbyggingar.

Svæðið í norð-vesturhorni Víðistaðatúns er eitt af þeim sem starfshópurinn benti á sem mögulegt svæði til uppbyggingar í greinagerð sinni sem skilað var í byrjun árs 2016 (samþykkt í skipulags- og byggingarráði 26.01.2016).

Norðan við svæðið er byggð einbýlishúsa í Norðurbæ Hafnarfjarðar, til suðurs liggur skátaheimilið, til vesturs er Hjallabraut og hinum megin við hana er byggð einbýlishúsa í hrauninu. Norðurbærinn byggðist upp á árunum 1967-1990. Nærliggjandi svæði eru frá þeim tíma að undanskildu skátaheimilinu sem er byggt 1998.

Tillaga að nýrri byggð er að meginhluta staðsett þar sem núverandi mön er meðfram Hjallabraut og gerir tillagan ráð fyrir að nýta mönina til að móta skjólgott svæði umhverfis fyrirhugaða byggð.

#### Skipulagsmörk

Svæðið er við það Víðistaðatúns, vestan við Skátaheimilið.

Mörk stækkunar skipulagsins afmarkast af Hjallabraut í vestur, aðalgöngustíg í austur, hringtorgi til norðurs og bílastæðum við skátaheimilið og göngustíg til suðurs.

#### Markmið og megininntak

Markmið breytinganna er að mæta að hluta þeirri íbúðarþörf og eftirspurn sem nú er fyrir hendi. Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013 - 2025 gerir ráð fyrir 2,5% fólksfjölgun á ári eða nær 8000 nýjum íbúum á tímabilinu.

Þéttling byggðar er einn liður í að geta tekið á móti hluta þess fjölda sem sækir búsetu til Hafnarfjarðar. Í stað þess að dreifa byggð, er markmiðið að byggja upp innan marka núverandi þéttbýlis og stýðja þannig við betri nýtingu á núverandi grunngerfi samgangna, veitna og almannaþjónustu. Það er í takt við áherslur Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins eins og fram kemur hér að framan.

Gert er ráð fyrir tveim raðhúsum og þrem einbýlishúsum. Raðhúsin liggja við Hjallabraut og eru á tveim hæðum, annað með þrem íbúðum og hitt með fjórum. Einbýlishúsin eru á einni hæð.

Á milli húsanna er vegur/göngu- og hjólastígur með snúningsás. Stígurinn tengist inn á stígakerfið sem fyrir er og er hugsaður sem skjólsæl og aðlaðandi vistgata fyrir íbúa svæðisins og almenna vegfarendur.

#### Sögu- og fornminjar

Til er skráning fornleifa- og menningaminja sem gerð var af Byggðasafni Hafnarfjarðar, dags. 28. nóvember 2002. Samkvæmt þeirri skráningu eru ekki skráðar neinar minjar inná fyrirhuguðu skipulagssvæði.

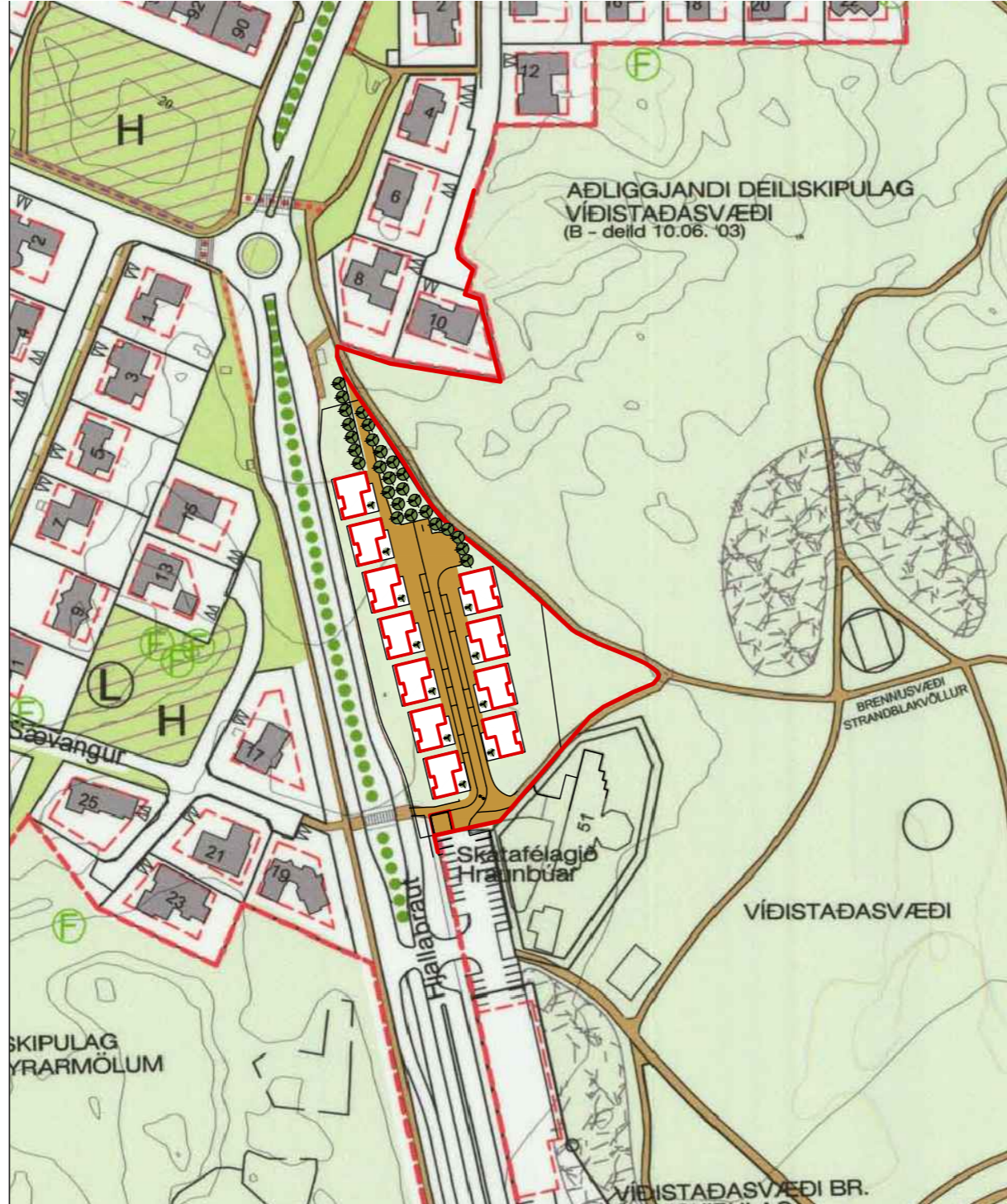
#### Veitur

Fráveita/Hitaveita/Rafveita. Heimtaug verður skilað að lóðarmörkum, en lagnir innan lóðar verða á kostnað lóðarhafa

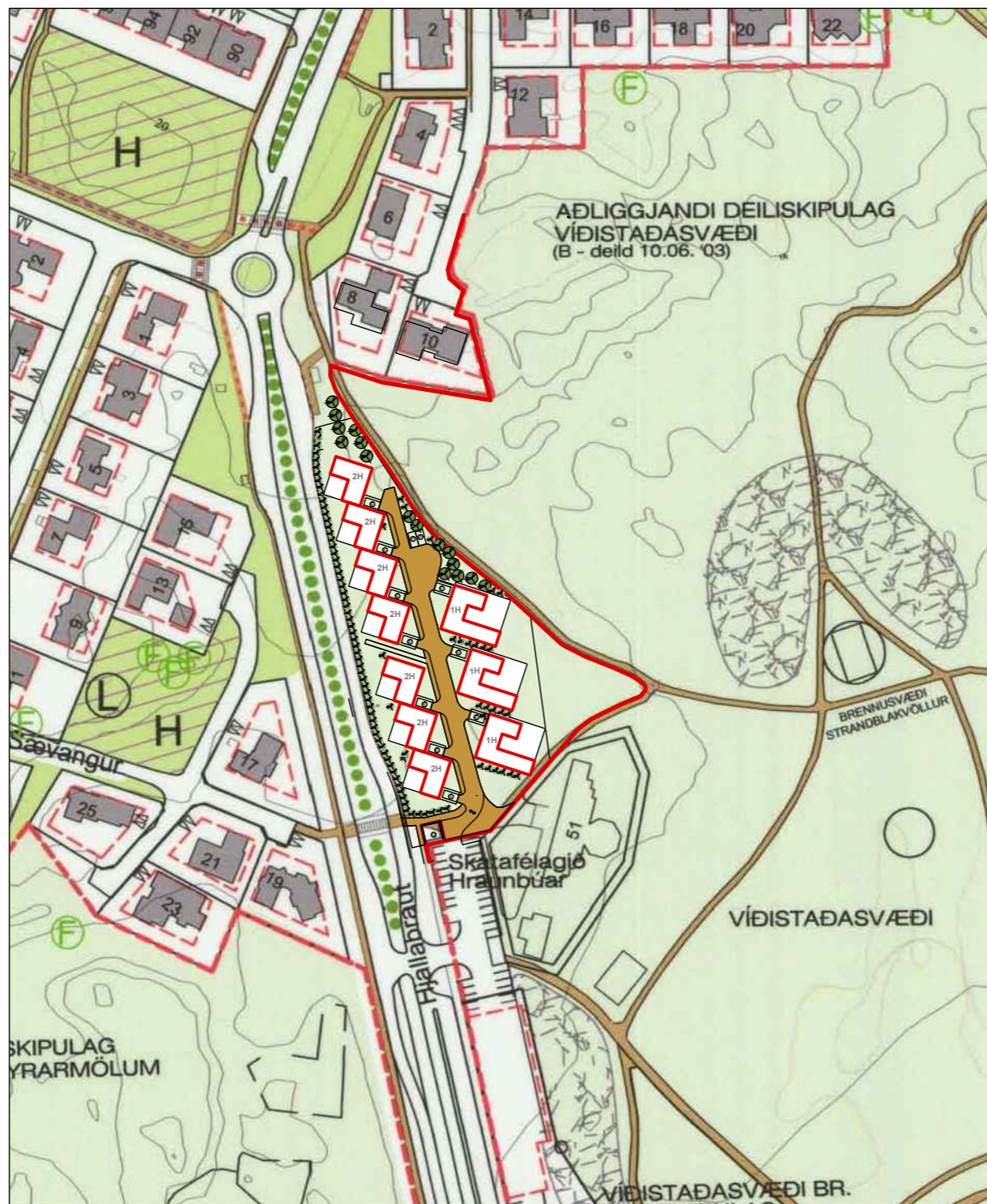
#### Skipulagsleg staða

Svæðið sem um ræðir er hluti af deiliskipulagi Víðistaðasvæðis sem samþykkt var í bæjarstjórn þann 4. mars 2003.

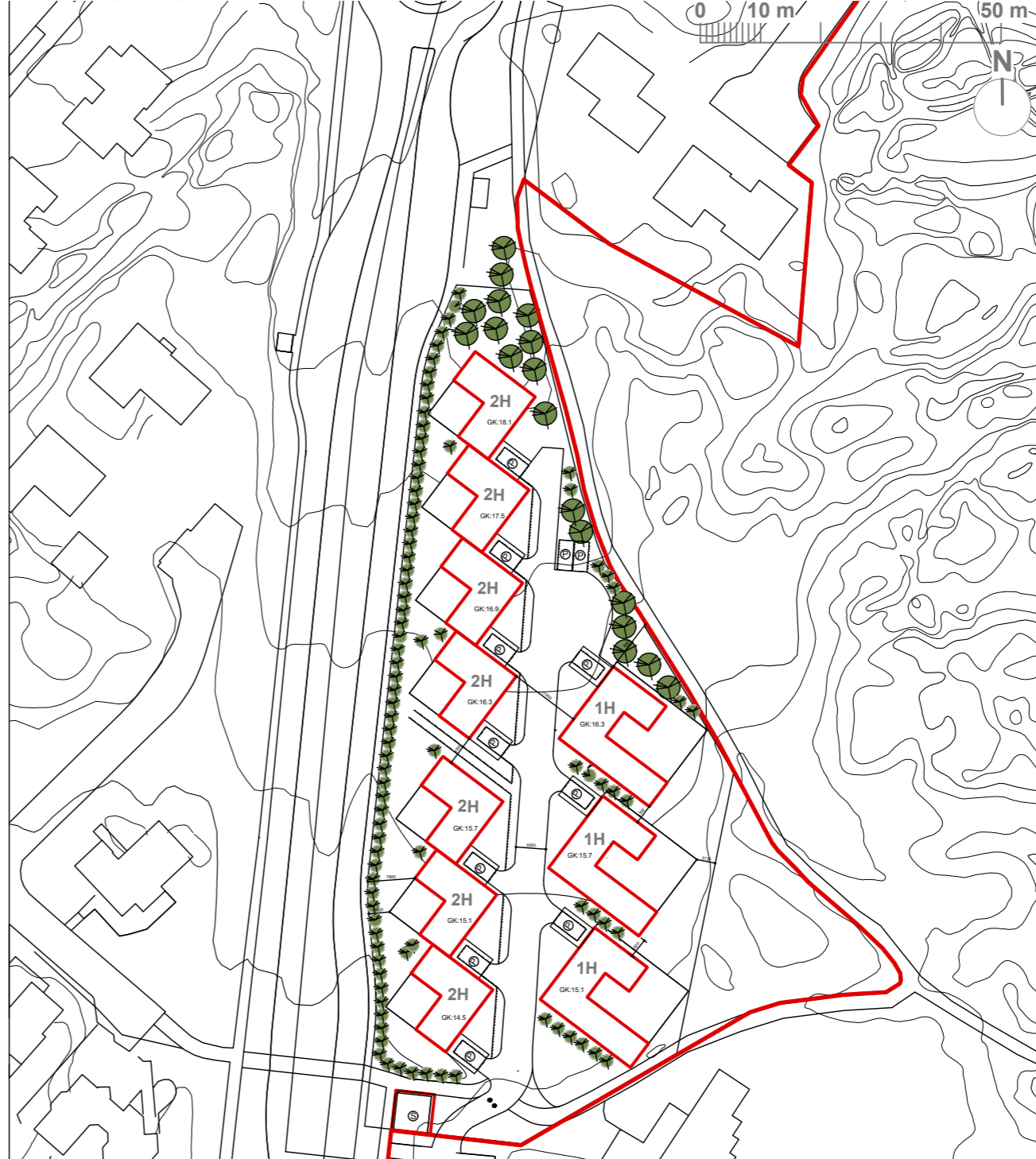
Samhliða auglýsingu á breyttu deiliskipulagi verður mörkum deiliskipulags fyrir Víðistaðasvæði breytt til samræmis við þessa tillögu. Tillaga þessi gerir ráð fyrir að svæðið verði hluti af deiliskipulagi fyrir íbúðarsvæði í Norðurbæ og verður sú breyting einnig auglýst samhliða.



SAMÞYKKT DEILISKIPULAG mælikvarði 1:2000



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI FYRIR ÍBÚÐARSVÆÐI Í NORÐURBÆ mælikvarði 1:2000



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI VIÐ HJALLABRAUT (SKÝRINGAMYND) mælikvarði: 1:1000

### Skilmálar:

#### Aimnnt

Heimilt verður að byggja tvö raðhús á tveim hæðum, annað með þrem íbúðum og hitt með fjórum íbúðum, og þrjú einbýlishús á einni hæð.

Sérafnotareitur er afgirtur með lágreistum vegg, og svæði fellt inn í mön að Hjallabraut sem skýlir garði frá umferðarnið Hjallabrautar.

Á norðurhluta lóðar skal gróðursetja tré til að skýla fyrir norðanátt. Val og staðsetning þeirra skal taka mið af byggingarreglugerð.

Á vesturhluta lóðar skal koma fyrir lágreistum gróðri meðfram Hjallabraut. Útfæra skal landslagsmótun að raðhúsum frá Hjallabraut til að gefa íbúum raðhúsa skjól frá umferð.

Komi í ljós við nánari hönnun að færa þurfi til mannvirki á lóð þá eru heimil fráviksmörk allt að 50 cm bæði lárétt og lóðrétt á lóð og við hæðarfassetningu. Komi til slíkrar lausnar skal gerður sérstakur uppráttur sem gerir grein fyrir þeim fávikum sem hönnuður gerir. Verður sá uppráttur jafnframt hluti af aðaluppráttum samanber kafla 4.3 í byggingarreglugerð 112/2012.

#### Meginform húsa

Gerð er grein fyrir meginformi (lögun) húsa, kótasetningu og uppbyggingu í skilmálateikningum sem eru hluti af deiliskipulagi þessu.

#### Lóðir

Skilgreind er ein lóð fyrir öll húsin þar sem hvert hús hefur sérafnotaföt/mannvirkjareit en vegur/göngu- og hjólastígur ásamt bílastæðum eru á sameiginlegri lóð. Lóð er staðsett með 1,2 m fjarlægð frá Hjallabraut.

Lóð skal úthlutað/seld með aðaluppráttum meðal annars með vísan til þess að svæðið er í grónu hverfi á jaðri útivistarsvæðis og jafnframt því að afar mikilvægt er, að loknum kynningum og aulýsingum sé þeim sem hagsmunna eiga að gæta ljóst hverslags og hvaða gerð húsa og mannvirkja koma á svæðið. Einnig gerir þéttleiki byggðar samkvæmt deiliskipulagi þessu og umhverfis kröfu til afar vandaðrar hönnunar. Með vísan til framangreindra atriða er valin sú leið að úthluta/selja lóð með fullbúnum aðaluppráttum. Samræmis skal gæta í efnisvali og hönnun á milli sérafnotafatta. Sérstaklega ber að vanda allan sameiginlegan frágang svo sem skjólveggi, yfirborðsfrágang lands, og lóða. Stoðveggir, hleðslur og aðrar lausnir sem gripið verður til við úrvinnslu á t.d. hæðarmun í landi og nýtingu lóðar skal gera grein fyrir á aðaluppráttum og lóðaruppráttum.

Lóðaruppráttur skal vera hluti af aðaluppráttum framkvæmdaleyfis og gagn sem fylgt verður í lokaúttekt sbr. Byggingareglugerð nr. 112/2912 gr. 2.7.1.

#### Byggingareitur

Heimilt er að byggja lága garðveggi og tróppur innan mannvirkjareits.

#### Djúpgámar

Ekki er gert ráð fyrir sorptunnum við hvert hús, en gert er ráð fyrir byggingareit fyrir djúpgáma eða sambærilegar lausnir sunnan við byggðina syðst á lóðinni.

#### Útfærsla bygginga

Lóðin verður afhent með samþykktum aðaluppráttum af húsum ásamt uppráttum af landslagshönnun lóðar.

#### Aðkoma og stígakerfi

Í gegnum svæðið liggur vegur/göngu- og hjólastígur, akfær að húsum, sem er á sameiginlegri lóð. Þessi stígur er hugsaður sem vistgata með 15 km hámarks hraða. Takmörkuð bílaumferð er á þeim stíg með fjarstýrðum loknum við innkeyrslu, til dæmis með pollum sem síga niður í götu þegar opnað er eða sambærilegri lausn.

#### Bílastæði

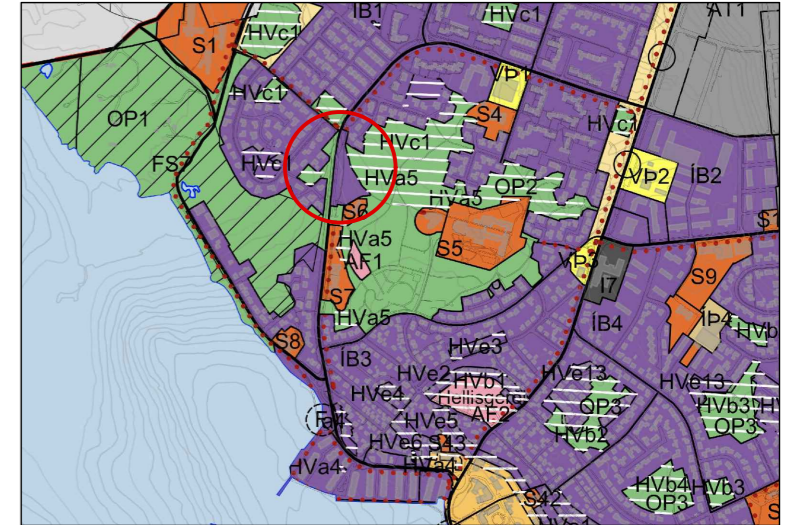
Gert er ráð fyrir einu bílastæði fyrir hvert hús á sameiginlegri lóð.

#### Blágrænar ofanvatnslausnir

Manir og fláar verða útfærðar með hraungróti og hraunsalla. Sú efnisnotkun getur minnkað viðhald á mönum og stöður við blágrænar ofanvatnslausnir. Nota má hluta af uppgrefti lóðar í þessum tilgangi. Gert er ráð fyrir að vegur/akfær göngu- og hjólastígur verði með gegndræpu yfirborði. Nánari útfærsla á stíg og nánasta umhverfi hans verður hluti af lóðaruppráttum.

#### Nýtingahlutfall

Stærð hvernar einingar í raðhúsum er að hámarki 155 m<sup>2</sup> og einbýlishúsa 185m<sup>2</sup>. Stærð lóðar er 5850 m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall er að hámarki 0.3.



HLUTAMYND - AÐALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 2013 - 2025

### SKÝRINGAR:

- Deiliskipulagsmörk
- Lóð
- Sérafnotafötur/mannvirkjareitur
- Byggingareitur
- Hæðir
- Bílastæði
- Sorp / djúpgámar
- Lokun - 15 km hlíð
- Leiksvæði
- Tré og runnar
- Göngu- og hjólastigar
- Stofnanaled
- Göngustigar
- Hverfisvernd
- Græn svæði
- Fornminjar
- Gönguleiðir samkvæmt aðalskipulagi
- Gangbraut
- Götutré
- Lóðarmörk
- Hraðhindranir
- Blönduð landnotkun

### SAMÞYKKTIR:

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGID

HEFUR MEDFERD Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1.

MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA 123/2010 VAR

SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐI

HAFNARFJARÐAR

ÞANN \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_

é.h. SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐS ÞANN

\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_

é.h. BÆJARSTJÓRNAR HAFNARFJARÐAR ÞANN

\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_

TILLAGAN VAR AUGLÝST

FRÁ \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ MED

ATHUGASEMDAFRESTI TIL \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU VAR BIRT Í

B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_

Mælikvarði: 1:1000 / 1:2000 A2

Dags: 19.04.2020

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_