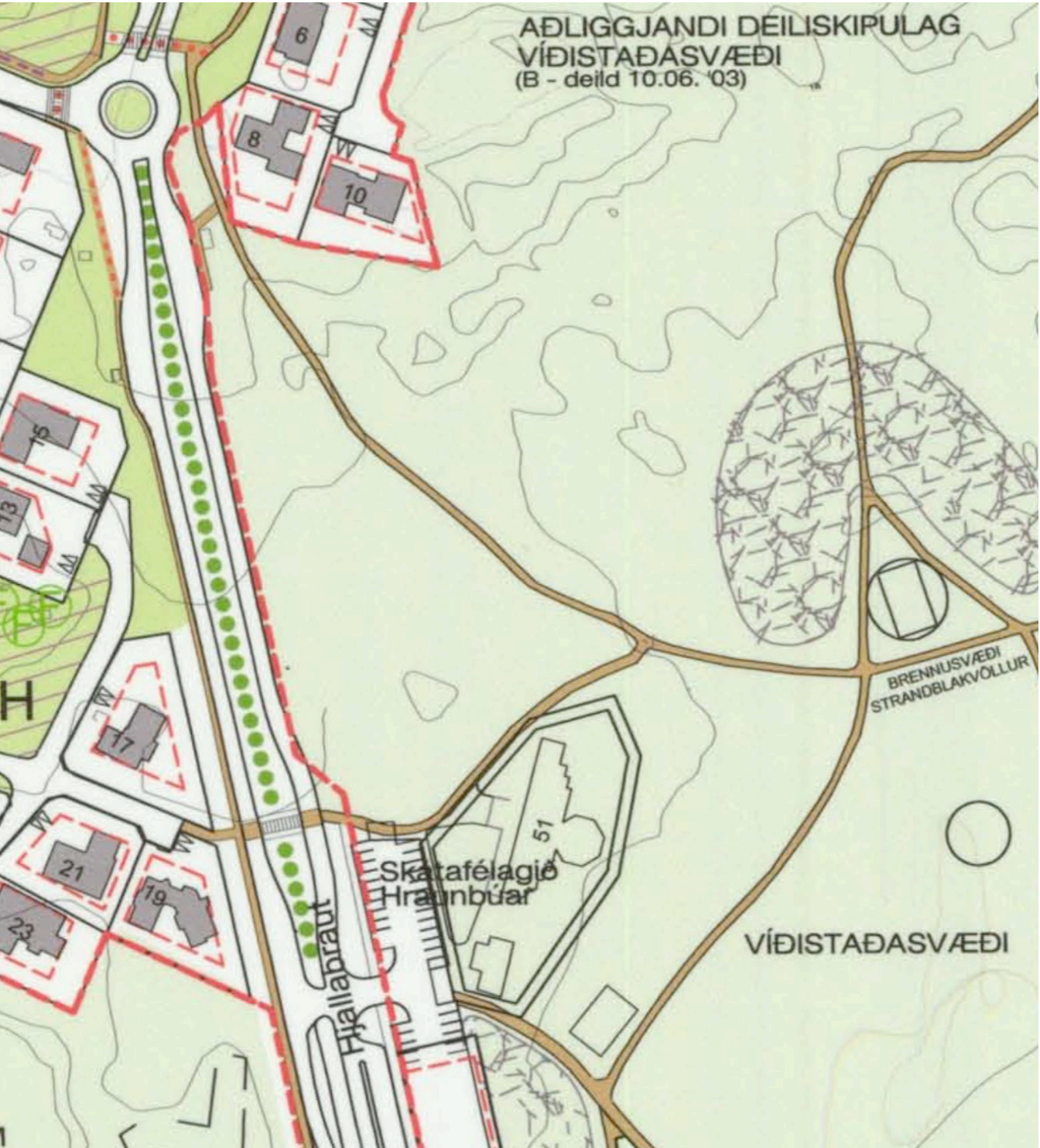


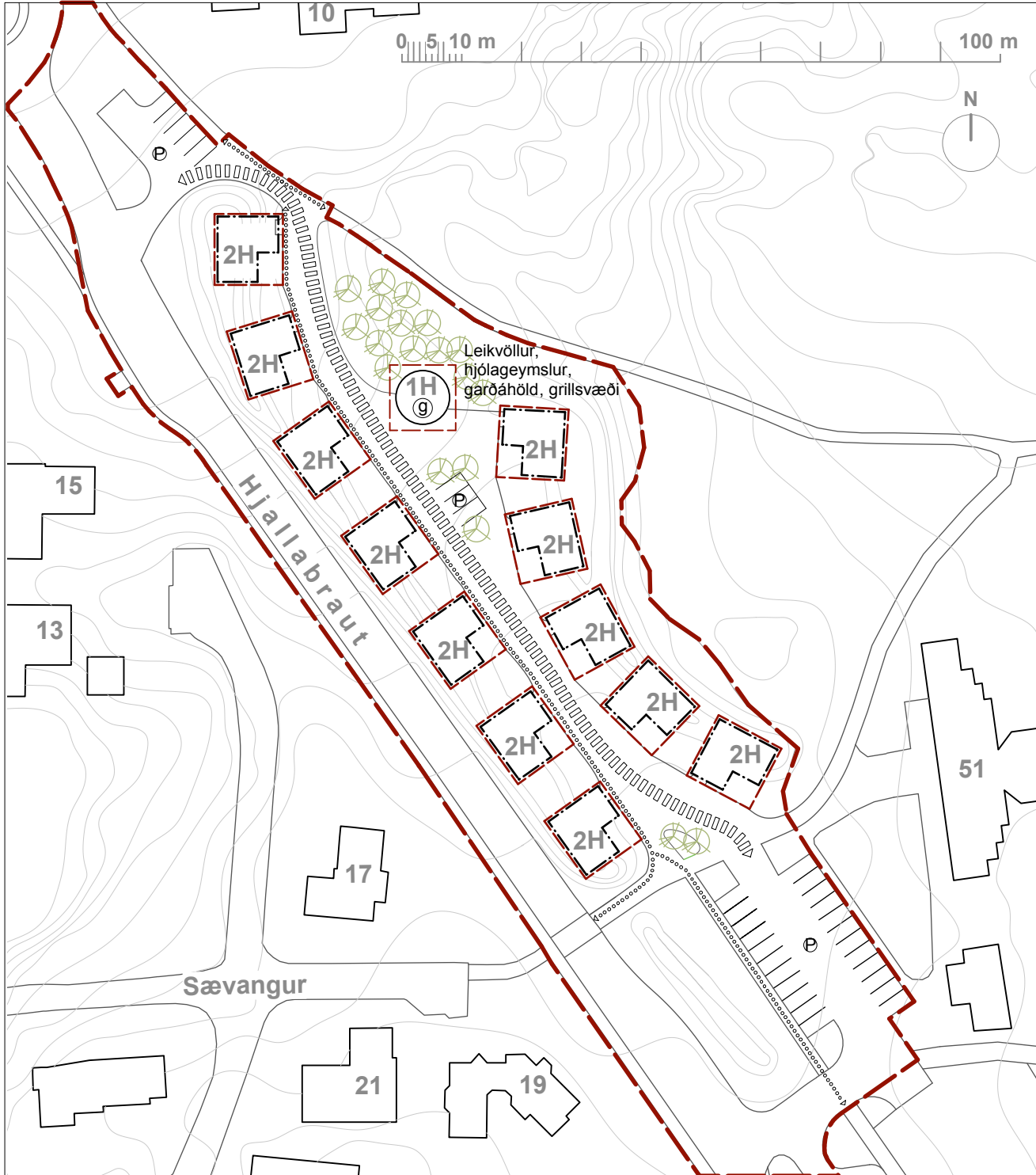
ÍBÚÐARHVERFI Í NORÐURBÆ, VÍÐISTAÐASVÆÐI, DEILISKIPULAGSBREYTING, HJALLABRAUT.



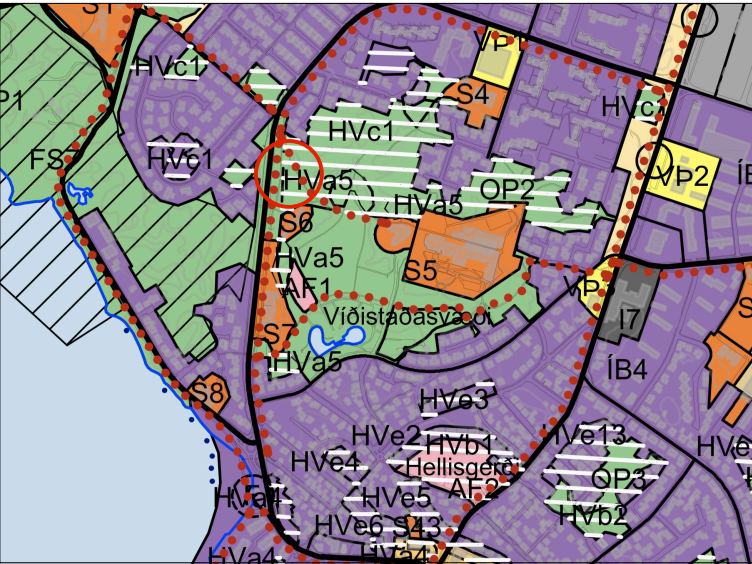
DEILISKIPULAG ÍBÚÐARSVÆÐI Í NORÐURBÆ. SAMÞYKKT 9. 8. 2012



DEILISKIPULAG VÍÐISTAÐASVÆÐIS, SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN HAFNARFJARÐAR ÞANN 4. MARS 2003



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI VIÐ HJALLABRAUT - mælikvarði: 1:1000



HLUTAMÝND - AÐALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 2013 - 2025

SKÝRINGAR:

- Skipulagsmörk
- - - Lóðamörk
- Hámarksbyggingareitur nýbygginga
- 2H Hæðir
- Kvöð um umferð / akfær stígur
- Kvöð um göngustíg
- P Bílastæði
- g Útigeymslur
- S Sorp **ATH! staðsetningu djúpgáma.**

Greinagerð:

Núverandi skilmálar

Í gildi fyrir svæðið er deiliskipulagið Íbúðarsvæði í Norðurbæ og deiliskipulag Víðistaðasvæðis. Skv. gildandi skipulagi deiliskipulagsins Íbúðarsvæði í Norðurbæ er Hjallabrautin skilgreind sem tengibraut og er aðal umferðargata hverfisins. Skipulagið tekur mið af því að Hjallabraut verði að mestu ein akrein í hvora átt og að hún sé gerð að trjágotu (allée). Þéttleiki innan skipulagssvæðisins er að meðaltali 0,4 (nýtingarhlutfall). Samkvæmt. deiliskipulagi Víðistaðasvæðis er hverfisvernd.

Staðhættir og landnotkun

Hér er sett fram tillaga að breytingu á deiliskipulagi í norð/vesturhorni Víðistaðatúns í Hafnarfirði. Svæðið er í dag opið grænt svæði. Deiliskipulagstillagan verður auglýst samhlíða breytingu á aðalskipulagi fyrir svæðið.

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

Til norðurs 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.

Skipulagsmörk

Svæðið er í jaðri Víðistaðatúns, vestan við Skátaheimilið þar sem nú er tvöföld akbraut Hjallabrautar og göngustígur á mön. Mörk skipulagsins afmarkast af Hjallabraut í vestur og núverandi göngustígum ásamt hraunjaðri í norður, suður og vestur.

Forsendur

Forsenda þess að hægt er að koma fyrir íbúðum á þessu svæði er ákvörðun sem tekin var um að þrengja Hjallabrautina og þannig er hægt að byggja núverandi akbraut, en stór hluti byggingareita eru staðsettir á núverandi akbraut. Í stað þess að hafa tvöfalda akbraut gerir tillagan ráð fyrir einni akbraut með tvístefnu.

Markmið og megininntak

Markmið breytinganna er að mæta þeirri íbúðapörf og eftirspurn sem nú er. Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013 - 2025 gerir ráð fyrir 2,5% fólksfjölgun á ári eða nær 8000 nýjum íbúum. Þétting byggðar er liður í að geta tekið á móti hluta þess fjölda sem sækir búsetu til Hafnarfjarðar og í stað þess að dreifa byggð að þetta hana þar sem landrými er fyrir hendi.

Gert er ráð fyrir 12 frekar litlum einbýlishúsum og hvert hús stendur á lóð sem nær nánast aðeins utan um húsið. Hugmyndin er að þetta séu hús í stórum garði þar sem sérafnotafiötur er mjög takmarkaður og öllum gert kleift að nýta útisvæðið í kringum húsinn þar sem þessi staðsetning nýtur mjög mikillar sérstöðu vegna staðsetningar við útivistarsvæði.

Mikilvægur þáttur í tillögunni er göngu- og hjólastígur á bæjarlandi sem liggur á milli húsanna og er skjólsæll og aðlaðandi fyrir vegfarendur.

Umhverfismat

Tillaga að nýrri byggð er staðsett á núverandi akstursbraut og manngerðri mön. Ekki er verið að hreyfa við öröskuðu hrauni eða öðru öröskuðu svæði. Hugmyndin er að tillagan skerði ekki aðgengi almennings að Víðistaðatúni en gert er ráð fyrir að svæðið milli húsanna sem og göngu- og hjólastígur í gegnum hverfið verði staðsett á bæjarlandi. Gróðurlundur með hávöxnum grenitrjám á norðurhluta svæðis verður varðveittur og fleiri trjám plantað á völdum stöðum til að auka skjólmyndun.

Sögu- og fornminjar

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

Veitur

Fráveita/Hitaveita/Rafveita xxxxx

Skipulagsleg staða

Svæðið sem um ræðir er hluti af deiliskipulagi Víðistaðasvæðis sem tók gildi xxxxx. Samhlíða auglýsingu á breyttu deiliskipulagi verður mörkum deiliskipulags fyrir Víðistaðasvæðis breytt til samræmis við þessa tillögu.

Umhverfismat

Tillaga að nýrri byggð er staðsett á núverandi akstursbraut og manngerðri mön. Ekki er verið að hreyfa við öröskuðu hrauni eða öðru öröskuðu svæði. Hugmyndin er að tillagan skerði ekki aðgengi almennings að Víðistaðatúni en gert er ráð fyrir að svæðið milli húsanna sem og göngu- og hjólastígur í gegnum hverfið verði staðsett á bæjarlandi. Gróðurlundur með hávöxnum grenitrjám á norðurhluta svæðis verður varðveittur og fleiri trjám plantað á völdum stöðum til að auka skjólmyndun.

Sögu- og fornminjar

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

Veitur

Fráveita/Hitaveita/Rafveita xxxxx

Skipulagsleg staða

Svæðið sem um ræðir er hluti af deiliskipulagi Víðistaðasvæðis sem tók gildi xxxxx. Samhlíða auglýsingu á breyttu deiliskipulagi verður mörkum deiliskipulags fyrir Víðistaðasvæðis breytt til samræmis við þessa tillögu.

Skilmálar:

Almennt

Heimilt er að byggja 12 einbýlishús á tveimur hæðum og eitt einnar hæðar hús til sameiginlegra nota fyrir íbúa svæðisins. Allir hlutar byggingar skulu vera innan byggingareits, svo sem eins og svalir, skyggni og skjólveggir.

Upp við Hjallabraut er gert ráð fyrir mön sem þjónar sem hljóðmön og skýlir fyrir vindi. Einnig er mön að Víðistaðatúni til skjólmyndunar fyrir íbúa og vegfarendur á göngu- og hjólastíg.

Skipulagsmörk

Svæðið er í jaðri Víðistaðatúns, vestan við Skátaheimilið þar sem nú er tvöföld akbraut Hjallabrautar og göngustígur á mön.

Mörk skipulagsins stýrast af Hjallabraut í vestur og núverandi göngustígum ásamt hraunjaðri í norður, suður og vestur.

Meginform húsa

Gerð er grein fyrir meginformi húsa á skýringateikningu sem sýnir þrívíðan byggingareit.

Byggingareitur

Heimilt er að byggja lága garðveggi og sorpflokkun utan byggingareits en innan lóðar. Sjá þrívíða skýringamynd (skilmálamynd?).

Djúpgámar

Gert er ráð fyrir djúpgámum á svæðinu en jafnframt er gert ráð fyrir sorpgeymslum við hvert hús. Finna þarf staðsetningu fyrir þá..... mögulega við bílastæði skátaheimilis ... skoða betur

Útfærsla bygginga

Hver lóð verður afhent með samþykktum aðaluppdráttum af húsum.

Aðkoma og stígakerfi

Þvert í gegnum svæðið liggur akfær göngu- og hjólastígur á bæjarlandi. Þessi stígur er hugsaður sem samgönguæð fyrir gangandi og hjólandi, en þjónar einnig sem sleppistæði fyrir hús.

Bílastæði

Gert er ráð fyrir fimm nýjum bílastæðum á norðurhluta svæðis, þremur í miðju, en að öðru leyti er gert ráð fyrir samnýtingu á bílastæðum sem staðsett eru fyrir framan skátaheimilið sem eru 23 talsins.

Sameiginlegt hús

Gert er ráð fyrir byggingu sameiginlegs húss á svæðinu sem staðsett er á milli húsanna á norðurhluta svæðis. Þetta hús hýsir einhverjar af sameiginlegum þörfum íbúa, td. leiksvæði, geymsla fyrir hjól/vagna/garðáhöld, grillsvæði e.t.c.

Nýtingarhlutfall

Stærð húsa er að hámarki 140 m2. Nýtingarhlutfall gefur ekki rétta mynd þar sem húsinn fylla nánast út í lóðarmörk. Stærð lóðar er 136 m2 sem gefur nýtingarhlutfallið 1,0.

SAMÞYKKTIR:

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1. MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA 123/2010 VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐI HAFNARFJARÐAR ÞANN _____ 20__.

f.h. SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐS ÞANN _____ 20__.

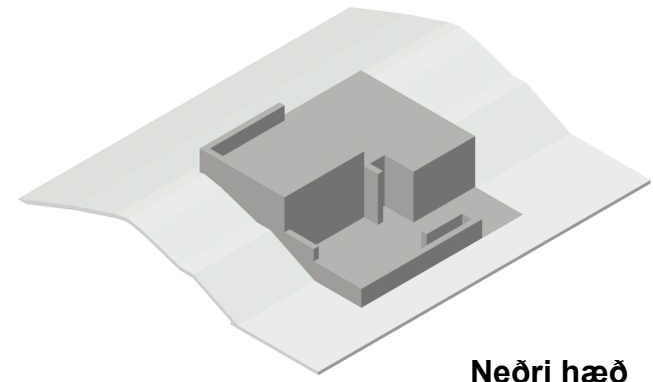
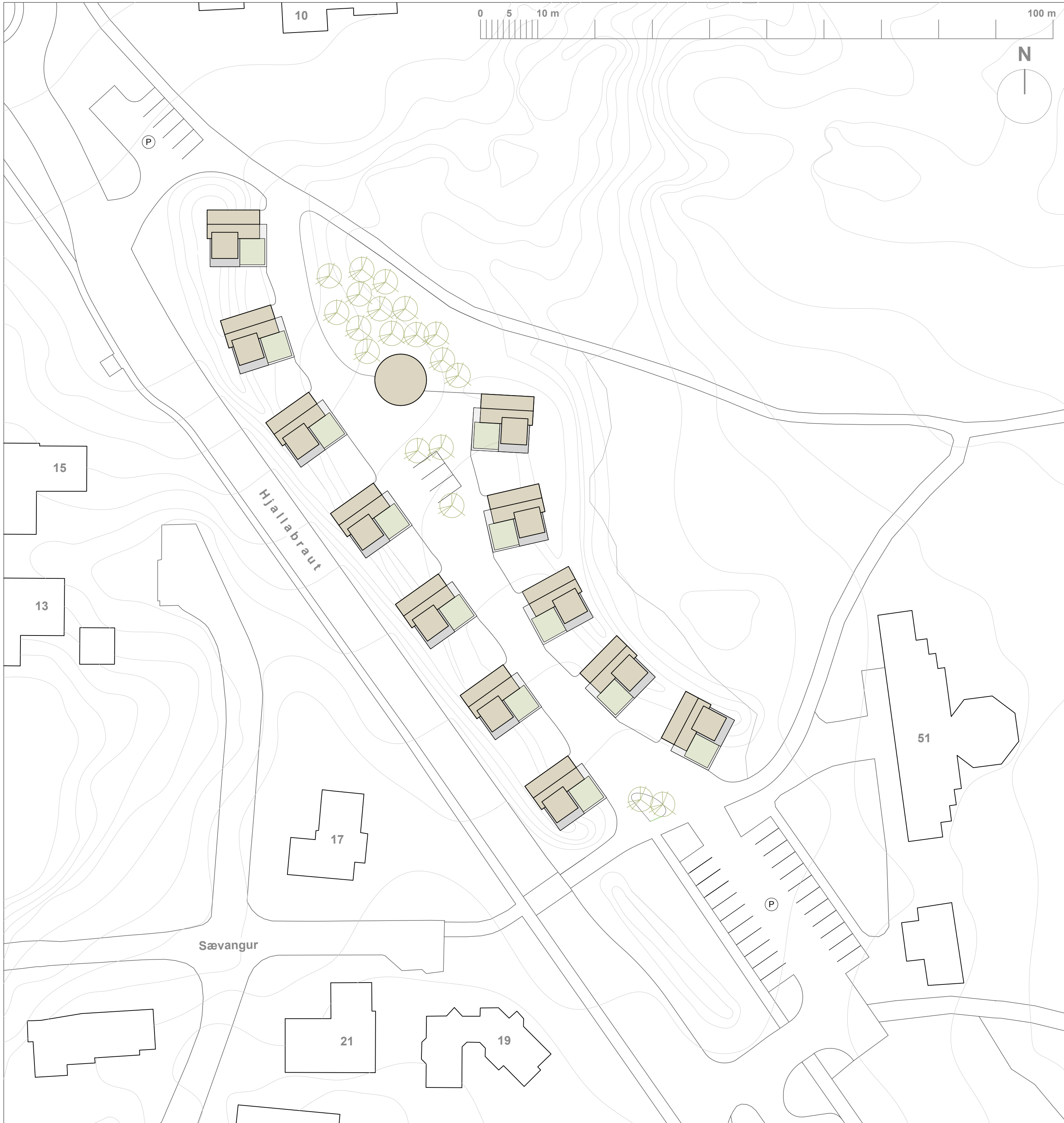
f.h. BÆJARSTJÓRNAR HAFNARFJARÐAR ÞANN _____ 20__.

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ 20__ MEÐ ATHUGASEMDAFRESTI TIL _____ 20__.

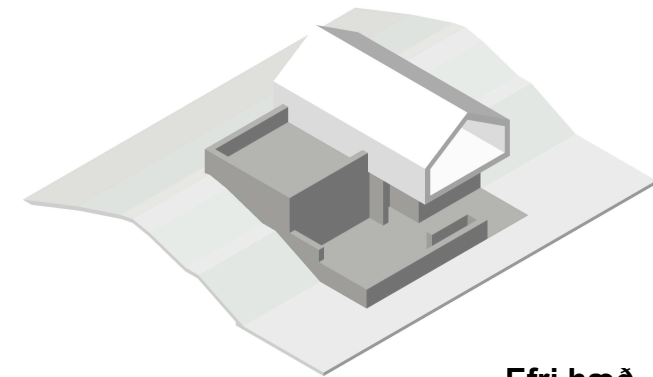
AUGLÝSING UM GILDISTÖKU VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____ 20__.

ÍBÚÐARHVERFI VIÐ HJALLABRAUT Í JAÐRI VÍÐISTAÐATÚNS

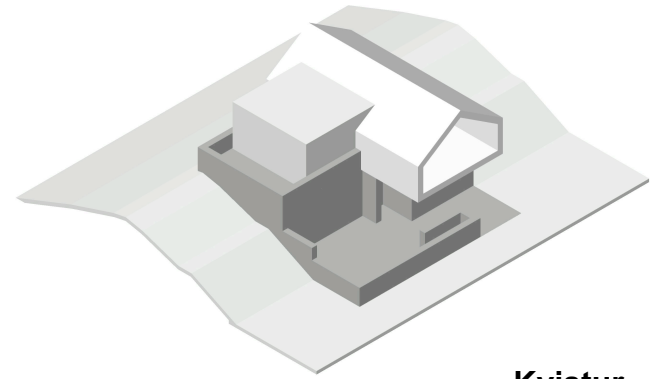
Skýringauppráttur



Neðri hæð



Efri hæð



Kvistur

SKÝRINGAMYND - þrívíður byggingarreitur,
uppbygging húsa

A arkitektar

arkibúllan ehf. - Tómasarhaga 31 - 107 Reykjavík - sími 561 8955 - arkibullan@arkibullan.is

Hólmfríður Ósmann Jónsdóttir FAI
Hrefna Björg Þorsteinsdóttir FAI
Margrét Leifsdóttir FAI



Umhverfis- og skipulagsþjónusta Hafnarfjarðarbæjar
Norðurlhella 2 - 221 Hafnarfjörður

MÆLIKVARÐI: 1:500

Dags. 13. 08. 2019

SKÝRINGAUPPDRÁTTUR - mælikvarði: 1:500



SKÝRINGAMYND sem sýnir staðsetningu húsa miðað við núverandi ástand



SKÝRINGAMYND sem sýnir fyrirkomulag húsa og jarðvegsmótunar

A arkitektar

arkibúllan ehf. - Tómasarhaga 31 - 107 Reykjavík - sími 561 8955 - arkibullan@arkibullan.is
Hölmfríður Ósmann Jónsdóttir FAI
Hrelna Björg Þorsteinsdóttir FAI
Márgrét Lelldóttir FAI

MÆLIKVARDI: 1:1000 Dags. 13. 08. 2019