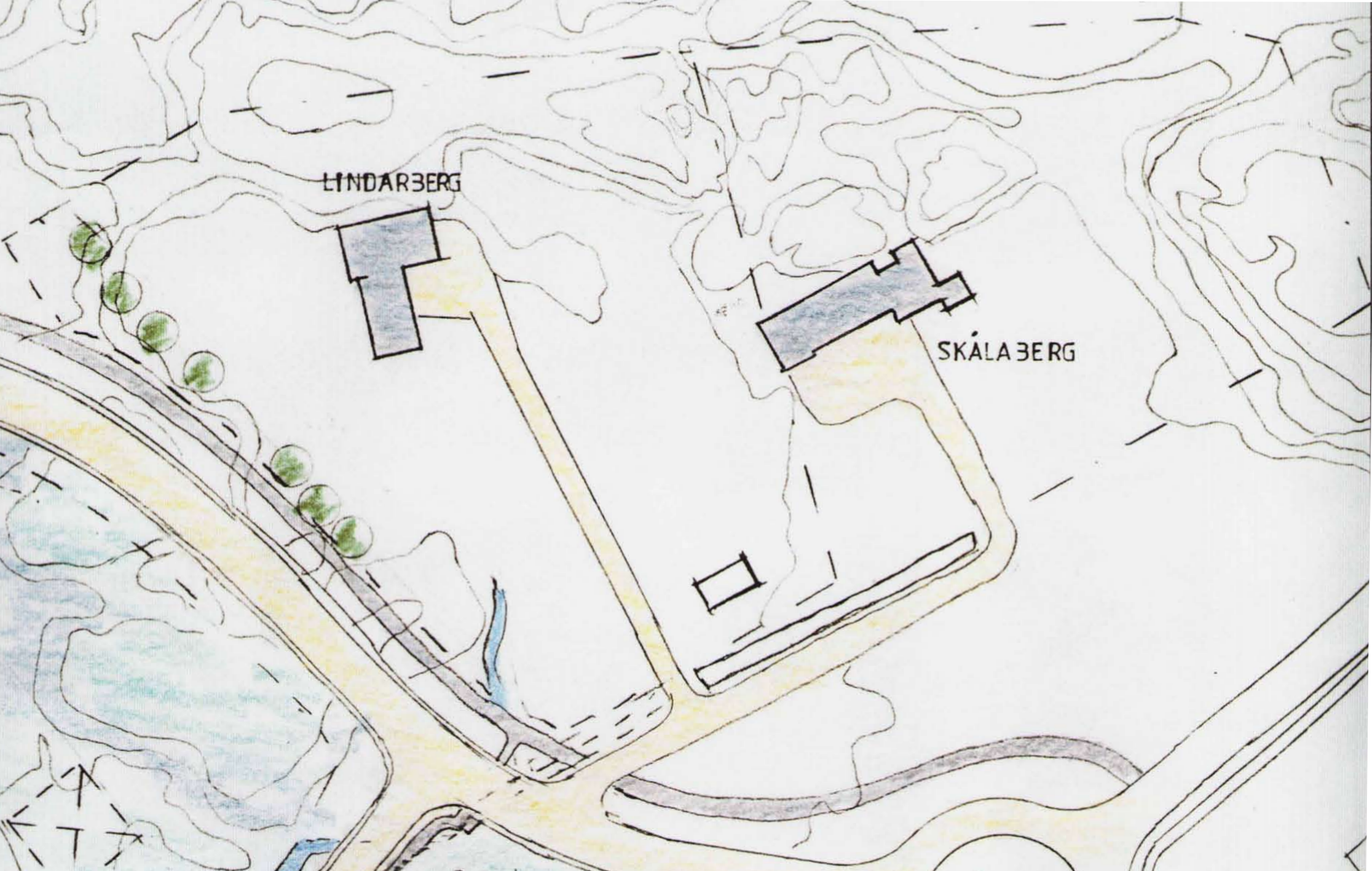


Miðhverfi Setbergi Hafnarfirði

Breyting á deiliskipulagi v/Stekkjarbergs 11



Gildandi deiliskipulag samþykkt af skipulagsstjóra ríkisins 30.12.1993

EFTIR BREYTINGU, mkv.: 1:1000



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 Stekkjarberg 11, 221 Hafnrfirði Landnúmer : 123192 Staðgreinireiur : 1400-1-82700110 Lóðarstærð (núverandi 3.000 m² + áætluð stækkun 1.630 m²) : 4.615 m² Byggingarmagn íbúðir : 2.065 m² ofanjarðar, Byggingarmagn samtals 2.065 m² Nýtingarhlutfall : 0,44 Bílastæði samtals á lóð (1P < 80 - 2P > 80) 26-35

1.0 Staðsetning og gerð byggðar á skipulagssvæðinu

Deiliskipulagsreiturinn er miðsvæðis í bæðnum við Stekkjarhraun sem afmarkast af friðuðu útivistarsvæði að austan og miðsvæði Setbergs að vestan. Lóðin er við jaðar útivistasvæðisins Stekkjahrauni 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, frágang lóða og bygginga og fleirra sem hönnuðum ber að fara eftir. Gerð verða mæliblöð sem sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreiði húsa auk byggingarlínu, fjölda bílastæða á lóð og kvaðir 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 að ræða randbyggingar, A, B og C tveggja hæða íbúða hús. Þakform verði frjálst með að hámarki 18° þakhalla. Yfirbragð með vönduðu efnisvali og frágangi.

4.0 Hæðir bygginga og efnisnotkun

Hámarks hæð útvegjar 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 hjólastýlum 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 sérnötaflata 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 flytja 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 útbýggingar 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 bygginu 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 skuggavarpsáhrifum 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 Skálabergr 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 viðurkennda móttökustöð. Gerður er listi yfir byggingar- og niðurrifsúrgang sem verður til vegna byggingarleyfisskyldra framkvæmda.

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.



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
- Mörk íbúðarsvæðis í Aðalskipulagi

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 2023 og í bæjarstjórn Hafnarfjarðar

Þann 2023

Skipulagsfulltrúi

Deiliskipulagsbreytingin var auglýst frá 2023

með athugasemdafrest til 2023

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í

B-deild Stjórnartíðinda þann 2023

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