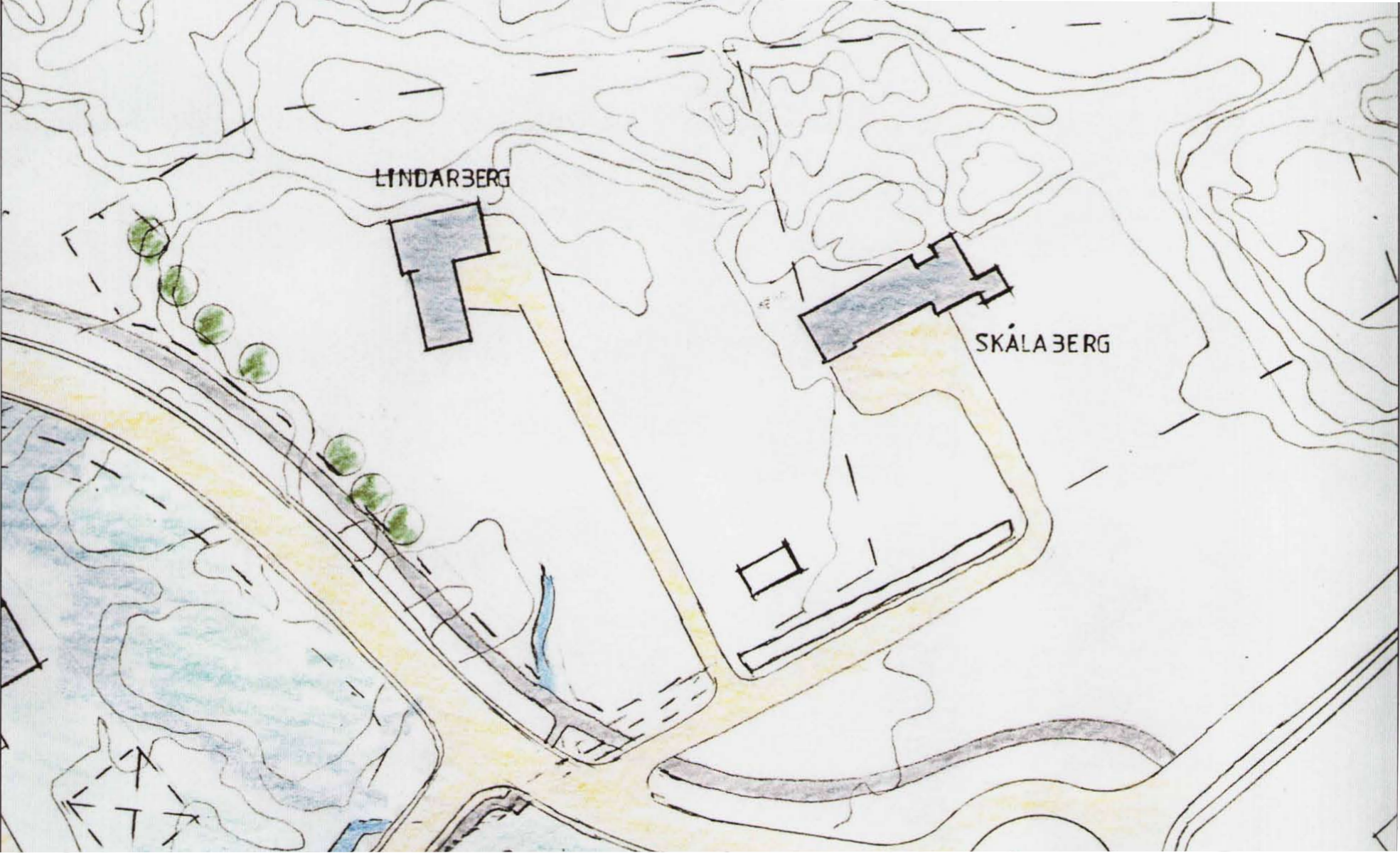


Miðhverfi Setbergi Hafnarfirði

DEILISKIPULAG vegna STEKKJARBERGS 11



Gildandi deiliskipulag samþykkt af skipulagsstjóra ríkisins 30.12.1993



Breyting á deiliskipulag öðlaðist gildi 16.10.2019

Breyting á deiliskipulagi Stekkjarbergs 11

Greinargerð

Á lóð 11 er komið fyrir þremur fjölbýlishúsum, að hámarki samtals 26 íbúðir. Húsin eru tvær hæðir. Lóð Stekkjarberg 11, 221 Hafnrirði Landnúmer : 123192 Staðgreinireirur : 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



Breyting á deiliskipulagi mkv.: 1:1000

1.0 Staðsetning og gerð byggðar á skipulagssvæðinu

Deiliskipulagsreiturinn er miðsvæðis í bæðnum við Stekkjarhraun sem afmarkast af útivistarsvæði að austan og miðsvæði Setbergs að vestan. Lóðin er við jaðarútivistasvæðisins Stekkjahrauni og er umlukin háum trjágróðri. Jarðvegur er hraunjarðvegur. 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, byggingarreiti 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) frárennslislagna. 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 útveggjar 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 hjólaskýlum 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.4 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 sérnotafleta 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 útbyggingar á efri hæðum mega að hámarki fara 0,8M út fyrir byggingarreit.



Údráttur úr aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025

- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Sérnafnotareitur
- Byggingarreitur bílskúr
- Byggingarreitur
- Óraskað svæði
- Lóðarstærð
- Núverandi byggingar innan skipulagssvæðis
- Göngustígur - útfærsla og staðsetning ekki bindandi
- Kvæð trjágróður
- Náttúruverndarsvæði

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

Þann _____ 2022

F.h skipulags og byggingarráðs

Deiliskipulagsbreytingin var auglýst frá _____ 2022

með athugasemdafrest til _____ 2022

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2022

+Arkitektar			
Stekkarberg 11		dags.	21.12.2022
Deiliskipulag		mkv.	1:1000
		teikn.	HI
		verknr.	2202