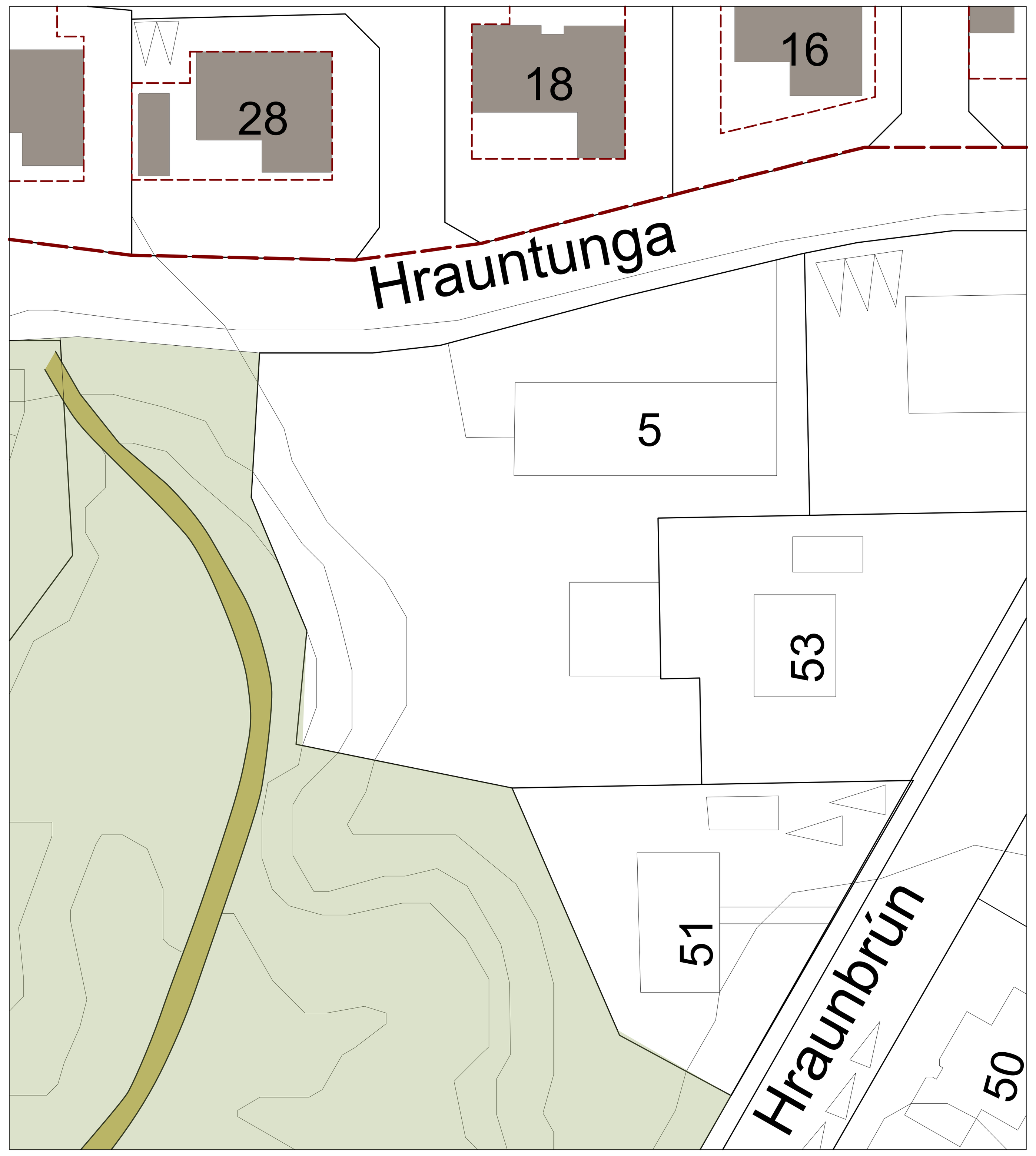
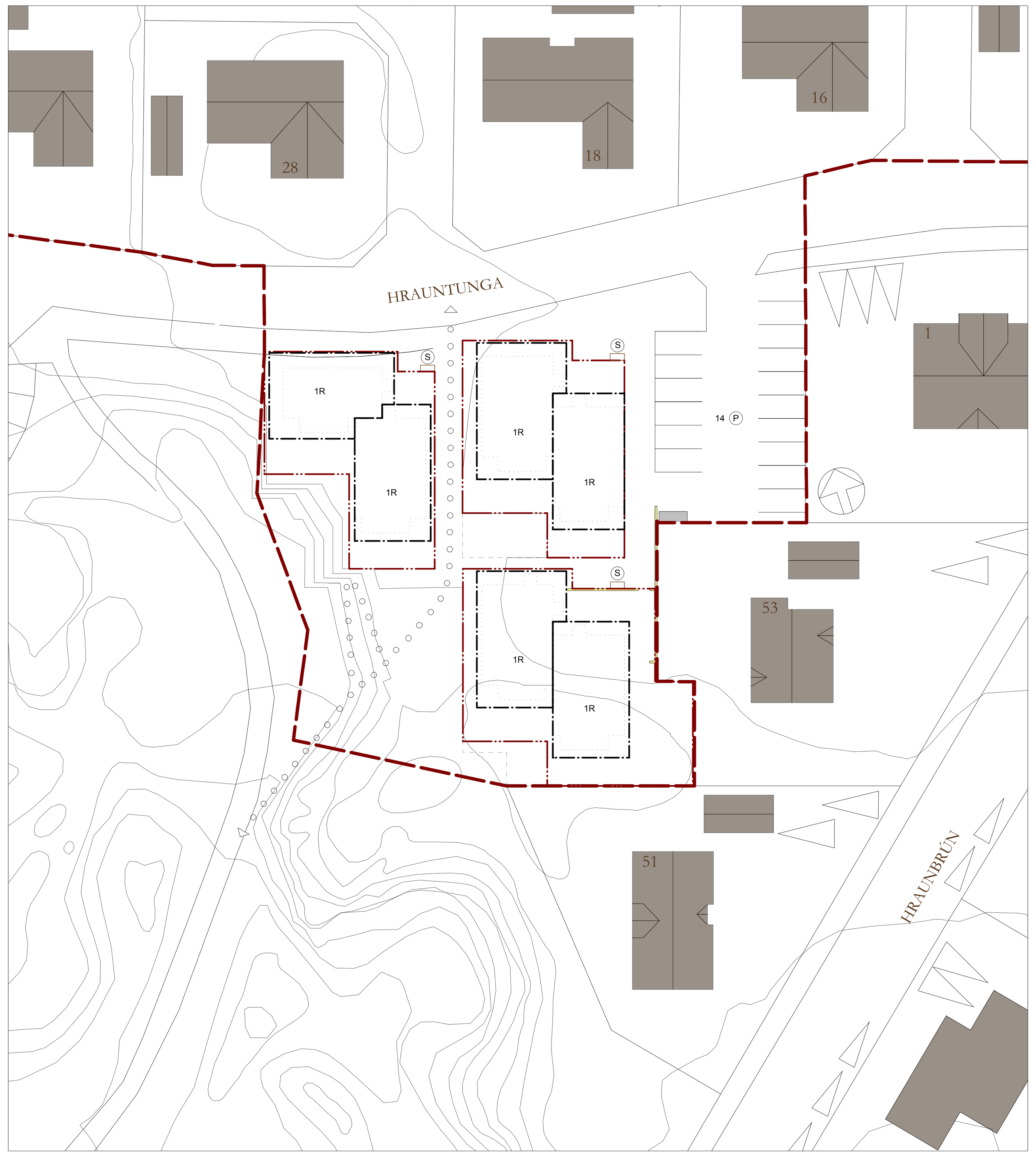
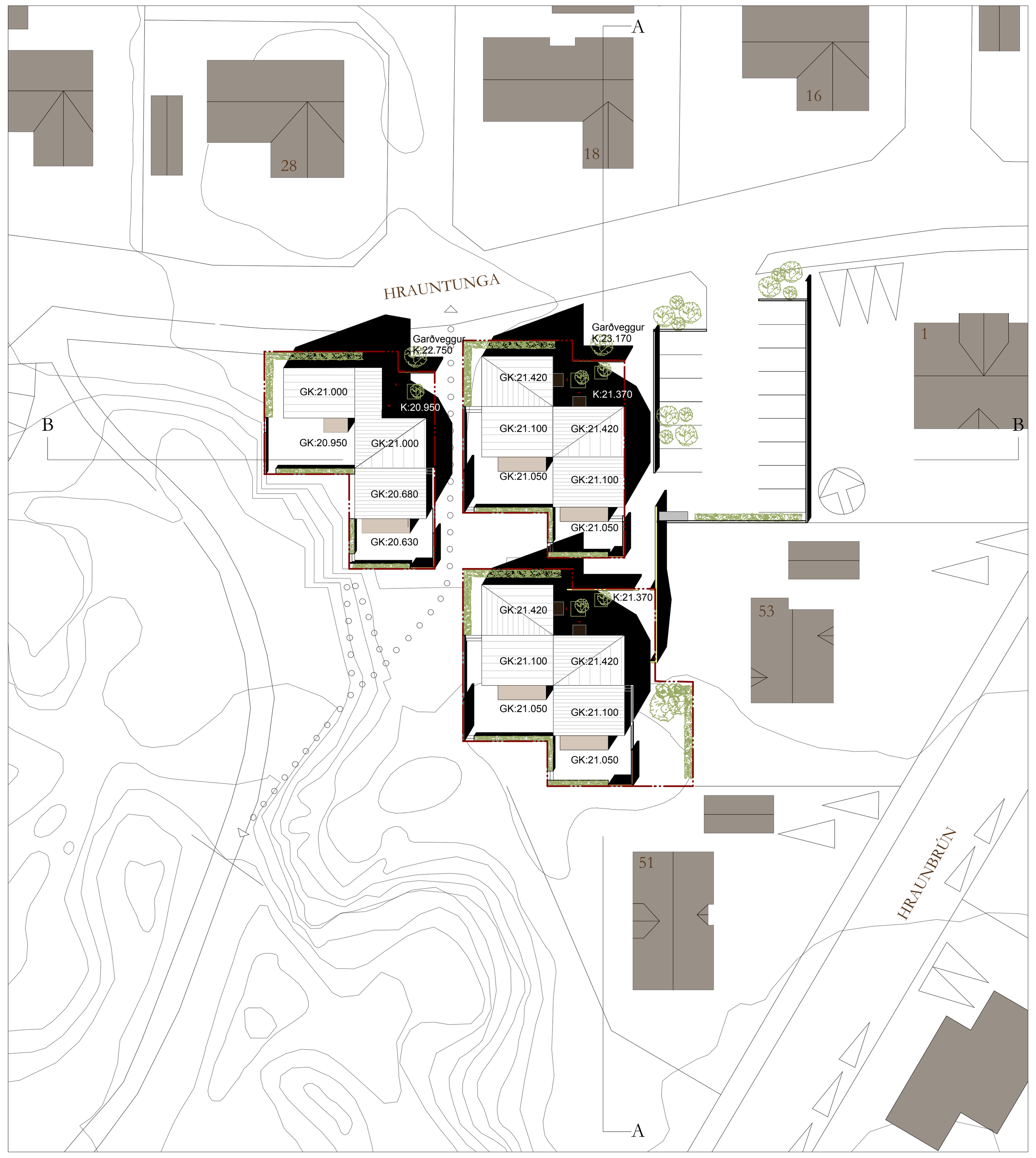
ÍBÚÐARHVERFI Í NORÐURBÆ HAFNARFJARÐAR DEILISKIPULAGSBREYTING FEBRÚAR 2018 REITUR 2.0



HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI - M. 1:500 - SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN 9. 8. 2012



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI - HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI - M. 1:500



SKÝRINGAUPPDRÁTTUR - M. 1:500

ADALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 2005 - 2025

REITUR 2.0 GILDANDI DEILISKIPULAG (ekki í kvarða)

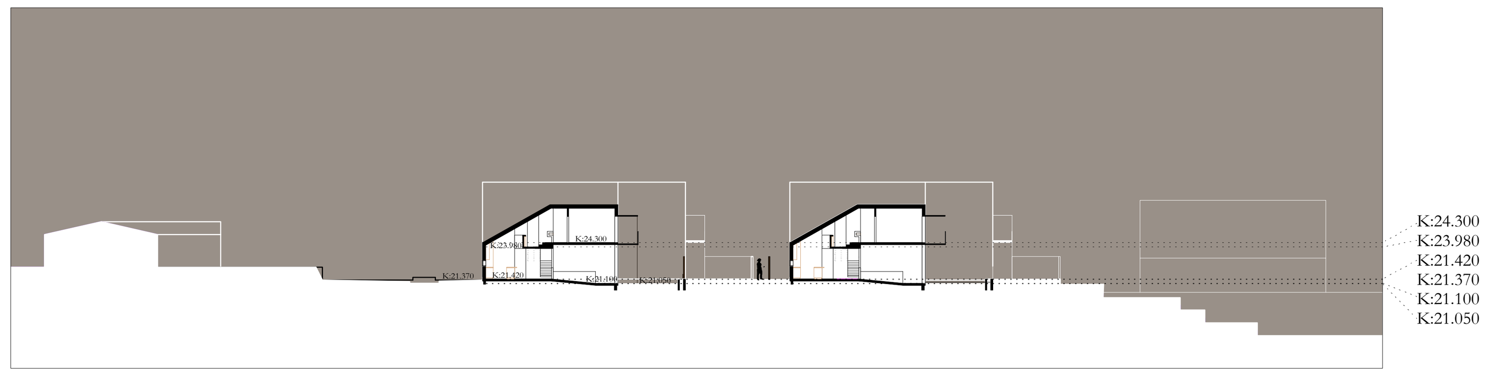
SKÝRINGAR MEÐ TILLÖGU AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI:

- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- NÚVERANDI MANNVIRKI Á LÓÐ
- Nýb — BYGGINGARREITUR HÁMARK
- LÓÐARMÖRK
- ÚTLÍNA PARHÚSA
- 1KR — HÆÐIR / KJALLARI / NÝTANLEGT RIS
- KVÖÐ UM GÖNGUTENGSL
- KVÖÐ UM UMFERÐ
- GARÐVEGGIR - TIMBUR
- GARÐVEGGIR - STEYPTIR EÐA HLAÐNIR
- TRJÁGRÓÐUR - RUNNAR
- TRJÁGRÓÐUR - TRÉ
- MATJURTAGARÐAR
- S — SORPTUNNUR
- P — BÍLASTÆÐI

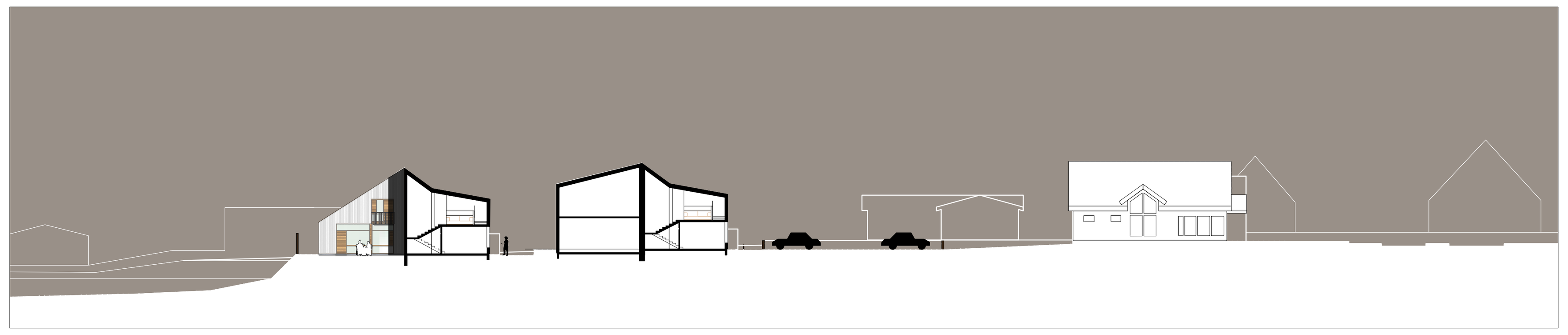
SKIPTING LÓÐAR - SKÝRINGAR:

- LÓÐ PARHÚSA - TVÖ OG TVÖ HÚS Á LÓÐ
- STÍGUR - SAMEIGINLEG LÓÐ HÚSA A&B OG C&D
- BÍLASTÆÐI - SAMEIGINLEG LÓÐ ALLRA HÚSA
- BÆJARLAND
- MATJURTARÆKTUN - SAMEIGINLEG LÓÐ HÚSA A&B
- MATJURTARÆKTUN - SAMEIGINLEG LÓÐ HÚSA C&D OG E&F

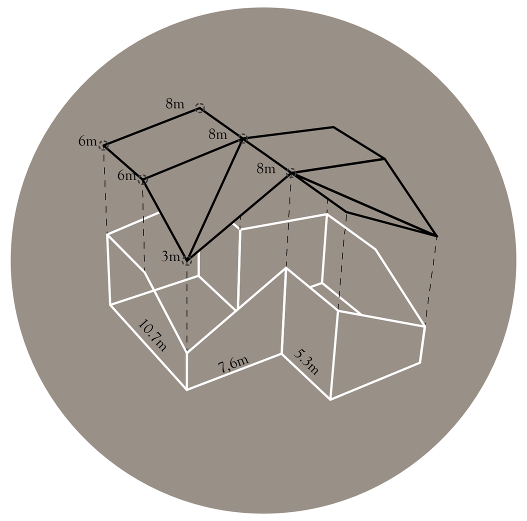
SKILMÁLAMYNDIR EÐA SKÝRINGAMYNDIR??:



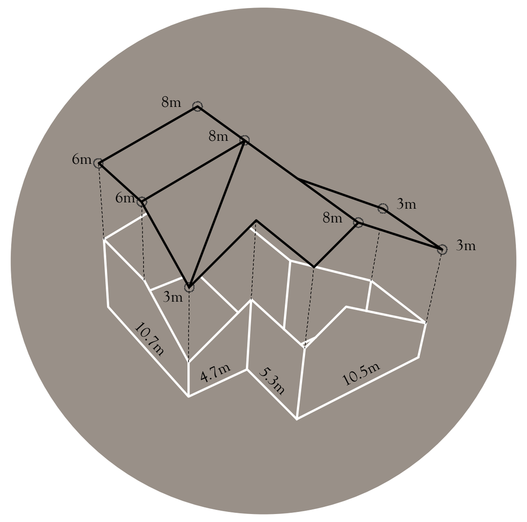
SNEIÐING A - M. 1:500



SNEIÐING B - M. 1:500



ÞRÍVÍÐUR BYGGINGARREITUR - STÆRRI HÚS



ÞRÍVÍÐUR BYGGINGARREITUR - MINNI HÚS

BREYTING Á DEILISKIPULAGI - SKILMÁLAR::

GREINARGERÐ:

Skipulagssvæðið

Um er að ræða breytingu á mörkum núverandi skipulags, á horni gatnanna Hrauntungu og Hraunbrúnar við jaðar byggðar að Víðistaðatúni.
Núverandi skipulagsreitur er stækkaður og gerir tillagan ráð fyrir að byggð verði þrjú parhús á stækkun reitsins.
Að öðru leyti gildir á reitnum áður samþykkt deiliskipulag.

Leiðarljós

Gerð nýrra húsa tekur mið af aðliggjandi húsum við göturnar Hrauntungu og Hraunbrún, en núverandi byggð ásamt nálægð og útsýni yfir útivistarsvæðið á Víðistaðatúni gefa svæðinu sinn staðaranda.

Bílastæði eru sameiginleg og er yfirbragð þeirra mildað með gróðri og lágum veggjum.

Gert er ráð fyrir matjurtagörðum sem eru sameiginlegir annars vegar fyrir hús A, B, E og F og hins vegar fyrir hús C og D.
Á þetta að fara í skilmála?

Almennir skilmálar

Aðkoma er frá Hrauntungu.

Bílastæði eru sameiginleg fyrir allar íbúðir, tvö fyrir hvert hús auk tveggja gestastæða. Gert er ráð fyrir að hægt sé að aka bílum að aðkomu hvers húss ef nauðsyn ber til.

Kvöð er um göngustíg á bæjarlandi frá útivistarsvæðinu á Víðistaðatúni milli húsa, sjá nánari staðsetningu á uppdrætti.
Aðrir stígar tilheyra eigendum lóðanna, sjá nánar á skýringarmynd sem heitir "Skipting lóða".

Aðalinngangar húsa eru að norðanverðu, tveir og tveir saman fyrir hvert parhús.
Sameiginlegur forgarður mótar aðkomu parhúsi en hver íbúð er með einkagarð í suður.

Lágir steyptir eða hlaðnir veggir og timburgirðingar skilgreina útirými ásamt gróðri á lóðarmörkum, sjá hæðir veggja á sneiðingum.
Sorpgeymslur eru sameiginlegar fyrir hvert parhús við aðkomurými í norðri.
Á að skilgreina sorpflokkunarstöð á bílstæði ??

Byggingar skulu vera innan þrívíðs byggingarreits að undanskildum: svölum, skyggnum og skjólveggjum, sjá teikningu.

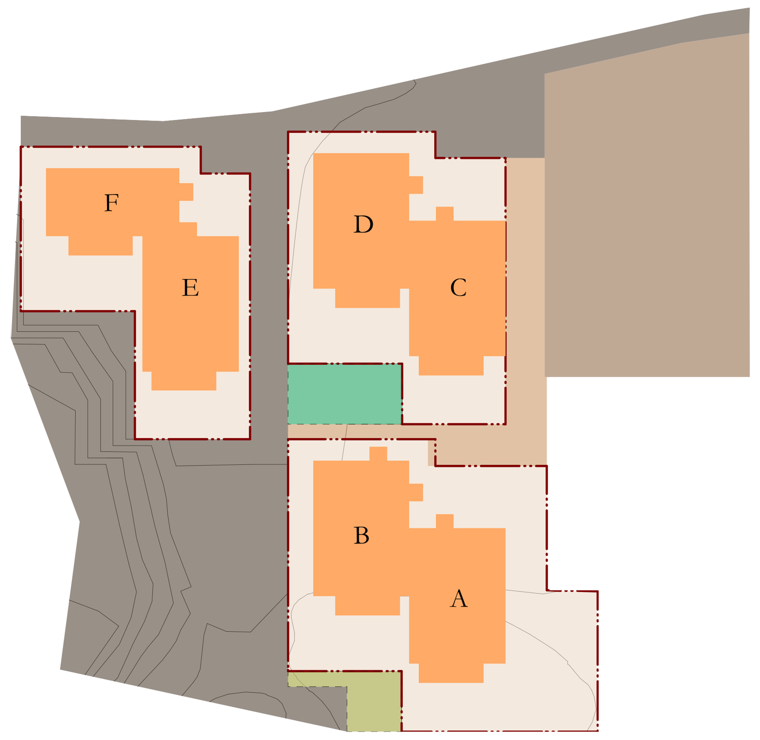
Meginbyggingarefni er timbur, klætt er með bárujárni á þak og veggi ásamt láréttri timburklæðningu í tengslum við glugga og aðkomu/útgönguhliðar.

Þakhallar eru að lágmarki 14°, en gerð er grein fyrir meginformi húsa á teikningum af þrívíðum byggingarreit. Einnig er heimilt að hafa veggsvalir á efri hæðum.
Á að skilgreina hámarksstærð svala??

Lóðir verða afhentar með teikningum á byggingarnefndarstigi og því ekki nauðsynlegt að gera sérskilmála fyrir hvert hús ??

HELSTU STÆRÐIR:

Heildarstærð svæðis - 2.431 m2 - hámarksnýtingarhlutfall 0.37
Bæjarland - 718 m2
Sameiginleg bílastæði húsa A, B, C, D, E & F - 417 m2
Sameiginlegur stígur húsa A, B, C & D - 110 m2
Lóð húsa A & B - 455 m2
Lóð húsa C & D - 343 m2
Lóð húsa E & F - 319 m2
Sameiginlegur reitur til matjurtaræktunar fyrir hús A & B - 26 m2
Sameiginlegur reitur til matjurtaræktunar fyrir hús C, D, E & F - 43 m2
Stærð húsa A, B, C, D og E er um það bil 160 m2
Stærð húss F er um það bil 100 m3



SKIPTING LÓÐAR

SAMÞYKKTIR:

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 2. MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 VAR SAMÞYKKT Í ____________________ ÞANN ________ 20___.

TILLAGAN VAR GRENNDARKYNNT FRÁ ________ 20___. TIL ________ 20___ MEÐ ATHUGASEMDAFRESTI TIL ________ 20___.

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN ________ 20___.

A arkitektar
arkibúllan ehf. - Tómasarhaga 31 - 107 Reykjavik - simi 561 8955 - arkibullan@arkibullan.is

HÓLMFRÍÐUR ÓSMANN JÓNSDÓTTIR faí
HREFNA BJÖRG ÞORSTEINSDÓTTIR faí
MARGRÉT LEIFSDÓTTIR faí

MÆLIKVARÐI: 1:500 - **DAGS: 20.02.2017** - BREYTT:

Skipulags- og byggingarsvið Hafnarfjarðar
Ráðhús Hafnarfjarðar, Strandgötu 6 - 220 Hafnarfjörður - sími 585 5500