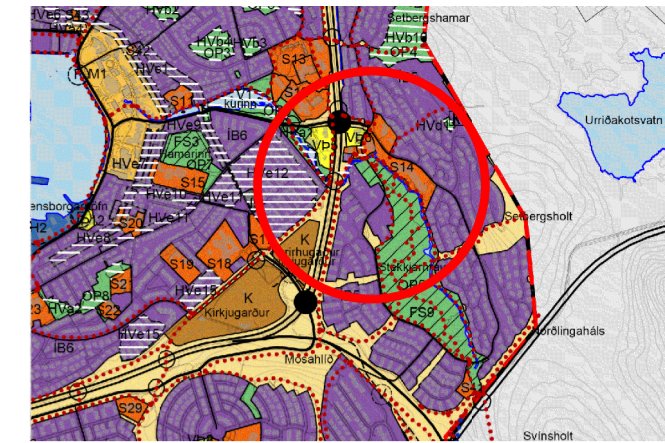


TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI 1:1000  
DEILISKIPULAG SAMÞ. AF SKIPUL. OG BYGGINGAR. HAFNARFJARÐAR 10.03.2009  
mkv. 1:1000



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI mkv. 1:1000



Úrdráttur úr aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2005-2025

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

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 25.gr. skipulags- og byggingarlaga var samþykkt hjá skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann 10. jan 2014

Fh. Skipulags- og byggingarráðs

- og í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 17. mars 2014.

Bæjarstjórnin í Hafnarfirði

Deiliskipulagið var auglýst 17.nóvember 2008 með athugasemdarfrésti til 12.janúar 2009.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í b-eild sjónmáttíðinda þann 2009.

Skipulagsstofnun hefur fengið þessi gögn til yfirferðar í samræmi við skipulags- og byggingarlög nr. 73/1997.

ASK ARKITEKTAR EHF  
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK  
SÍMI 515 0300 FAX 515 0319  
www.ask.is



### Gildandi deiliskipulag

Lóð  
Stekkjaberg 9, 221 Hafnarfirði  
Landnúmer 123191  
Staðgreinir 1400-01-82700090

Greinargerð  
Heimilt er að rífa núverandi byggingar á lóð.

Byggingarreitur skal vera rúmur og tekur mið af landslagi innan lóðar. Leitast skal við að aðlaga byggingarform í samspieli við náttúru og séreinkenni lóðar. Innan byggingarreits er leyfileg hámarks hæð breytileg og byggingarhlutar geta ýmist verið samtengdir, eða sjálfstæðar einingar. Hámarks hæð skal miðast við uppgefnu gólfkóta á útgefnu hæðarblöðum.

Innan byggingarreits má reisa einkahemili með innisundlaug, bílageymslu og vinnuáðstöðu fyrir heimilisfólk auk gestaáðstöðu. Á lóð skal gera ráð fyrir amk. 5 bílastæðum sem skulu staðsett innan byggingarreits.

Tafla:  
Lóðarstærð er 6.684,2 m<sup>2</sup>  
Hámarks byggingarmagn á lóðinni verður: 1000,0 m<sup>2</sup>  
Hámarks hæð almennt: 5,0 m  
Leyfilegt að byggja allt að 300m<sup>2</sup> innan skilgreinds byggingarreits upp í hæð 8,0 m

Kvöð er um gróður meðfram Híldarbergi. Leitast skal við að halda núverandi gróðri á lóðinni eftir fremsta mætti og græða upp óhjákvæmileg sár í landinu að byggingarframkvæmdum loknum.

### Tillaga að deiliskipulagi

#### Greinargerð

Á lóðinni er komið fyrir þremur raðhúsum og tveimur parhúsum, samtals þrettán íbúðum. Húsin eru tvær hæðir, með inndreginni þakhæð. Bílskúrar raðhúsa eru stakstæðir á lóð.

Lóð  
Stekkjaberg 9 221 Hafnarfirði  
Landnúmer 123191  
Staðgreinir 1400-01-82700090  
Lóðarstærð er 6.680,0 m<sup>2</sup>  
Byggingarmagn íbúðir 2.538,0 m<sup>2</sup>  
Byggingarmagn stakstæðir bílskúrar 264,0 m<sup>2</sup>  
Byggingarmagn samtals 2798,0 m<sup>2</sup>  
Nýtingarhlutfall 0,41

#### 1.0 Staðsetning og gerð byggðar á skipulagssvæðinu

Deiliskipulagsreitirinn er miðsvæði í bænum og afmarkast af Stekkjarhrauni að austan sem er skipulagt sem útivistarsvæði, og Miðsvæði Setbergs að vestan. Lóðin er í jaðri útivistarsvæðisins Stekkjarhrauni og er umlukin háum trjágróðri. Jarðvegur er hraunjarðvegur. Á lóðinni er seytlar upp vatn frá Stekkjarhrauni og myndar tjörn. Í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar er svæðið skilgreint sem íbúðasvæði.

#### 2.0 Almenn ákvæði

Í skipulagsskilmálum koma fram ákvæði varðandi stærð og gerð bygginga, þakform, frágang lóða og bygginga og fleira sem hönnuðum ber að fara eftir. Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreit íbúðarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna hæðartölu (kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuþæðir við lóðarmörk (G) og lóðarhæðir á

mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.

#### 3.0 Gerð og útlitshönnun bygginga

Gert er ráð 13 íbúðum í raðhúsum eða sérþýli. Hæð húsa verður 2 – 3 hæðir, og þriðja hæðin að stórum hluta inndregin. Lögð er áhersla á að fjölbreytt yfirbragð byggðarinnar, vandað efnisval og frágang á svæðinu. Efnisnotkun í útlit húsa skal að jafnaði vera þannig að hver íbúðaeining teikni sig út og sama efni eða litur komi ekki fyrir á hlíðstæðum einingum. Valkvætt er að byggja þriðju hæðina. Stærð þakhæðar er ekki meiri en 40% af grunnfleti einingar. Þakform er flatt eða einhalla með 8° þakhalla.

#### 4.0 Hæðir bygginga og efnisnotkun

Hámarks hæð bygginga frá gólfkóta 1. hæðar 9,0m  
Hámarks hæð bílskúra frá gólfkóta. 3,0m  
Varast skal endurteknir á efnis- og litavali. Notast skal við eins umhverfisvænt byggingarefni eins og kostur er.

#### 5.0 Bílastæði, bílageymslu

Gert skal ráð fyrir bílageymslu með bílastæði fyrir framan á hverja íbúðareiningu. Auk þess eru 9 stæði fyrir gesti á lóðinni. Samtals eru því 1,7 bílastæði á íbúð. Bílageymsla er samtengd parhúsi, en bílskúrar raðhúsa eru ekki tengdir húsum. Leitast skal við að bílskúrar falli inn í jarðvegsmön að Híldarbergi.

#### 6.0 Lóð

Lóðinni er skipt í þrettán sérafnotareiti, en að öðru leyti er lóðin skilgreind sem sameign. Á austurhluta lóðar við hraunjaðarinn er skilgreint svæði sem skal vera óraskað á byggingartím og eftir að byggingar hafa verið fullgerðar. Þar er vatnsuppspretta og tjörn og skal skal yfirfall leitt í ræsi sem er í vesturhluta lóðar. Sjá skal til þess að vatn flæði ekki yfir í mikum leysingum. Leita skal umhverfisvænna kosta við meðhöndlun yfirborðsvatns. Skipulag og hönnun lóðar (lóðaruppdráttur) skal liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Skal lóðaruppdráttur hjóta samþykki byggingarfulltrúa ekki má gróðursetja hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m. Sé trjám eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,8 m, nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað.

#### Tafla

Sérafnotareitir	Íbúð	Fj. Hæða	Heimilað byggingarmagn íbúðarhúsnæði m <sup>2</sup>	Bílskúr Stakstæður m <sup>2</sup>	Samtals	Skýring
R01	1	2-3	173	24	197	Raðhús með inndreginni þakhæð
R02	1	2-3	173	24	197	Raðhús með inndreginni þakhæð
R03	1	2-3	173	24	197	Raðhús með inndreginni þakhæð
R04	1	2-3	192	24	216	Raðhús með inndreginni þakhæð
R05	1	2-3	192	24	216	Raðhús með inndreginni þakhæð
R06	1	2-3	192	24	216	Raðhús með inndreginni þakhæð
R07	1	2-3	192	24	216	Raðhús með inndreginni þakhæð
R08	1	2-3	192	24	216	Raðhús með inndreginni þakhæð
R09	1	2-3	192	24	216	Raðhús með inndreginni þakhæð
R10	1	2-3	192	24	216	Raðhús með inndreginni þakhæð
R11	1	2-3	192	24	216	Raðhús með inndreginni þakhæð
R12	1	2-3	Bílskúr sambyggður	240	240	Parhús með inndreginni þakhæð
R13	1	2-3	Bílskúr sambyggður	240	240	Parhús með inndreginni þakhæð
Samtals	13	2-3	2.534	264	2.798	



VERKEFNI

Stekkjaberg 9

TEGUND TEKNINGAR  
Tillaga að deiliskipulagi  
HEITI TEKNINGAR  
Miðhverfi Setbergi Hafnarfirði

MKV. 1:1000  
HANNAÐ GÖS  
TEKNAÐ GÖS  
YFRF.

DAGS,  
04.05.2015

VERK NR. 1411 AUKENNI - NÚMÉR TEKNINGAR 08-01

UTGAFA