

Vellir

5. áfangi

DEILISKIPULAG

Greinargerð
og skipulagsskilmálar

Útgáfa 0.1 - 25.08.2006



Hafnarfjarðarbær
Umhverfis og tæknisvið

ARKÍS

EFNISYFIRLIT

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR	4
0.1 SAMÞYKKTIR.....	4
0.2 BREYTINGAR.....	4
1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR	7
1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR.....	7
1.2 GÖGN SKIPULAGSINS.....	7
2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ	8
2.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ: LEGA, AFMÖRKUN OG AÐKOMA.....	8
2.2 GATNAKERFI OG STÍGAR.....	8
2.3 LANDSLAG OG SÉRKENNI.....	8
2.4 VEÐURFAR.....	9
2.5 MENNINGARMINJAR.....	9
2.6 VEITUR OG LAGNIR.....	9
2.7 EIGNARHALD Á LANDI.....	9
3. VELLIR –5. ÁFANGI – DEILISKIPULAG	10
3.1 MARKMIÐ OG FORSENDUR DEILISKIPULAGS.....	10
3.2 MEGININTAK SKIPULAGSTILLÖGUNNAR.....	10
3.3 SJÁLFBÆR ÞRÓUN.....	10
3.4 HÚSAGERÐIR.....	11
3.5 GATNAKERFI OG FLOKKUN ÞESS.....	11
3.6 GÖNGU- OG HJÓLALEIÐIR.....	12
3.7 LEIKSVÆÐI OG ÚTIVIST.....	12
3.8 SKJÓLBELTI OG GRÓÐURSETNING.....	12
3.9 ALMENNINGSSAMGÖNGUR.....	13
3.10 SAFNGÁMAR OG GRENNDARSTÖÐVAR.....	13
3.11 VEITUR OG LAGNIR.....	13
4. ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR	14
4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPÐRÆTTIR.....	14
4.2 MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.....	14
4.3 BYGGINGARREITUR OG NÝTINGARHLUTFALL.....	15
4.4 ÚTBYGGINGAR.....	15
4.5 SORPGEYMSLUR OG SORPFLOKKUN.....	15
4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR.....	15
4.7 FRÁGANGUR LÓÐA.....	16
5. SÉRÁKVÆÐI FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR	17
5.1 ALMENNT.....	17
5.2 EINBÝLISHÚS.....	17
5.2.1 Einbýlishús E1.....	18
5.2.2 Einbýlishús E2.....	18
5.3 RAÐHÚS.....	18
5.3.1 Raðhús R1.....	19
5.3.2 Raðhús R2.....	19
5.3.3 Raðhús R3.....	19
5.3.4 Raðhús R4.....	19
5.3.5 Raðhús R5.....	20
5.3.6 Raðhús R6.....	20
5.4 FJÖLBÝLISHÚS.....	21
5.4.1 Fjölbýlishús F1.....	22
5.4.2 Fjölbýlishús F2.....	22
5.4.3 Fjölbýlishús F3.....	23

5.4.4	<i>Fjölbylishús F4</i>	23
5.4.5	<i>Fjölbylishús F5</i>	23
5.4.6	<i>Fjölbylishús F6</i>	24
5.4.7	<i>Fjölbylishús F7</i>	24
5.4.8	<i>Fjölbylishús F8</i>	24
5.4.9	<i>Fjölbylishús F9</i>	25
5.5	LÓÐ FYRIR SPENNISTÖÐ	25
5.6	MÖN VIÐ AÐVEITUSTÖÐ	25
6.	UPPDRÆTTIR	26
6.1	SKÝRINGARUPPDRÁTTUR.....	26
6.2	SKIPULAGSUPPDRÁTTUR	27

0. Samþykktir og breytingar

0.1 Samþykktir

Tillaga að deiliskipulagi þessu var auglýst samkvæmt ákvæðum skipulags- og byggingarlaga _____ til _____.

Tillagan var samþykkt í skipulags-og byggingarráði Hafnarfjarðar þann _____

Tillagan var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann _____

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi þann _____

0.2 Breytingar

Verði um breytingar á deiliskipulaginu að ræða, verður þeirra getið í þessum kafla.

Fyrsta útgáfa sem auglýst er til kynningar er merkt 0.0, næsta útgáfa sem gefin er út samhliða gildistöku verður merkt 0.1 og þar verður gerð grein fyrir þeim breytingum sem kunna hafa átt sér stað síðan tillagan var auglýst. Síðari breytinga sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og byggingarráði. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Útgáfa 02. dags. 25.08.2006

Samkvæmt ábendingu Skipulagsstofnunar, sbr. bréf til Hafnarfjarðar-bæjar dags. 23.06.2006 eru gerðar eftirfarandi breytingar á texta greinargerðarinnar:

Kafli 3.11

Eftirfarandi texti er felldur út:

Gert er ráð fyrir spennistöð austan við Hvannatorg, sunnan Hvannavalla.

Eftirfarandi texti er settur inn:

Gert er ráð fyrir tveimur lóðum fyrir tæknibúnað veitustofnunar, annars vegar við Hvannatorg, sunnan Hvannavalla (Hvannavellir 2) og hins vegar við Kvistavelli (Kvistavellir 42).

Bygging á lóðinni skal vera á einni hæð og falla vel inn í umhverfið.

Kafli 5.2

Eftirfarandi texti er felldur út:

Mæliblöð sýna byggingarreit húss og staðsetningu innan lóðar, ásamt fjarlægð frá lóðamörkum, en hún miðast við að útveggir séu a.m.k. REI60 eða klæddir klæðningu í flokki 1. Ef húsið nær ekki þessum kröfum þarf að byggja fjær lóðarmörkum sem því nemur (sjá byggingarreglugerð, 75.gr.).

Eftirfarandi texti er settur inn:

Mæliblöð sýna byggingarreit og fjarlægð hans frá lóðamörkum. Bundnar byggingarlínur eru á byggingarreitum til norðurs og austurs. Miða skal fjarlægð húsa frá lóðamörkum til suðurs og vesturs við ákvæði 75. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998, þannig að lágmarksfjarlægð milli húsa sé nægjanleg til að skerða ekki byggingarrétt á nágrannalóðum, miðað við að þar yrðu útveggir samkvæmt d-lið í grein. 75.1 í byggingarreglugerð).

Kafli 5.2.1

Eftirfarandi texti er felldur út:

Bundin byggingarlína er að jafnaði 2 m frá lóðarmörkum að austan og 4 m að norðan, til að lóðirnar nýtist sem best og sem stærstur hluti hennar sé í skjóli fyrir ríkjandi vindáttum. Fjarlægð bundinna byggingarlína frá lóðarmörkum er miðuð við steinsteypt hús, þannig að ef byggt er timburhús, þarf það að fara inn fyrir bundna byggingarlínu sem því nemur, sbr. ákvæði byggingarreglugerðar. Ekki er heimilt að byggja nær lóðamörkum að vestan en 3 m, (sjá nánar í 2. mgr. í kafla 5.2 Einbýlishús). Fyrir framan bílskúra er byggingarreitur 7 m frá götu.

Eftirfarandi texti er settur inn:

Bundin byggingarlína er að jafnaði 2 m frá lóðarmörkum að austan og 4 m að norðan, til að lóðirnar nýtist sem best og sem stærstur hluti hennar sé í skjóli fyrir ríkjandi vindáttum. Byggingar skulu alfarið vera innan byggingarreits og að auki uppfylla skilyrði 2. mgr. í kafla 5.2. hér að framan.

Kafli 5.2.2

Eftirfarandi texti er felldur út:

Bundin byggingarlína er að jafnaði 2 m frá lóðarmörkum að austan og 4 m að norðan, til að lóðirnar nýtist sem best og sem stærstur hluti hennar sé í skjóli fyrir ríkjandi vindáttum. Fjarlægð bundinna byggingarlína frá lóðarmörkum er miðuð við steinsteypt hús, þannig að ef byggt er timburhús, þarf það að fara inn fyrir bundna byggingarlínu sem því nemur, sbr. ákvæði byggingarreglugerðar. Ekki er heimilt að byggja nær suður- og vesturlóðamörkum en 4 m, (sjá nánar í 2. mgr. í kafla 5.2 Einbýlishús). Fyrir framan bílskúra er byggingarreitur 7 m frá götu.

Eftirfarandi texti er settur inn:

Bundin byggingarlína er að jafnaði 2 m frá lóðarmörkum að austan og 4 m að norðan, til að lóðirnar nýtist sem best og sem stærstur hluti hennar sé í skjóli fyrir ríkjandi vindáttum. Byggingar skulu alfarið vera innan byggingarreits og að auki uppfylla skilyrði 2. mgr. í kafla 5.2. hér að framan.

Kafli 5.5

Eftirfarandi texti er felldur út:

Gert er ráð fyrir lóð fyrir spennistöð Hitaveitu Suðurnesja við Hvannavelli 2, sjá skipulagsuppdrátt. Hámarkshæð spennistöðvar er 3,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Eftirfarandi texti er settur inn:

Gert er ráð fyrir tveimur lóðum fyrir spennistöð Hitaveitu Suðurnesja við Hvannavelli 2 og Kvistavelli 42, sjá skipulagsupprátt.

Hámarkshæð spennistöðvar er 3,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði). **Bygging á lóðinni skal vera á einni hæð og falla vel inn í umhverfið.**

1. Almennar upplýsingar

1.1 Tildrög deiliskipulagsvinnunnar

Deiliskipulagsvinna fyrir 5. áfanga hófst um miðjan apríl 2005, og var unnin af Arkís ehf.

1.2 Gögn skipulagsins

Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og skýringaruppdrætti. Skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:1000, dags. 07.07.2005, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.



Horft að Grísanesi

2. Skipulagssvæðið

2.1 Skipulagssvæðið: Lega, afmörkun og aðkoma

Skipulagssvæði Valla 5. áfanga er um 21,8 ha að stærð. Skipulagsmörk eru sýnd á skipulagsupprættinum. Svæðið er nýbyggingarsvæði sunnan við 3. áfanga Valla afmarkast til austurs af íbúðasvæðum Valla, áfanga 4 og 6, til vesturs af framhaldi Ásbrautar og til suðurs af nýrri tengibraut (Klukkuvöllum).

Framtíðaraðkoma akandi að svæðinu er frá Krýsuvíkurvegi, um Ásbraut, Fléttuvelli og Klukkuvelli.

2.2 Gatnakerfi og stígar

Ásbraut tengibraut. Nýr vegur sunnan Valla, 5. og 6. áfanga (Klukkuvellir) er tengibraut. Fléttuvellir, sem liggur frá tengibrautinni, eru safngata. Hvannavellir eru safngata.

Stofnstígar frá eldri íbúðahverfum Hafnarfjarðar eru einkum þrjár: Úr norð-vestri liggur stígar frá Hvaleyrarhrauni sem ráðgert er að þveri Reykjanesbraut um undirgöng. Annar göngustígar frá Hvaleyrarholti er um göng undir Reykjanesbraut sem eru þegar komin og liggja austar en fyrrnefndur stígar. Þá liggur stofnstígar frá miðbænum meðfram íþróttasvæði Hauka að skipulagssvæðinu. Allir þessir göngustígar sameinast í einum stíg norðaustan við 1. áfanga og liggja áfram að útivistarsvæðum umhverfis Grísanes og til útivistarsvæðis umhverfis Ástjörn og Hvaleyrarvatn.

Innan Valla, 5. áfanga er gert ráð fyrir þremur megin gönguleiðum sem allir tengjast við Velli, 3. áfanga:

Austast er stígar sem mun liggja um ósnert hraun, frá undirgöngum undir Fléttuvelli í norðri og að undirgöngum undir Klukkuvelli. Stígurinn er tengdur íbúðarsvæðunum beggja vegna.

Um miðbik Valla 5 er stígar sem er framhald af Kvistavöllum og liggur til norðurs að Fléttuvöllum.

Vestast í svæðinu er stígar sem liggur næst fjölbýlishúsalóðum, frá undirgöngum undir Klukkuvelli og að Fléttuvöllum að norðan. Frá þessum stíg er gert ráð fyrir að komi stígar til vesturs, um undirgöng, sem tengir saman Velli, 5. áfanga og athafnasvæðið Selhraun suður.

Allir framangreindir stígar eru tengdir gangbrautum og gangstéttum aðliggjandi gatna, þannig að í heildina myndast þétt stíganet, sem tengir svæðið saman innbyrðis og við aðliggjandi svæði.

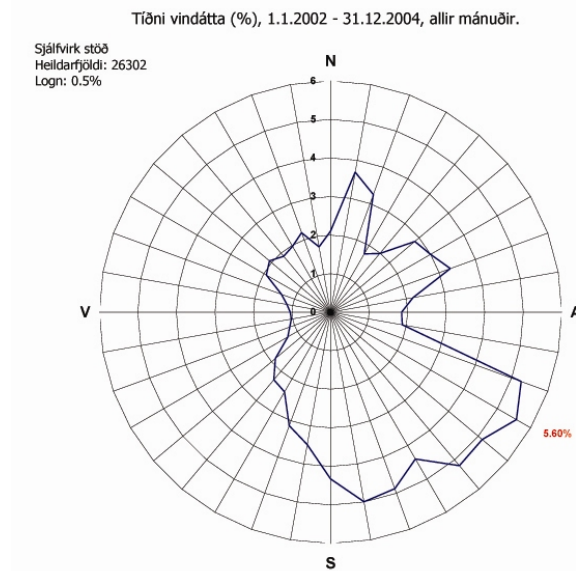
2.3 Landslag og sérkenni

Skipulagssvæðið er flatlent helluhraun frá nútíma, með hraunbollum og hryggjum, vaxið grámosa og lyngi, en kjarri á stöku stað. Skipulagssvæðið er í um 20 – 30 m yfir sjó. Hraunið er nánast ósnert, en umhverfis svæðið eru ný hverfi í uppbyggingu, þar sem yfirborði hefur verið raskað verulega.

Helluhraun er fast fyrir og þarf stórvirk tæki til þess að vinna á því. Hraunið ætti að vera vel burðarhæft, en nauðsynlegt er þó að kanna vel undirstöður mannvirkja. Undir yfirborðinu geta leynst gjótur, holrými og hraunhellar. Vegna hæðarlegu innan svæðisins þarf víða að gera ráð fyrir umtalsverðum jarðvegsfyllingum til að jafna út lóðir.

2.4 Veðurfar

Vindmælingar frá Ásfjalli og Straumsvík benda til þess að hafgola úr norðvestri sé ríkjandi að sumarlagi, að degi til. Að vetrarlagi eru ríkjandi vindáttir frá austri og suðaustri. Svæðið er opið fyrir ríkjandi vindáttum. (Heimild: Greinargerð með deiliskipulagi Valla, Hafnarfirði, 3. áfangi).



2.5 Menningarminjar

Í tengslum við skipulagsramma sem unninn var 1993 – 1994 voru gerðar fornleifaathuganir á vegum Hafnarfjarðarbæjar og Þjóðminjasafnsins. Þessar minjar voru síðan hnitsettar inn á kort 1999. Einu þekktu minjarnar á svæðinu eru leifar af hleðslu í hraungjótu, sem talið er að hafi verið aðhald fyrir fé. Minjarnar eru ekki friðlýstar. Vakin er athygli á, að ef fornleifar finnast við framkvæmdir, skal fylgja fyrirmælum 13.gr. þjóðminjalaga nr. 107/2001.

13. gr. Nú finnast fornleifar sem áður voru ókunnar og skal finnandi þá skýra Fornleifavernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifaverndar ríkisins um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. (*Lagasafn l.nr. 107/2001*).

2.6 Veitur og lagnir

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Regnvatni verður safnað saman í púkkgrýfjur og veitt þaðan út í grunnvatnið, þannig að hreinsun verður aðgengilegri í framtíðinni.

2.7 Eignarhald á landi

Allt land innan skipulagssvæðisins er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

3. Vellir –5. áfangi – deiliskipulag

3.1 Markmið og forsendur deiliskipulags

Deiliskipulagið er fimmti áfangi í nýju íbúðahverfi vestan Grísaness og sunnan Reykjanesbrautar.

Helstu skipulagsmarkmið Valla 5. áfanga eru:

- Að móta vandað skipulag, með tengslum við ósnerta náttúru, góðri byggingarlist, umferðaröryggi og umhverfissjónarmið að leiðarljósi, þannig að úr verði gott íbúðarhverfi.
- Að hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi eins og því verður viðkomið í samræmi við Staðardagskrá 21.
- Að vinna samræmt skipulag á svæðinu, sem nýtir land á skynsamlegan hátt, nýtir sérkenni þess og skapar umhverfisgæði.
- Að íbúðir njóti sólar og dagsbirtu og verði í góðum tengslum við útisvæði.
- Að húsform verði notuð til skjólmyndunar.
- Að tengja byggðina útivistarsvæðum og göngustígum Hafnarfjarðar.
- Að gönguleiðir frá heimilum til skóla, leikskóla og stoppistöðvar strætisvagna verði stuttar og öruggar.

3.2 Megininntak skipulagstillögunnar

Byggðinni er þannig hagað að hún skýli almennt fyrir ríkjandi vindáttum, norðvestanátt á sumrum, austan og suðaustanáttum á vetrum.

Lögð er áhersla á að hraunið verði varðveitt sem mest innan lóða og aðlögun byggðar að landi verði sem best.

Lögð er áhersla á að þrátt fyrir þetta byggð njóti hver lóð sólar eftir því sem aðstæður leyfa.

Götur verða aðlagðar að hrauninu í legu og hæð. Götur og gönguleiðir yfir þær eru útfærðar með umferðaröryggi í huga. Gangstéttir eru beggja vegna allra gatna.

Gert er ráð fyrir leið almenningsvagna eftir miðbiki hverfisins um Drekaelli, og Hvannavelli.

Hluti af umferðarkerfinu innan skipulagsvæðisins felst í neti göngu- og hjólreiðastíga. Það tengir saman íbúðabyggðina og nærliggjandi byggða- og þjónustukjarna, útivistarsvæði og landslag.

3.3 Sjálfbær þróun

Leitast er við að hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi við úrvinnslu á skipulaginu, eins og skipulagslög kveða á um. Það er gert með því að leggja áherslu á þetta byggð og stutt grunnkerfi. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistvænu samhengi, jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa. Leitast er við að skapa þéttriðið stíganet í tengslum við megin göngustígakerfi og almenningsvagnakerfi bæjarins.

Byggingarreitir eru mótaðir með hliðsjón af hagkvæmum íbúðalausnum, m.a. með tilliti til byggingartækni, sólarljóss, loftunnar, skjóls, tengsla við útirými og garða.

Næsta grenndarstöð fyrir flokkaðan úrgang verður á svæðinu Selhraun Suður.

3.4 Húsagerðir

Húsagerðir og fjölda lóða og íbúða má lesa úr meðfylgjandi töflu:

	Eskivellir		Drekavellir		Glitvellir		Kvistavellir		Íbúðir alls
	Lóðir	Íbúðir	Lóðir	Íbúðir	Lóðir	Íbúðir	Lóðir	Íbúðir	
E1			12	12	20	20	16	16	48
E2			8	8	24	24	8	8	40
F1	1	36							36
F2	1	30							30
F3	1	24							24
F4	1	20							20
F5	1	16							16
F6	1	24							24
F7							1	18	18
F8			7	28	4	16			44
F9			5	30					30
R1			2	6			1	3	9
R2							1	4	4
R3			1	3					3
R4			1	4			6	25	29
R5							2	9	9
R6							1	2	2
Alls	6	150	36	91	48	60	36	85	386

3.5 Gatnakerfi og flokkun þess

Ásbraut og Klukkuvellir eru tengibrautir. Fléttuvellir eru safngata norðan Valla, 5, áfanga. Ein safngata, Hvannavellir, liggur um hverfið mitt, frá vestri til austurs og tengist Ásbraut um hringtorg.

Aðrar götur á deiliskipulagssvæðinu eru húsagötur.

Frá Ásbraut eru þrjár tengingar inn í hverfið, Hvannavellir og Eskivellir. Frá Klukkuvöllum tengist hverfið um Kvistavelli.

Fimm hraðahindranir eru innan Valla, 5. áfanga: Á Drekaöllum ein þrenging, á Hvannaöllum er einnig þrenging. Á Glitvöllum eru tvær hraðahindranir, sem eru þannig gerðar, að akbrautum er hliðrað um miðeyju, jafnframt því sem gönguleið um eyjuna er hliðrað. Á mörkum Valla, áfanga 5 og 6 er þriðja hraðahindrunin af þessari gerð.

3.6 Göngu- og hjólaleiðir

Megin göngu- og hjólreiðastígar á svæðinu eru þrjár og liggja þeir norður – suður, milli Fléttuvalla og Klukkuvalla:

- Í austurjaðri skipulagssvæðisins liggur stígur í beinu framhaldi af undirgöngnum undir Fléttuvelli, suður um hraunið austan lóða og að áformuðum undirgöngum undir Klukkuvelli.
- Annar stígur liggur frá gangbraut á Fléttuvöllum, um annars óhreyft hraun, milli Glitvalla og Drekaavalla, þar til hann mætir götu Hvannavöllum og Kvistavöllum. Þaðan heldur hann áfram meðfram Kvistavöllum að Klukkuvöllum.
- Þriðji stígurinn liggur um svæðið vestanvert, frá Fléttuvöllum og meðfram fjölbýlishúsalóðum við Eskivelli og að undirgöngum undir Klukkuvelli.

Auk þeirra þriggja stíga sem hér eru nefndir er gert ráð fyrir því að gangbraut meðfram Hvannavöllum tengist stíg og undirgöngum vestur um Ásbraut, í átt til Selhrauns suður.

Við lagningu stíga skal fella þá að hraunlandslagi þannig að það spillist sem minnst. Þar sem gönguleiðir liggja yfir götur eru upphækkaðar hraðahindranir sem eru um leið gangbrautir. Þar er sérstaklega hugað að öryggismálum gangandi og hjólandi vegfarenda og viðeigandi ráðstafanir gerðar við nánari útfærslu.

Tveggja metra breiðar gangstéttir eru beggja vegna við allar götur.

Við allar götur, aðrar en húsagötur með aðkomu beint að lóðum, er 2 m grasræma á milli götu og gangstétta.

3.7 Leiksvæði og útivist

Tvö leiksvæði eru innan skipulagssvæðisins: Grenndarvöllur við Drekaavelli og annar grenndarvöllur við fjölbýlishúsalóðirnar við Eskivelli.

Aðkoma er að leiksvæðunum eru eftir göngustígum og gangstéttum. Gerð og viðhald leiksvæðanna verður á vegum Hafnarfjarðarbæjar, sem jafnframt mun fylla í hættulegar sprungur og gjótur á þeim. Um frágang og nánari útfærslu og búnað leiksvæðanna er ekki fjallað í deiliskipulagi þessu.

Hraunið sem liggur utan lóða á skipulagssvæðinu og verður látið ósnert af mannvirkjagerð er vel fallið til útivistar. Um þessi svæði verða lagðir vandaðir stígar, þannig að auðvelt verður að komast að þeim. Hraunið er dæmigert óslétt helluhraun, með ótal sprungum, skjólsælum hvilftum og hólum.

3.8 Skjólbelti og gróðursetning

Lóðarhafar eru hvattir til þess að rækta lóðir sínar með skjólbeltum og öðrum gróðri, eftir því sem aðstæður gefa tilefni til. Ekki er gert ráð fyrir trjábeltum eða skipulagðri gróðursetningu utan lóða.

3.9 Almenningsvegur

Leið almenningsvagna inn í hverfið er um Fléttutorg, Drekaelli, Hvannaelli og að endastöð sömu götu innan Valla, 6. áfanga. Stoppistöðvar verða tvær, við götu Drekaelli og Hvannaelli.

Miðað er við að hámarks göngufjarlægð frá heimili að stoppstöð verði 700 m frá einbýlishúsum og 500 frá fjölbýlishúsum.

3.10 Safngámar og grenndarstöðvar

Gert er ráð fyrir því að grenndarstöð verði komið fyrir innan athafnasvæðisins í Selhrauni suður.

3.11 Veitur og lagnir

Gert er ráð fyrir tveimur lóðum fyrir tæknibúnað veitustofnunar, annars vegar við Hvannatorg, sunnan Hvannavalla (Hvannaelliir 2) og hins vegar við Kvistaelli (Kvistaelliir 42).

Lágmarksfjarlægð byggingar frá lóðarmörkum er 3 m. Bygging á lóðinni skal vera á einni hæð og falla vel inn í umhverfið.

4. Almennir skipulagsskilmálar

4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem skilmálar þessir, mæli- og hæðarblöð, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Á raðhúsum og parhúsum skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar:

- Frágang lands þ.e. hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum. Lóðarhafa ber ætíð að fylgja G - og L – tölum
- Helstu aðkomuleiðir
- Bílastæði
- Sorpgeymslur
- Staðsetningu trjágróðurs
- Staðsetningu dvalarsvæða
- Staðsetning stoðveggja, fláa og skjólveggja
- Annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998)

Ef ósk kemur fram um frávík frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum, skal leggja hana fyrir skipulagsyfirvöld Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á frávík, verður farið með málið sem breytingu á deiliskipulagi samkvæmt 26. gr. skipulags- og byggingarlaga.

Lögð er sérstök áhersla á mikilvægi þess að undirbúningur, hönnun og framkvæmdir við ný eða endurbætt mannvirki taki mið af nálægð þeirra við viðkvæmt landslag.

4.2 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, bindandi byggingarlínu, fjölda og staðsetningu bílastæða og kvaðir, ef einhverjar eru.

Fyrirvari er gerður um nákvæmni t.d. lóðarstærða eða afmörkunar á því sem einhver vafi leikur á um og getur breyst lítilllega við nánari hönnun.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L) (L = óhreyft land) og hæðir lóða að gangstétt eða götu (G). Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalinngangshluta aðalhæðar og skulu frávík umfram 30 sm koma til umfjöllunar hjá skipulagsyfirvöldum Hafnarfjarðarbæjar. Heimilt er að aðlaga aðra hluta en inngangshluta aðalhæðar að landi eftir aðstæðum.

Hæð þaks yfir hæðartölu aðkomuhæðar er gefin í skilmálum þessum, sjá í kafla 5 sérákvæði fyrir einstakar lóðir.

Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárennslislagna.

4.3 Byggingarreitur og nýtingarhlutfall

Byggingarreitur og bindandi byggingarlína eru sýnd á mæliblaði og skipulagsuppdraetti og skal byggingin standa innan byggingarreitsins.

Byggingareitir eru táknaðir með brotnum línunum, sem tákna ystu mörk bygginga og lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum (sjá þó sérákvæði í kafla 5 þar sem það á við).

Þar sem bundin byggingarlína er sýnd með heilli línu ber að lámarki 75% af lengd/breidd húss að bindast henni.

Fjarlægð byggingarreita frá lóðarmörkum miðast við steinsteypt hús.

Hámarks nýtingarhlutfall fyrir einstakar lóðir er gefið upp í 5. kafla.

Lóðarhafar eru almennt hvattir til að nýta lóðir sínar vel. Þar sem hæðarmunur innan byggingarreits er mikill og aðstæður leyfa er heimilt að byggja kjallara eða “undirhæð” undir húsum, enda uppfylli þeir byggingarhlutar ákvæði byggingarreglugerðar. Gólfkóti byggingarhluta samkvæmt þessari reglu skal þó vera jafn eða hærri en endanlegt yfirborð þess hluta lóðarinnar sem hann tengist. Lóðarhafi ber ábyrgð á og kostar dælingu fráveituvatns, ef fráveitulagnir hans standa lægra en tenging við fráveitukerfi Hafnarfjarðarbæjar. Sjá nánar ákvæði um einstakar lóðir í 5. kafla skilmála.

Uppgefið hámarks nýtingarhlutfall lóðar miðast við byggingu án kjallara eða “undirhæðar”, þannig að slíkir byggingarhlutar koma sem viðbót við heimilað byggingarmagn á viðkomandi lóð.

4.4 Útbyggingar

Alls staðar þar sem aðstæður leyfa er heimilt að byggja skyggni og skjólveggi út fyrir byggingarreit, - einnig þar sem er bundin byggingarlína.

4.5 Sorpgeymslur og sorpflokkun

Sorpgeymslur skulu að vera í samræmi við 84. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998.

Sorpgeymslu skal staðsetja innan lóðar á snyrtilegan og tryggan hátt. Gera ráð fyrir sorpflokkun til framtíðar á öllum heimilum.

4.6 Bílastæði og bílageymslur

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við 64 gr. byggingarreglugerðar (441/1998) og gr. 3.1.4 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998.

Innkeyrsludyr í bílageymslur skulu vera a.m.k. 7 m. frá lóðarmörkum. Bílastæði skulu ekki vera styttri en 5 m.

Við raðhús skulu vera 2 stæði á íbúð, auk stæðis í bílageymslu.

Við einbýlishús skulu vera 3 stæði á lóð auk stæðis í bílageymslu. Staðsetning þeirra á mæliblöðum er bindandi.

4.7 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og 3. kafla byggingarreglugerðar nr. 441/1998.

Á aðaltekningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður. (sjá kafla 4.1).

Aðlaga ber lóðarhæð að ósnertu hrauni.

Fylling í hættulegar gjótur og sprungur innan lóða er á ábyrgð lóðarhafa.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandinu og sjá sjálfur um framkvæmdir (þ.m.t. jarðfláa, stoðveggi og girðingar) og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar hæðartölur og teikningar. Lóðarhafa ber að fylgja G- og L-tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblaði.

Ef stöllum er gerð á lóð, skal fjarlægð stalla eða fláa frá lóðarmörkum vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir. Ef flái er notaður, skal hann ekki vera brattari en 1:3.

Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðamörk. Sömu leiðis er óheimilt að raska óhreyfðu landi utan lóða. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna grafrar fyrir sökklum skal lóðarhafi nýta innan lóðar eða fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum umhverfis- og hönnunardeildar.

Óheimilt er að reisa girðingar á lóðamörkum sem snúa að óhreyfðu landi. Leitast skal við að hafa hraunjaðra sem náttúrulegasta. Bent er á möguleika á myndun skjóls með gróðri, jarðvegi og hrauni.

Um girðingar gilda að öðru leyti fyrirmæli 3.kafla byggingarreglugerðar, 67.gr.

5. Sérákvæði fyrir einstakar lóðir

5.1 Almennt

Skipulagsuppráttur sýnir í meginatriðum afstöðu bygginga til götu og lóða við mismunandi aðstæður.

Skýringaruppráttur sem fylgir skilmálum þessum sýnir í meginatriðum afstöðu einstakra bygginga til götu og lóða.

Byggingarreitir eru þannig staðsettir að byggingar sem rísa á lóðunum myndi sem best skjól fyrir ríkjandi vindáttum, þannig að lóð henti sem best til útivistar. Lóðarhafar eru hvattir til að gera lóðir sínar skjólgóðar, með gróðri og skjólveggjum eftir því sem við á.

Gerð er krafa um að hús falli vel og eðlilega að landi á hverri lóð.

Við efnisval er hvatt til þess að tekið sé mið af landgerð og landslagi svæðisins og að samvirkni sé á milli forms, notagildis og efnisvals.

Hámarkshæðir húsa hvetja til þess að lofthæð íbúða sé meiri en lágmarkshæð.

5.2 Einbýlishús

Tvær gerðir eru af einbýlishúsum á svæðinu, E1 og E2, alls 88 hús við þrjár götur, Drekaavelli, Glitvelli og Kvistavelli

Mæliblöð sýna byggingarreit og fjarlægð hans frá lóðamörkum. Bundnar byggingarlínur eru á byggingarreitum til norðurs og austurs. Miða skal fjarlægð húsa frá lóðamörkum til suðurs og vesturs við ákvæði 75. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998, þannig að lágmarksfjarlægð milli húsa sé nægjanleg til að skerða ekki byggingarrétt á nágrannalóðum, miðað við að þar yrðu útveggir samkvæmt d-lið í grein. 75.1 í byggingarreglugerð).

Þar sem ríkjandi vindáttir eru norðvestan, austan og suðaustan, eru húsinn staðsett í norðausturhluta lóðanna. Mælt er með vinkillaga grunnfleti, eins og sýnt er á skýringarupprætti, til að mynda sem best skjól á lóð.

Leitast skal við að samræma útlit og efnisval allra skjólveggja og girðinga á lóðum að stíl og yfirborðsfrágangi húsa. Hafa skal í huga skjól í gördum og koma upp skjólbeltagróðri eftir því sem þörf krefur.

Ef hæðarlega lands innan byggingarreits er að hluta til verulega lægri en uppgefinn gólfkóti lóðarblaðs, er heimilt að aðlaga hús að lóðinni og nýta þann hæðarmun til að byggja neðri hæð eða kjallara undir hluta þess. Í slíkum tilfellum gilda eftir sem áður ákvæði um hámarks byggingarhæð. Anddyri og bílgeymsla skulu þó vera í þeim gólfkóta sem gefinn er á lóðarblaði. Kjallari eða neðri hæð sem byggð er samkvæmt þessari heimild er utan útreiknings á hámarks nýtingarhlutfalli.

Íbúðasvæðið er í hrauni og skal haga umgengni og lóðarfrágangi í samræmi við það, sbr. kafla 4.7. Leitast skal við að skilja eftir eins mikið af ósnertu hrauni og frekast er unnt.

5.2.1 Einbýlishús E1

Lóðir fyrir 48 einbýlishús eru norðan og austan götu að Dreka­völlum, Glitvöllum og Kvistavöllum. Lóðarstærðir koma fram á skipulagsupprætti.

Húsin eru einnar hæðar með innbyggða bílgeymslu.

Hámarksnýting á lóðunum miðast við að grunnflötur húss sé ekki meiri en 40 % af lóðarstærð.

Bundin byggingarlína er að jafnaði 2 m frá lóðarmörkum að austan og 4 m að norðan, til að lóðirnar nýtist sem best og sem stærstur hluti hennar sé í skjóli fyrir ríkjandi vindáttum. Byggingar skulu alfarið vera innan byggingarreits og að auki uppfylla skilyrði 2. mgr. í kafla 5.2. hér að framan.

Mænishæð má mest vera 5.4m yfir gólfkóta aðalhæðar. Hámarkshæð útveggja yfir uppgefinn gólfkóta er 4,2 m.

Þakhalli skal vera á bilinu 0–30°.

5.2.2 Einbýlishús E2

Byggingarreitir eru fyrir 40 einbýlishús sunnan götu á jafn mörgum lóðum að Dreka­völlum, Glitvöllum og Kvistavöllum. Húsin eru einnar hæðar með innbyggða bílgeymslu. Lóðarstærðir koma fram á skipulagsupprætti.

Hámarksnýting á einbýlishúsalóðum miðast við að grunnflötur húss sé ekki meiri en 40 % af lóðarstærð.

Bundin byggingarlína er að jafnaði 2 m frá lóðarmörkum að austan og 4 m að norðan, til að lóðirnar nýtist sem best og sem stærstur hluti hennar sé í skjóli fyrir ríkjandi vindáttum. Byggingar skulu alfarið vera innan byggingarreits og að auki uppfylla skilyrði 2. mgr. í kafla 5.2. hér að framan.

Mænishæð má mest vera 5,4 m yfir gólfkóta aðalhæðar. Hámarkshæð útveggja er 4,2 m.

Þakhalli skal vera á bilinu 0–30°.

5.3 Raðhús

Sex gerðir eru af raðhúsum, R1, R2, R3, R4, R5 og R6, alls 4 hús með 13 íbúðum við Dreka­velli og 11 hús með 43 íbúðum við Kvistavelli.

Mælibleið sýnir byggingarreit húss og staðsetningu innan lóðar, ásamt fjarlægð frá lóðarmörkum, en hún miðast við að útveggir séu a.m.k. REI60 eða klæddir klæðningu í flokki 1. Ef húsið nær ekki þessum kröfum þarf það að byggja fjær lóðarmörkum sem því nemur (sjá byggingareglugerð, 75.gr.).

Leitast skal við að samræma útlit og efnisval allra skjólveggja og girðinga á lóðum að stíl og yfirborðsfrágangi húsa. Hafa skal í huga skjól í gördum og koma upp skjólbeltagróðri eftir því sem þörf krefur.

Ef hæðarlega lands innan byggingarreits er að hluta til verulega lægri en uppgefinn gólfkóti lóðarblaðs, er heimilt að aðlaga hús að lóðinni og nýta þann hæðarmun til að byggja neðri hæð eða kjallara undir hluta þess. Í slíkum tilfellum gilda eftir sem áður ákvæði um hámarks byggingarhæð. Anddyri og bílgeymsla skulu þó vera í þeim gólfkóta sem gefinn er á lóðarblaði. Kjallari eða neðri hæð sem byggð er samkvæmt þessari heimild er utan útreiknings á hámarks nýtingarhlutfalli.

Íbúðasvæðið er í hrauni og skal haga umgengni og lóðarfrágangi í samræmi við það, sbr. kafla 4.7. Leitast skal við að skilja eftir eins mikið af ósnertu hrauni og frekast er unnt.

5.3.1 Raðhús R1

Lóðir eru fyrir þrjú þriggja íbúða raðhús af gerð R1, tvö við Drekaelli og eitt við Kvistavelli. Húsin skulu vera ein hæð og bílgeymslur innbyggðar.

Þök skulu vera flöt eða rispök og þakhalli 0°eða 14°.

Bundin byggingarlína er sýnd á skipulagsuppdrætti.

Lóðarstærðir koma fram á skipulagsuppdrætti. Byggingarreitur er 13x48 m. Hámarks nýtingahlutfall miðast við fullnýttan byggingarreit.

Mænishæð má mest vera 4,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar.

Hámarkshæð útveggja er 2,8 m.

5.3.2 Raðhús R2

Lóð er fyrir eitt fjögurra íbúða raðhús af gerð R2 við Kvistavelli. Húsið skal vera ein hæð og bílgeymslur innbyggðar.

Þak skal vera flatt eða risþak og þakhalli 0°eða 14°.

Bundin byggingarlína er sýnd á skipulagsuppdrætti.

Lóðarstærð kemur fram á skipulagsuppdrætti. Byggingarreitur er 13x64 m. Hámarks nýtingahlutfall miðast við fullnýttan byggingarreit.

Mænishæð má mest vera 4,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar.

Hámarkshæð útveggja er 2,8 m.

5.3.3 Raðhús R3

Lóð er fyrir eitt þriggja íbúða raðhús af gerð R3 við Drekaelli. Húsið skal vera tvær hæðir og bílgeymslur innbyggðar.

Þak skal vera flatt eða risþak og þakhalli 0°eða 14°.

Bundin byggingarlína er sýnd á skipulagsuppdrætti.

Lóðarstærð kemur fram á skipulagsuppdrætti. Byggingarreitur er 13x33 m. Hámarks nýtingahlutfall miðast við fullnýttan byggingarreit.

Mænishæð má mest vera 6,9 m yfir gólfkóta aðalhæðar.

Hámarkshæð útveggja er 5,6 m.

5.3.4 Raðhús R4

Lóðir eru fyrir sex fjögurra íbúða raðhús af gerð R4, fimm við Kvistavelli og eitt við Drekaelli. Húsin skulu vera tvær hæðir og bílgeymslur innbyggðar.

Þök skulu vera flött eða rispök og þakhalli 0°eða 14°.

Bundin byggingarlína er sýnd á skipulagsuppdrætti.

Lóðarstærðir koma fram á skipulagsuppdrætti. Byggingarreitur er 13x44 m. Hámarks nýtingahlutfall miðast við fullnýttan byggingarreit.

Mænishæð má mest vera 6,9 m yfir gólfkóta aðalhæðar.

Hámarkshæð útveggja er 5,6 m.

5.3.5 Raðhús R5

Lóðir eru fyrir tvö raðhús af gerð R5 við Kvistavelli, eitt fimm íbúða og eitt fjögurra íbúða. Húsin skulu vera tvær hæðir og bílgeymslur innbyggðar.

Þök skulu vera flött eða risþök. Þakhalli skal vera 0° eða 14°.

Bundin byggingarlína er sýnd á skipulagsupprætti.

Lóðarstærðir koma fram á skipulagsupprætti. Hámarks nýtingahlutfall miðast við fullnýttan byggingarreit.

Mænishæð má mest vera 6,9 m yfir gólfkóta aðalhæðar.

Hámarkshæð útveggja er 5,6 m.

5.3.6 Raðhús R6

Lóð er fyrir 1 parhús af gerð R6 við Kvistavelli. Húsið er á einni hæð og bílgeymslur innbyggðar.

Þak skal vera flatt eða risþak. Þakhalli skal vera 0° eða 14°.

Bundin byggingarlína er sýnd á skipulagsupprætti.

Lóðarstærð kemur fram á skipulagsupprætti. Hámarks nýtingahlutfall miðast við fullnýttan byggingarreit.

Mænishæð má mest vera 4,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar.

Hámarkshæð útveggja er 2,8 m.

5.4 Fjölbýlishús

Á Völlum, 5. áfanga eru 9 mismunandi gerðir af fjölbýlishúsum, F1-F9, tveggja, þriggja og fjögurra, fimm og sex hæða. Alls eru á svæðinu 19 hús með 242 íbúðum. Fjölbýlishúsin eru við eftirfarandi götur:

Við Eskivelli	6
Við Drekaelli	12
Við Glitvelli	4
Við Kvistavelli	1

Allar íbúðir í fjölbýlishúsum skulu vera gegnumgangandi.

Heimilt er að hafa kjallara undir fjölbýlishúsum af gerð F1 – F7 og nýta þá fyrir bílageymslur eða sameign, s.s. sameiginlegt þvottahús, hjóla-, sorp- og séreignargeymslur. Í nokkrum tilfellum er kvöð um bifreiðageymslur neðanjarðar.

Heimilt er að gera íbúðir fyrir neðan aðalhæð (H-tölu á hæðarblaði) þar sem hæðarlegu lóðar er þannig háttað. Í þeim tilvikum er gerð krafa um að gólfkóti íbúðarinnar sé jafn eða hærri endanlegri hæð þess hluta lóðar sem liggur að a.m.k. tveimur hliðum hennar. Ekki er heimilt að lækka lóðina til að koma íbúðum fyrir.

Fjölbýlishús F1 – F7 skulu búin lyftu.

Við fjölbýlishús F1 – F7 er heimilt að hafa óupphitaða svalganga, í samræmi við skilgreiningu B rýma í fylgiskjölum með reglugerð um eignaskipta-yfirlýsingar, útreikninga hlutfallstalna o.fl. í fjölbýlishúsum. Sé svalagögnum lokað eða skýlt með gleri eða með öðrum hætti, skal það gert með þeim hætti sem uppfyllir ákvæði byggingarreglugerðar og annarra reglna, eftir því sem við á.

Í fjölbýlishúsum F8 og F9 er heimilt að hafa svalganga. Svalgangar þessara húsa skulu vera opnir og án anddyris eða vindfangs.

Í öllum fjölbýlishúsunum er mælt með að inngangar séu út- eða inndregnir til að auðkenna þá, - þó að hámarki 2 m út fyrir byggingarreit.

Í fjölbýlishúsum F1 – F7 skal vera innangengt í sameignarrými úr anddyri og stigahúsi og gegnumgangur að gagnstæðri húshlið, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við húsið.

Öllum íbúðum á jarðhæð fjölbýlishúsa skal fylgja lóðarhluti til sérafnota a.m.k. öðru megin húss. Lóðarhlutinn skal vera jafn breiður og viðkomandi íbúð og ná 3 m frá húsvegg.

Útlit og efnisval allra skjólveggja á milli sérafnotareita skal samræma og laga að útliti og efnisvali húss. Samræma skal einnig útlit og efnisval allra annarra skjólveggja og girðinga á lóðum að stíl og yfirborðsfrágangi húsa.

Almennt ber að huga að næði og innsýn í íbúðir á jarðhæð. Forðast ber að staðsetja bílastæði þannig að þau valdi ónæði fyrir íbúðir á jarðhæð.

Heimilt er að nýta þakrými sem viðbót við íbúðir á efstu hæðum.

Staðsetning bílastæða, svo og skábrauta fyrir bílageymslur neðanjarðar og sýnd er á mæliblöðum, er leiðbeinandi. Heimilt er að flytja skábrautir og bílastæði innan lóðar, enda sé sýnt fram á að það sé ásættanleg lausn. Staðsetningar innkeyrslna á fjölbýlishúsalóðir eru bindandi.

Í garðrýmum skulu vera leiksvæði.

Kvaðir á lóðum t.d. um skjólbelti, trjágróður, gangstíga, aðkomu að bílastæðum, aðkomu og gegnumakstur að lóð o.f.l. koma fram á skipulagsuppdrætti og á mæliblöðum.

Lóðarhafar skulu huga vel að skjóli á lóðum sínum. Reisa skal skjólveggi og koma fyrir gróðri þar sem þörf er á. Huga skal sérstaklega vel að því að mynda skjól milli húsanna, t.d. með skjólveggjum, sorp- og hjólageymslum, gróðurbeltum o.þ.h.

Bílastæði skulu vera umkringd með gróðri, sérstaklega við lóðamörk, bæði til skjóls og til að takmarka innsýn.

Íbúðasvæðið er í hrauni og skal haga umgengni og lóðarfrágangi í samræmi við það, sbr. kafla 4.7. Leitast skal við að skilja eftir eins mikið af ósnertu hrauni og frekast er unnt.

5.4.1 Fjölbýlishús F1

Við Eskivelli 11 verður eitt sex hæða fjölbýlishús (F1) með samanlagt 36 íbúðum. Lóðarstærð kemur fram á skipulagsuppdrætti.

Byggingareitur er í vinkel, 30 x 40 m að utanmáli og 12 m breiður, 696 m².

Bundin byggingarlína er að vestanverðu.

Mænishæð má mest vera 20,1 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Hámarks nýtingarhlutfall er 1,1, (fyrir utan kjallara).

Gera skal ráð fyrir neðanjarðar bílageymslum fyrir a.m.k. 40 bíla.

Akfær gangstígur skal vera að aðalinngangi.

5.4.2 Fjölbýlishús F2

Við Eskivelli 13 verður eitt fimm hæða fjölbýlishús (F2) með samanlagt 30 íbúðum. Lóðarstærð kemur fram á skipulagsuppdrætti.

Byggingareitur er í vinkel, 30 x 40 m að utanmáli og 12 m breiður, 696 m².

Bundin byggingarlína er að vestanverðu.

Mænishæð má mest vera 17,3 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Hámarks nýtingarhlutfall er 1,01, (fyrir utan kjallara).

Gera skal ráð fyrir neðanjarðar bílageymslum fyrir a.m.k. 32 bíla.

Akfær gangstígur skal vera að aðalinngangi.

Kvöð er á lóðinni vegna gegnumaksturs um bílastæði.

5.4.3 Fjölbýlishús F3

Við Eskivelli 15 verður eitt fjögurra hæða fjölbýlishús (F3) með samanlagt 24 íbúðum. Lóðarstærð kemur fram á skipulagsupprætti.

Byggingareitur er í vinkel, 30 x 40 m að utanmáli og 12 m breiður, 696 m².

Bundin byggingarlína er að vestanverðu.

Mænishæð má mest vera 14,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°, (fyrir utan kjallara).

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,88.

Gera skal ráð fyrir neðanjarðar bílageymslum fyrir a.m.k. 12 bíla.

Akfær gangstígur skal vera að aðalinngangi.

5.4.4 Fjölbýlishús F4

Við Eskivelli 17 er eitt fjögurra hæða fjölbýlishús (F4) með samanlagt 20 íbúðum. Lóðarstærð kemur fram á skipulagsupprætti.

Byggingareitur er í vinkel, 30 x 30 m að utanmáli og 12 m breiður, 576 m².

Bundin byggingarlína er að vestanverðu.

Mænishæð má mest vera 14,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,83, (fyrir utan kjallara).

Á lóðinni er gert ráð fyrir 35 bílastæðum. Um fjölda bílastæða skal fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar og koma fyrir stæðum umfram þau sem á lóðinni eru í neðanjarðar bílageymslu.

Akfær gangstígur skal vera að aðalinngangi.

Kvöð er á lóðinni vegna gegnumaksturs um bílastæði.

5.4.5 Fjölbýlishús F5

Við Eskivelli 19 er eitt fjögurra hæða fjölbýlishús (F5) með samanlagt 16 íbúðum. Lóðarstærð kemur fram á skipulagsupprætti.

Byggingareitur er 12 x 30 m, 360 m².

Bundin byggingarlína er að vestanverðu.

Mænishæð má mest vera 14,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,50, (fyrir utan kjallara).

Á lóðinni er gert ráð fyrir 17 bílastæðum. Um fjölda bílastæða skal fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar og koma fyrir stæðum umfram þau sem á lóðinni eru í neðanjarðar bílageymslu.

Akfær gangstígur skal vera að aðalinngangi.

Kvöð er á lóðinni vegna gegnumaksturs um bílastæði.

5.4.6 Fjölbýlishús F6

Við Eskivelli 21 er eitt fjögurra hæða fjölbýlishús (F6) með samanlagt 24 íbúðum. Lóðarstærð kemur fram á skipulagsupprætti.

Byggingareitur er í vinkel, 30 x 40 m að utanmáli og 12 m breiður, 696 m².

Bundin byggingarlína er að norðan- og austanverðu.

Mænishæð má mest vera 14,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,62.

Á lóðinni er gert ráð fyrir 60 bílastæðum.

Akfær gangstígur skal vera að aðalinngangi.

Kvöð er á lóðinni vegna gegnumaksturs um bílastæði

5.4.7 Fjölbýlishús F7

Við Kvistavelli 42 er eitt þriggja hæða fjölbýlishús (F6) með samanlagt 18 íbúðum. Lóðarstærð kemur fram á skipulagsupprætti.

Byggingareitur er í vinkel, 30 x 40 m að utanmáli og 12 m breiður, 696 m².

Bundin byggingarlína er að norðan- og austanverðu.

Mænishæð má mest vera 14,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,63.

Á lóðinni er gert ráð fyrir 34 bílastæðum. Um fjölda bílastæða skal fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar og koma fyrir stæðum umfram þau sem á lóðinni eru í neðanjarðar bílageymslu.

Akfær gangstígur skal vera að aðalinngangi.

Kvöð er á lóðinni vegna gegnumaksturs um bílastæði

5.4.8 Fjölbýlishús F8

Við Drekaelli eru sjö og við Glitvelli fjögur tveggja hæða fjölbýlishús (F8) með fjórum íbúðum hvert, samanlagt 44 íbúðir. Lóðarstærðir koma fram á skipulagsupprætti.

Bundin byggingarlína er götumegin (aðkomumegin).

Mænishæð má mest vera 10,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 30–45°.

Hámarks nýtingarhlutfall er breytilegt eftir stærð lóða, en heimilt er að fullnýta byggingarreit hvers lóðar.

Heimilt er að skipta niður íbúðum í húsinu á tvo vegu:

- a) Tvær íbúðir á 1. hæð og tvær á annarri hæð og íbúðarrisi
- b) Allar fjórar íbúðirnar tvær hæðir og íbúðarrisi

Á hverri lóð er gert ráð fyrir 8 bílastæðum. Ekki er gert ráð fyrir bílageymslum á lóðunum.

Akfært skal vera að aðalinngangi.

5.4.9 Fjölbýlishús F9

Við Drekaavelli eru fimm tveggja hæða fjölbýlishús (F9) með sex íbúðum hvert, samanlagt 30 íbúðir. Lóðarstærðir koma fram á skipulagsupprætti.

Bundin byggingarlína er götumegin (aðkomumegin).

Mænishæð má mest vera 10,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 30–45°.

Hámarks nýtingarhlutfall er breytilegt eftir stærð lóða, en heimilt er að fullnýta byggingarreit hverrar lóðar.

Heimilt er að skipta niður íbúðum í húsinu á tvo vegu:

- a) Þrjár íbúðir á 1. hæð og þrjár á annarri hæð og íbúðarrisi
- b) Allar sex íbúðirnar tvær hæðir og íbúðarrisi

Á hverri lóð er gert ráð fyrir 12 bílastæðum. Ekki er gert ráð fyrir bílageymslum á lóðunum.

Akþætt skal vera að aðalinngangi.

5.5 Lóðir fyrir spennistöðvar

Gert er ráð fyrir tveimur lóðum fyrir spennistöð Hitaveitu Suðurnesja við Hvannavelli 2 og Kvistavelli 42, sjá skipulagsupprætti.

Hámarkshæð spennistöðvar er 3,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði). ***Bygging á lóðinni skal vera á einni hæð og falla vel inn í umhverfið.***

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

5.6 Mön við aðveitustöð

Sunnan Ásvallabrautar og Kvistatorgs er komið fyrir jarðfyllingu / mön á móts við spennivirki/aðveitustöð sem þar er. Gert er ráð fyrir að fyllt verði upp 260 m langt og 24 m breið bogadregin spilda og sem rísi í mön með hliðarhalla 1:3. Gróðursett verður í þessa mön samkvæmt nánari útfærslu síðar.

Tilgangurinn er að milda ásjón spennivirkisins, séð frá byggðinni norðan við og frá Ásvallabraut.

6. UPPDRÆTTIR

6.1 Skýringaruppdráttur



Hiti af skilríkjagráttunni 23.12.1997. Mís. 1:25.000
Aðskiptisgjafingrið var staðfest 24.08.2004 og lögð gildi 09.07.2006



HAFNARFJÖRDARBÆR
Umhverfis- og tæknisvið

A 30.03.2006 hefurstaframa
breytt dagi helvæði sýning
Aðalstjórn Svansson
akshélt fca 101161-2769
Egill Guðmundsson
akshélt fca 270152-6869
Gísli Gíslason
akshélt fca 160657-4809

afdráttari 6 101 vskjauk
síma 511 2040
fax 511 2046
veffang www.ark.is
netfang ark@ark.is

Vellir 5, áfangi
Deiliskipulag
Skýringarupplýsingar

verkkaupi Hafnarfjörðarbær
hannadhelvæði þip.hg.arn
veffangarkompielt 1:1000
mky 07.07.2006

ARKÍŚ

6.2 Skipulagsuppdráttur



Abstraktskipting 23.12.1997
 Abstraktskiptingin var staðfest 24.08.2004 og löbð gætt 09.07.2004

- SKÝRINGAR:**
- mörk skipulagsvæðis
 - hverfisvernd
 - ósnorð hraun
 - gras / gróður
 - gönguálgar
 - götur
 - kvaðir
 - bílastæði
 - fjósk bílastæða
 - lóðir
 - lóðamark
 - sérstaktáflutur á lóð
 - byggingarstaur
 - bundin byggingarlína
 - byggingarstaur úrbyggingar
 - byggingarstaur bílakjallara
 - númer lóða
 - stærð lóða
 - tegund bygginga
 - hæð bygginga
 - fjósk húða
 - grænðarvællir
 - undirgöng
 - manir
 - hraðhindranir
 - leiksvæði á lóð
 - Kvöð um skjól-ryðjæli
 - rampi að bílajárlara
 - spennistöð Hitaveitu Suðurnesja, Strætisvagnar

SAMÞYKKTIR:
 DELISKIPLAG HETTA VAR SAMÞYKKT AF SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐI HAFNARFJÁRDAR BANN.

F.H. SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐS

DELISKIPLAG HETTA VAR AUGLYST FRÁ _____ TL.

DELISKIPLAG HETTA, SEM FENGID HEFUR MEÐFERÐ SAMR. GR. 25 Í LÖGUM NR. 73/1987 VAR SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN BANN.

BÆJARSTJÓRNIN Í HAFNARFIRDI

DELISKIPLAG HETTA ÓELAST GILDI BANN.

HLUTI AF DELISKIPLAGI ÞESSU ER SKIPULAGS-SKIEMALAR / GREINAGERÐ. ÚTGÁFA 0.1 DAGS. 07.07.2005

HAFNARFJÁRDARBÆR
 Umhverfis- og tæknisvið

A 30.03.05a amm hefur lögð
 breytingar dagi laugardag 3. apríl

Adalsteinn Sigrason arkitekt fka 101161-2769
 Egill Guðmundsson arkitekt fka 270152-6869
 Gísli Gíslason arkitekt fka 160657-8809

upplitun 6 101 vevskjal
 síma 511 2040
 fax 511 2046
 veffang www.ark.is
 netfang ark@ark.is

Vellir 5. áfangi
 Deliskipulag
 Deliskipulagsuppráttur

vefkaupa Hafnarfjardarbær
 hanna@hanna.pip.hg.amm
 vefkaupaarkitekt 1:1000 - A0
 dagi 07.07.2005

ARKÍ'S