

DEILISKIPULAG SAMÞ. AF BÆJARSTJÓRN HAFNARFJARÐAR 19.08.1993
OG SAMÞ. AF SKIPULAGSSTJÓRA RÍKISINS 30.12.1993 mkv. 1:1000

Gildandi deiliskipulag

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

Húsið Lindarberg á lóðinni hefur verið rífið.

Tillaga að deiliskipulagi

Greinargerð

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

Lóð	Stekkjjarberg 9 221 Hafnarfirði	
Landnúmer	123191	
Staðgreinir	1400-01-82700090	
Lóðarstærð er	6 680,0 m ²	
Byggingarmagn íbúðir	2 538,0 m ²	
Byggingarmagn stakstæðir bílskúrar	264,0 m ²	
Byggingarmagn samtals	2798,0 m ²	
Nýtingarhlutfall	0,42	

1.0 Staðsetning og gerð byggðar á skipulagssvæðinu
Deiliskipulagsreitirinn er miðsvæðis 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. Mæliblód sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreit íbúðarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjöldi bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblód sýna hæðartölu (kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að gótu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og gótuþæðir við lóðarmörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblód sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennislagna. Sá fyrirveri er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI mkv. 1:1000

3.0 Gerð og útlitshönnun bygginga

Hæð raðhúsa og parhúss 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 teki 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 í 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 Hlíðarbergi.

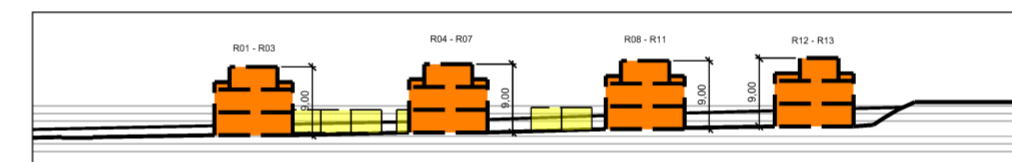
6.0 Lóð

Lóðinni er skipt í þrettán sérafnotareiti, en að öðru leyti er lóðin skilgreind sem sameigin. Á austurhluta lóðar við hraunjaðarinn er skilgreint svæði sem skal vera óraskað á byggingartíma og eftir að byggingar hafa verið fullgerðar. Þar er vatnssupprettja og tjörn og skal skilgildur leitir 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 aðaltekningum. Skal lóðaruppdráttur hjóta samþykki byggingarfulltrúa. Ekki má gróðurseija 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.

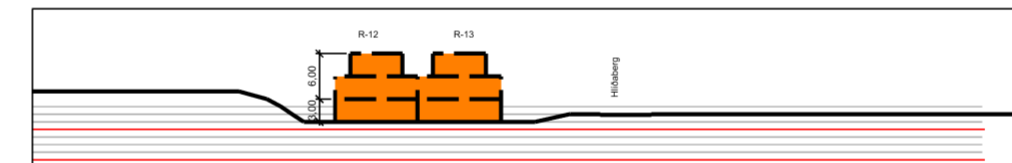
Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Tafla

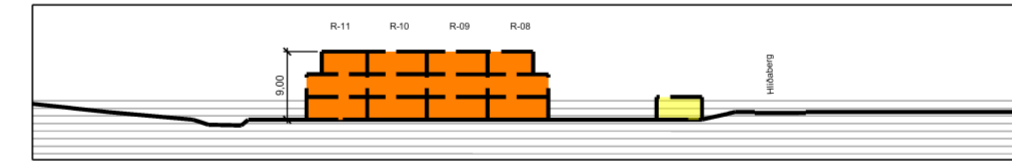
Sérafnotareitir	Íbúð	Fj. Hæða	Heimilað byggingarmagn íbúðarhúsnæði m ²	Bílskúrar Stakstæður m ²	Samtals	Skýring
R01	1	2-3	173	24	197	Raðhús með inndreginni þakhæð
R02	1	2-3	173	24	197	Raðhús með inndreginni þakhæð
R03	1	2-3	173	24	197	Raðhús með inndreginni þakhæð
R04	1	2-3	192	24	216	Raðhús með inndreginni 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	



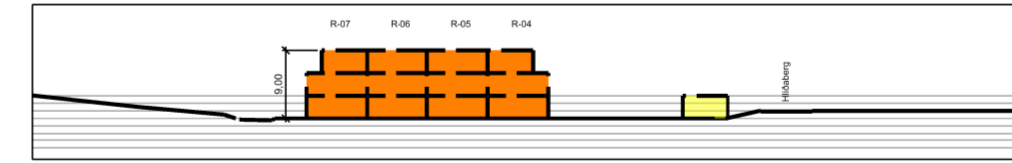
SNÍÐ A-A mkv. 1:1000



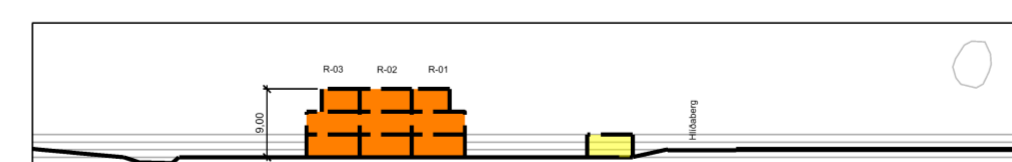
SNÍÐ B-B mkv. 1:1000



SNÍÐ C-C mkv. 1:1000



SNÍÐ D-D mkv. 1:1000



SNÍÐ E-E mkv. 1:1000



Úrdráttur úr aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025

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

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 41. greinar skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt

í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann 2015

f.h. skipulags- og byggingarráðs

og í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 2015

f.h. bæjarstjórnar

Tillagan var auglýst frá 2015 til 2015

með athugasemdafesti til 2015

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

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



VERKEFNI

Stekkjjarberg 9

TEGUND TEIKNINGAR
Tillaga að deiliskipulagi
HEITI TEIKNINGAR
Miðhverfi Setbergi Hafnarfirði

MKV. Í A2
1:1000
HANNAÐ
GÖS
TEIKNAD
GÖS
YFIRF.
PG
DAGS.
04.05.2015
UTGAFA

VERK NR. 1411
AUDKENNI - NÚMÉR TEIKNINGAR 08-01