

DEILISKIPULAG SAMÞ. AF SKIPUL- OG BYGGINGARNEFND. HAFNARFJARÐAR 10.03.2009 mkv. 1:1000

Gildandi deiliskipulag

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

Tillaga að deiliskipulagi

Greinargerð

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

Lóð	6.680,0 m ²
Stekkjjarberg 9 221 Hafnarfirði	
Landnúmer 123191	
Staðgreinir 1400-01-82700090	
Lóðarstærð er	6.680,0 m ²
Byggingarmagn íbúðir	2.152,0 m ²
Byggingarmagn stakstæðir bílskúrar	264,0 m ²
Byggingarmagn samtals	2.416,0 m ²
Nýtingarhlutfall	0,36

1.0 Staðsetning og gerð byggðar á skipulagssvæðinu

Deiliskipulagsreiturinn 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. Mæliblöß sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreit íbúðarhúss og bílagæmslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöß 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). Hæðarblöß sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennisslagna.

Sá fyrirvarir er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.



Horft að Stekkjarhraun



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI mkv. 1:1000

3.0 Gerð og útlitshönnun bygginga

Hæð raðhúsa og parhúss verður 2 hæðir. 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 hlöðstæðum einungum. Þakform er flatt eða einhalla með 8° þakhalla.

4.0 hæðir bygginga og efnisnotkun

Hámarkshæð bygginga frá gólfkóta 1. hæðar 7,0m
Hámarkshæð 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, bílagæmslur

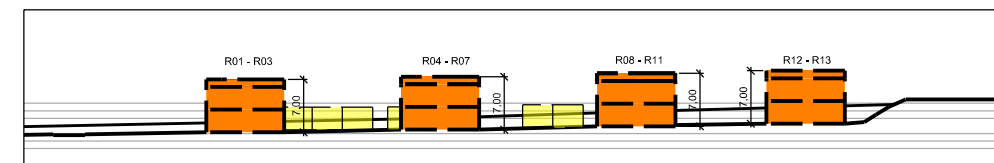
Gert skal ráð fyrir einni bílagæmslu á hverja íbúðaeiningu. Framan við hverja bílagæmslu er eitt bílastæði. Auk þess eru 9 stæði fyrir gesti á lóðinni. Samtals eru því 1,7 bílastæði á íbúð. Bílagæmsla er sam tengd parhúsi, en bílskúrar raðhúsa eru ekki tengdir húsum. Leitast skal við að bílskúrar falli inn í jarðvegsmön að Hlíðarbergi.

6.0 Lóð

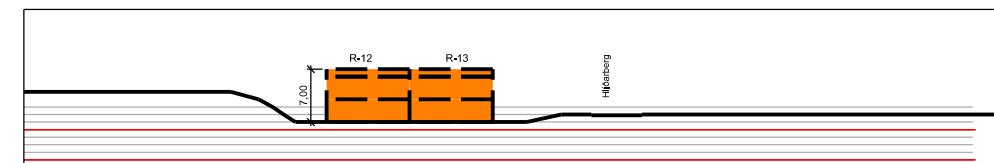
Lóðinni er skipt í þrettán séráfnótareiti, en að öðru leyti er lóðin skilgreind sem sameign. Á austurhluta lóðar við hraunjaðarinn er skilgreint svæði sem skal vera óraskað á byggingartíma og eftir að byggingar hafa verið fullgerðar. Þar er vatnsuppspretta og tjörn og skal skal yfirfall leitit í ræsi 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 samtíms aðalteikningum. Skal lóðaruppdráttur hljóta samþykki byggingarfulltrúa. Ekki má gróðursetja hávöxnum trjategundum 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.



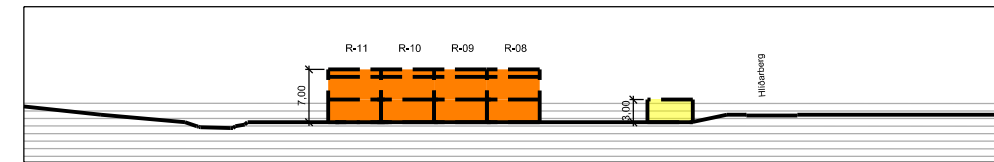
Yfirflitsmynd



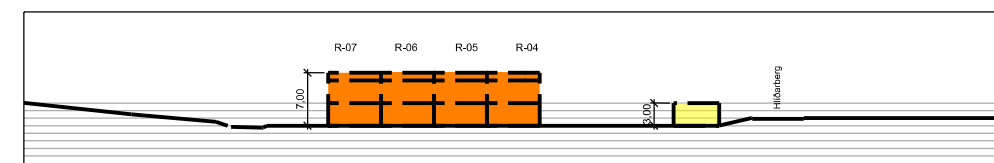
SNID A-A mkv. 1:1000



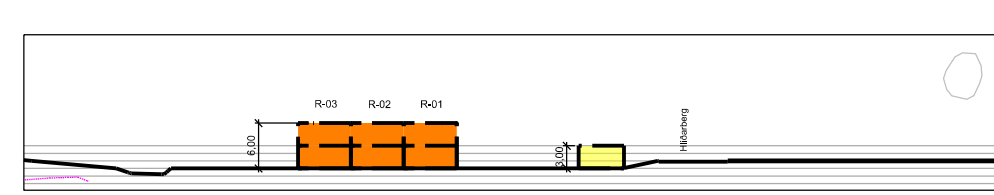
SNID B-B mkv. 1:1000



SNID C-C mkv. 1:1000



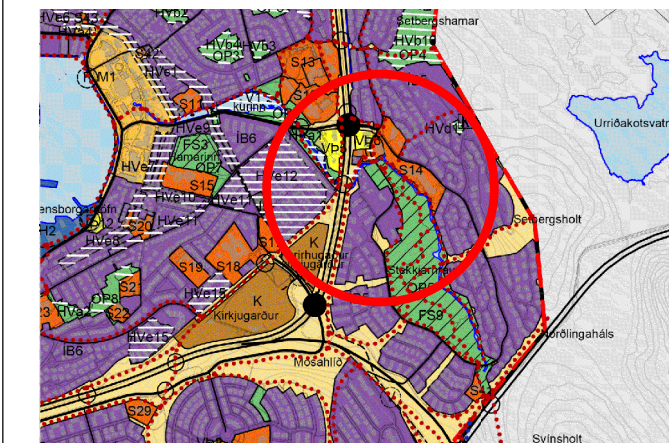
SNID D-D mkv. 1:1000



SNID E-E mkv. 1:1000

Tafla

Séráfnótareiti	Íbúð	Fj. Hæða	Heimilad byggingarmagn íbúðarhúsnæði m ²	Bílskúr Stakstæður m ²	Samtals	Skýring
R01	1	2	152	24	176	Raðhús á tveimur hæðum
R02	1	2	152	24	176	Raðhús á tveimur hæðum
R03	1	2	152	24	176	Raðhús á tveimur hæðum
R04	1	2	152	24	176	Raðhús á tveimur hæðum
R05	1	2	152	24	176	Raðhús á tveimur hæðum
R06	1	2	152	24	176	Raðhús á tveimur hæðum
R07	1	2	152	24	176	Raðhús á tveimur hæðum
R08	1	2	152	24	176	Raðhús á tveimur hæðum
R09	1	2	152	24	176	Raðhús á tveimur hæðum
R10	1	2	152	24	176	Raðhús á tveimur hæðum
R11	1	2	152	24	176	Raðhús á tveimur hæðum
R12	1	2	Bílskúr sambyggður 206	240	Parhús á tveimur hæðum	
R13	1	2	Bílskúr sambyggður 206	240	Parhús á tveimur hæðum	
Samtals	13		2.152	264	2.416	



Úrdráttur úr aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025

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

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 athugasemdafresti til 2015

Auglýsing um gildi stöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

Breyting 15.09.2016: Breytt af mynd af gildandi deiliskipulagi
Breyting 24.08.2015: Þrjú háð felið niður, raðhúsalegjur stytta, byggingarmagn minnkað

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



VERKEFNI

Stekkjjarberg 9

TEGUND TEKNINGAR
Tillaga að deiliskipulagi
HEITI TEKNINGAR
Miðhverfi Setbergi Hafnarfirði

MKV. I A2
1:1000
HANNAÐ
GÖS
TEKNAÐ
GÖS
YFRF.
PG
DAGS.
04.05.2015
UTGAFA

VERK NR. 1411 AUKENNI - NÚMÉR TEKNINGAR 08-01