Deiliskipulag Miðsvæðis Valla

deiliskipulagsreitur 9.1

Skipulagsskilmálar

útgáfa 0.3

21 maí 2004

unnið af
Studio Granda
Hafnarfjarðarbæ

HAFNARFJARÐARBÆR
www.hafnarfjordur.is

EFNISYFIRLIT

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR 4

0.1 SAMÞYKKTIR 4
0.2 BREYTINGAR 4

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR 6

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR 6
1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR 6

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ 7

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS 7
2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI 7
2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR 7
2.4 MENNINGARMINJAR 7
2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS 7

3. SKIPULAGSTILLAGAN 8

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ 8
3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR 8
3.3 SJÁLFBÆR ÞRÓUN 8
3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA 9
3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI 9
3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS 9
3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR 9
3.8 OPIN SVÆÐI 10
3.9 SKERMUN 10
3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR 10
3.11 VEITUR OG LAGNIR 10

4. ALMENNIR SKILMÁLAR 11

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR 11
4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ 11
4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL 11
4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR 12
4.5 SORPGEYMSLUR 12

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR 12
4.7 FRÁGANGUR LÓÐA 12
4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM 13
4.9 HLJÓÐVIST 13
5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR 14
5.1 ALMENNT 14
5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN 14
5.2.1 LÓÐIR A1-A8 14
5.2.2 LÓÐ A9 14
6. UPPDRÆTTIR 15
6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR 16

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 SAMÞYKKTIR

Upphaflegt deiliskipulag var samþykkt 15.02.2000.
Deilliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis frá ....til............ og
Samþykkt í skipulags- og byggingarráði................
Samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar..............................

0.2 BREYTINGAR

Verði um breytingar á skilmálum þessum 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 breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og umferðarnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Útgáfa merkt 0.1, dagsett ágúst 2002 er yfirfarin og lítillega breytt frá auglýstri útgáfu 0.0, kafla 3.4 “STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA” var bætt við.

Útgáfa merkt 0.2, dagsett desember 2002 er yfirfarin og breytt samkvæmt ábendingum skipulagsstofnunar.

Breytingar voru gerðar á eftirtöldum köflum:

3.4 Bent á möguleika á hækkun nýtingarhlutfalls vegna bílastæða neðanjarðar, tafla leiðrétt.
4.1 Breytt texta varðandi óska um frávik frá deiliskipulagi.
4.3 Leiðrétt hámarks nýtingarhlutfall.
4.6 Breytt texta varðandi nýtingarhlutfall og bílastæði neðanjarðar.
4.9 Bætt við nýjum kafla HLJÓÐVIST.

Útgáfa merkt 0.3, dagsett 21.05.04 skilmálum breytt sem hluti af breytingu á deiliskipulagi.

Breytingin felst í meginatriðum í því að:

- Keilisásinn er lagður niður.
- Lega Ásbrautar breytist.
- Austasta hringtorgið færist til vegna spennistöðvar.
- Lóðir og byggingarreitir breytast til samræmis við liði 1. 2 og 3.
- Lóð spennistöðvar minnkar lítilega.
- Lega stígs vestast á svæðinu breytist.
- Mörk skipulagssvæðisins breytast.

Breytingar eru gerðar á eftirtöldum köflum í greinargerð.

Kafli 0.1 Ný samþykkt.

- 0.2 Lýsing á breytingunni.

- 1.2 Ný dags uppdráttar.
- 2.4 Bætt við texta varðandi fornleifar almennt. Feld niður tillaga um verndun jarðstrengs.
- 3.4 Tafla uppfærð m.v. breytta tillögu.
- 3.8 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 3.9 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.2 Breytingar á orðalagi í texta.
- 4.3 feld niður 100% bindandi byggingarlína.
- 4.6 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.7 Breytingar á orðalagi í texta.
- 5.2.1-5.2.4 Breytast í samræmi við breytingarnar í heild.
-

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR

Árið 1996 fór fram lokuð samkeppni um skipulag fyrir framtíðarbyggðarsvæði Hafnarfjarðar umhverfis Ástjörn og Grísanes. Hlutskörpust varð tillaga teiknistofanna Úti & inni arkitektar og Landslag. Í kjölfar samkeppninnar var vinningshöfunum falið að vinna tillögu að deiliskipulagi fyrir Velli, sem svo eru nefndir og liggja á suð-vestur hluta svæðisins. Tillögugerð lauk á vormánuðum 1998. Áður en endanlega var gengið frá lögformlegu deiliskipulagi áttu sér stað bæjarstjórnarskipti. Þann 26. júní 1998 var samþykkt stefnubreyting á uppbyggingarröðinni þess efnis að í stað þess að hefja uppbygginguna á Völlunum yrði hún hafin í Áslandi, sem er svæðið sem liggur norðan og austan við Ástjörn. Teiknistofunum Úti og Inni og Landslag var einnig falið að vinna deiliskipulag fyrir það svæði á grundvelli samkeppnistillögunnar.

Áherslur staðardagskrár 21 kalla á aðrar áherslur í þróun byggðar í þá veru að stuðla beri að betri nýtingu lands, þéttari byggð og meiri blöndun búsetu og atvinnu. Þessi sjónarmið eru megininntak nýrrar tillögu að svæðisskipulagi sem nú liggur frammi til kynningar. Landslag á Völlunum býður upp á tækifæri til að bregðast við þessum áherslum. Því var ákveðið að taka skipulagsramma Valla, íbúðahverfi og atvinnusvæði, til endurskoðunar þar sem ný sjónarmið væru höfð að leiðarljósi. Teiknistofunni Glámu-Kími var falið að endurskoða skipulagsrammann og til að vinna deiliskipulag fyrir fyrsta hluta íbúðahverfisins. Studio Granda var fengið til að vinna skipulag fyrir atvinnusvæðin í Selhrauni og miðsvæðið á Völlum.

Skipulagshöfundar beggja svæðanna hafa unnið í nánu samstarfi til að tvinna saman yfirbragð beggja svæðanna.

1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og skýringaruppdráttum. Upphaflegur skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:2000, dags. í maí 2004, breyttur uppdráttur dags 21.05.2004, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS

Skipulagssvæðið er um 26 hektarar. Það liggur meðfram Reykjanesbraut milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar. Mörk skipulagssvæðisins eru sýnd á skipulagsuppdrætti.

Engin byggð liggur að deiliskipulagssvæðinu. Handan Reykjanesbrautar til norðurs eru íbúðarhverfi frá seinni hluta 20. aldar en til suðurs handan Ásbrautar íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Hauka. Norð-austan við Ástjörn er nýtt íbúðahverfi, Áslandshverfi, með blandaðri íbúðabyggð. Þá er hafin uppbygging á 1. og 2. áfanga íbúðarhverfis á Völlum, sunnan við deiliskipulagssvæðið.

2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Ásbraut en hún tengist Reykjanesbraut um mislæg gatnamót til norð-austurs og Krýsuvíkurvegi til suð-vesturs.

Flokkun gatna er eftirfarandi:

- Reykjanesbraut sem liggur norðan skipulagssvæðisins er **stofnbraut**.
- Ásbraut sem liggur sunnan skipulagssvæðisins er **tengibraut**.

2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR

Landið, sem liggur í um 20-25 m.y.s, er að mestu gróið hraun og einkennist af tiltölulega jafnsléttri mosagróinni hraunhellu sem í eru nokkrar áberandi gjótur og hryggir á stöku stað. Á svæðinu vestanverðu gengur inn í það gróið holt sem liggur aðeins hærra í landinu. Jarðvegur á skipulagssvæðinu er nánast enginn að undanskildu þessu grasi gróna holti.

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.

2.4 MENNINGARMINJAR

Á svæðinu eru leifar af grjóthleðslum sem eru hluti af uppbyggingu eldri Krísuvíkurvegar. Þessar hleðslur skulu standa óhreyfðar enda lenda þær innan útivistarsvæðis, samkvæmt skipulagstillögunni.

Vakin er athygli á að “ef fornleifar finnast við framkvæmd skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fenginn er úrskurður fornleifanefndar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum“samanber 10. og 13. gr. þjóðminjalaga.

2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS

Allt land á skipulagssvæðinu er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

3. SKIPULAGSTILLAGAN

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ

Deiliskipulagið er fyrsti hluti í nýju atvinnu- og þjónustuhverfi milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar norðvestur af Völlum. Mótun og yfirbragð hverfisins tekur mið af fyrirhuguðu íbúðahverfi á Völlum. Náin samvinna höfunda beggja skipulagstillagna birtist í markvissu gatnakerfi ásamt samtvinnun þjónustubygginga. Byggðin er nátengd íþrótta- og útivistarsvæðum sem eru austan hverfisins, og tengist svæðinu í kringum Ástjörn með göngu- og hjólastígum.

Markmið deiliskipulagstillögunnar eru skilgreind sem eftirfarandi:

- Að móta heilsteypta, formfasta og þétta byggð með skýrum götumyndum og skjólgóðum bæjarrýmum sem stuðli að góðri nýtingu lands.
- Að með einföldu umferðarkerfi og skýrt skilgreindum rýmum verði auðratað um hverfið og auðvelt að staðsetja sig miðað við ytra umhverfi.
- Að stilla stærð helgunarsvæða veitukerfa, umferðarmannvirkja og bílastæða í hóf.

3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR

Megininntak deiliskipulagstillögunnar felst í eftirfarandi liðum:

- Meginhluti svæðisins verður þétt, blönduð byggð skrifstofu- og þjónustubygginga sem eru frá tveimur upp í sex hæðir. Byggðinni er ætlað að mynda samstæða og þétta heild með sterkum bæjarrýmum. Sérstök áhersla er lögð á að allt svæðið innan skipulagsreitsins sé skýrt skilgreint hvað notkun og eignarhald varðar.
- Áhersla er lögð á að gangandi og akandi umferð verði hlið við hlið innan göturýmis.
- Göturýmin eru unnin og skilgreind sem almenningsrými frekar en umferðarrými.

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 þéttari byggð markvisst gatnakerfi, samþjöppun bílastæða og styttra grunnkerfi í skipulaginu. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistrænu samhengi jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa.

Góð göngutengsl eru innan svæðis og að aðliggjandi svæðum í beinum tengslum við megin göngustígakerfi og almenningsvagnakerfi bæjarins. Bílastæðin meðfram Reykjanesbraut virka, með markvissri gróðursetningu, sem skermun gegn hávaðamengandi bílaumferð og draga úr áhrifum ríkjandi vindátta úr suðvestri. Aðstaða verður á svæðinu fyrir flokkun sorps. Leytast skal við að fella flokkunarstöð að landslagi.

Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar, við það verða þær auðveldari yfirferðar að vetrarlagi og snjómokstur sparast. Stefnt er að því að bakvatn verði notað sem mest og að afrennsli til sjávar verði með lægsta mögulega hitastigi.

3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA

Í eftirfarandi töflu eru settar fram stærðir lóða og byggingamagn á þeim miðað við nýtingarhlutfall. Lágmarks nýtingarhlutfall er 1,5 og hámark 2,5, athuga ber að ekki er reiknað með að bílastæði séu innan lóðar.

Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar getur heildarnýtingarhlutfall á lóð hækkað umfram hámarks nýtingarhlutfall, sjá nánar kafla 4.6.

Númer lóðar	Stærð lóðar í m^2	Lágmarks nýtingarhlutfall	Hámarks nýtingarhlutfall	Lágmarks byggingamagn	Hámarks byggingamagn
A1	1.708	1,5	2,0	2.562	3.416
A2	2.670	1,5	2,0	4.005	5.340
A3	2.780	1,5	2,0	4.170	5.560
A4	2.375	1,5	2,0	3.563	4.750
A5	2.796	1,5	2,0	4.194	5.592
A6	2.775	1,5	2,0	4.163	5.550
A7	2.643	1,5	2,0	3.965	5.286
A8	2.122	1,5	2,0	3.183	4.244
A9	3.612	1,5	2,5	5.418	7.224
Samtals	**23.481**			**35.223**	**46.962**

3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI

Ásbraut, sem er tengibraut í suðurjaðri skipulagssvæðisins er aðkomugata skipulagssvæðisins. Frá Ásbraut að bílastæðum eru stuttar vegtengingar sem flokkast sem safngötur. Á milli bílastæða og lóða liggur húsagata sem lóðirnar hafa beina aðkomu frá, hún verður útfærð/hönnuð miðað við 30 km hraða.

Byggingar skulu að öllu jöfnu standa við gangstétt og mynda þannig skýrt afmarkað göturými.

3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS

Áhersla er lögð á að landslag á skipulagssvæðinu fái notið sín eins og kostur er þannig að það komi að nokkru leyti fram í byggðinni, gatnakerfinu og á opnum svæðum.

3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR

Innan svæðisins liggja gönguleiðir að öllu jöfnu meðfram götu. Göngu- og hjólaleiðir, aðrar en þær, tengja saman hverfin sitt hvoru megin við Reykjanesbrautina og ganga því þvert yfir skipulagssvæðið, frá suðri til norðurs. Eins og aðrar framkvæmdir á svæðinu er miðað við að gangstígarnir fylgi hæðarbreytingum landsins og kræki fyrir bæði gjótur og hóla.

Göngu- og hjólastígatengsl við aðliggjandi svæði og aðalstígakerfi bæjarins verður um tvenn undirgöng undir Reykjanesbraut, um brú og gangbraut yfir Ásbraut að íþróttasvæði

Hauka og þaðan um stíga að nýjum íbúðahverfum Áslands og fyrirhuguðu íbúðasvæði Valla, að Ástjörn og upp í hlíðar Ásfjalls að Hvaleyravatni.

3.8 OPIN SVÆÐI

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir útivistarsvæði. Það einskorðast við svæðið í kringum gíg/námur sunnan Reykjanesbrautar og tengist það gönguleiðinni frá Hvaleyrarhrauni að Völlum.

3.9 SKERMUN

Ekki er um eiginlega skermun gagnvart Reykjanesbraut að ræða, aðra en þá sem bílastæðin og gróðurbeltið meðfram helgunarsvæði vegarins mynda. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu. Fjarlægð milli miðlínu Reykjanesbrautar og bygginga er um 100 metrar.

3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Gert er ráð fyrir að strætisvagnar aki Ásbrautina í báðar áttir. Áskilinn er réttur til færslu stoppustöðvar við gatnahönnun eða ef breytingar verða á leiðarkerfi.

3.11 VEITUR OG LAGNIR

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Kvöð er á lóðarhafa um að bakvatn frá húsunum sé leitt út í gangstéttar.

4. ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

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

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, allt það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Ef ósk kemur fram um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir skipulagsyfirvöld Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á frávikin þá 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 taki mið af nálægð þeirra við viðkvæmt landslag.

4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, byggingarlínur, bílastæði og aðrar 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 lítillega við nánari hönnun.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L) og hæðir lóða að gangstétt (G). Lóðarhafa ber að fylgja G- og L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblöðum. G- og L- tölur tengjast línulega á milli hornapunkta og ákveða þannig hæðarsetningu lands á lóðarmörkum.

Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð og skulu frávik umfram +/- 30 cm koma til umfjöllunar hjá skipulagsyfirvöldum Hafnarfjarðarbæjar. Í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir koma fram ákvæði um hæðir húsa.

Á hæðarblöðum kemur fram lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir, eftir atvikum.

4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL

Lóðamörk og byggingarreitir falla saman og afmarka það svæði sem lóðarhafi má byggja á. Allir hlutar byggingar skulu standa innan lóðarmarka nema að annað sé tekið fram, og skal tiltekinn hluti bygginga standa á bundinni byggingarlínu, eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

-Bundin byggingarlína C, sem byggð er amk. 75%
-Bundin byggingarlína D, sem byggð er amk. 50%

Fjarlægð milli húsa og frágangur útveggja skal þó uppfylla ákvæði um brunavarnir.
Gert er ráð fyrir nokkuð þéttri byggð sem þó er takmörkuð af þeim fjölda bílastæða sem gert er ráð fyrir á svæðinu.
Nýtingarhlutfall er frá 1,5 - 2,5. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er tiltekið í sérskilmálum.

4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR

Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli, jarðvegsgerð, dýpt og lega lagna leyfa.
Svalir eru leyfðar nema að annað sé tekið fram í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir, svo fremi sem þær séu innan lóðamarka og uppfylli byggingarreglugerð hvað varðar fjarlægðir frá lóðamörkum og nærliggjandi húsum.

4.5 SORPGEYMSLUR

Allar sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. grein Byggingarreglugerðar nr.441/1998.
Allt sorp er flokkað, því safnað saman og eytt í samræmi við reglur Hafnarfjarðarbæjar.

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR

Tillagan gerir ráð fyrir nokkuð þéttri byggð atvinnuhúsnæðis á svæðinu öllu, þar sem nýtingarhlutfall á lóðum er á bilinu 1,5-2,5. Til að uppfylla kvaðir um bílastæði, sbr. 64. grein Byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og grein 3.1.4 í Skipulagsreglugerð nr.400/1998, í svo þéttri byggð er ljóst að til sérstakra úrlausna á bílastæðum þarf að koma. Gert ráð fyrir stóru bílastæði til sameiginlegra afnota sem afmarkast af helgunarsvæði Reykjanesbrautar annars vegar og aðliggjandi lóðum hins vegar. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu.
Bílastæði eru utan lóða, að undanskilinni lóð A9, og til sameiginlegra afnota. Þetta á þó ekki við ef um er að ræða bílageymslu í kjallara. Hafnarfjarðarbær framkvæmir og viðheldur bílastæðunum. Lóðarhafi greiðir stofnkostnað /bílastæðagjalda fyrir bílastæði í samræmi við þann fjölda bílastæða sem honum ber að útvega, miðað við stærð og notkun húss, sbr. gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð nr. 400 / 1998. Viðhaldskostnaður verður reiknaður með fasteignagjöldum, samkvæmt nánari ákvörðun bæjaryfirvalda hverju sinni.
Þar sem því verður við komið er leyfilegt að hafa bílgeymslur í kjöllurum bygginga. Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar reiknast þau ekki með við útreikning nýtingarhlutfalls lóðarinnar. Hinsvegar má auka byggingarmagn lóðanna um 35 m^2 fyrir hvert bílastæði í bílageymslu neðanjarðar umfram leyfilegt hámarks byggingarmagn miðað við nýtingarhlutfall. Byggingarmagn lóða takmarkast þó ávallt af leyfilegri hámarkshæð bygginga á lóð.

4.7 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti og 3. kafla í byggingarreglugerð (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður.
Lóðarhafi skal sjá um frágang á lóð sinni og lóðarmörkum, og ber ábyrgð á að frágangur sé í samræmi við samþykkta lóðaruppdrætti, mæli- og hæðarblöð. Öryggismál innan lóðar eru á ábyrgð lóðarhafa.
Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna graftrar fyrir sökklum skal lóðarhafi fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum gatnadeildar. Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða.
Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar og skal fjarlægð stalla / fláa frá lóðarmörkum vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir. Ef flái er gerður, skal hallinn ekki vera brattari en 1:2. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.
Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarráðs.

4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM

Allar götur, bílastæði meðfram götum, gangstéttir, hjóla- og göngustígar eru malbikaðir nema að annað sé tekið fram. Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar með bakvatni frá húsunum. Frágangur og viðhald á götum, göngu- og hjólastígum er alfarið í höndum Hafnarfjarðarbæjar.

4.9 HLJÓÐVIST

Áður en lóðum verður úthlutað á svæðinu mun Hafnarfjarðarbær leggja fram upplýsingar um áætlaðann umferðarhávaða, þannig að ljóst sé hvaða hljóðvist eigi að miða við varðandi hönnun húsana.

5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

5.1 ALMENNT

Í þessum kafla koma fram kvaðir á einstökum lóðum um hæðir húsa, byggingarmagn og þess háttar.

Almennt er gert ráð fyrir að byggingar standi út í lóðamörkum og afmarki þannig göturýmið. Þess vegna er ákvæði um að hús standi að hluta eða öllu leyti í byggingarlínu. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

Byggingarnar skulu vera, að undanskilinni einni á lóð A9, á bilinu 2-4 hæðir og nýting á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0. Þessi skilyrði eru sett meðal annars til þess að ná fram heilsteyptri þéttri þjónustu byggð og góðri nýtingu lands.

Hæðir húsa geta verið mismunandi innan hverrar lóðar, það er nánar tilgreint fyrir einstakar lóðir í þessum kafla.

5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN

Gert er ráð fyrir skrifstofu- og þjónustubyggingum með sameiginlegum bílastæðum meðfram Reykjanesbraut. Á svæðinu má gera ráð fyrir stórum sérverslunum, svo sem húsgagnaverslunum og ýmsum þjónustustofnunum. Ekki er gert ráð fyrir verslunum né hverfistengdri nær þjónustu svo sem nýlenduvöru- og smávöruverslun, þar sem því er ætlaður staður meira miðsvæðis í hverfinu.

5.2.1 LÓÐIR A1-A8

Á lóðum merktum A1-A8 er gert ráð fyrir 2-4 hæða byggingum, að minnstakosti 50% grunnflatar/botnflatar skal vera 4 hæðir.

Nýtingarhlutfall á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarmarka nema ef um bílageymslu neðanjarðar er að ræða, sjá nánar í kafla 4.6.

Aðkoma að byggingunum er annars vegar á norðurhlið lóðanna og hins vegar af bílastæðum sem ráðgerð eru milli lóða.

5.2.2 LÓÐ A9

Á lóð merktri A8 skal vera 6 hæða bygging innan skilgreinds reits og að auki einnar til tveggja hæða bygging / byggingar.

Bílageymsla á lóð skal hýsa öll þau bílastæði sem þörf er á miðað við byggingarmagn á lóðinni. Nýtingarhlutfall á þessari lóð skal vera á bilinu 1,5-2,5.

Lóðamörk marka byggingarreit lægri byggingarinnar / bygginganna en byggingarreitur háu byggingarinnar er skilgreindur innan lóðar.

Vegna sérstakrar staðsetningar og hlutverks byggingar á þessari endalóð skipulagssvæðisins skal endanlegt skipulag reits unnið í náinni samvinnu við Bæjarskipulag og skipulagshönnuði.

6. UPPDRÆTTIR

6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Deiliskipulag Miðsvæðis Valla

deiliskipulagsreitur 9.1

Skipulagsskilmálar

útgáfa 0.3

21 maí 2004

unnið af
Studio Granda
Hafnarfjarðarbæ

HAFNARFJARÐARBÆR

www.hafnarfjordur.is

EFNISYFIRLIT

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR 4

0.1 SAMÞYKKTIR 4
0.2 BREYTINGAR 4

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR 6

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR 6
1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR 6

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ 7

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS 7
2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI 7
2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR 7
2.4 MENNINGARMINJAR 7
2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS 7

3. SKIPULAGSTILLAGAN 8

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ 8
3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR 8
3.3 SJÁLFBÆR ÞRÓUN 8
3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA 9
3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI 9
3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS 9
3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR 9
3.8 OPIN SVÆÐI 10
3.9 SKERMUN 10
3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR 10
3.11 VEITUR OG LAGNIR 10

4. ALMENNIR SKILMÁLAR 11

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR 11
4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ 11
4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL 11
4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR 12
4.5 SORPGEYMSLUR 12

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR 12
4.7 FRÁGANGUR LÓÐA 12
4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM 13
4.9 HLJÓÐVIST 13
5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR 14
5.1 ALMENNT 14
5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN 14
5.2.1 LÓÐIR A1-A8 14
5.2.2 LÓÐ A9 14
6. UPPDRÆTTIR 15
6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR 16

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 SAMÞYKKTIR

Upphaflegt deiliskipulag var samþykkt 15.02.2000.
Deilliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis frá ....til............ og
Samþykkt í skipulags- og byggingarráði................
Samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar..............................

0.2 BREYTINGAR

Verði um breytingar á skilmálum þessum 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 breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og umferðarnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Útgáfa merkt 0.1, dagsett ágúst 2002 er yfirfarin og lítillega breytt frá auglýstri útgáfu 0.0, kafla 3.4 “STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA” var bætt við.

Útgáfa merkt 0.2, dagsett desember 2002 er yfirfarin og breytt samkvæmt ábendingum skipulagsstofnunar.

Breytingar voru gerðar á eftirtöldum köflum:

3.4 Bent á möguleika á hækkun nýtingarhlutfalls vegna bílastæða neðanjarðar, tafla leiðrétt.
4.1 Breytt texta varðandi óska um frávik frá deiliskipulagi.
4.3 Leiðrétt hámarks nýtingarhlutfall.
4.6 Breytt texta varðandi nýtingarhlutfall og bílastæði neðanjarðar.
4.9 Bætt við nýjum kafla HLJÓÐVIST.

Útgáfa merkt 0.3, dagsett 21.05.04 skilmálum breytt sem hluti af breytingu á deiliskipulagi.

Breytingin felst í meginatriðum í því að:

- Keilisásinn er lagður niður.
- Lega Ásbrautar breytist.
- Austasta hringtorgið færist til vegna spennistöðvar.
- Lóðir og byggingarreitir breytast til samræmis við liði 1. 2 og 3.
- Lóð spennistöðvar minnkar lítilega.
- Lega stígs vestast á svæðinu breytist.
- Mörk skipulagssvæðisins breytast.

Breytingar eru gerðar á eftirtöldum köflum í greinargerð.

Kafli 0.1 Ný samþykkt.

- 0.2 Lýsing á breytingunni.

- 1.2 Ný dags uppdráttar.
- 2.4 Bætt við texta varðandi fornleifar almennt. Feld niður tillaga um verndun jarðstrengs.
- 3.4 Tafla uppfærð m.v. breytta tillögu.
- 3.8 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 3.9 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.2 Breytingar á orðalagi í texta.
- 4.3 feld niður 100% bindandi byggingarlína.
- 4.6 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.7 Breytingar á orðalagi í texta.
- 5.2.1-5.2.4 Breytast í samræmi við breytingarnar í heild.
-

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR

Árið 1996 fór fram lokuð samkeppni um skipulag fyrir framtíðarbyggðarsvæði Hafnarfjarðar umhverfis Ástjörn og Grísanes. Hlutskörpust varð tillaga teiknistofanna Úti & inni arkitektar og Landslag. Í kjölfar samkeppninnar var vinningshöfunum falið að vinna tillögu að deiliskipulagi fyrir Velli, sem svo eru nefndir og liggja á suð-vestur hluta svæðisins. Tillögugerð lauk á vormánuðum 1998. Áður en endanlega var gengið frá lögformlegu deiliskipulagi áttu sér stað bæjarstjórnarskipti. Þann 26. júní 1998 var samþykkt stefnubreyting á uppbyggingarröðinni þess efnis að í stað þess að hefja uppbygginguna á Völlunum yrði hún hafin í Áslandi, sem er svæðið sem liggur norðan og austan við Ástjörn. Teiknistofunum Úti og Inni og Landslag var einnig falið að vinna deiliskipulag fyrir það svæði á grundvelli samkeppnistillögunnar.

Áherslur staðardagskrár 21 kalla á aðrar áherslur í þróun byggðar í þá veru að stuðla beri að betri nýtingu lands, þéttari byggð og meiri blöndun búsetu og atvinnu. Þessi sjónarmið eru megininntak nýrrar tillögu að svæðisskipulagi sem nú liggur frammi til kynningar. Landslag á Völlunum býður upp á tækifæri til að bregðast við þessum áherslum. Því var ákveðið að taka skipulagsramma Valla, íbúðahverfi og atvinnusvæði, til endurskoðunar þar sem ný sjónarmið væru höfð að leiðarljósi. Teiknistofunni Glámu-Kími var falið að endurskoða skipulagsrammann og til að vinna deiliskipulag fyrir fyrsta hluta íbúðahverfisins. Studio Granda var fengið til að vinna skipulag fyrir atvinnusvæðin í Selhrauni og miðsvæðið á Völlum.

Skipulagshöfundar beggja svæðanna hafa unnið í nánu samstarfi til að tvinna saman yfirbragð beggja svæðanna.

1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og skýringaruppdráttum. Upphaflegur skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:2000, dags. í maí 2004, breyttur uppdráttur dags 21.05.2004, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS

Skipulagssvæðið er um 26 hektarar. Það liggur meðfram Reykjanesbraut milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar. Mörk skipulagssvæðisins eru sýnd á skipulagsuppdrætti.

Engin byggð liggur að deiliskipulagssvæðinu. Handan Reykjanesbrautar til norðurs eru íbúðarhverfi frá seinni hluta 20. aldar en til suðurs handan Ásbrautar íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Hauka. Norð-austan við Ástjörn er nýtt íbúðahverfi, Áslandshverfi, með blandaðri íbúðabyggð. Þá er hafin uppbygging á 1. og 2. áfanga íbúðarhverfis á Völlum, sunnan við deiliskipulagssvæðið.

2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Ásbraut en hún tengist Reykjanesbraut um mislæg gatnamót til norð-austurs og Krýsuvíkurvegi til suð-vesturs.

Flokkun gatna er eftirfarandi:

- Reykjanesbraut sem liggur norðan skipulagssvæðisins er **stofnbraut**.
- Ásbraut sem liggur sunnan skipulagssvæðisins er **tengibraut**.

2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR

Landið, sem liggur í um 20-25 m.y.s, er að mestu gróið hraun og einkennist af tiltölulega jafnsléttri mosagróinni hraunhellu sem í eru nokkrar áberandi gjótur og hryggir á stöku stað. Á svæðinu vestanverðu gengur inn í það gróið holt sem liggur aðeins hærra í landinu. Jarðvegur á skipulagssvæðinu er nánast enginn að undanskildu þessu grasi gróna holti.

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.

2.4 MENNINGARMINJAR

Á svæðinu eru leifar af grjóthleðslum sem eru hluti af uppbyggingu eldri Krísuvíkurvegar. Þessar hleðslur skulu standa óhreyfðar enda lenda þær innan útivistarsvæðis, samkvæmt skipulagstillögunni.

Vakin er athygli á að “ef fornleifar finnast við framkvæmd skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fenginn er úrskurður fornleifanefndar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum“samanber 10. og 13. gr. þjóðminjalaga.

2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS

Allt land á skipulagssvæðinu er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

3. SKIPULAGSTILLAGAN

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ

Deiliskipulagið er fyrsti hluti í nýju atvinnu- og þjónustuhverfi milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar norðvestur af Völlum. Mótun og yfirbragð hverfisins tekur mið af fyrirhuguðu íbúðahverfi á Völlum. Náin samvinna höfunda beggja skipulagstillagna birtist í markvissu gatnakerfi ásamt samtvinnun þjónustubygginga. Byggðin er nátengd íþrótta- og útivistarsvæðum sem eru austan hverfisins, og tengist svæðinu í kringum Ástjörn með göngu- og hjólastígum.

Markmið deiliskipulagstillögunnar eru skilgreind sem eftirfarandi:

- Að móta heilsteypta, formfasta og þétta byggð með skýrum götumyndum og skjólgóðum bæjarrýmum sem stuðli að góðri nýtingu lands.
- Að með einföldu umferðarkerfi og skýrt skilgreindum rýmum verði auðratað um hverfið og auðvelt að staðsetja sig miðað við ytra umhverfi.
- Að stilla stærð helgunarsvæða veitukerfa, umferðarmannvirkja og bílastæða í hóf.

3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR

Megininntak deiliskipulagstillögunnar felst í eftirfarandi liðum:

- Meginhluti svæðisins verður þétt, blönduð byggð skrifstofu- og þjónustubygginga sem eru frá tveimur upp í sex hæðir. Byggðinni er ætlað að mynda samstæða og þétta heild með sterkum bæjarrýmum. Sérstök áhersla er lögð á að allt svæðið innan skipulagsreitsins sé skýrt skilgreint hvað notkun og eignarhald varðar.
- Áhersla er lögð á að gangandi og akandi umferð verði hlið við hlið innan göturýmis.
- Göturýmin eru unnin og skilgreind sem almenningsrými frekar en umferðarrými.

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 þéttari byggð markvisst gatnakerfi, samþjöppun bílastæða og styttra grunnkerfi í skipulaginu. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistrænu samhengi jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa.

Góð göngutengsl eru innan svæðis og að aðliggjandi svæðum í beinum tengslum við megin göngustígakerfi og almenningsvagnakerfi bæjarins. Bílastæðin meðfram Reykjanesbraut virka, með markvissri gróðursetningu, sem skermun gegn hávaðamengandi bílaumferð og draga úr áhrifum ríkjandi vindátta úr suðvestri. Aðstaða verður á svæðinu fyrir flokkun sorps. Leytast skal við að fella flokkunarstöð að landslagi.

Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar, við það verða þær auðveldari yfirferðar að vetrarlagi og snjómokstur sparast. Stefnt er að því að bakvatn verði notað sem mest og að afrennsli til sjávar verði með lægsta mögulega hitastigi.

3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA

Í eftirfarandi töflu eru settar fram stærðir lóða og byggingamagn á þeim miðað við nýtingarhlutfall. Lágmarks nýtingarhlutfall er 1,5 og hámark 2,5, athuga ber að ekki er reiknað með að bílastæði séu innan lóðar.
Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar getur heildarnýtingarhlutfall á lóð hækkað umfram hámarks nýtingarhlutfall, sjá nánar kafla 4.6.

Númer lóðar	Stærð lóðar í m^2	Lágmarks nýtingarhlutfall	Hámarks nýtingarhlutfall	Lágmarks byggingamagn	Hámarks byggingamagn
A1	1.708	1,5	2,0	2.562	3.416
A2	2.670	1,5	2,0	4.005	5.340
A3	2.780	1,5	2,0	4.170	5.560
A4	2.375	1,5	2,0	3.563	4.750
A5	2.796	1,5	2,0	4.194	5.592
A6	2.775	1,5	2,0	4.163	5.550
A7	2.643	1,5	2,0	3.965	5.286
A8	2.122	1,5	2,0	3.183	4.244
A9	3.612	1,5	2,5	5.418	7.224
Samtals	**23.481**			**35.223**	**46.962**

3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI

Ásbraut, sem er tengibraut í suðurjaðri skipulagssvæðisins er aðkomugata skipulagssvæðisins. Frá Ásbraut að bílastæðum eru stuttar vegtengingar sem flokkast sem safngötur. Á milli bílastæða og lóða liggur húsagata sem lóðirnar hafa beina aðkomu frá, hún verður útfærð/hönnuð miðað við 30 km hraða.

Byggingar skulu að öllu jöfnu standa við gangstétt og mynda þannig skýrt afmarkað göturými.

3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS

Áhersla er lögð á að landslag á skipulagssvæðinu fái notið sín eins og kostur er þannig að það komi að nokkru leyti fram í byggðinni, gatnakerfinu og á opnum svæðum.

3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR

Innan svæðisins liggja gönguleiðir að öllu jöfnu meðfram götu. Göngu- og hjólaleiðir, aðrar en þær, tengja saman hverfin sitt hvoru megin við Reykjanesbrautina og ganga því þvert yfir skipulagssvæðið, frá suðri til norðurs. Eins og aðrar framkvæmdir á svæðinu er miðað við að gangstígarnir fylgi hæðarbreytingum landsins og kræki fyrir bæði gjótur og hóla.

Göngu- og hjólastígatengsl við aðliggjandi svæði og aðalstígakerfi bæjarins verður um tvenn undirgöng undir Reykjanesbraut, um brú og gangbraut yfir Ásbraut að íþróttasvæði

Hauka og þaðan um stíga að nýjum íbúðahverfum Áslands og fyrirhuguðu íbúðasvæði Valla, að Ástjörn og upp í hlíðar Ásfjalls að Hvaleyravatni.

3.8 OPIN SVÆÐI

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir útivistarsvæði. Það einskorðast við svæðið í kringum gíg/námur sunnan Reykjanesbrautar og tengist það gönguleiðinni frá Hvaleyrarhrauni að Völlum.

3.9 SKERMUN

Ekki er um eiginlega skermun gagnvart Reykjanesbraut að ræða, aðra en þá sem bílastæðin og gróðurbeltið meðfram helgunarsvæði vegarins mynda. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu. Fjarlægð milli miðlínu Reykjanesbrautar og bygginga er um 100 metrar.

3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Gert er ráð fyrir að strætisvagnar aki Ásbrautina í báðar áttir. Áskilinn er réttur til færslu stoppustöðvar við gatnahönnun eða ef breytingar verða á leiðarkerfi.

3.11 VEITUR OG LAGNIR

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Kvöð er á lóðarhafa um að bakvatn frá húsunum sé leitt út í gangstéttar.

4. ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

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

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, allt það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Ef ósk kemur fram um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir skipulagsyfirvöld Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á frávikin þá 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 taki mið af nálægð þeirra við viðkvæmt landslag.

4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, byggingarlínur, bílastæði og aðrar 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 lítillega við nánari hönnun.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L) og hæðir lóða að gangstétt (G). Lóðarhafa ber að fylgja G- og L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblöðum. G- og L- tölur tengjast línulega á milli hornapunkta og ákveða þannig hæðarsetningu lands á lóðarmörkum.

Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð og skulu frávik umfram +/- 30 cm koma til umfjöllunar hjá skipulagsyfirvöldum Hafnarfjarðarbæjar. Í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir koma fram ákvæði um hæðir húsa.

Á hæðarblöðum kemur fram lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir, eftir atvikum.

4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL

Lóðamörk og byggingarreitir falla saman og afmarka það svæði sem lóðarhafi má byggja á. Allir hlutar byggingar skulu standa innan lóðarmarka nema að annað sé tekið fram, og skal tiltekinn hluti bygginga standa á bundinni byggingarlínu, eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

-Bundin byggingarlína C, sem byggð er amk. 75%
-Bundin byggingarlína D, sem byggð er amk. 50%

Fjarlægð milli húsa og frágangur útveggja skal þó uppfylla ákvæði um brunavarnir.
Gert er ráð fyrir nokkuð þéttri byggð sem þó er takmörkuð af þeim fjölda bílastæða sem gert er ráð fyrir á svæðinu.
Nýtingarhlutfall er frá 1,5 - 2,5. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er tiltekið í sérskilmálum.

4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR

Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli, jarðvegsgerð, dýpt og lega lagna leyfa.
Svalir eru leyfðar nema að annað sé tekið fram í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir, svo fremi sem þær séu innan lóðamarka og uppfylli byggingarreglugerð hvað varðar fjarlægðir frá lóðamörkum og nærliggjandi húsum.

4.5 SORPGEYMSLUR

Allar sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. grein Byggingarreglugerðar nr.441/1998.
Allt sorp er flokkað, því safnað saman og eytt í samræmi við reglur Hafnarfjarðarbæjar.

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR

Tillagan gerir ráð fyrir nokkuð þéttri byggð atvinnuhúsnæðis á svæðinu öllu, þar sem nýtingarhlutfall á lóðum er á bilinu 1,5-2,5. Til að uppfylla kvaðir um bílastæði, sbr. 64. grein Byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og grein 3.1.4 í Skipulagsreglugerð nr.400/1998, í svo þéttri byggð er ljóst að til sérstakra úrlausna á bílastæðum þarf að koma. Gert ráð fyrir stóru bílastæði til sameiginlegra afnota sem afmarkast af helgunarsvæði Reykjanesbrautar annars vegar og aðliggjandi lóðum hins vegar. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu.

Bílastæði eru utan lóða, að undanskilinni lóð A9, og til sameiginlegra afnota. Þetta á þó ekki við ef um er að ræða bílageymslu í kjallara. Hafnarfjarðarbær framkvæmir og viðheldur bílastæðunum. Lóðarhafi greiðir stofnkostnað /bílastæðagjalda fyrir bílastæði í samræmi við þann fjölda bílastæða sem honum ber að útvega, miðað við stærð og notkun húss, sbr. gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð nr. 400 / 1998. Viðhaldskostnaður verður reiknaður með fasteignagjöldum, samkvæmt nánari ákvörðun bæjaryfirvalda hverju sinni.

Þar sem því verður við komið er leyfilegt að hafa bílgeymslur í kjöllurum bygginga. Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar reiknast þau ekki með við útreikning nýtingarhlutfalls lóðarinnar. Hinsvegar má auka byggingarmagn lóðanna um 35 m^2 fyrir hvert bílastæði í bílageymslu neðanjarðar umfram leyfilegt hámarks byggingarmagn miðað við nýtingarhlutfall. Byggingarmagn lóða takmarkast þó ávallt af leyfilegri hámarkshæð bygginga á lóð.

4.7 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti og 3. kafla í byggingarreglugerð (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður.
Lóðarhafi skal sjá um frágang á lóð sinni og lóðarmörkum, og ber ábyrgð á að frágangur sé í samræmi við samþykkta lóðaruppdrætti, mæli- og hæðarblöð. Öryggismál innan lóðar eru á ábyrgð lóðarhafa.
Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna graftrar fyrir sökklum skal lóðarhafi fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum gatnadeildar. Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða.
Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar og skal fjarlægð stalla / fláa frá lóðarmörkum vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir. Ef flái er gerður, skal hallinn ekki vera brattari en 1:2. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.
Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarráðs.

4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM

Allar götur, bílastæði meðfram götum, gangstéttir, hjóla- og göngustígar eru malbikaðir nema að annað sé tekið fram. Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar með bakvatni frá húsunum. Frágangur og viðhald á götum, göngu- og hjólastígum er alfarið í höndum Hafnarfjarðarbæjar.

4.9 HLJÓÐVIST

Áður en lóðum verður úthlutað á svæðinu mun Hafnarfjarðarbær leggja fram upplýsingar um áætlaðann umferðarhávaða, þannig að ljóst sé hvaða hljóðvist eigi að miða við varðandi hönnun húsana.

5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

5.1 ALMENNT

Í þessum kafla koma fram kvaðir á einstökum lóðum um hæðir húsa, byggingarmagn og þess háttar.

Almennt er gert ráð fyrir að byggingar standi út í lóðamörkum og afmarki þannig göturýmið. Þess vegna er ákvæði um að hús standi að hluta eða öllu leyti í byggingarlínu. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

Byggingarnar skulu vera, að undanskilinni einni á lóð A9, á bilinu 2-4 hæðir og nýting á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0. Þessi skilyrði eru sett meðal annars til þess að ná fram heilsteyptri þéttri þjónustu byggð og góðri nýtingu lands.

Hæðir húsa geta verið mismunandi innan hverrar lóðar, það er nánar tilgreint fyrir einstakar lóðir í þessum kafla.

5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN

Gert er ráð fyrir skrifstofu- og þjónustubyggingum með sameiginlegum bílastæðum meðfram Reykjanesbraut. Á svæðinu má gera ráð fyrir stórum sérverslunum, svo sem húsgagnaverslunum og ýmsum þjónustustofnunum. Ekki er gert ráð fyrir verslunum né hverfistengdri nær þjónustu svo sem nýlenduvöru- og smávöruverslun, þar sem því er ætlaður staður meira miðsvæðis í hverfinu.

5.2.1 LÓÐIR A1-A8

Á lóðum merktum A1-A8 er gert ráð fyrir 2-4 hæða byggingum, að minnstakosti 50% grunnflatar/botnflatar skal vera 4 hæðir.

Nýtingarhlutfall á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarmarka nema ef um bílageymslu neðanjarðar er að ræða, sjá nánar í kafla 4.6.

Aðkoma að byggingunum er annars vegar á norðurhlið lóðanna og hins vegar af bílastæðum sem ráðgerð eru milli lóða.

5.2.2 LÓÐ A9

Á lóð merktri A8 skal vera 6 hæða bygging innan skilgreinds reits og að auki einnar til tveggja hæða bygging / byggingar.

Bílageymsla á lóð skal hýsa öll þau bílastæði sem þörf er á miðað við byggingarmagn á lóðinni. Nýtingarhlutfall á þessari lóð skal vera á bilinu 1,5-2,5.

Lóðamörk marka byggingarreit lægri byggingarinnar / bygginganna en byggingarreitur háu byggingarinnar er skilgreindur innan lóðar.

Vegna sérstakrar staðsetningar og hlutverks byggingar á þessari endalóð skipulagssvæðisins skal endanlegt skipulag reits unnið í náinni samvinnu við Bæjarskipulag og skipulagshönnuði.

6. UPPDRÆTTIR

6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Deiliskipulag Miðsvæðis Valla

deiliskipulagsreitur 9.1

Skipulagsskilmálar

útgáfa 0.3

21 maí 2004

unnið af

Studio Granda

Hafnarfjarðarbæ

HAFNARFJARÐARBÆR

www.hafnarfjordur.is

EFNISYFIRLIT

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR 4

0.1 SAMÞYKKTIR 4
0.2 BREYTINGAR 4

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR 6

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR 6
1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR 6

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ 7

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS 7
2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI 7
2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR 7
2.4 MENNINGARMINJAR 7
2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS 7

3. SKIPULAGSTILLAGAN 8

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ 8
3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR 8
3.3 SJÁLFBÆR ÞRÓUN 8
3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA 9
3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI 9
3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS 9
3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR 9
3.8 OPIN SVÆÐI 10
3.9 SKERMUN 10
3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR 10
3.11 VEITUR OG LAGNIR 10

4. ALMENNIR SKILMÁLAR 11

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR 11
4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ 11
4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL 11
4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR 12
4.5 SORPGEYMSLUR 12

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR 12
4.7 FRÁGANGUR LÓÐA 12
4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM 13
4.9 HLJÓÐVIST 13
5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR 14
5.1 ALMENNT 14
5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN 14
5.2.1 LÓÐIR A1-A8 14
5.2.2 LÓÐ A9 14
6. UPPDRÆTTIR 15
6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR 16

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 SAMÞYKKTIR

Upphaflegt deiliskipulag var samþykkt 15.02.2000.
Deilliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis frá ....til............ og
Samþykkt í skipulags- og byggingarráði................
Samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar..............................

0.2 BREYTINGAR

Verði um breytingar á skilmálum þessum 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 breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og umferðarnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Útgáfa merkt 0.1, dagsett ágúst 2002 er yfirfarin og lítillega breytt frá auglýstri útgáfu 0.0, kafla 3.4 “STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA” var bætt við.

Útgáfa merkt 0.2, dagsett desember 2002 er yfirfarin og breytt samkvæmt ábendingum skipulagsstofnunar.

Breytingar voru gerðar á eftirtöldum köflum:

3.4 Bent á möguleika á hækkun nýtingarhlutfalls vegna bílastæða neðanjarðar, tafla leiðrétt.
4.1 Breytt texta varðandi óska um frávik frá deiliskipulagi.
4.3 Leiðrétt hámarks nýtingarhlutfall.
4.6 Breytt texta varðandi nýtingarhlutfall og bílastæði neðanjarðar.
4.9 Bætt við nýjum kafla HLJÓÐVIST.

Útgáfa merkt 0.3, dagsett 21.05.04 skilmálum breytt sem hluti af breytingu á deiliskipulagi.

Breytingin felst í meginatriðum í því að:

- Keilisásinn er lagður niður.
- Lega Ásbrautar breytist.
- Austasta hringtorgið færist til vegna spennistöðvar.
- Lóðir og byggingarreitir breytast til samræmis við liði 1. 2 og 3.
- Lóð spennistöðvar minnkar lítilega.
- Lega stígs vestast á svæðinu breytist.
- Mörk skipulagssvæðisins breytast.

Breytingar eru gerðar á eftirtöldum köflum í greinargerð.

Kafli 0.1 Ný samþykkt.

- 0.2 Lýsing á breytingunni.

- 1.2 Ný dags uppdráttar.
- 2.4 Bætt við texta varðandi fornleifar almennt. Feld niður tillaga um verndun jarðstrengs.
- 3.4 Tafla uppfærð m.v. breytta tillögu.
- 3.8 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 3.9 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.2 Breytingar á orðalagi í texta.
- 4.3 feld niður 100% bindandi byggingarlína.
- 4.6 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.7 Breytingar á orðalagi í texta.
- 5.2.1-5.2.4 Breytast í samræmi við breytingarnar í heild.
-

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR

Árið 1996 fór fram lokuð samkeppni um skipulag fyrir framtíðarbyggðarsvæði Hafnarfjarðar umhverfis Ástjörn og Grísanes. Hlutskörpust varð tillaga teiknistofanna Úti & inni arkitektar og Landslag. Í kjölfar samkeppninnar var vinningshöfunum falið að vinna tillögu að deiliskipulagi fyrir Velli, sem svo eru nefndir og liggja á suð-vestur hluta svæðisins. Tillögugerð lauk á vormánuðum 1998. Áður en endanlega var gengið frá lögformlegu deiliskipulagi áttu sér stað bæjarstjórnarskipti. Þann 26. júní 1998 var samþykkt stefnubreyting á uppbyggingarröðinni þess efnis að í stað þess að hefja uppbygginguna á Völlunum yrði hún hafin í Áslandi, sem er svæðið sem liggur norðan og austan við Ástjörn. Teiknistofunum Úti og Inni og Landslag var einnig falið að vinna deiliskipulag fyrir það svæði á grundvelli samkeppnistillögunnar.

Áherslur staðardagskrár 21 kalla á aðrar áherslur í þróun byggðar í þá veru að stuðla beri að betri nýtingu lands, þéttari byggð og meiri blöndun búsetu og atvinnu. Þessi sjónarmið eru megininntak nýrrar tillögu að svæðisskipulagi sem nú liggur frammi til kynningar. Landslag á Völlunum býður upp á tækifæri til að bregðast við þessum áherslum. Því var ákveðið að taka skipulagsramma Valla, íbúðahverfi og atvinnusvæði, til endurskoðunar þar sem ný sjónarmið væru höfð að leiðarljósi. Teiknistofunni Glámu-Kími var falið að endurskoða skipulagsrammann og til að vinna deiliskipulag fyrir fyrsta hluta íbúðahverfisins. Studio Granda var fengið til að vinna skipulag fyrir atvinnusvæðin í Selhrauni og miðsvæðið á Völlum.

Skipulagshöfundar beggja svæðanna hafa unnið í nánu samstarfi til að tvinna saman yfirbragð beggja svæðanna.

1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og skýringaruppdráttum. Upphaflegur skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:2000, dags. í maí 2004, breyttur uppdráttur dags 21.05.2004, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS

Skipulagssvæðið er um 26 hektarar. Það liggur meðfram Reykjanesbraut milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar. Mörk skipulagssvæðisins eru sýnd á skipulagsuppdrætti.
Engin byggð liggur að deiliskipulagssvæðinu. Handan Reykjanesbrautar til norðurs eru íbúðarhverfi frá seinni hluta 20. aldar en til suðurs handan Ásbrautar íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Hauka. Norð-austan við Ástjörn er nýtt íbúðahverfi, Áslandshverfi, með blandaðri íbúðabyggð. Þá er hafin uppbygging á 1. og 2. áfanga íbúðarhverfis á Völlum, sunnan við deiliskipulagssvæðið.

2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Ásbraut en hún tengist Reykjanesbraut um mislæg gatnamót til norð-austurs og Krýsuvíkurvegi til suð-vesturs.

Flokkun gatna er eftirfarandi:

- Reykjanesbraut sem liggur norðan skipulagssvæðisins er **stofnbraut**.
- Ásbraut sem liggur sunnan skipulagssvæðisins er **tengibraut**.

2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR

Landið, sem liggur í um 20-25 m.y.s, er að mestu gróið hraun og einkennist af tiltölulega jafnsléttri mosagróinni hraunhellu sem í eru nokkrar áberandi gjótur og hryggir á stöku stað. Á svæðinu vestanverðu gengur inn í það gróið holt sem liggur aðeins hærra í landinu. Jarðvegur á skipulagssvæðinu er nánast enginn að undanskildu þessu grasi gróna holti.
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.

2.4 MENNINGARMINJAR

Á svæðinu eru leifar af grjóthleðslum sem eru hluti af uppbyggingu eldri Krísuvíkurvegar. Þessar hleðslur skulu standa óhreyfðar enda lenda þær innan útivistarsvæðis, samkvæmt skipulagstillögunni.
Vakin er athygli á að “ef fornleifar finnast við framkvæmd skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fenginn er úrskurður fornleifanefndar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum“samanber 10. og 13. gr. þjóðminjalaga.

2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS

Allt land á skipulagssvæðinu er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

3. SKIPULAGSTILLAGAN

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ

Deiliskipulagið er fyrsti hluti í nýju atvinnu- og þjónustuhverfi milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar norðvestur af Völlum. Mótun og yfirbragð hverfisins tekur mið af fyrirhuguðu íbúðahverfi á Völlum. Náin samvinna höfunda beggja skipulagstillagna birtist í markvissu gatnakerfi ásamt samtvinnun þjónustubygginga. Byggðin er nátengd íþrótta- og útivistarsvæðum sem eru austan hverfisins, og tengist svæðinu í kringum Ástjörn með göngu- og hjólastígum.

Markmið deiliskipulagstillögunnar eru skilgreind sem eftirfarandi:

- Að móta heilsteypta, formfasta og þétta byggð með skýrum götumyndum og skjólgóðum bæjarrýmum sem stuðli að góðri nýtingu lands.
- Að með einföldu umferðarkerfi og skýrt skilgreindum rýmum verði auðratað um hverfið og auðvelt að staðsetja sig miðað við ytra umhverfi.
- Að stilla stærð helgunarsvæða veitukerfa, umferðarmannvirkja og bílastæða í hóf.

3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR

Megininntak deiliskipulagstillögunnar felst í eftirfarandi liðum:

- Meginhluti svæðisins verður þétt, blönduð byggð skrifstofu- og þjónustubygginga sem eru frá tveimur upp í sex hæðir. Byggðinni er ætlað að mynda samstæða og þétta heild með sterkum bæjarrýmum. Sérstök áhersla er lögð á að allt svæðið innan skipulagsreitsins sé skýrt skilgreint hvað notkun og eignarhald varðar.
- Áhersla er lögð á að gangandi og akandi umferð verði hlið við hlið innan göturýmis.
- Göturýmin eru unnin og skilgreind sem almenningsrými frekar en umferðarrými.

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 þéttari byggð markvisst gatnakerfi, samþjöppun bílastæða og styttra grunnkerfi í skipulaginu. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistrænu samhengi jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa.

Góð göngutengsl eru innan svæðis og að aðliggjandi svæðum í beinum tengslum við megin göngustígakerfi og almenningsvagnakerfi bæjarins. Bílastæðin meðfram Reykjanesbraut virka, með markvissri gróðursetningu, sem skermun gegn hávaðamengandi bílaumferð og draga úr áhrifum ríkjandi vindátta úr suðvestri. Aðstaða verður á svæðinu fyrir flokkun sorps. Leytast skal við að fella flokkunarstöð að landslagi.

Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar, við það verða þær auðveldari yfirferðar að vetrarlagi og snjómokstur sparast. Stefnt er að því að bakvatn verði notað sem mest og að afrennsli til sjávar verði með lægsta mögulega hitastigi.

3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA

Í eftirfarandi töflu eru settar fram stærðir lóða og byggingamagn á þeim miðað við nýtingarhlutfall. Lágmarks nýtingarhlutfall er 1,5 og hámark 2,5, athuga ber að ekki er reiknað með að bílastæði séu innan lóðar.

Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar getur heildarnýtingarhlutfall á lóð hækkað umfram hámarks nýtingarhlutfall, sjá nánar kafla 4.6.

Númer lóðar	Stærð lóðar í m^2	Lágmarks nýtingarhlutfall	Hámarks nýtingarhlutfall	Lágmarks byggingamagn	Hámarks byggingamagn
A1	1.708	1,5	2,0	2.562	3.416
A2	2.670	1,5	2,0	4.005	5.340
A3	2.780	1,5	2,0	4.170	5.560
A4	2.375	1,5	2,0	3.563	4.750
A5	2.796	1,5	2,0	4.194	5.592
A6	2.775	1,5	2,0	4.163	5.550
A7	2.643	1,5	2,0	3.965	5.286
A8	2.122	1,5	2,0	3.183	4.244
A9	3.612	1,5	2,5	5.418	7.224
Samtals	**23.481**			**35.223**	**46.962**

3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI

Ásbraut, sem er tengibraut í suðurjaðri skipulagssvæðisins er aðkomugata skipulagssvæðisins. Frá Ásbraut að bílastæðum eru stuttar vegtengingar sem flokkast sem safngötur. Á milli bílastæða og lóða liggur húsagata sem lóðirnar hafa beina aðkomu frá, hún verður útfærð/hönnuð miðað við 30 km hraða.

Byggingar skulu að öllu jöfnu standa við gangstétt og mynda þannig skýrt afmarkað göturými.

3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS

Áhersla er lögð á að landslag á skipulagssvæðinu fái notið sín eins og kostur er þannig að það komi að nokkru leyti fram í byggðinni, gatnakerfinu og á opnum svæðum.

3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR

Innan svæðisins liggja gönguleiðir að öllu jöfnu meðfram götu. Göngu- og hjólaleiðir, aðrar en þær, tengja saman hverfin sitt hvoru megin við Reykjanesbrautina og ganga því þvert yfir skipulagssvæðið, frá suðri til norðurs. Eins og aðrar framkvæmdir á svæðinu er miðað við að gangstígarnir fylgi hæðarbreytingum landsins og kræki fyrir bæði gjótur og hóla.

Göngu- og hjólastígatengsl við aðliggjandi svæði og aðalstígakerfi bæjarins verður um tvenn undirgöng undir Reykjanesbraut, um brú og gangbraut yfir Ásbraut að íþróttasvæði

Hauka og þaðan um stíga að nýjum íbúðahverfum Áslands og fyrirhuguðu íbúðasvæði Valla, að Ástjörn og upp í hlíðar Ásfjalls að Hvaleyravatni.

3.8 OPIN SVÆÐI

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir útivistarsvæði. Það einskorðast við svæðið í kringum gíg/námur sunnan Reykjanesbrautar og tengist það gönguleiðinni frá Hvaleyrarhrauni að Völlum.

3.9 SKERMUN

Ekki er um eiginlega skermun gagnvart Reykjanesbraut að ræða, aðra en þá sem bílastæðin og gróðurbeltið meðfram helgunarsvæði vegarins mynda. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu. Fjarlægð milli miðlínu Reykjanesbrautar og bygginga er um 100 metrar.

3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Gert er ráð fyrir að strætisvagnar aki Ásbrautina í báðar áttir. Áskilinn er réttur til færslu stoppustöðvar við gatnahönnun eða ef breytingar verða á leiðarkerfi.

3.11 VEITUR OG LAGNIR

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Kvöð er á lóðarhafa um að bakvatn frá húsunum sé leitt út í gangstéttar.

4. ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

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

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, allt það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Ef ósk kemur fram um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir skipulagsyfirvöld Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á frávikin þá 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 taki mið af nálægð þeirra við viðkvæmt landslag.

4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, byggingarlínur, bílastæði og aðrar 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 lítillega við nánari hönnun.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L) og hæðir lóða að gangstétt (G). Lóðarhafa ber að fylgja G- og L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblöðum. G- og L- tölur tengjast línulega á milli hornapunkta og ákveða þannig hæðarsetningu lands á lóðarmörkum.

Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð og skulu frávik umfram +/- 30 cm koma til umfjöllunar hjá skipulagsyfirvöldum Hafnarfjarðarbæjar. Í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir koma fram ákvæði um hæðir húsa.

Á hæðarblöðum kemur fram lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir, eftir atvikum.

4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL

Lóðamörk og byggingarreitir falla saman og afmarka það svæði sem lóðarhafi má byggja á. Allir hlutar byggingar skulu standa innan lóðarmarka nema að annað sé tekið fram, og skal tiltekinn hluti bygginga standa á bundinni byggingarlínu, eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

-Bundin byggingarlína C, sem byggð er amk. 75%
-Bundin byggingarlína D, sem byggð er amk. 50%

Fjarlægð milli húsa og frágangur útveggja skal þó uppfylla ákvæði um brunavarnir.
Gert er ráð fyrir nokkuð þéttri byggð sem þó er takmörkuð af þeim fjölda bílastæða sem gert er ráð fyrir á svæðinu.
Nýtingarhlutfall er frá 1,5 - 2,5. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er tiltekið í sérskilmálum.

4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR

Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli, jarðvegsgerð, dýpt og lega lagna leyfa.
Svalir eru leyfðar nema að annað sé tekið fram í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir, svo fremi sem þær séu innan lóðamarka og uppfylli byggingarreglugerð hvað varðar fjarlægðir frá lóðamörkum og nærliggjandi húsum.

4.5 SORPGEYMSLUR

Allar sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. grein Byggingarreglugerðar nr.441/1998.
Allt sorp er flokkað, því safnað saman og eytt í samræmi við reglur Hafnarfjarðarbæjar.

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR

Tillagan gerir ráð fyrir nokkuð þéttri byggð atvinnuhúsnæðis á svæðinu öllu, þar sem nýtingarhlutfall á lóðum er á bilinu 1,5-2,5. Til að uppfylla kvaðir um bílastæði, sbr. 64. grein Byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og grein 3.1.4 í Skipulagsreglugerð nr.400/1998, í svo þéttri byggð er ljóst að til sérstakra úrlausna á bílastæðum þarf að koma. Gert ráð fyrir stóru bílastæði til sameiginlegra afnota sem afmarkast af helgunarsvæði Reykjanesbrautar annars vegar og aðliggjandi lóðum hins vegar. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu.
Bílastæði eru utan lóða, að undanskilinni lóð A9, og til sameiginlegra afnota. Þetta á þó ekki við ef um er að ræða bílageymslu í kjallara. Hafnarfjarðarbær framkvæmir og viðheldur bílastæðunum. Lóðarhafi greiðir stofnkostnað /bílastæðagjalda fyrir bílastæði í samræmi við þann fjölda bílastæða sem honum ber að útvega, miðað við stærð og notkun húss, sbr. gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð nr. 400 / 1998. Viðhaldskostnaður verður reiknaður með fasteignagjöldum, samkvæmt nánari ákvörðun bæjaryfirvalda hverju sinni.
Þar sem því verður við komið er leyfilegt að hafa bílgeymslur í kjöllurum bygginga. Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar reiknast þau ekki með við útreikning nýtingarhlutfalls lóðarinnar. Hinsvegar má auka byggingarmagn lóðanna um 35 m^2 fyrir hvert bílastæði í bílageymslu neðanjarðar umfram leyfilegt hámarks byggingarmagn miðað við nýtingarhlutfall. Byggingarmagn lóða takmarkast þó ávallt af leyfilegri hámarkshæð bygginga á lóð.

4.7 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti og 3. kafla í byggingarreglugerð (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður.

Lóðarhafi skal sjá um frágang á lóð sinni og lóðarmörkum, og ber ábyrgð á að frágangur sé í samræmi við samþykkta lóðaruppdrætti, mæli- og hæðarblöð. Öryggismál innan lóðar eru á ábyrgð lóðarhafa.

Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna graftrar fyrir sökklum skal lóðarhafi fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum gatnadeildar. Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða.

Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar og skal fjarlægð stalla / fláa frá lóðarmörkum vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir. Ef flái er gerður, skal hallinn ekki vera brattari en 1:2. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.

Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarráðs.

4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM

Allar götur, bílastæði meðfram götum, gangstéttir, hjóla- og göngustígar eru malbikaðir nema að annað sé tekið fram. Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar með bakvatni frá húsunum. Frágangur og viðhald á götum, göngu- og hjólastígum er alfarið í höndum Hafnarfjarðarbæjar.

4.9 HLJÓÐVIST

Áður en lóðum verður úthlutað á svæðinu mun Hafnarfjarðarbær leggja fram upplýsingar um áætlaðann umferðarhávaða, þannig að ljóst sé hvaða hljóðvist eigi að miða við varðandi hönnun húsana.

5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

5.1 ALMENNT

Í þessum kafla koma fram kvaðir á einstökum lóðum um hæðir húsa, byggingarmagn og þess háttar.

Almennt er gert ráð fyrir að byggingar standi út í lóðamörkum og afmarki þannig göturýmið. Þess vegna er ákvæði um að hús standi að hluta eða öllu leyti í byggingarlínu. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

Byggingarnar skulu vera, að undanskilinni einni á lóð A9, á bilinu 2-4 hæðir og nýting á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0. Þessi skilyrði eru sett meðal annars til þess að ná fram heilsteyptri þéttri þjónustu byggð og góðri nýtingu lands.

Hæðir húsa geta verið mismunandi innan hverrar lóðar, það er nánar tilgreint fyrir einstakar lóðir í þessum kafla.

5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN

Gert er ráð fyrir skrifstofu- og þjónustubyggingum með sameiginlegum bílastæðum meðfram Reykjanesbraut. Á svæðinu má gera ráð fyrir stórum sérverslunum, svo sem húsgagnaverslunum og ýmsum þjónustustofnunum. Ekki er gert ráð fyrir verslunum né hverfistengdri nær þjónustu svo sem nýlenduvöru- og smávöruverslun, þar sem því er ætlaður staður meira miðsvæðis í hverfinu.

5.2.1 LÓÐIR A1-A8

Á lóðum merktum A1-A8 er gert ráð fyrir 2-4 hæða byggingum, að minnstakosti 50% grunnflatar/botnflatar skal vera 4 hæðir.

Nýtingarhlutfall á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarmarka nema ef um bílageymslu neðanjarðar er að ræða, sjá nánar í kafla 4.6.

Aðkoma að byggingunum er annars vegar á norðurhlið lóðanna og hins vegar af bílastæðum sem ráðgerð eru milli lóða.

5.2.2 LÓÐ A9

Á lóð merktri A8 skal vera 6 hæða bygging innan skilgreinds reits og að auki einnar til tveggja hæða bygging / byggingar.

Bílageymsla á lóð skal hýsa öll þau bílastæði sem þörf er á miðað við byggingarmagn á lóðinni. Nýtingarhlutfall á þessari lóð skal vera á bilinu 1,5-2,5.

Lóðamörk marka byggingarreit lægri byggingarinnar / bygginganna en byggingarreitur háu byggingarinnar er skilgreindur innan lóðar.

Vegna sérstakrar staðsetningar og hlutverks byggingar á þessari endalóð skipulagssvæðisins skal endanlegt skipulag reits unnið í náinni samvinnu við Bæjarskipulag og skipulagshönnuði.

6. UPPDRÆTTIR

6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Deiliskipulag Miðsvæðis Valla

deiliskipulagsreitur 9.1

Skipulagsskilmálar

útgáfa 0.3

21 maí 2004

unnið af

Studio Granda

Hafnarfjarðarbæ

HAFNARFJARÐARBÆR

www.hafnarfjordur.is

EFNISYFIRLIT

0.	**SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR**	**4**
0.1	SAMÞYKKTIR	4
0.2	BREYTINGAR	4
1.	**ALMENNAR UPPLÝSINGAR**	**6**
1.1	TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR	6
1.2	GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR	6
2.	**SKIPULAGSSVÆÐIÐ**	**7**
2.1	LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS	7
2.2	AÐKOMA OG GATNAKERFI	7
2.3	LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR	7
2.4	MENNINGARMINJAR	7
2.5	EIGNARHALD LÓÐA / LANDS	7
3.	**SKIPULAGSTILLAGAN**	**8**
3.1	STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ	8
3.2	MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR	8
3.3	SJÁLFBÆR ÞRÓUN	8
3.4	STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA	9
3.5	GATNAKERFI OG GÖTURÝMI	9
3.6	SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS	9
3.7	GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR	9
3.8	OPIN SVÆÐI	10
3.9	SKERMUN	10
3.10	ALMENNINGSSAMGÖNGUR	10
3.11	VEITUR OG LAGNIR	10
4.	**ALMENNIR SKILMÁLAR**	**11**
4.1	HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR	11
4.2	MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ	11
4.3	BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL	11
4.4	ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR	12
4.5	SORPGEYMSLUR	12

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR 12
4.7 FRÁGANGUR LÓÐA 12
4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM 13
4.9 HLJÓÐVIST 13
5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR 14
5.1 ALMENNT 14
5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN 14
5.2.1 LÓÐIR A1-A8 14
5.2.2 LÓÐ A9 14
6. UPPDRÆTTIR 15
6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR 16

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 SAMÞYKKTIR

Upphaflegt deiliskipulag var samþykkt 15.02.2000.
Deilliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis frá ....til............ og
Samþykkt í skipulags- og byggingarráði................
Samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar..............................

0.2 BREYTINGAR

Verði um breytingar á skilmálum þessum 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 breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og umferðarnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Útgáfa merkt 0.1, dagsett ágúst 2002 er yfirfarin og lítillega breytt frá auglýstri útgáfu 0.0, kafla 3.4 “STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA” var bætt við.

Útgáfa merkt 0.2, dagsett desember 2002 er yfirfarin og breytt samkvæmt ábendingum skipulagsstofnunar.

Breytingar voru gerðar á eftirtöldum köflum:

3.4 Bent á möguleika á hækkun nýtingarhlutfalls vegna bílastæða neðanjarðar, tafla leiðrétt.
4.1 Breytt texta varðandi óska um frávik frá deiliskipulagi.
4.3 Leiðrétt hámarks nýtingarhlutfall.
4.6 Breytt texta varðandi nýtingarhlutfall og bílastæði neðanjarðar.
4.9 Bætt við nýjum kafla HLJÓÐVIST.

Útgáfa merkt 0.3, dagsett 21.05.04 skilmálum breytt sem hluti af breytingu á deiliskipulagi.

Breytingin felst í meginatriðum í því að:

- Keilisásinn er lagður niður.
- Lega Ásbrautar breytist.
- Austasta hringtorgið færist til vegna spennistöðvar.
- Lóðir og byggingarreitir breytast til samræmis við liði 1. 2 og 3.
- Lóð spennistöðvar minnkar lítilega.
- Lega stígs vestast á svæðinu breytist.
- Mörk skipulagssvæðisins breytast.

Breytingar eru gerðar á eftirtöldum köflum í greinargerð.

Kafli 0.1 Ný samþykkt.

- 0.2 Lýsing á breytingunni.

- 1.2 Ný dags uppdráttar.
- 2.4 Bætt við texta varðandi fornleifar almennt. Feld niður tillaga um verndun jarðstrengs.
- 3.4 Tafla uppfærð m.v. breytta tillögu.
- 3.8 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 3.9 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.2 Breytingar á orðalagi í texta.
- 4.3 feld niður 100% bindandi byggingarlína.
- 4.6 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.7 Breytingar á orðalagi í texta.
- 5.2.1-5.2.4 Breytast í samræmi við breytingarnar í heild.
-

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR

Árið 1996 fór fram lokuð samkeppni um skipulag fyrir framtíðarbyggðarsvæði Hafnarfjarðar umhverfis Ástjörn og Grísanes. Hlutskörpust varð tillaga teiknistofanna Úti & inni arkitektar og Landslag. Í kjölfar samkeppninnar var vinningshöfunum falið að vinna tillögu að deiliskipulagi fyrir Velli, sem svo eru nefndir og liggja á suð-vestur hluta svæðisins. Tillögugerð lauk á vormánuðum 1998. Áður en endanlega var gengið frá lögformlegu deiliskipulagi áttu sér stað bæjarstjórnarskipti. Þann 26. júní 1998 var samþykkt stefnubreyting á uppbyggingarröðinni þess efnis að í stað þess að hefja uppbygginguna á Völlunum yrði hún hafin í Áslandi, sem er svæðið sem liggur norðan og austan við Ástjörn. Teiknistofunum Úti og Inni og Landslag var einnig falið að vinna deiliskipulag fyrir það svæði á grundvelli samkeppnistillögunnar.

Áherslur staðardagskrár 21 kalla á aðrar áherslur í þróun byggðar í þá veru að stuðla beri að betri nýtingu lands, þéttari byggð og meiri blöndun búsetu og atvinnu. Þessi sjónarmið eru megininntak nýrrar tillögu að svæðisskipulagi sem nú liggur frammi til kynningar. Landslag á Völlunum býður upp á tækifæri til að bregðast við þessum áherslum. Því var ákveðið að taka skipulagsramma Valla, íbúðahverfi og atvinnusvæði, til endurskoðunar þar sem ný sjónarmið væru höfð að leiðarljósi. Teiknistofunni Glámu-Kími var falið að endurskoða skipulagsrammann og til að vinna deiliskipulag fyrir fyrsta hluta íbúðahverfisins. Studio Granda var fengið til að vinna skipulag fyrir atvinnusvæðin í Selhrauni og miðsvæðið á Völlum.

Skipulagshöfundar beggja svæðanna hafa unnið í nánu samstarfi til að tvinna saman yfirbragð beggja svæðanna.

1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og skýringaruppdráttum. Upphaflegur skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:2000, dags. í maí 2004, breyttur uppdráttur dags 21.05.2004, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS

Skipulagssvæðið er um 26 hektarar. Það liggur meðfram Reykjanesbraut milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar. Mörk skipulagssvæðisins eru sýnd á skipulagsuppdrætti.
Engin byggð liggur að deiliskipulagssvæðinu. Handan Reykjanesbrautar til norðurs eru íbúðarhverfi frá seinni hluta 20. aldar en til suðurs handan Ásbrautar íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Hauka. Norð-austan við Ástjörn er nýtt íbúðahverfi, Áslandshverfi, með blandaðri íbúðabyggð. Þá er hafin uppbygging á 1. og 2. áfanga íbúðarhverfis á Völlum, sunnan við deiliskipulagssvæðið.

2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Ásbraut en hún tengist Reykjanesbraut um mislæg gatnamót til norð-austurs og Krýsuvíkurvegi til suð-vesturs.

Flokkun gatna er eftirfarandi:

- Reykjanesbraut sem liggur norðan skipulagssvæðisins er **stofnbraut**.
- Ásbraut sem liggur sunnan skipulagssvæðisins er **tengibraut**.

2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR

Landið, sem liggur í um 20-25 m.y.s, er að mestu gróið hraun og einkennist af tiltölulega jafnsléttri mosagróinni hraunhellu sem í eru nokkrar áberandi gjótur og hryggir á stöku stað. Á svæðinu vestanverðu gengur inn í það gróið holt sem liggur aðeins hærra í landinu. Jarðvegur á skipulagssvæðinu er nánast enginn að undanskildu þessu grasi gróna holti.
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.

2.4 MENNINGARMINJAR

Á svæðinu eru leifar af grjóthleðslum sem eru hluti af uppbyggingu eldri Krísuvíkurvegar. Þessar hleðslur skulu standa óhreyfðar enda lenda þær innan útivistarsvæðis, samkvæmt skipulagstillögunni.
Vakin er athygli á að “ef fornleifar finnast við framkvæmd skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fenginn er úrskurður fornleifanefndar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum“samanber 10. og 13. gr. þjóðminjalaga.

2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS

Allt land á skipulagssvæðinu er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

3. SKIPULAGSTILLAGAN

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ

Deiliskipulagið er fyrsti hluti í nýju atvinnu- og þjónustuhverfi milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar norðvestur af Völlum. Mótun og yfirbragð hverfisins tekur mið af fyrirhuguðu íbúðahverfi á Völlum. Náin samvinna höfunda beggja skipulagstillagna birtist í markvissu gatnakerfi ásamt samtvinnun þjónustubygginga. Byggðin er nátengd íþrótta- og útivistarsvæðum sem eru austan hverfisins, og tengist svæðinu í kringum Ástjörn með göngu- og hjólastígum.

Markmið deiliskipulagstillögunnar eru skilgreind sem eftirfarandi:

- Að móta heilsteypta, formfasta og þétta byggð með skýrum götumyndum og skjólgóðum bæjarrýmum sem stuðli að góðri nýtingu lands.
- Að með einföldu umferðarkerfi og skýrt skilgreindum rýmum verði auðratað um hverfið og auðvelt að staðsetja sig miðað við ytra umhverfi.
- Að stilla stærð helgunarsvæða veitukerfa, umferðarmannvirkja og bílastæða í hóf.

3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR

Megininntak deiliskipulagstillögunnar felst í eftirfarandi liðum:

- Meginhluti svæðisins verður þétt, blönduð byggð skrifstofu- og þjónustubygginga sem eru frá tveimur upp í sex hæðir. Byggðinni er ætlað að mynda samstæða og þétta heild með sterkum bæjarrýmum. Sérstök áhersla er lögð á að allt svæðið innan skipulagsreitsins sé skýrt skilgreint hvað notkun og eignarhald varðar.
- Áhersla er lögð á að gangandi og akandi umferð verði hlið við hlið innan göturýmis.
- Göturýmin eru unnin og skilgreind sem almenningsrými frekar en umferðarrými.

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 þéttari byggð markvisst gatnakerfi, samþjöppun bílastæða og styttra grunnkerfi í skipulaginu. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistrænu samhengi jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa.

Góð göngutengsl eru innan svæðis og að aðliggjandi svæðum í beinum tengslum við megin göngustígakerfi og almenningsvagnakerfi bæjarins. Bílastæðin meðfram Reykjanesbraut virka, með markvissri gróðursetningu, sem skermun gegn hávaðamengandi bílaumferð og draga úr áhrifum ríkjandi vindátta úr suðvestri. Aðstaða verður á svæðinu fyrir flokkun sorps. Leytast skal við að fella flokkunarstöð að landslagi.

Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar, við það verða þær auðveldari yfirferðar að vetrarlagi og snjómokstur sparast. Stefnt er að því að bakvatn verði notað sem mest og að afrennsli til sjávar verði með lægsta mögulega hitastigi.

3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA

Í eftirfarandi töflu eru settar fram stærðir lóða og byggingamagn á þeim miðað við nýtingarhlutfall. Lágmarks nýtingarhlutfall er 1,5 og hámark 2,5, athuga ber að ekki er reiknað með að bílastæði séu innan lóðar.

Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar getur heildarnýtingarhlutfall á lóð hækkað umfram hámarks nýtingarhlutfall, sjá nánar kafla 4.6.

Númer lóðar	Stærð lóðar í m^2	Lágmarks nýtingarhlutfall	Hámarks nýtingarhlutfall	Lágmarks byggingamagn	Hámarks byggingamagn
A1	1.708	1,5	2,0	2.562	3.416
A2	2.670	1,5	2,0	4.005	5.340
A3	2.780	1,5	2,0	4.170	5.560
A4	2.375	1,5	2,0	3.563	4.750
A5	2.796	1,5	2,0	4.194	5.592
A6	2.775	1,5	2,0	4.163	5.550
A7	2.643	1,5	2,0	3.965	5.286
A8	2.122	1,5	2,0	3.183	4.244
A9	3.612	1,5	2,5	5.418	7.224
Samtals	**23.481**			**35.223**	**46.962**

3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI

Ásbraut, sem er tengibraut í suðurjaðri skipulagssvæðisins er aðkomugata skipulagssvæðisins. Frá Ásbraut að bílastæðum eru stuttar vegtengingar sem flokkast sem safngötur. Á milli bílastæða og lóða liggur húsagata sem lóðirnar hafa beina aðkomu frá, hún verður útfærð/hönnuð miðað við 30 km hraða.

Byggingar skulu að öllu jöfnu standa við gangstétt og mynda þannig skýrt afmarkað göturými.

3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS

Áhersla er lögð á að landslag á skipulagssvæðinu fái notið sín eins og kostur er þannig að það komi að nokkru leyti fram í byggðinni, gatnakerfinu og á opnum svæðum.

3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR

Innan svæðisins liggja gönguleiðir að öllu jöfnu meðfram götu. Göngu- og hjólaleiðir, aðrar en þær, tengja saman hverfin sitt hvoru megin við Reykjanesbrautina og ganga því þvert yfir skipulagssvæðið, frá suðri til norðurs. Eins og aðrar framkvæmdir á svæðinu er miðað við að gangstígarnir fylgi hæðarbreytingum landsins og kræki fyrir bæði gjótur og hóla.

Göngu- og hjólastígatengsl við aðliggjandi svæði og aðalstígakerfi bæjarins verður um tvenn undirgöng undir Reykjanesbraut, um brú og gangbraut yfir Ásbraut að íþróttasvæði

Hauka og þaðan um stíga að nýjum íbúðahverfum Áslands og fyrirhuguðu íbúðasvæði Valla, að Ástjörn og upp í hlíðar Ásfjalls að Hvaleyravatni.

3.8 OPIN SVÆÐI

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir útivistarsvæði. Það einskorðast við svæðið í kringum gíg/námur sunnan Reykjanesbrautar og tengist það gönguleiðinni frá Hvaleyrarhrauni að Völlum.

3.9 SKERMUN

Ekki er um eiginlega skermun gagnvart Reykjanesbraut að ræða, aðra en þá sem bílastæðin og gróðurbeltið meðfram helgunarsvæði vegarins mynda. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu. Fjarlægð milli miðlínu Reykjanesbrautar og bygginga er um 100 metrar.

3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Gert er ráð fyrir að strætisvagnar aki Ásbrautina í báðar áttir. Áskilinn er réttur til færslu stoppustöðvar við gatnahönnun eða ef breytingar verða á leiðarkerfi.

3.11 VEITUR OG LAGNIR

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Kvöð er á lóðarhafa um að bakvatn frá húsunum sé leitt út í gangstéttar.

4. ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

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

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, allt það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Ef ósk kemur fram um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir skipulagsyfirvöld Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á frávikin þá 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 taki mið af nálægð þeirra við viðkvæmt landslag.

4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, byggingarlínur, bílastæði og aðrar 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 lítillega við nánari hönnun.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L) og hæðir lóða að gangstétt (G). Lóðarhafa ber að fylgja G- og L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblöðum. G- og L- tölur tengjast línulega á milli hornapunkta og ákveða þannig hæðarsetningu lands á lóðarmörkum.

Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð og skulu frávik umfram +/- 30 cm koma til umfjöllunar hjá skipulagsyfirvöldum Hafnarfjarðarbæjar. Í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir koma fram ákvæði um hæðir húsa.

Á hæðarblöðum kemur fram lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir, eftir atvikum.

4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL

Lóðamörk og byggingarreitir falla saman og afmarka það svæði sem lóðarhafi má byggja á. Allir hlutar byggingar skulu standa innan lóðarmarka nema að annað sé tekið fram, og skal tiltekinn hluti bygginga standa á bundinni byggingarlínu, eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

-Bundin byggingarlína C, sem byggð er amk. 75%

-Bundin byggingarlína D, sem byggð er amk. 50%

Fjarlægð milli húsa og frágangur útveggja skal þó uppfylla ákvæði um brunavarnir.
Gert er ráð fyrir nokkuð þéttri byggð sem þó er takmörkuð af þeim fjölda bílastæða sem gert er ráð fyrir á svæðinu.
Nýtingarhlutfall er frá 1,5 - 2,5. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er tiltekið í sérskilmálum.

4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR

Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli, jarðvegsgerð, dýpt og lega lagna leyfa.
Svalir eru leyfðar nema að annað sé tekið fram í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir, svo fremi sem þær séu innan lóðamarka og uppfylli byggingarreglugerð hvað varðar fjarlægðir frá lóðamörkum og nærliggjandi húsum.

4.5 SORPGEYMSLUR

Allar sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. grein Byggingarreglugerðar nr.441/1998.
Allt sorp er flokkað, því safnað saman og eytt í samræmi við reglur Hafnarfjarðarbæjar.

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR

Tillagan gerir ráð fyrir nokkuð þéttri byggð atvinnuhúsnæðis á svæðinu öllu, þar sem nýtingarhlutfall á lóðum er á bilinu 1,5-2,5. Til að uppfylla kvaðir um bílastæði, sbr. 64. grein Byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og grein 3.1.4 í Skipulagsreglugerð nr.400/1998, í svo þéttri byggð er ljóst að til sérstakra úrlausna á bílastæðum þarf að koma. Gert ráð fyrir stóru bílastæði til sameiginlegra afnota sem afmarkast af helgunarsvæði Reykjanesbrautar annars vegar og aðliggjandi lóðum hins vegar. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu.

Bílastæði eru utan lóða, að undanskilinni lóð A9, og til sameiginlegra afnota. Þetta á þó ekki við ef um er að ræða bílageymslu í kjallara. Hafnarfjarðarbær framkvæmir og viðheldur bílastæðunum. Lóðarhafi greiðir stofnkostnað /bílastæðagjalda fyrir bílastæði í samræmi við þann fjölda bílastæða sem honum ber að útvega, miðað við stærð og notkun húss, sbr. gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð nr. 400 / 1998. Viðhaldskostnaður verður reiknaður með fasteignagjöldum, samkvæmt nánari ákvörðun bæjaryfirvalda hverju sinni.

Þar sem því verður við komið er leyfilegt að hafa bílgeymslur í kjöllurum bygginga. Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar reiknast þau ekki með við útreikning nýtingarhlutfalls lóðarinnar. Hinsvegar má auka byggingarmagn lóðanna um 35 m^2 fyrir hvert bílastæði í bílageymslu neðanjarðar umfram leyfilegt hámarks byggingarmagn miðað við nýtingarhlutfall. Byggingarmagn lóða takmarkast þó ávallt af leyfilegri hámarkshæð bygginga á lóð.

4.7 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti og 3. kafla í byggingarreglugerð (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður.
Lóðarhafi skal sjá um frágang á lóð sinni og lóðarmörkum, og ber ábyrgð á að frágangur sé í samræmi við samþykkta lóðaruppdrætti, mæli- og hæðarblöð. Öryggismál innan lóðar eru á ábyrgð lóðarhafa.
Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna graftrar fyrir sökklum skal lóðarhafi fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum gatnadeildar. Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða.
Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar og skal fjarlægð stalla / fláa frá lóðarmörkum vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir. Ef flái er gerður, skal hallinn ekki vera brattari en 1:2. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.
Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarráðs.

4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM

Allar götur, bílastæði meðfram götum, gangstéttir, hjóla- og göngustígar eru malbikaðir nema að annað sé tekið fram. Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar með bakvatni frá húsunum. Frágangur og viðhald á götum, göngu- og hjólastígum er alfarið í höndum Hafnarfjarðarbæjar.

4.9 HLJÓÐVIST

Áður en lóðum verður úthlutað á svæðinu mun Hafnarfjarðarbær leggja fram upplýsingar um áætlaðann umferðarhávaða, þannig að ljóst sé hvaða hljóðvist eigi að miða við varðandi hönnun húsana.

5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

5.1 ALMENNT

Í þessum kafla koma fram kvaðir á einstökum lóðum um hæðir húsa, byggingarmagn og þess háttar.

Almennt er gert ráð fyrir að byggingar standi út í lóðamörkum og afmarki þannig göturýmið. Þess vegna er ákvæði um að hús standi að hluta eða öllu leyti í byggingarlínu. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

Byggingarnar skulu vera, að undanskilinni einni á lóð A9, á bilinu 2-4 hæðir og nýting á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0. Þessi skilyrði eru sett meðal annars til þess að ná fram heilsteyptri þéttri þjónustu byggð og góðri nýtingu lands.

Hæðir húsa geta verið mismunandi innan hverrar lóðar, það er nánar tilgreint fyrir einstakar lóðir í þessum kafla.

5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN

Gert er ráð fyrir skrifstofu- og þjónustubyggingum með sameiginlegum bílastæðum meðfram Reykjanesbraut. Á svæðinu má gera ráð fyrir stórum sérverslunum, svo sem húsgagnaverslunum og ýmsum þjónustustofnunum. Ekki er gert ráð fyrir verslunum né hverfistengdri nær þjónustu svo sem nýlenduvöru- og smávöruverslun, þar sem því er ætlaður staður meira miðsvæðis í hverfinu.

5.2.1 LÓÐIR A1-A8

Á lóðum merktum A1-A8 er gert ráð fyrir 2-4 hæða byggingum, að minnstakosti 50% grunnflatar/botnflatar skal vera 4 hæðir.

Nýtingarhlutfall á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarmarka nema ef um bílageymslu neðanjarðar er að ræða, sjá nánar í kafla 4.6.

Aðkoma að byggingunum er annars vegar á norðurhlið lóðanna og hins vegar af bílastæðum sem ráðgerð eru milli lóða.

5.2.2 LÓÐ A9

Á lóð merktri A8 skal vera 6 hæða bygging innan skilgreinds reits og að auki einnar til tveggja hæða bygging / byggingar.

Bílageymsla á lóð skal hýsa öll þau bílastæði sem þörf er á miðað við byggingarmagn á lóðinni. Nýtingarhlutfall á þessari lóð skal vera á bilinu 1,5-2,5.

Lóðamörk marka byggingarreit lægri byggingarinnar / bygginganna en byggingarreitur háu byggingarinnar er skilgreindur innan lóðar.

Vegna sérstakrar staðsetningar og hlutverks byggingar á þessari endalóð skipulagssvæðisins skal endanlegt skipulag reits unnið í náinni samvinnu við Bæjarskipulag og skipulagshönnuði.

6. UPPDRÆTTIR

6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Deiliskipulag Miðsvæðis Valla

deiliskipulagsreitur 9.1

Skipulagsskilmálar

útgáfa 0.3

21 maí 2004

unnið af

Studio Granda

Hafnarfjarðarbæ

HAFNARFJARÐARBÆR

www.hafnarfjordur.is

EFNISYFIRLIT

0.	**SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR**	**4**
0.1	SAMÞYKKTIR	4
0.2	BREYTINGAR	4
1.	**ALMENNAR UPPLÝSINGAR**	**6**
1.1	TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR	6
1.2	GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR	6
2.	**SKIPULAGSSVÆÐIÐ**	**7**
2.1	LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS	7
2.2	AÐKOMA OG GATNAKERFI	7
2.3	LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR	7
2.4	MENNINGARMINJAR	7
2.5	EIGNARHALD LÓÐA / LANDS	7
3.	**SKIPULAGSTILLAGAN**	**8**
3.1	STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ	8
3.2	MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR	8
3.3	SJÁLFBÆR ÞRÓUN	8
3.4	STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA	9
3.5	GATNAKERFI OG GÖTURÝMI	9
3.6	SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS	9
3.7	GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR	9
3.8	OPIN SVÆÐI	10
3.9	SKERMUN	10
3.10	ALMENNINGSSAMGÖNGUR	10
3.11	VEITUR OG LAGNIR	10
4.	**ALMENNIR SKILMÁLAR**	**11**
4.1	HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR	11
4.2	MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ	11
4.3	BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL	11
4.4	ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR	12
4.5	SORPGEYMSLUR	12

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR 12
4.7 FRÁGANGUR LÓÐA 12
4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM 13
4.9 HLJÓÐVIST 13
5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR 14
5.1 ALMENNT 14
5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN 14
5.2.1 LÓÐIR A1-A8 14
5.2.2 LÓÐ A9 14
6. UPPDRÆTTIR 15
6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR 16

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 SAMÞYKKTIR

Upphaflegt deiliskipulag var samþykkt 15.02.2000.
Deilliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis frá ....til............ og
Samþykkt í skipulags- og byggingarráði................
Samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar..............................

0.2 BREYTINGAR

Verði um breytingar á skilmálum þessum 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 breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og umferðarnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Útgáfa merkt 0.1, dagsett ágúst 2002 er yfirfarin og lítillega breytt frá auglýstri útgáfu 0.0, kafla 3.4 “STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA” var bætt við.

Útgáfa merkt 0.2, dagsett desember 2002 er yfirfarin og breytt samkvæmt ábendingum skipulagsstofnunar.

Breytingar voru gerðar á eftirtöldum köflum:

3.4 Bent á möguleika á hækkun nýtingarhlutfalls vegna bílastæða neðanjarðar, tafla leiðrétt.
4.1 Breytt texta varðandi óska um frávik frá deiliskipulagi.
4.3 Leiðrétt hámarks nýtingarhlutfall.
4.6 Breytt texta varðandi nýtingarhlutfall og bílastæði neðanjarðar.
4.9 Bætt við nýjum kafla HLJÓÐVIST.

Útgáfa merkt 0.3, dagsett 21.05.04 skilmálum breytt sem hluti af breytingu á deiliskipulagi.
Breytingin felst í meginatriðum í því að:

- Keilisásinn er lagður niður.
- Lega Ásbrautar breytist.
- Austasta hringtorgið færist til vegna spennistöðvar.
- Lóðir og byggingarreitir breytast til samræmis við liði 1. 2 og 3.
- Lóð spennistöðvar minnkar lítilega.
- Lega stígs vestast á svæðinu breytist.
- Mörk skipulagssvæðisins breytast.

Breytingar eru gerðar á eftirtöldum köflum í greinargerð.

Kafli 0.1 Ný samþykkt.
- 0.2 Lýsing á breytingunni.

- 1.2 Ný dags uppdráttar.
- 2.4 Bætt við texta varðandi fornleifar almennt. Feld niður tillaga um verndun jarðstrengs.
- 3.4 Tafla uppfærð m.v. breytta tillögu.
- 3.8 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 3.9 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.2 Breytingar á orðalagi í texta.
- 4.3 feld niður 100% bindandi byggingarlína.
- 4.6 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.7 Breytingar á orðalagi í texta.
- 5.2.1-5.2.4 Breytast í samræmi við breytingarnar í heild.
-

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR

Árið 1996 fór fram lokuð samkeppni um skipulag fyrir framtíðarbyggðarsvæði Hafnarfjarðar umhverfis Ástjörn og Grísanes. Hlutskörpust varð tillaga teiknistofanna Úti & inni arkitektar og Landslag. Í kjölfar samkeppninnar var vinningshöfunum falið að vinna tillögu að deiliskipulagi fyrir Velli, sem svo eru nefndir og liggja á suð-vestur hluta svæðisins. Tillögugerð lauk á vormánuðum 1998. Áður en endanlega var gengið frá lögformlegu deiliskipulagi áttu sér stað bæjarstjórnarskipti. Þann 26. júní 1998 var samþykkt stefnubreyting á uppbyggingarröðinni þess efnis að í stað þess að hefja uppbygginguna á Völlunum yrði hún hafin í Áslandi, sem er svæðið sem liggur norðan og austan við Ástjörn. Teiknistofunum Úti og Inni og Landslag var einnig falið að vinna deiliskipulag fyrir það svæði á grundvelli samkeppnistillögunnar.

Áherslur staðardagskrár 21 kalla á aðrar áherslur í þróun byggðar í þá veru að stuðla beri að betri nýtingu lands, þéttari byggð og meiri blöndun búsetu og atvinnu. Þessi sjónarmið eru megininntak nýrrar tillögu að svæðisskipulagi sem nú liggur frammi til kynningar. Landslag á Völlunum býður upp á tækifæri til að bregðast við þessum áherslum. Því var ákveðið að taka skipulagsramma Valla, íbúðahverfi og atvinnusvæði, til endurskoðunar þar sem ný sjónarmið væru höfð að leiðarljósi. Teiknistofunni Glámu-Kími var falið að endurskoða skipulagsrammann og til að vinna deiliskipulag fyrir fyrsta hluta íbúðahverfisins. Studio Granda var fengið til að vinna skipulag fyrir atvinnusvæðin í Selhrauni og miðsvæðið á Völlum.

Skipulagshöfundar beggja svæðanna hafa unnið í nánu samstarfi til að tvinna saman yfirbragð beggja svæðanna.

1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og skýringaruppdráttum. Upphaflegur skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:2000, dags. í maí 2004, breyttur uppdráttur dags 21.05.2004, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS

Skipulagssvæðið er um 26 hektarar. Það liggur meðfram Reykjanesbraut milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar. Mörk skipulagssvæðisins eru sýnd á skipulagsuppdrætti.

Engin byggð liggur að deiliskipulagssvæðinu. Handan Reykjanesbrautar til norðurs eru íbúðarhverfi frá seinni hluta 20. aldar en til suðurs handan Ásbrautar íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Hauka. Norð-austan við Ástjörn er nýtt íbúðahverfi, Áslandshverfi, með blandaðri íbúðabyggð. Þá er hafin uppbygging á 1. og 2. áfanga íbúðarhverfis á Völlum, sunnan við deiliskipulagssvæðið.

2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Ásbraut en hún tengist Reykjanesbraut um mislæg gatnamót til norð-austurs og Krýsuvíkurvegi til suð-vesturs.

Flokkun gatna er eftirfarandi:

- Reykjanesbraut sem liggur norðan skipulagssvæðisins er **stofnbraut**.
- Ásbraut sem liggur sunnan skipulagssvæðisins er **tengibraut**.

2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR

Landið, sem liggur í um 20-25 m.y.s, er að mestu gróið hraun og einkennist af tiltölulega jafnsléttri mosagróinni hraunhellu sem í eru nokkrar áberandi gjótur og hryggir á stöku stað. Á svæðinu vestanverðu gengur inn í það gróið holt sem liggur aðeins hærra í landinu. Jarðvegur á skipulagssvæðinu er nánast enginn að undanskildu þessu grasi gróna holti.

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.

2.4 MENNINGARMINJAR

Á svæðinu eru leifar af grjóthleðslum sem eru hluti af uppbyggingu eldri Krísuvíkurvegar. Þessar hleðslur skulu standa óhreyfðar enda lenda þær innan útivistarsvæðis, samkvæmt skipulagstillögunni.

Vakin er athygli á að “ef fornleifar finnast við framkvæmd skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fenginn er úrskurður fornleifanefndar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum“samanber 10. og 13. gr. þjóðminjalaga.

2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS

Allt land á skipulagssvæðinu er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

3. SKIPULAGSTILLAGAN

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ

Deiliskipulagið er fyrsti hluti í nýju atvinnu- og þjónustuhverfi milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar norðvestur af Völlum. Mótun og yfirbragð hverfisins tekur mið af fyrirhuguðu íbúðahverfi á Völlum. Náin samvinna höfunda beggja skipulagstillagna birtist í markvissu gatnakerfi ásamt samtvinnun þjónustubygginga. Byggðin er nátengd íþrótta- og útivistarsvæðum sem eru austan hverfisins, og tengist svæðinu í kringum Ástjörn með göngu- og hjólastígum.

Markmið deiliskipulagstillögunnar eru skilgreind sem eftirfarandi:

- Að móta heilsteypta, formfasta og þétta byggð með skýrum götumyndum og skjólgóðum bæjarrýmum sem stuðli að góðri nýtingu lands.
- Að með einföldu umferðarkerfi og skýrt skilgreindum rýmum verði auðratað um hverfið og auðvelt að staðsetja sig miðað við ytra umhverfi.
- Að stilla stærð helgunarsvæða veitukerfa, umferðarmannvirkja og bílastæða í hóf.

3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR

Megininntak deiliskipulagstillögunnar felst í eftirfarandi liðum:

- Meginhluti svæðisins verður þétt, blönduð byggð skrifstofu- og þjónustubygginga sem eru frá tveimur upp í sex hæðir. Byggðinni er ætlað að mynda samstæða og þétta heild með sterkum bæjarrýmum. Sérstök áhersla er lögð á að allt svæðið innan skipulagsreitsins sé skýrt skilgreint hvað notkun og eignarhald varðar.
- Áhersla er lögð á að gangandi og akandi umferð verði hlið við hlið innan göturýmis.
- Göturýmin eru unnin og skilgreind sem almenningsrými frekar en umferðarrými.

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 þéttari byggð markvisst gatnakerfi, samþjöppun bílastæða og styttra grunnkerfi í skipulaginu. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistrænu samhengi jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa.

Góð göngutengsl eru innan svæðis og að aðliggjandi svæðum í beinum tengslum við megin göngustígakerfi og almenningsvagnakerfi bæjarins. Bílastæðin meðfram Reykjanesbraut virka, með markvissri gróðursetningu, sem skermun gegn hávaðamengandi bílaumferð og draga úr áhrifum ríkjandi vindátta úr suðvestri. Aðstaða verður á svæðinu fyrir flokkun sorps. Leytast skal við að fella flokkunarstöð að landslagi.

Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar, við það verða þær auðveldari yfirferðar að vetrarlagi og snjómokstur sparast. Stefnt er að því að bakvatn verði notað sem mest og að afrennsli til sjávar verði með lægsta mögulega hitastigi.

3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA

Í eftirfarandi töflu eru settar fram stærðir lóða og byggingamagn á þeim miðað við nýtingarhlutfall. Lágmarks nýtingarhlutfall er 1,5 og hámark 2,5, athuga ber að ekki er reiknað með að bílastæði séu innan lóðar.

Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar getur heildarnýtingarhlutfall á lóð hækkað umfram hámarks nýtingarhlutfall, sjá nánar kafla 4.6.

Númer lóðar	Stærð lóðar í m^2	Lágmarks nýtingarhlutfall	Hámarks nýtingarhlutfall	Lágmarks byggingamagn	Hámarks byggingamagn
A1	1.708	1,5	2,0	2.562	3.416
A2	2.670	1,5	2,0	4.005	5.340
A3	2.780	1,5	2,0	4.170	5.560
A4	2.375	1,5	2,0	3.563	4.750
A5	2.796	1,5	2,0	4.194	5.592
A6	2.775	1,5	2,0	4.163	5.550
A7	2.643	1,5	2,0	3.965	5.286
A8	2.122	1,5	2,0	3.183	4.244
A9	3.612	1,5	2,5	5.418	7.224
Samtals	**23.481**			**35.223**	**46.962**

3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI

Ásbraut, sem er tengibraut í suðurjaðri skipulagssvæðisins er aðkomugata skipulagssvæðisins. Frá Ásbraut að bílastæðum eru stuttar vegtengingar sem flokkast sem safngötur. Á milli bílastæða og lóða liggur húsagata sem lóðirnar hafa beina aðkomu frá, hún verður útfærð/hönnuð miðað við 30 km hraða.

Byggingar skulu að öllu jöfnu standa við gangstétt og mynda þannig skýrt afmarkað göturými.

3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS

Áhersla er lögð á að landslag á skipulagssvæðinu fái notið sín eins og kostur er þannig að það komi að nokkru leyti fram í byggðinni, gatnakerfinu og á opnum svæðum.

3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR

Innan svæðisins liggja gönguleiðir að öllu jöfnu meðfram götu. Göngu- og hjólaleiðir, aðrar en þær, tengja saman hverfin sitt hvoru megin við Reykjanesbrautina og ganga því þvert yfir skipulagssvæðið, frá suðri til norðurs. Eins og aðrar framkvæmdir á svæðinu er miðað við að gangstígarnir fylgi hæðarbreytingum landsins og kræki fyrir bæði gjótur og hóla.

Göngu- og hjólastígatengsl við aðliggjandi svæði og aðalstígakerfi bæjarins verður um tvenn undirgöng undir Reykjanesbraut, um brú og gangbraut yfir Ásbraut að íþróttasvæði

Hauka og þaðan um stíga að nýjum íbúðahverfum Áslands og fyrirhuguðu íbúðasvæði Valla, að Ástjörn og upp í hlíðar Ásfjalls að Hvaleyravatni.

3.8 OPIN SVÆÐI

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir útivistarsvæði. Það einskorðast við svæðið í kringum gíg/námur sunnan Reykjanesbrautar og tengist það gönguleiðinni frá Hvaleyrarhrauni að Völlum.

3.9 SKERMUN

Ekki er um eiginlega skermun gagnvart Reykjanesbraut að ræða, aðra en þá sem bílastæðin og gróðurbeltið meðfram helgunarsvæði vegarins mynda. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu. Fjarlægð milli miðlínu Reykjanesbrautar og bygginga er um 100 metrar.

3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Gert er ráð fyrir að strætisvagnar aki Ásbrautina í báðar áttir. Áskilinn er réttur til færslu stoppustöðvar við gatnahönnun eða ef breytingar verða á leiðarkerfi.

3.11 VEITUR OG LAGNIR

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Kvöð er á lóðarhafa um að bakvatn frá húsunum sé leitt út í gangstéttar.

4. ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

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

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, allt það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Ef ósk kemur fram um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir skipulagsyfirvöld Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á frávikin þá 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 taki mið af nálægð þeirra við viðkvæmt landslag.

4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, byggingarlínur, bílastæði og aðrar 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 lítillega við nánari hönnun.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L) og hæðir lóða að gangstétt (G). Lóðarhafa ber að fylgja G- og L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblöðum. G- og L- tölur tengjast línulega á milli hornapunkta og ákveða þannig hæðarsetningu lands á lóðarmörkum.

Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð og skulu frávik umfram +/- 30 cm koma til umfjöllunar hjá skipulagsyfirvöldum Hafnarfjarðarbæjar. Í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir koma fram ákvæði um hæðir húsa.

Á hæðarblöðum kemur fram lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir, eftir atvikum.

4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL

Lóðamörk og byggingarreitir falla saman og afmarka það svæði sem lóðarhafi má byggja á. Allir hlutar byggingar skulu standa innan lóðarmarka nema að annað sé tekið fram, og skal tiltekinn hluti bygginga standa á bundinni byggingarlínu, eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

-Bundin byggingarlína C, sem byggð er amk. 75%
-Bundin byggingarlína D, sem byggð er amk. 50%

Fjarlægð milli húsa og frágangur útveggja skal þó uppfylla ákvæði um brunavarnir.
Gert er ráð fyrir nokkuð þéttri byggð sem þó er takmörkuð af þeim fjölda bílastæða sem gert er ráð fyrir á svæðinu.
Nýtingarhlutfall er frá 1,5 - 2,5. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er tiltekið í sérskilmálum.

4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR

Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli, jarðvegsgerð, dýpt og lega lagna leyfa.
Svalir eru leyfðar nema að annað sé tekið fram í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir, svo fremi sem þær séu innan lóðamarka og uppfylli byggingarreglugerð hvað varðar fjarlægðir frá lóðamörkum og nærliggjandi húsum.

4.5 SORPGEYMSLUR

Allar sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. grein Byggingarreglugerðar nr.441/1998.
Allt sorp er flokkað, því safnað saman og eytt í samræmi við reglur Hafnarfjarðarbæjar.

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR

Tillagan gerir ráð fyrir nokkuð þéttri byggð atvinnuhúsnæðis á svæðinu öllu, þar sem nýtingarhlutfall á lóðum er á bilinu 1,5-2,5. Til að uppfylla kvaðir um bílastæði, sbr. 64. grein Byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og grein 3.1.4 í Skipulagsreglugerð nr.400/1998, í svo þéttri byggð er ljóst að til sérstakra úrlausna á bílastæðum þarf að koma. Gert ráð fyrir stóru bílastæði til sameiginlegra afnota sem afmarkast af helgunarsvæði Reykjanesbrautar annars vegar og aðliggjandi lóðum hins vegar. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu.

Bílastæði eru utan lóða, að undanskilinni lóð A9, og til sameiginlegra afnota. Þetta á þó ekki við ef um er að ræða bílageymslu í kjallara. Hafnarfjarðarbær framkvæmir og viðheldur bílastæðunum. Lóðarhafi greiðir stofnkostnað /bílastæðagjalda fyrir bílastæði í samræmi við þann fjölda bílastæða sem honum ber að útvega, miðað við stærð og notkun húss, sbr. gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð nr. 400 / 1998. Viðhaldskostnaður verður reiknaður með fasteignagjöldum, samkvæmt nánari ákvörðun bæjaryfirvalda hverju sinni.

Þar sem því verður við komið er leyfilegt að hafa bílgeymslur í kjöllurum bygginga. Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar reiknast þau ekki með við útreikning nýtingarhlutfalls lóðarinnar. Hinsvegar má auka byggingarmagn lóðanna um 35 m^2 fyrir hvert bílastæði í bílageymslu neðanjarðar umfram leyfilegt hámarks byggingarmagn miðað við nýtingarhlutfall. Byggingarmagn lóða takmarkast þó ávallt af leyfilegri hámarkshæð bygginga á lóð.

4.7 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti og 3. kafla í byggingarreglugerð (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður.
Lóðarhafi skal sjá um frágang á lóð sinni og lóðarmörkum, og ber ábyrgð á að frágangur sé í samræmi við samþykkta lóðaruppdrætti, mæli- og hæðarblöð. Öryggismál innan lóðar eru á ábyrgð lóðarhafa.
Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna graftrar fyrir sökklum skal lóðarhafi fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum gatnadeildar. Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða.
Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar og skal fjarlægð stalla / fláa frá lóðarmörkum vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir. Ef flái er gerður, skal hallinn ekki vera brattari en 1:2. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.
Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarráðs.

4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM

Allar götur, bílastæði meðfram götum, gangstéttir, hjóla- og göngustígar eru malbikaðir nema að annað sé tekið fram. Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar með bakvatni frá húsunum. Frágangur og viðhald á götum, göngu- og hjólastígum er alfarið í höndum Hafnarfjarðarbæjar.

4.9 HLJÓÐVIST

Áður en lóðum verður úthlutað á svæðinu mun Hafnarfjarðarbær leggja fram upplýsingar um áætlaðann umferðarhávaða, þannig að ljóst sé hvaða hljóðvist eigi að miða við varðandi hönnun húsana.

5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

5.1 ALMENNT

Í þessum kafla koma fram kvaðir á einstökum lóðum um hæðir húsa, byggingarmagn og þess háttar.

Almennt er gert ráð fyrir að byggingar standi út í lóðamörkum og afmarki þannig göturýmið. Þess vegna er ákvæði um að hús standi að hluta eða öllu leyti í byggingarlínu. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

Byggingarnar skulu vera, að undanskilinni einni á lóð A9, á bilinu 2-4 hæðir og nýting á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0. Þessi skilyrði eru sett meðal annars til þess að ná fram heilsteyptri þéttri þjónustu byggð og góðri nýtingu lands.

Hæðir húsa geta verið mismunandi innan hverrar lóðar, það er nánar tilgreint fyrir einstakar lóðir í þessum kafla.

5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN

Gert er ráð fyrir skrifstofu- og þjónustubyggingum með sameiginlegum bílastæðum meðfram Reykjanesbraut. Á svæðinu má gera ráð fyrir stórum sérverslunum, svo sem húsgagnaverslunum og ýmsum þjónustustofnunum. Ekki er gert ráð fyrir verslunum né hverfistengdri nær þjónustu svo sem nýlenduvöru- og smávöruverslun, þar sem því er ætlaður staður meira miðsvæðis í hverfinu.

5.2.1 LÓÐIR A1-A8

Á lóðum merktum A1-A8 er gert ráð fyrir 2-4 hæða byggingum, að minnstakosti 50% grunnflatar/botnflatar skal vera 4 hæðir.

Nýtingarhlutfall á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarmarka nema ef um bílageymslu neðanjarðar er að ræða, sjá nánar í kafla 4.6.

Aðkoma að byggingunum er annars vegar á norðurhlið lóðanna og hins vegar af bílastæðum sem ráðgerð eru milli lóða.

5.2.2 LÓÐ A9

Á lóð merktri A8 skal vera 6 hæða bygging innan skilgreinds reits og að auki einnar til tveggja hæða bygging / byggingar.

Bílageymsla á lóð skal hýsa öll þau bílastæði sem þörf er á miðað við byggingarmagn á lóðinni. Nýtingarhlutfall á þessari lóð skal vera á bilinu 1,5-2,5.

Lóðamörk marka byggingarreit lægri byggingarinnar / bygginganna en byggingarreitur háu byggingarinnar er skilgreindur innan lóðar.

Vegna sérstakrar staðsetningar og hlutverks byggingar á þessari endalóð skipulagssvæðisins skal endanlegt skipulag reits unnið í náinni samvinnu við Bæjarskipulag og skipulagshönnuði.

6. UPPDRÆTTIR

6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Deiliskipulag Miðsvæðis Valla

deiliskipulagsreitur 9.1

Skipulagsskilmálar

útgáfa 0.3

21 maí 2004

unnið af

Studio Granda

Hafnarfjarðarbæ

HAFNARFJARÐARBÆR

www.hafnarfjordur.is

EFNISYFIRLIT

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR 4

0.1 SAMÞYKKTIR 4
0.2 BREYTINGAR 4

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR 6

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR 6
1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR 6

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ 7

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS 7
2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI 7
2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR 7
2.4 MENNINGARMINJAR 7
2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS 7

3. SKIPULAGSTILLAGAN 8

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ 8
3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR 8
3.3 SJÁLFBÆR ÞRÓUN 8
3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA 9
3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI 9
3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS 9
3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR 9
3.8 OPIN SVÆÐI 10
3.9 SKERMUN 10
3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR 10
3.11 VEITUR OG LAGNIR 10

4. ALMENNIR SKILMÁLAR 11

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR 11
4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ 11
4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL 11
4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR 12
4.5 SORPGEYMSLUR 12

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR 12
4.7 FRÁGANGUR LÓÐA 12
4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM 13
4.9 HLJÓÐVIST 13
5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR 14
5.1 ALMENNT 14
5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN 14
5.2.1 LÓÐIR A1-A8 14
5.2.2 LÓÐ A9 14
6. UPPDRÆTTIR 15
6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR 16

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 SAMÞYKKTIR

Upphaflegt deiliskipulag var samþykkt 15.02.2000.
Deilliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis frá ....til............ og
Samþykkt í skipulags- og byggingarráði................
Samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar..............................

0.2 BREYTINGAR

Verði um breytingar á skilmálum þessum 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 breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og umferðarnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Útgáfa merkt 0.1, dagsett ágúst 2002 er yfirfarin og lítillega breytt frá auglýstri útgáfu 0.0, kafla 3.4 “STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA” var bætt við.

Útgáfa merkt 0.2, dagsett desember 2002 er yfirfarin og breytt samkvæmt ábendingum skipulagsstofnunar.

Breytingar voru gerðar á eftirtöldum köflum:

3.4 Bent á möguleika á hækkun nýtingarhlutfalls vegna bílastæða neðanjarðar, tafla leiðrétt.
4.1 Breytt texta varðandi óska um frávik frá deiliskipulagi.
4.3 Leiðrétt hámarks nýtingarhlutfall.
4.6 Breytt texta varðandi nýtingarhlutfall og bílastæði neðanjarðar.
4.9 Bætt við nýjum kafla HLJÓÐVIST.

Útgáfa merkt 0.3, dagsett 21.05.04 skilmálum breytt sem hluti af breytingu á deiliskipulagi.

Breytingin felst í meginatriðum í því að:

- Keilisásinn er lagður niður.
- Lega Ásbrautar breytist.
- Austasta hringtorgið færist til vegna spennistöðvar.
- Lóðir og byggingarreitir breytast til samræmis við liði 1. 2 og 3.
- Lóð spennistöðvar minnkar lítilega.
- Lega stígs vestast á svæðinu breytist.
- Mörk skipulagssvæðisins breytast.

Breytingar eru gerðar á eftirtöldum köflum í greinargerð.

Kafli 0.1 Ný samþykkt.

- 0.2 Lýsing á breytingunni.

- 1.2 Ný dags uppdráttar.
- 2.4 Bætt við texta varðandi fornleifar almennt. Feld niður tillaga um verndun jarðstrengs.
- 3.4 Tafla uppfærð m.v. breytta tillögu.
- 3.8 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 3.9 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.2 Breytingar á orðalagi í texta.
- 4.3 feld niður 100% bindandi byggingarlína.
- 4.6 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.7 Breytingar á orðalagi í texta.
- 5.2.1-5.2.4 Breytast í samræmi við breytingarnar í heild.
-

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR

Árið 1996 fór fram lokuð samkeppni um skipulag fyrir framtíðarbyggðarsvæði Hafnarfjarðar umhverfis Ástjörn og Grísanes. Hlutskörpust varð tillaga teiknistofanna Úti & inni arkitektar og Landslag. Í kjölfar samkeppninnar var vinningshöfunum falið að vinna tillögu að deiliskipulagi fyrir Velli, sem svo eru nefndir og liggja á suð-vestur hluta svæðisins. Tillögugerð lauk á vormánuðum 1998. Áður en endanlega var gengið frá lögformlegu deiliskipulagi áttu sér stað bæjarstjórnarskipti. Þann 26. júní 1998 var samþykkt stefnubreyting á uppbyggingarröðinni þess efnis að í stað þess að hefja uppbygginguna á Völlunum yrði hún hafin í Áslandi, sem er svæðið sem liggur norðan og austan við Ástjörn. Teiknistofunum Úti og Inni og Landslag var einnig falið að vinna deiliskipulag fyrir það svæði á grundvelli samkeppnistillögunnar.

Áherslur staðardagskrár 21 kalla á aðrar áherslur í þróun byggðar í þá veru að stuðla beri að betri nýtingu lands, þéttari byggð og meiri blöndun búsetu og atvinnu. Þessi sjónarmið eru megininntak nýrrar tillögu að svæðisskipulagi sem nú liggur frammi til kynningar. Landslag á Völlunum býður upp á tækifæri til að bregðast við þessum áherslum. Því var ákveðið að taka skipulagsramma Valla, íbúðahverfi og atvinnusvæði, til endurskoðunar þar sem ný sjónarmið væru höfð að leiðarljósi. Teiknistofunni Glámu-Kími var falið að endurskoða skipulagsrammann og til að vinna deiliskipulag fyrir fyrsta hluta íbúðahverfisins. Studio Granda var fengið til að vinna skipulag fyrir atvinnusvæðin í Selhrauni og miðsvæðið á Völlum.

Skipulagshöfundar beggja svæðanna hafa unnið í nánu samstarfi til að tvinna saman yfirbragð beggja svæðanna.

1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og skýringaruppdráttum. Upphaflegur skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:2000, dags. í maí 2004, breyttur uppdráttur dags 21.05.2004, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS

Skipulagssvæðið er um 26 hektarar. Það liggur meðfram Reykjanesbraut milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar. Mörk skipulagssvæðisins eru sýnd á skipulagsuppdrætti.
Engin byggð liggur að deiliskipulagssvæðinu. Handan Reykjanesbrautar til norðurs eru íbúðarhverfi frá seinni hluta 20. aldar en til suðurs handan Ásbrautar íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Hauka. Norð-austan við Ástjörn er nýtt íbúðahverfi, Áslandshverfi, með blandaðri íbúðabyggð. Þá er hafin uppbygging á 1. og 2. áfanga íbúðarhverfis á Völlum, sunnan við deiliskipulagssvæðið.

2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Ásbraut en hún tengist Reykjanesbraut um mislæg gatnamót til norð-austurs og Krýsuvíkurvegi til suð-vesturs.

Flokkun gatna er eftirfarandi:

- Reykjanesbraut sem liggur norðan skipulagssvæðisins er **stofnbraut**.
- Ásbraut sem liggur sunnan skipulagssvæðisins er **tengibraut**.

2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR

Landið, sem liggur í um 20-25 m.y.s, er að mestu gróið hraun og einkennist af tiltölulega jafnsléttri mosagróinni hraunhellu sem í eru nokkrar áberandi gjótur og hryggir á stöku stað. Á svæðinu vestanverðu gengur inn í það gróið holt sem liggur aðeins hærra í landinu. Jarðvegur á skipulagssvæðinu er nánast enginn að undanskildu þessu grasi gróna holti.
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.

2.4 MENNINGARMINJAR

Á svæðinu eru leifar af grjóthleðslum sem eru hluti af uppbyggingu eldri Krísuvíkurvegar. Þessar hleðslur skulu standa óhreyfðar enda lenda þær innan útivistarsvæðis, samkvæmt skipulagstillögunni.
Vakin er athygli á að “ef fornleifar finnast við framkvæmd skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fenginn er úrskurður fornleifanefndar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum“samanber 10. og 13. gr. þjóðminjalaga.

2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS

Allt land á skipulagssvæðinu er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

3. SKIPULAGSTILLAGAN

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ

Deiliskipulagið er fyrsti hluti í nýju atvinnu- og þjónustuhverfi milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar norðvestur af Völlum. Mótun og yfirbragð hverfisins tekur mið af fyrirhuguðu íbúðahverfi á Völlum. Náin samvinna höfunda beggja skipulagstillagna birtist í markvissu gatnakerfi ásamt samtvinnun þjónustubygginga. Byggðin er nátengd íþrótta- og útivistarsvæðum sem eru austan hverfisins, og tengist svæðinu í kringum Ástjörn með göngu- og hjólastígum.

Markmið deiliskipulagstillögunnar eru skilgreind sem eftirfarandi:

- Að móta heilsteypta, formfasta og þétta byggð með skýrum götumyndum og skjólgóðum bæjarrýmum sem stuðli að góðri nýtingu lands.
- Að með einföldu umferðarkerfi og skýrt skilgreindum rýmum verði auðratað um hverfið og auðvelt að staðsetja sig miðað við ytra umhverfi.
- Að stilla stærð helgunarsvæða veitukerfa, umferðarmannvirkja og bílastæða í hóf.

3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR

Megininntak deiliskipulagstillögunnar felst í eftirfarandi liðum:

- Meginhluti svæðisins verður þétt, blönduð byggð skrifstofu- og þjónustubygginga sem eru frá tveimur upp í sex hæðir. Byggðinni er ætlað að mynda samstæða og þétta heild með sterkum bæjarrýmum. Sérstök áhersla er lögð á að allt svæðið innan skipulagsreitsins sé skýrt skilgreint hvað notkun og eignarhald varðar.
- Áhersla er lögð á að gangandi og akandi umferð verði hlið við hlið innan göturýmis.
- Göturýmin eru unnin og skilgreind sem almenningsrými frekar en umferðarrými.

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 þéttari byggð markvisst gatnakerfi, samþjöppun bílastæða og styttra grunnkerfi í skipulaginu. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistrænu samhengi jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa.

Góð göngutengsl eru innan svæðis og að aðliggjandi svæðum í beinum tengslum við megin göngustígakerfi og almenningsvagnakerfi bæjarins. Bílastæðin meðfram Reykjanesbraut virka, með markvissri gróðursetningu, sem skermun gegn hávaðamengandi bílaumferð og draga úr áhrifum ríkjandi vindátta úr suðvestri. Aðstaða verður á svæðinu fyrir flokkun sorps. Leytast skal við að fella flokkunarstöð að landslagi.

Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar, við það verða þær auðveldari yfirferðar að vetrarlagi og snjómokstur sparast. Stefnt er að því að bakvatn verði notað sem mest og að afrennsli til sjávar verði með lægsta mögulega hitastigi.

3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA

Í eftirfarandi töflu eru settar fram stærðir lóða og byggingamagn á þeim miðað við nýtingarhlutfall. Lágmarks nýtingarhlutfall er 1,5 og hámark 2,5, athuga ber að ekki er reiknað með að bílastæði séu innan lóðar.

Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar getur heildarnýtingarhlutfall á lóð hækkað umfram hámarks nýtingarhlutfall, sjá nánar kafla 4.6.

Númer lóðar	Stærð lóðar í m^2	Lágmarks nýtingarhlutfall	Hámarks nýtingarhlutfall	Lágmarks byggingamagn	Hámarks byggingamagn
A1	1.708	1,5	2,0	2.562	3.416
A2	2.670	1,5	2,0	4.005	5.340
A3	2.780	1,5	2,0	4.170	5.560
A4	2.375	1,5	2,0	3.563	4.750
A5	2.796	1,5	2,0	4.194	5.592
A6	2.775	1,5	2,0	4.163	5.550
A7	2.643	1,5	2,0	3.965	5.286
A8	2.122	1,5	2,0	3.183	4.244
A9	3.612	1,5	2,5	5.418	7.224
Samtals	**23.481**			**35.223**	**46.962**

3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI

Ásbraut, sem er tengibraut í suðurjaðri skipulagssvæðisins er aðkomugata skipulagssvæðisins. Frá Ásbraut að bílastæðum eru stuttar vegtengingar sem flokkast sem safngötur. Á milli bílastæða og lóða liggur húsagata sem lóðirnar hafa beina aðkomu frá, hún verður útfærð/hönnuð miðað við 30 km hraða.

Byggingar skulu að öllu jöfnu standa við gangstétt og mynda þannig skýrt afmarkað göturými.

3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS

Áhersla er lögð á að landslag á skipulagssvæðinu fái notið sín eins og kostur er þannig að það komi að nokkru leyti fram í byggðinni, gatnakerfinu og á opnum svæðum.

3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR

Innan svæðisins liggja gönguleiðir að öllu jöfnu meðfram götu. Göngu- og hjólaleiðir, aðrar en þær, tengja saman hverfin sitt hvoru megin við Reykjanesbrautina og ganga því þvert yfir skipulagssvæðið, frá suðri til norðurs. Eins og aðrar framkvæmdir á svæðinu er miðað við að gangstígarnir fylgi hæðarbreytingum landsins og kræki fyrir bæði gjótur og hóla.

Göngu- og hjólastígatengsl við aðliggjandi svæði og aðalstígakerfi bæjarins verður um tvenn undirgöng undir Reykjanesbraut, um brú og gangbraut yfir Ásbraut að íþróttasvæði

Hauka og þaðan um stíga að nýjum íbúðahverfum Áslands og fyrirhuguðu íbúðasvæði Valla, að Ástjörn og upp í hlíðar Ásfjalls að Hvaleyravatni.

3.8 OPIN SVÆÐI

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir útivistarsvæði. Það einskorðast við svæðið í kringum gíg/námur sunnan Reykjanesbrautar og tengist það gönguleiðinni frá Hvaleyrarhrauni að Völlum.

3.9 SKERMUN

Ekki er um eiginlega skermun gagnvart Reykjanesbraut að ræða, aðra en þá sem bílastæðin og gróðurbeltið meðfram helgunarsvæði vegarins mynda. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu. Fjarlægð milli miðlínu Reykjanesbrautar og bygginga er um 100 metrar.

3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Gert er ráð fyrir að strætisvagnar aki Ásbrautina í báðar áttir. Áskilinn er réttur til færslu stoppustöðvar við gatnahönnun eða ef breytingar verða á leiðarkerfi.

3.11 VEITUR OG LAGNIR

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Kvöð er á lóðarhafa um að bakvatn frá húsunum sé leitt út í gangstéttar.

4. ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

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

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, allt það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Ef ósk kemur fram um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir skipulagsyfirvöld Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á frávikin þá 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 taki mið af nálægð þeirra við viðkvæmt landslag.

4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, byggingarlínur, bílastæði og aðrar 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 lítillega við nánari hönnun.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L) og hæðir lóða að gangstétt (G). Lóðarhafa ber að fylgja G- og L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblöðum. G- og L- tölur tengjast línulega á milli hornapunkta og ákveða þannig hæðarsetningu lands á lóðarmörkum.

Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð og skulu frávik umfram +/- 30 cm koma til umfjöllunar hjá skipulagsyfirvöldum Hafnarfjarðarbæjar. Í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir koma fram ákvæði um hæðir húsa.

Á hæðarblöðum kemur fram lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir, eftir atvikum.

4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL

Lóðamörk og byggingarreitir falla saman og afmarka það svæði sem lóðarhafi má byggja á. Allir hlutar byggingar skulu standa innan lóðarmarka nema að annað sé tekið fram, og skal tiltekinn hluti bygginga standa á bundinni byggingarlínu, eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

-Bundin byggingarlína C, sem byggð er amk. 75%
-Bundin byggingarlína D, sem byggð er amk. 50%

Fjarlægð milli húsa og frágangur útveggja skal þó uppfylla ákvæði um brunavarnir.
Gert er ráð fyrir nokkuð þéttri byggð sem þó er takmörkuð af þeim fjölda bílastæða sem gert er ráð fyrir á svæðinu.
Nýtingarhlutfall er frá 1,5 - 2,5. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er tiltekið í sérskilmálum.

4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR

Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli, jarðvegsgerð, dýpt og lega lagna leyfa.
Svalir eru leyfðar nema að annað sé tekið fram í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir, svo fremi sem þær séu innan lóðamarka og uppfylli byggingarreglugerð hvað varðar fjarlægðir frá lóðamörkum og nærliggjandi húsum.

4.5 SORPGEYMSLUR

Allar sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. grein Byggingarreglugerðar nr.441/1998.
Allt sorp er flokkað, því safnað saman og eytt í samræmi við reglur Hafnarfjarðarbæjar.

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR

Tillagan gerir ráð fyrir nokkuð þéttri byggð atvinnuhúsnæðis á svæðinu öllu, þar sem nýtingarhlutfall á lóðum er á bilinu 1,5-2,5. Til að uppfylla kvaðir um bílastæði, sbr. 64. grein Byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og grein 3.1.4 í Skipulagsreglugerð nr.400/1998, í svo þéttri byggð er ljóst að til sérstakra úrlausna á bílastæðum þarf að koma. Gert ráð fyrir stóru bílastæði til sameiginlegra afnota sem afmarkast af helgunarsvæði Reykjanesbrautar annars vegar og aðliggjandi lóðum hins vegar. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu.
Bílastæði eru utan lóða, að undanskilinni lóð A9, og til sameiginlegra afnota. Þetta á þó ekki við ef um er að ræða bílageymslu í kjallara. Hafnarfjarðarbær framkvæmir og viðheldur bílastæðunum. Lóðarhafi greiðir stofnkostnað /bílastæðagjalda fyrir bílastæði í samræmi við þann fjölda bílastæða sem honum ber að útvega, miðað við stærð og notkun húss, sbr. gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð nr. 400 / 1998. Viðhaldskostnaður verður reiknaður með fasteignagjöldum, samkvæmt nánari ákvörðun bæjaryfirvalda hverju sinni.
Þar sem því verður við komið er leyfilegt að hafa bílgeymslur í kjöllurum bygginga. Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar reiknast þau ekki með við útreikning nýtingarhlutfalls lóðarinnar. Hinsvegar má auka byggingarmagn lóðanna um 35 m^2 fyrir hvert bílastæði í bílageymslu neðanjarðar umfram leyfilegt hámarks byggingarmagn miðað við nýtingarhlutfall. Byggingarmagn lóða takmarkast þó ávallt af leyfilegri hámarkshæð bygginga á lóð.

4.7 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti og 3. kafla í byggingarreglugerð (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður.

Lóðarhafi skal sjá um frágang á lóð sinni og lóðarmörkum, og ber ábyrgð á að frágangur sé í samræmi við samþykkta lóðaruppdrætti, mæli- og hæðarblöð. Öryggismál innan lóðar eru á ábyrgð lóðarhafa.

Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna graftrar fyrir sökklum skal lóðarhafi fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum gatnadeildar. Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða.

Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar og skal fjarlægð stalla / fláa frá lóðarmörkum vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir. Ef flái er gerður, skal hallinn ekki vera brattari en 1:2. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.

Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarráðs.

4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM

Allar götur, bílastæði meðfram götum, gangstéttir, hjóla- og göngustígar eru malbikaðir nema að annað sé tekið fram. Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar með bakvatni frá húsunum. Frágangur og viðhald á götum, göngu- og hjólastígum er alfarið í höndum Hafnarfjarðarbæjar.

4.9 HLJÓÐVIST

Áður en lóðum verður úthlutað á svæðinu mun Hafnarfjarðarbær leggja fram upplýsingar um áætlaðann umferðarhávaða, þannig að ljóst sé hvaða hljóðvist eigi að miða við varðandi hönnun húsana.

5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

5.1 ALMENNT

Í þessum kafla koma fram kvaðir á einstökum lóðum um hæðir húsa, byggingarmagn og þess háttar.

Almennt er gert ráð fyrir að byggingar standi út í lóðamörkum og afmarki þannig göturýmið. Þess vegna er ákvæði um að hús standi að hluta eða öllu leyti í byggingarlínu. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

Byggingarnar skulu vera, að undanskilinni einni á lóð A9, á bilinu 2-4 hæðir og nýting á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0. Þessi skilyrði eru sett meðal annars til þess að ná fram heilsteyptri þéttri þjónustu byggð og góðri nýtingu lands.

Hæðir húsa geta verið mismunandi innan hverrar lóðar, það er nánar tilgreint fyrir einstakar lóðir í þessum kafla.

5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN

Gert er ráð fyrir skrifstofu- og þjónustubyggingum með sameiginlegum bílastæðum meðfram Reykjanesbraut. Á svæðinu má gera ráð fyrir stórum sérverslunum, svo sem húsgagnaverslunum og ýmsum þjónustustofnunum. Ekki er gert ráð fyrir verslunum né hverfistengdri nær þjónustu svo sem nýlenduvöru- og smávöruverslun, þar sem því er ætlaður staður meira miðsvæðis í hverfinu.

5.2.1 LÓÐIR A1-A8

Á lóðum merktum A1-A8 er gert ráð fyrir 2-4 hæða byggingum, að minnstakosti 50% grunnflatar/botnflatar skal vera 4 hæðir.

Nýtingarhlutfall á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarmarka nema ef um bílageymslu neðanjarðar er að ræða, sjá nánar í kafla 4.6.

Aðkoma að byggingunum er annars vegar á norðurhlið lóðanna og hins vegar af bílastæðum sem ráðgerð eru milli lóða.

5.2.2 LÓÐ A9

Á lóð merktri A8 skal vera 6 hæða bygging innan skilgreinds reits og að auki einnar til tveggja hæða bygging / byggingar.

Bílageymsla á lóð skal hýsa öll þau bílastæði sem þörf er á miðað við byggingarmagn á lóðinni. Nýtingarhlutfall á þessari lóð skal vera á bilinu 1,5-2,5.

Lóðamörk marka byggingarreit lægri byggingarinnar / bygginganna en byggingarreitur háu byggingarinnar er skilgreindur innan lóðar.

Vegna sérstakrar staðsetningar og hlutverks byggingar á þessari endalóð skipulagssvæðisins skal endanlegt skipulag reits unnið í náinni samvinnu við Bæjarskipulag og skipulagshönnuði.

6. UPPDRÆTTIR

6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Deiliskipulag Miðsvæðis Valla

deiliskipulagsreitur 9.1

Skipulagsskilmálar

útgáfa 0.3

21 maí 2004

unnið af
Studio Granda
Hafnarfjarðarbæ

HAFNARFJARÐARBÆR
www.hafnarfjordur.is

EFNISYFIRLIT

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR 4

0.1 SAMÞYKKTIR 4
0.2 BREYTINGAR 4

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR 6

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR 6
1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR 6

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ 7

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS 7
2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI 7
2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR 7
2.4 MENNINGARMINJAR 7
2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS 7

3. SKIPULAGSTILLAGAN 8

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ 8
3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR 8
3.3 SJÁLFBÆR ÞRÓUN 8
3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA 9
3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI 9
3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS 9
3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR 9
3.8 OPIN SVÆÐI 10
3.9 SKERMUN 10
3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR 10
3.11 VEITUR OG LAGNIR 10

4. ALMENNIR SKILMÁLAR 11

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR 11
4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ 11
4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL 11
4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR 12
4.5 SORPGEYMSLUR 12

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR 12
4.7 FRÁGANGUR LÓÐA 12
4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM 13
4.9 HLJÓÐVIST 13
5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR 14
5.1 ALMENNT 14
5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN 14
5.2.1 LÓÐIR A1-A8 14
5.2.2 LÓÐ A9 14
6. UPPDRÆTTIR 15
6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR 16

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 SAMÞYKKTIR

Upphaflegt deiliskipulag var samþykkt 15.02.2000.
Deilliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis frá ....til............ og
Samþykkt í skipulags- og byggingarráði................
Samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar..............................

0.2 BREYTINGAR

Verði um breytingar á skilmálum þessum 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 breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og umferðarnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Útgáfa merkt 0.1, dagsett ágúst 2002 er yfirfarin og lítillega breytt frá auglýstri útgáfu 0.0, kafla 3.4 “STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA” var bætt við.

Útgáfa merkt 0.2, dagsett desember 2002 er yfirfarin og breytt samkvæmt ábendingum skipulagsstofnunar.

Breytingar voru gerðar á eftirtöldum köflum:

3.4 Bent á möguleika á hækkun nýtingarhlutfalls vegna bílastæða neðanjarðar, tafla leiðrétt.
4.1 Breytt texta varðandi óska um frávik frá deiliskipulagi.
4.3 Leiðrétt hámarks nýtingarhlutfall.
4.6 Breytt texta varðandi nýtingarhlutfall og bílastæði neðanjarðar.
4.9 Bætt við nýjum kafla HLJÓÐVIST.

Útgáfa merkt 0.3, dagsett 21.05.04 skilmálum breytt sem hluti af breytingu á deiliskipulagi.
Breytingin felst í meginatriðum í því að:

- Keilisásinn er lagður niður.
- Lega Ásbrautar breytist.
- Austasta hringtorgið færist til vegna spennistöðvar.
- Lóðir og byggingarreitir breytast til samræmis við liði 1. 2 og 3.
- Lóð spennistöðvar minnkar lítilega.
- Lega stígs vestast á svæðinu breytist.
- Mörk skipulagssvæðisins breytast.

Breytingar eru gerðar á eftirtöldum köflum í greinargerð.
Kafli 0.1 Ný samþykkt.
- 0.2 Lýsing á breytingunni.

- 1.2 Ný dags uppdráttar.
- 2.4 Bætt við texta varðandi fornleifar almennt. Feld niður tillaga um verndun jarðstrengs.
- 3.4 Tafla uppfærð m.v. breytta tillögu.
- 3.8 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 3.9 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.2 Breytingar á orðalagi í texta.
- 4.3 feld niður 100% bindandi byggingarlína.
- 4.6 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.7 Breytingar á orðalagi í texta.
- 5.2.1-5.2.4 Breytast í samræmi við breytingarnar í heild.
-

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR

Árið 1996 fór fram lokuð samkeppni um skipulag fyrir framtíðarbyggðarsvæði Hafnarfjarðar umhverfis Ástjörn og Grísanes. Hlutskörpust varð tillaga teiknistofanna Úti & inni arkitektar og Landslag. Í kjölfar samkeppninnar var vinningshöfunum falið að vinna tillögu að deiliskipulagi fyrir Velli, sem svo eru nefndir og liggja á suð-vestur hluta svæðisins. Tillögugerð lauk á vormánuðum 1998. Áður en endanlega var gengið frá lögformlegu deiliskipulagi áttu sér stað bæjarstjórnarskipti. Þann 26. júní 1998 var samþykkt stefnubreyting á uppbyggingarröðinni þess efnis að í stað þess að hefja uppbygginguna á Völlunum yrði hún hafin í Áslandi, sem er svæðið sem liggur norðan og austan við Ástjörn. Teiknistofunum Úti og Inni og Landslag var einnig falið að vinna deiliskipulag fyrir það svæði á grundvelli samkeppnistillögunnar.

Áherslur staðardagskrár 21 kalla á aðrar áherslur í þróun byggðar í þá veru að stuðla beri að betri nýtingu lands, þéttari byggð og meiri blöndun búsetu og atvinnu. Þessi sjónarmið eru megininntak nýrrar tillögu að svæðisskipulagi sem nú liggur frammi til kynningar. Landslag á Völlunum býður upp á tækifæri til að bregðast við þessum áherslum. Því var ákveðið að taka skipulagsramma Valla, íbúðahverfi og atvinnusvæði, til endurskoðunar þar sem ný sjónarmið væru höfð að leiðarljósi. Teiknistofunni Glámu-Kími var falið að endurskoða skipulagsrammann og til að vinna deiliskipulag fyrir fyrsta hluta íbúðahverfisins. Studio Granda var fengið til að vinna skipulag fyrir atvinnusvæðin í Selhrauni og miðsvæðið á Völlum.

Skipulagshöfundar beggja svæðanna hafa unnið í nánu samstarfi til að tvinna saman yfirbragð beggja svæðanna.

1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og skýringaruppdráttum. Upphaflegur skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:2000, dags. í maí 2004, breyttur uppdráttur dags 21.05.2004, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS

Skipulagssvæðið er um 26 hektarar. Það liggur meðfram Reykjanesbraut milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar. Mörk skipulagssvæðisins eru sýnd á skipulagsuppdrætti.

Engin byggð liggur að deiliskipulagssvæðinu. Handan Reykjanesbrautar til norðurs eru íbúðarhverfi frá seinni hluta 20. aldar en til suðurs handan Ásbrautar íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Hauka. Norð-austan við Ástjörn er nýtt íbúðahverfi, Áslandshverfi, með blandaðri íbúðabyggð. Þá er hafin uppbygging á 1. og 2. áfanga íbúðarhverfis á Völlum, sunnan við deiliskipulagssvæðið.

2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Ásbraut en hún tengist Reykjanesbraut um mislæg gatnamót til norð-austurs og Krýsuvíkurvegi til suð-vesturs.

Flokkun gatna er eftirfarandi:

- Reykjanesbraut sem liggur norðan skipulagssvæðisins er **stofnbraut**.
- Ásbraut sem liggur sunnan skipulagssvæðisins er **tengibraut**.

2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR

Landið, sem liggur í um 20-25 m.y.s, er að mestu gróið hraun og einkennist af tiltölulega jafnsléttri mosagróinni hraunhellu sem í eru nokkrar áberandi gjótur og hryggir á stöku stað. Á svæðinu vestanverðu gengur inn í það gróið holt sem liggur aðeins hærra í landinu. Jarðvegur á skipulagssvæðinu er nánast enginn að undanskildu þessu grasi gróna holti.

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.

2.4 MENNINGARMINJAR

Á svæðinu eru leifar af grjóthleðslum sem eru hluti af uppbyggingu eldri Krísuvíkurvegar. Þessar hleðslur skulu standa óhreyfðar enda lenda þær innan útivistarsvæðis, samkvæmt skipulagstillögunni.

Vakin er athygli á að "ef fornleifar finnast við framkvæmd skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fenginn er úrskurður fornleifanefndar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum"samanber 10. og 13. gr. þjóðminjalaga.

2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS

Allt land á skipulagssvæðinu er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

3. SKIPULAGSTILLAGAN

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ

Deiliskipulagið er fyrsti hluti í nýju atvinnu- og þjónustuhverfi milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar norðvestur af Völlum. Mótun og yfirbragð hverfisins tekur mið af fyrirhuguðu íbúðahverfi á Völlum. Náin samvinna höfunda beggja skipulagstillagna birtist í markvissu gatnakerfi ásamt samtvinnun þjónustubygginga. Byggðin er nátengd íþrótta- og útivistarsvæðum sem eru austan hverfisins, og tengist svæðinu í kringum Ástjörn með göngu- og hjólastígum.

Markmið deiliskipulagstillögunnar eru skilgreind sem eftirfarandi:

- Að móta heilsteypta, formfasta og þétta byggð með skýrum götumyndum og skjólgóðum bæjarrýmum sem stuðli að góðri nýtingu lands.
- Að með einföldu umferðarkerfi og skýrt skilgreindum rýmum verði auðratað um hverfið og auðvelt að staðsetja sig miðað við ytra umhverfi.
- Að stilla stærð helgunarsvæða veitukerfa, umferðarmannvirkja og bílastæða í hóf.

3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR

Megininntak deiliskipulagstillögunnar felst í eftirfarandi liðum:

- Meginhluti svæðisins verður þétt, blönduð byggð skrifstofu- og þjónustubygginga sem eru frá tveimur upp í sex hæðir. Byggðinni er ætlað að mynda samstæða og þétta heild með sterkum bæjarrýmum. Sérstök áhersla er lögð á að allt svæðið innan skipulagsreitsins sé skýrt skilgreint hvað notkun og eignarhald varðar.
- Áhersla er lögð á að gangandi og akandi umferð verði hlið við hlið innan göturýmis.
- Göturýmin eru unnin og skilgreind sem almenningsrými frekar en umferðarrými.

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 þéttari byggð markvisst gatnakerfi, samþjöppun bílastæða og styttra grunnkerfi í skipulaginu. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistrænu samhengi jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa.
Góð göngutengsl eru innan svæðis og að aðliggjandi svæðum í beinum tengslum við megin göngustígakerfi og almenningsvagnakerfi bæjarins. Bílastæðin meðfram Reykjanesbraut virka, með markvissri gróðursetningu, sem skermun gegn hávaðamengandi bílaumferð og draga úr áhrifum ríkjandi vindátta úr suðvestri. Aðstaða verður á svæðinu fyrir flokkun sorps. Leytast skal við að fella flokkunarstöð að landslagi.
Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar, við það verða þær auðveldari yfirferðar að vetrarlagi og snjómokstur sparast. Stefnt er að því að bakvatn verði notað sem mest og að afrennsli til sjávar verði með lægsta mögulega hitastigi.

3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA

Í eftirfarandi töflu eru settar fram stærðir lóða og byggingamagn á þeim miðað við nýtingarhlutfall. Lágmarks nýtingarhlutfall er 1,5 og hámark 2,5, athuga ber að ekki er reiknað með að bílastæði séu innan lóðar.
Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar getur heildarnýtingarhlutfall á lóð hækkað umfram hámarks nýtingarhlutfall, sjá nánar kafla 4.6.

Númer lóðar	Stærð lóðar í m^2	Lágmarks nýtingarhlutfall	Hámarks nýtingarhlutfall	Lágmarks byggingamagn	Hámarks byggingamagn
A1	1.708	1,5	2,0	2.562	3.416
A2	2.670	1,5	2,0	4.005	5.340
A3	2.780	1,5	2,0	4.170	5.560
A4	2.375	1,5	2,0	3.563	4.750
A5	2.796	1,5	2,0	4.194	5.592
A6	2.775	1,5	2,0	4.163	5.550
A7	2.643	1,5	2,0	3.965	5.286
A8	2.122	1,5	2,0	3.183	4.244
A9	3.612	1,5	2,5	5.418	7.224
Samtals	**23.481**			**35.223**	**46.962**

3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI

Ásbraut, sem er tengibraut í suðurjaðri skipulagssvæðisins er aðkomugata skipulagssvæðisins. Frá Ásbraut að bílastæðum eru stuttar vegtengingar sem flokkast sem safngötur. Á milli bílastæða og lóða liggur húsagata sem lóðirnar hafa beina aðkomu frá, hún verður útfærð/hönnuð miðað við 30 km hraða.

Byggingar skulu að öllu jöfnu standa við gangstétt og mynda þannig skýrt afmarkað göturými.

3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS

Áhersla er lögð á að landslag á skipulagssvæðinu fái notið sín eins og kostur er þannig að það komi að nokkru leyti fram í byggðinni, gatnakerfinu og á opnum svæðum.

3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR

Innan svæðisins liggja gönguleiðir að öllu jöfnu meðfram götu. Göngu- og hjólaleiðir, aðrar en þær, tengja saman hverfin sitt hvoru megin við Reykjanesbrautina og ganga því þvert yfir skipulagssvæðið, frá suðri til norðurs. Eins og aðrar framkvæmdir á svæðinu er miðað við að gangstígarnir fylgi hæðarbreytingum landsins og kræki fyrir bæði gjótur og hóla.

Göngu- og hjólastígatengsl við aðliggjandi svæði og aðalstígakerfi bæjarins verður um tvenn undirgöng undir Reykjanesbraut, um brú og gangbraut yfir Ásbraut að íþróttasvæði

Hauka og þaðan um stíga að nýjum íbúðahverfum Áslands og fyrirhuguðu íbúðasvæði Valla, að Ástjörn og upp í hlíðar Ásfjalls að Hvaleyravatni.

3.8 OPIN SVÆÐI

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir útivistarsvæði. Það einskorðast við svæðið í kringum gíg/námur sunnan Reykjanesbrautar og tengist það gönguleiðinni frá Hvaleyrarhrauni að Völlum.

3.9 SKERMUN

Ekki er um eiginlega skermun gagnvart Reykjanesbraut að ræða, aðra en þá sem bílastæðin og gróðurbeltið meðfram helgunarsvæði vegarins mynda. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu. Fjarlægð milli miðlínu Reykjanesbrautar og bygginga er um 100 metrar.

3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Gert er ráð fyrir að strætisvagnar aki Ásbrautina í báðar áttir. Áskilinn er réttur til færslu stoppustöðvar við gatnahönnun eða ef breytingar verða á leiðarkerfi.

3.11 VEITUR OG LAGNIR

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Kvöð er á lóðarhafa um að bakvatn frá húsunum sé leitt út í gangstéttar.

4. ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

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

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, allt það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Ef ósk kemur fram um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir skipulagsyfirvöld Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á frávikin þá 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 taki mið af nálægð þeirra við viðkvæmt landslag.

4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, byggingarlínur, bílastæði og aðrar 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 lítillega við nánari hönnun.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L) og hæðir lóða að gangstétt (G). Lóðarhafa ber að fylgja G- og L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblöðum. G- og L- tölur tengjast línulega á milli hornapunkta og ákveða þannig hæðarsetningu lands á lóðarmörkum.

Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð og skulu frávik umfram +/- 30 cm koma til umfjöllunar hjá skipulagsyfirvöldum Hafnarfjarðarbæjar. Í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir koma fram ákvæði um hæðir húsa.

Á hæðarblöðum kemur fram lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir, eftir atvikum.

4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL

Lóðamörk og byggingarreitir falla saman og afmarka það svæði sem lóðarhafi má byggja á. Allir hlutar byggingar skulu standa innan lóðarmarka nema að annað sé tekið fram, og skal tiltekinn hluti bygginga standa á bundinni byggingarlínu, eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

-Bundin byggingarlína C, sem byggð er amk. 75%
-Bundin byggingarlína D, sem byggð er amk. 50%

Fjarlægð milli húsa og frágangur útveggja skal þó uppfylla ákvæði um brunavarnir.
Gert er ráð fyrir nokkuð þéttri byggð sem þó er takmörkuð af þeim fjölda bílastæða sem gert er ráð fyrir á svæðinu.
Nýtingarhlutfall er frá 1,5 - 2,5. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er tiltekið í sérskilmálum.

4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR

Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli, jarðvegsgerð, dýpt og lega lagna leyfa.
Svalir eru leyfðar nema að annað sé tekið fram í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir, svo fremi sem þær séu innan lóðamarka og uppfylli byggingarreglugerð hvað varðar fjarlægðir frá lóðamörkum og nærliggjandi húsum.

4.5 SORPGEYMSLUR

Allar sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. grein Byggingarreglugerðar nr.441/1998.
Allt sorp er flokkað, því safnað saman og eytt í samræmi við reglur Hafnarfjarðarbæjar.

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR

Tillagan gerir ráð fyrir nokkuð þéttri byggð atvinnuhúsnæðis á svæðinu öllu, þar sem nýtingarhlutfall á lóðum er á bilinu 1,5-2,5. Til að uppfylla kvaðir um bílastæði, sbr. 64. grein Byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og grein 3.1.4 í Skipulagsreglugerð nr.400/1998, í svo þéttri byggð er ljóst að til sérstakra úrlausna á bílastæðum þarf að koma. Gert ráð fyrir stóru bílastæði til sameiginlegra afnota sem afmarkast af helgunarsvæði Reykjanesbrautar annars vegar og aðliggjandi lóðum hins vegar. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu.
Bílastæði eru utan lóða, að undanskilinni lóð A9, og til sameiginlegra afnota. Þetta á þó ekki við ef um er að ræða bílageymslu í kjallara. Hafnarfjarðarbær framkvæmir og viðheldur bílastæðunum. Lóðarhafi greiðir stofnkostnað /bílastæðagjalda fyrir bílastæði í samræmi við þann fjölda bílastæða sem honum ber að útvega, miðað við stærð og notkun húss, sbr. gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð nr. 400 / 1998. Viðhaldskostnaður verður reiknaður með fasteignagjöldum, samkvæmt nánari ákvörðun bæjaryfirvalda hverju sinni.
Þar sem því verður við komið er leyfilegt að hafa bílgeymslur í kjöllurum bygginga. Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar reiknast þau ekki með við útreikning nýtingarhlutfalls lóðarinnar. Hinsvegar má auka byggingarmagn lóðanna um 35 m^2 fyrir hvert bílastæði í bílageymslu neðanjarðar umfram leyfilegt hámarks byggingarmagn miðað við nýtingarhlutfall. Byggingarmagn lóða takmarkast þó ávallt af leyfilegri hámarkshæð bygginga á lóð.

4.7 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti og 3. kafla í byggingarreglugerð (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður.
Lóðarhafi skal sjá um frágang á lóð sinni og lóðarmörkum, og ber ábyrgð á að frágangur sé í samræmi við samþykkta lóðaruppdrætti, mæli- og hæðarblöð. Öryggismál innan lóðar eru á ábyrgð lóðarhafa.
Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna graftrar fyrir sökklum skal lóðarhafi fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum gatnadeildar. Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða.
Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar og skal fjarlægð stalla / fláa frá lóðarmörkum vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir. Ef flái er gerður, skal hallinn ekki vera brattari en 1:2. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.
Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarráðs.

4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM

Allar götur, bílastæði meðfram götum, gangstéttir, hjóla- og göngustígar eru malbikaðir nema að annað sé tekið fram. Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar með bakvatni frá húsunum. Frágangur og viðhald á götum, göngu- og hjólastígum er alfarið í höndum Hafnarfjarðarbæjar.

4.9 HLJÓÐVIST

Áður en lóðum verður úthlutað á svæðinu mun Hafnarfjarðarbær leggja fram upplýsingar um áætlaðann umferðarhávaða, þannig að ljóst sé hvaða hljóðvist eigi að miða við varðandi hönnun húsana.

5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

5.1 ALMENNT

Í þessum kafla koma fram kvaðir á einstökum lóðum um hæðir húsa, byggingarmagn og þess háttar.

Almennt er gert ráð fyrir að byggingar standi út í lóðamörkum og afmarki þannig göturýmið. Þess vegna er ákvæði um að hús standi að hluta eða öllu leyti í byggingarlínu. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

Byggingarnar skulu vera, að undanskilinni einni á lóð A9, á bilinu 2-4 hæðir og nýting á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0. Þessi skilyrði eru sett meðal annars til þess að ná fram heilsteyptri þéttri þjónustu byggð og góðri nýtingu lands.

Hæðir húsa geta verið mismunandi innan hverrar lóðar, það er nánar tilgreint fyrir einstakar lóðir í þessum kafla.

5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN

Gert er ráð fyrir skrifstofu- og þjónustubyggingum með sameiginlegum bílastæðum meðfram Reykjanesbraut. Á svæðinu má gera ráð fyrir stórum sérverslunum, svo sem húsgagnaverslunum og ýmsum þjónustustofnunum. Ekki er gert ráð fyrir verslunum né hverfistengdri nær þjónustu svo sem nýlenduvöru- og smávöruverslun, þar sem því er ætlaður staður meira miðsvæðis í hverfinu.

5.2.1 LÓÐIR A1-A8

Á lóðum merktum A1-A8 er gert ráð fyrir 2-4 hæða byggingum, að minnstakosti 50% grunnflatar/botnflatar skal vera 4 hæðir.

Nýtingarhlutfall á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarmarka nema ef um bílageymslu neðanjarðar er að ræða, sjá nánar í kafla 4.6.

Aðkoma að byggingunum er annars vegar á norðurhlið lóðanna og hins vegar af bílastæðum sem ráðgerð eru milli lóða.

5.2.2 LÓÐ A9

Á lóð merktri A8 skal vera 6 hæða bygging innan skilgreinds reits og að auki einnar til tveggja hæða bygging / byggingar.

Bílageymsla á lóð skal hýsa öll þau bílastæði sem þörf er á miðað við byggingarmagn á lóðinni. Nýtingarhlutfall á þessari lóð skal vera á bilinu 1,5-2,5.

Lóðamörk marka byggingarreit lægri byggingarinnar / bygginganna en byggingarreitur háu byggingarinnar er skilgreindur innan lóðar.

Vegna sérstakrar staðsetningar og hlutverks byggingar á þessari endalóð skipulagssvæðisins skal endanlegt skipulag reits unnið í náinni samvinnu við Bæjarskipulag og skipulagshönnuði.

6. UPPDRÆTTIR

6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Deiliskipulag Miðsvæðis Valla

deiliskipulagsreitur 9.1

Skipulagsskilmálar

útgáfa 0.3

21 maí 2004

unnið af
Studio Granda
Hafnarfjarðarbæ

HAFNARFJARÐARBÆR
www.hafnarfjordur.is

EFNISYFIRLIT

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR 4

0.1 SAMÞYKKTIR 4
0.2 BREYTINGAR 4

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR 6

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR 6
1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR 6

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ 7

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS 7
2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI 7
2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR 7
2.4 MENNINGARMINJAR 7
2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS 7

3. SKIPULAGSTILLAGAN 8

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ 8
3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR 8
3.3 SJÁLFBÆR ÞRÓUN 8
3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA 9
3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI 9
3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS 9
3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR 9
3.8 OPIN SVÆÐI 10
3.9 SKERMUN 10
3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR 10
3.11 VEITUR OG LAGNIR 10

4. ALMENNIR SKILMÁLAR 11

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR 11
4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ 11
4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL 11
4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR 12
4.5 SORPGEYMSLUR 12

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR 12
4.7 FRÁGANGUR LÓÐA 12
4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM 13
4.9 HLJÓÐVIST 13
5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR 14
5.1 ALMENNT 14
5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN 14
5.2.1 LÓÐIR A1-A8 14
5.2.2 LÓÐ A9 14
6. UPPDRÆTTIR 15
6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR 16

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 SAMÞYKKTIR

Upphaflegt deiliskipulag var samþykkt 15.02.2000.
Deilliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis frá ....til............ og
Samþykkt í skipulags- og byggingarráði................
Samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar..............................

0.2 BREYTINGAR

Verði um breytingar á skilmálum þessum 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 breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og umferðarnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Útgáfa merkt 0.1, dagsett ágúst 2002 er yfirfarin og lítillega breytt frá auglýstri útgáfu 0.0, kafla 3.4 “STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA” var bætt við.

Útgáfa merkt 0.2, dagsett desember 2002 er yfirfarin og breytt samkvæmt ábendingum skipulagsstofnunar.

Breytingar voru gerðar á eftirtöldum köflum:

3.4 Bent á möguleika á hækkun nýtingarhlutfalls vegna bílastæða neðanjarðar, tafla leiðrétt.
4.1 Breytt texta varðandi óska um frávik frá deiliskipulagi.
4.3 Leiðrétt hámarks nýtingarhlutfall.
4.6 Breytt texta varðandi nýtingarhlutfall og bílastæði neðanjarðar.
4.9 Bætt við nýjum kafla HLJÓÐVIST.

Útgáfa merkt 0.3, dagsett 21.05.04 skilmálum breytt sem hluti af breytingu á deiliskipulagi.
Breytingin felst í meginatriðum í því að:

- Keilisásinn er lagður niður.
- Lega Ásbrautar breytist.
- Austasta hringtorgið færist til vegna spennistöðvar.
- Lóðir og byggingarreitir breytast til samræmis við liði 1. 2 og 3.
- Lóð spennistöðvar minnkar lítilega.
- Lega stígs vestast á svæðinu breytist.
- Mörk skipulagssvæðisins breytast.

Breytingar eru gerðar á eftirtöldum köflum í greinargerð.

Kafli 0.1 Ný samþykkt.
- 0.2 Lýsing á breytingunni.

- 1.2 Ný dags uppdráttar.
- 2.4 Bætt við texta varðandi fornleifar almennt. Feld niður tillaga um verndun jarðstrengs.
- 3.4 Tafla uppfærð m.v. breytta tillögu.
- 3.8 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 3.9 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.2 Breytingar á orðalagi í texta.
- 4.3 feld niður 100% bindandi byggingarlína.
- 4.6 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.7 Breytingar á orðalagi í texta.
- 5.2.1-5.2.4 Breytast í samræmi við breytingarnar í heild.
-

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR

Árið 1996 fór fram lokuð samkeppni um skipulag fyrir framtíðarbyggðarsvæði Hafnarfjarðar umhverfis Ástjörn og Grísanes. Hlutskörpust varð tillaga teiknistofanna Úti & inni arkitektar og Landslag. Í kjölfar samkeppninnar var vinningshöfunum falið að vinna tillögu að deiliskipulagi fyrir Velli, sem svo eru nefndir og liggja á suð-vestur hluta svæðisins. Tillögugerð lauk á vormánuðum 1998. Áður en endanlega var gengið frá lögformlegu deiliskipulagi áttu sér stað bæjarstjórnarskipti. Þann 26. júní 1998 var samþykkt stefnubreyting á uppbyggingarröðinni þess efnis að í stað þess að hefja uppbygginguna á Völlunum yrði hún hafin í Áslandi, sem er svæðið sem liggur norðan og austan við Ástjörn. Teiknistofunum Úti og Inni og Landslag var einnig falið að vinna deiliskipulag fyrir það svæði á grundvelli samkeppnistillögunnar.

Áherslur staðardagskrár 21 kalla á aðrar áherslur í þróun byggðar í þá veru að stuðla beri að betri nýtingu lands, þéttari byggð og meiri blöndun búsetu og atvinnu. Þessi sjónarmið eru megininntak nýrrar tillögu að svæðisskipulagi sem nú liggur frammi til kynningar. Landslag á Völlunum býður upp á tækifæri til að bregðast við þessum áherslum. Því var ákveðið að taka skipulagsramma Valla, íbúðahverfi og atvinnusvæði, til endurskoðunar þar sem ný sjónarmið væru höfð að leiðarljósi. Teiknistofunni Glámu-Kími var falið að endurskoða skipulagsrammann og til að vinna deiliskipulag fyrir fyrsta hluta íbúðahverfisins. Studio Granda var fengið til að vinna skipulag fyrir atvinnusvæðin í Selhrauni og miðsvæðið á Völlum.

Skipulagshöfundar beggja svæðanna hafa unnið í nánu samstarfi til að tvinna saman yfirbragð beggja svæðanna.

1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og skýringaruppdráttum. Upphaflegur skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:2000, dags. í maí 2004, breyttur uppdráttur dags 21.05.2004, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS

Skipulagssvæðið er um 26 hektarar. Það liggur meðfram Reykjanesbraut milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar. Mörk skipulagssvæðisins eru sýnd á skipulagsuppdrætti.
Engin byggð liggur að deiliskipulagssvæðinu. Handan Reykjanesbrautar til norðurs eru íbúðarhverfi frá seinni hluta 20. aldar en til suðurs handan Ásbrautar íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Hauka. Norð-austan við Ástjörn er nýtt íbúðahverfi, Áslandshverfi, með blandaðri íbúðabyggð. Þá er hafin uppbygging á 1. og 2. áfanga íbúðarhverfis á Völlum, sunnan við deiliskipulagssvæðið.

2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Ásbraut en hún tengist Reykjanesbraut um mislæg gatnamót til norð-austurs og Krýsuvíkurvegi til suð-vesturs.

Flokkun gatna er eftirfarandi:

- Reykjanesbraut sem liggur norðan skipulagssvæðisins er **stofnbraut**.
- Ásbraut sem liggur sunnan skipulagssvæðisins er **tengibraut**.

2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR

Landið, sem liggur í um 20-25 m.y.s, er að mestu gróið hraun og einkennist af tiltölulega jafnsléttri mosagróinni hraunhellu sem í eru nokkrar áberandi gjótur og hryggir á stöku stað. Á svæðinu vestanverðu gengur inn í það gróið holt sem liggur aðeins hærra í landinu. Jarðvegur á skipulagssvæðinu er nánast enginn að undanskildu þessu grasi gróna holti.
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.

2.4 MENNINGARMINJAR

Á svæðinu eru leifar af grjóthleðslum sem eru hluti af uppbyggingu eldri Krísuvíkurvegar. Þessar hleðslur skulu standa óhreyfðar enda lenda þær innan útivistarsvæðis, samkvæmt skipulagstillögunni.
Vakin er athygli á að “ef fornleifar finnast við framkvæmd skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fenginn er úrskurður fornleifanefndar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum“samanber 10. og 13. gr. þjóðminjalaga.

2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS

Allt land á skipulagssvæðinu er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

3. SKIPULAGSTILLAGAN

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ

Deiliskipulagið er fyrsti hluti í nýju atvinnu- og þjónustuhverfi milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar norðvestur af Völlum. Mótun og yfirbragð hverfisins tekur mið af fyrirhuguðu íbúðahverfi á Völlum. Náin samvinna höfunda beggja skipulagstillagna birtist í markvissu gatnakerfi ásamt samtvinnun þjónustubygginga. Byggðin er nátengd íþrótta- og útivistarsvæðum sem eru austan hverfisins, og tengist svæðinu í kringum Ástjörn með göngu- og hjólastígum.

Markmið deiliskipulagstillögunnar eru skilgreind sem eftirfarandi:

- Að móta heilsteypta, formfasta og þétta byggð með skýrum götumyndum og skjólgóðum bæjarrýmum sem stuðli að góðri nýtingu lands.
- Að með einföldu umferðarkerfi og skýrt skilgreindum rýmum verði auðratað um hverfið og auðvelt að staðsetja sig miðað við ytra umhverfi.
- Að stilla stærð helgunarsvæða veitukerfa, umferðarmannvirkja og bílastæða í hóf.

3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR

Megininntak deiliskipulagstillögunnar felst í eftirfarandi liðum:

- Meginhluti svæðisins verður þétt, blönduð byggð skrifstofu- og þjónustubygginga sem eru frá tveimur upp í sex hæðir. Byggðinni er ætlað að mynda samstæða og þétta heild með sterkum bæjarrýmum. Sérstök áhersla er lögð á að allt svæðið innan skipulagsreitsins sé skýrt skilgreint hvað notkun og eignarhald varðar.
- Áhersla er lögð á að gangandi og akandi umferð verði hlið við hlið innan göturýmis.
- Göturýmin eru unnin og skilgreind sem almenningsrými frekar en umferðarrými.

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 þéttari byggð markvisst gatnakerfi, samþjöppun bílastæða og styttra grunnkerfi í skipulaginu. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistrænu samhengi jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa.

Góð göngutengsl eru innan svæðis og að aðliggjandi svæðum í beinum tengslum við megin göngustígakerfi og almenningsvagnakerfi bæjarins. Bílastæðin meðfram Reykjanesbraut virka, með markvissri gróðursetningu, sem skermun gegn hávaðamengandi bílaumferð og draga úr áhrifum ríkjandi vindátta úr suðvestri. Aðstaða verður á svæðinu fyrir flokkun sorps. Leytast skal við að fella flokkunarstöð að landslagi.

Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar, við það verða þær auðveldari yfirferðar að vetrarlagi og snjómokstur sparast. Stefnt er að því að bakvatn verði notað sem mest og að afrennsli til sjávar verði með lægsta mögulega hitastigi.

3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA

Í eftirfarandi töflu eru settar fram stærðir lóða og byggingamagn á þeim miðað við nýtingarhlutfall. Lágmarks nýtingarhlutfall er 1,5 og hámark 2,5, athuga ber að ekki er reiknað með að bílastæði séu innan lóðar.

Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar getur heildarnýtingarhlutfall á lóð hækkað umfram hámarks nýtingarhlutfall, sjá nánar kafla 4.6.

Númer lóðar	Stærð lóðar í m^2	Lágmarks nýtingarhlutfall	Hámarks nýtingarhlutfall	Lágmarks byggingamagn	Hámarks byggingamagn
A1	1.708	1,5	2,0	2.562	3.416
A2	2.670	1,5	2,0	4.005	5.340
A3	2.780	1,5	2,0	4.170	5.560
A4	2.375	1,5	2,0	3.563	4.750
A5	2.796	1,5	2,0	4.194	5.592
A6	2.775	1,5	2,0	4.163	5.550
A7	2.643	1,5	2,0	3.965	5.286
A8	2.122	1,5	2,0	3.183	4.244
A9	3.612	1,5	2,5	5.418	7.224
Samtals	**23.481**			**35.223**	**46.962**

3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI

Ásbraut, sem er tengibraut í suðurjaðri skipulagssvæðisins er aðkomugata skipulagssvæðisins. Frá Ásbraut að bílastæðum eru stuttar vegtengingar sem flokkast sem safngötur. Á milli bílastæða og lóða liggur húsagata sem lóðirnar hafa beina aðkomu frá, hún verður útfærð/hönnuð miðað við 30 km hraða.

Byggingar skulu að öllu jöfnu standa við gangstétt og mynda þannig skýrt afmarkað göturými.

3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS

Áhersla er lögð á að landslag á skipulagssvæðinu fái notið sín eins og kostur er þannig að það komi að nokkru leyti fram í byggðinni, gatnakerfinu og á opnum svæðum.

3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR

Innan svæðisins liggja gönguleiðir að öllu jöfnu meðfram götu. Göngu- og hjólaleiðir, aðrar en þær, tengja saman hverfin sitt hvoru megin við Reykjanesbrautina og ganga því þvert yfir skipulagssvæðið, frá suðri til norðurs. Eins og aðrar framkvæmdir á svæðinu er miðað við að gangstígarnir fylgi hæðarbreytingum landsins og kræki fyrir bæði gjótur og hóla.

Göngu- og hjólastígatengsl við aðliggjandi svæði og aðalstígakerfi bæjarins verður um tvenn undirgöng undir Reykjanesbraut, um brú og gangbraut yfir Ásbraut að íþróttasvæði

Hauka og þaðan um stíga að nýjum íbúðahverfum Áslands og fyrirhuguðu íbúðasvæði Valla, að Ástjörn og upp í hlíðar Ásfjalls að Hvaleyravatni.

3.8 OPIN SVÆÐI

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir útivistarsvæði. Það einskorðast við svæðið í kringum gíg/námur sunnan Reykjanesbrautar og tengist það gönguleiðinni frá Hvaleyrarhrauni að Völlum.

3.9 SKERMUN

Ekki er um eiginlega skermun gagnvart Reykjanesbraut að ræða, aðra en þá sem bílastæðin og gróðurbeltið meðfram helgunarsvæði vegarins mynda. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu. Fjarlægð milli miðlínu Reykjanesbrautar og bygginga er um 100 metrar.

3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Gert er ráð fyrir að strætisvagnar aki Ásbrautina í báðar áttir. Áskilinn er réttur til færslu stoppustöðvar við gatnahönnun eða ef breytingar verða á leiðarkerfi.

3.11 VEITUR OG LAGNIR

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Kvöð er á lóðarhafa um að bakvatn frá húsunum sé leitt út í gangstéttar.

4. ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

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

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, allt það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Ef ósk kemur fram um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir skipulagsyfirvöld Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á frávikin þá 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 taki mið af nálægð þeirra við viðkvæmt landslag.

4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, byggingarlínur, bílastæði og aðrar 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 lítillega við nánari hönnun.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L) og hæðir lóða að gangstétt (G). Lóðarhafa ber að fylgja G- og L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblöðum. G- og L- tölur tengjast línulega á milli hornapunkta og ákveða þannig hæðarsetningu lands á lóðarmörkum.

Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð og skulu frávik umfram +/- 30 cm koma til umfjöllunar hjá skipulagsyfirvöldum Hafnarfjarðarbæjar. Í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir koma fram ákvæði um hæðir húsa.

Á hæðarblöðum kemur fram lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir, eftir atvikum.

4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL

Lóðamörk og byggingarreitir falla saman og afmarka það svæði sem lóðarhafi má byggja á. Allir hlutar byggingar skulu standa innan lóðarmarka nema að annað sé tekið fram, og skal tiltekinn hluti bygginga standa á bundinni byggingarlínu, eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

-Bundin byggingarlína C, sem byggð er amk. 75%
-Bundin byggingarlína D, sem byggð er amk. 50%

Fjarlægð milli húsa og frágangur útveggja skal þó uppfylla ákvæði um brunavarnir.
Gert er ráð fyrir nokkuð þéttri byggð sem þó er takmörkuð af þeim fjölda bílastæða sem gert er ráð fyrir á svæðinu.
Nýtingarhlutfall er frá 1,5 - 2,5. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er tiltekið í sérskilmálum.

4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR

Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli, jarðvegsgerð, dýpt og lega lagna leyfa.
Svalir eru leyfðar nema að annað sé tekið fram í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir, svo fremi sem þær séu innan lóðamarka og uppfylli byggingarreglugerð hvað varðar fjarlægðir frá lóðamörkum og nærliggjandi húsum.

4.5 SORPGEYMSLUR

Allar sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. grein Byggingarreglugerðar nr.441/1998.
Allt sorp er flokkað, því safnað saman og eytt í samræmi við reglur Hafnarfjarðarbæjar.

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR

Tillagan gerir ráð fyrir nokkuð þéttri byggð atvinnuhúsnæðis á svæðinu öllu, þar sem nýtingarhlutfall á lóðum er á bilinu 1,5-2,5. Til að uppfylla kvaðir um bílastæði, sbr. 64. grein Byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og grein 3.1.4 í Skipulagsreglugerð nr.400/1998, í svo þéttri byggð er ljóst að til sérstakra úrlausna á bílastæðum þarf að koma. Gert ráð fyrir stóru bílastæði til sameiginlegra afnota sem afmarkast af helgunarsvæði Reykjanesbrautar annars vegar og aðliggjandi lóðum hins vegar. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu.
Bílastæði eru utan lóða, að undanskilinni lóð A9, og til sameiginlegra afnota. Þetta á þó ekki við ef um er að ræða bílageymslu í kjallara. Hafnarfjarðarbær framkvæmir og viðheldur bílastæðunum. Lóðarhafi greiðir stofnkostnað /bílastæðagjalda fyrir bílastæði í samræmi við þann fjölda bílastæða sem honum ber að útvega, miðað við stærð og notkun húss, sbr. gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð nr. 400 / 1998. Viðhaldskostnaður verður reiknaður með fasteignagjöldum, samkvæmt nánari ákvörðun bæjaryfirvalda hverju sinni.
Þar sem því verður við komið er leyfilegt að hafa bílgeymslur í kjöllurum bygginga. Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar reiknast þau ekki með við útreikning nýtingarhlutfalls lóðarinnar. Hinsvegar má auka byggingarmagn lóðanna um 35 m^2 fyrir hvert bílastæði í bílageymslu neðanjarðar umfram leyfilegt hámarks byggingarmagn miðað við nýtingarhlutfall. Byggingarmagn lóða takmarkast þó ávallt af leyfilegri hámarkshæð bygginga á lóð.

4.7 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti og 3. kafla í byggingarreglugerð (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður.

Lóðarhafi skal sjá um frágang á lóð sinni og lóðarmörkum, og ber ábyrgð á að frágangur sé í samræmi við samþykkta lóðaruppdrætti, mæli- og hæðarblöð. Öryggismál innan lóðar eru á ábyrgð lóðarhafa.

Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna graftrar fyrir sökklum skal lóðarhafi fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum gatnadeildar. Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða.

Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar og skal fjarlægð stalla / fláa frá lóðarmörkum vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir. Ef flái er gerður, skal hallinn ekki vera brattari en 1:2. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.

Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarráðs.

4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM

Allar götur, bílastæði meðfram götum, gangstéttir, hjóla- og göngustígar eru malbikaðir nema að annað sé tekið fram. Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar með bakvatni frá húsunum. Frágangur og viðhald á götum, göngu- og hjólastígum er alfarið í höndum Hafnarfjarðarbæjar.

4.9 HLJÓÐVIST

Áður en lóðum verður úthlutað á svæðinu mun Hafnarfjarðarbær leggja fram upplýsingar um áætlaðann umferðarhávaða, þannig að ljóst sé hvaða hljóðvist eigi að miða við varðandi hönnun húsana.

5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

5.1 ALMENNT

Í þessum kafla koma fram kvaðir á einstökum lóðum um hæðir húsa, byggingarmagn og þess háttar.

Almennt er gert ráð fyrir að byggingar standi út í lóðamörkum og afmarki þannig göturýmið. Þess vegna er ákvæði um að hús standi að hluta eða öllu leyti í byggingarlínu. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

Byggingarnar skulu vera, að undanskilinni einni á lóð A9, á bilinu 2-4 hæðir og nýting á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0. Þessi skilyrði eru sett meðal annars til þess að ná fram heilsteyptri þéttri þjónustu byggð og góðri nýtingu lands.

Hæðir húsa geta verið mismunandi innan hverrar lóðar, það er nánar tilgreint fyrir einstakar lóðir í þessum kafla.

5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN

Gert er ráð fyrir skrifstofu- og þjónustubyggingum með sameiginlegum bílastæðum meðfram Reykjanesbraut. Á svæðinu má gera ráð fyrir stórum sérverslunum, svo sem húsgagnaverslunum og ýmsum þjónustustofnunum. Ekki er gert ráð fyrir verslunum né hverfistengdri nær þjónustu svo sem nýlenduvöru- og smávöruverslun, þar sem því er ætlaður staður meira miðsvæðis í hverfinu.

5.2.1 LÓÐIR A1-A8

Á lóðum merktum A1-A8 er gert ráð fyrir 2-4 hæða byggingum, að minnstakosti 50% grunnflatar/botnflatar skal vera 4 hæðir.

Nýtingarhlutfall á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarmarka nema ef um bílageymslu neðanjarðar er að ræða, sjá nánar í kafla 4.6.

Aðkoma að byggingunum er annars vegar á norðurhlið lóðanna og hins vegar af bílastæðum sem ráðgerð eru milli lóða.

5.2.2 LÓÐ A9

Á lóð merktri A8 skal vera 6 hæða bygging innan skilgreinds reits og að auki einnar til tveggja hæða bygging / byggingar.

Bílageymsla á lóð skal hýsa öll þau bílastæði sem þörf er á miðað við byggingarmagn á lóðinni. Nýtingarhlutfall á þessari lóð skal vera á bilinu 1,5-2,5.

Lóðamörk marka byggingarreit lægri byggingarinnar / bygginganna en byggingarreitur háu byggingarinnar er skilgreindur innan lóðar.

Vegna sérstakrar staðsetningar og hlutverks byggingar á þessari endalóð skipulagssvæðisins skal endanlegt skipulag reits unnið í náinni samvinnu við Bæjarskipulag og skipulagshönnuði.

6. UPPDRÆTTIR

6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Deiliskipulag Miðsvæðis Valla

deiliskipulagsreitur 9.1

Skipulagsskilmálar

útgáfa 0.3

21 maí 2004

unnið af

Studio Granda

Hafnarfjarðarbæ

HAFNARFJARÐARBÆR

www.hafnarfjordur.is

EFNISYFIRLIT

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR 4

0.1 SAMÞYKKTIR 4

0.2 BREYTINGAR 4

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR 6

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR 6

1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR 6

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ 7

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS 7

2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI 7

2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR 7

2.4 MENNINGARMINJAR 7

2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS 7

3. SKIPULAGSTILLAGAN 8

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ 8

3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR 8

3.3 SJÁLFBÆR ÞRÓUN 8

3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA 9

3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI 9

3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS 9

3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR 9

3.8 OPIN SVÆÐI 10

3.9 SKERMUN 10

3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR 10

3.11 VEITUR OG LAGNIR 10

4. ALMENNIR SKILMÁLAR 11

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR 11

4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ 11

4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL 11

4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR 12

4.5 SORPGEYMSLUR 12

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR 12
4.7 FRÁGANGUR LÓÐA 12
4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM 13
4.9 HLJÓÐVIST 13
5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR 14
5.1 ALMENNT 14
5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN 14
5.2.1 LÓÐIR A1-A8 14
5.2.2 LÓÐ A9 14
6. UPPDRÆTTIR 15
6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR 16

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 SAMÞYKKTIR

Upphaflegt deiliskipulag var samþykkt 15.02.2000.
Deilliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis frá ....til............ og
Samþykkt í skipulags- og byggingarráði................
Samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar..............................

0.2 BREYTINGAR

Verði um breytingar á skilmálum þessum 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 breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og umferðarnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Útgáfa merkt 0.1, dagsett ágúst 2002 er yfirfarin og lítillega breytt frá auglýstri útgáfu 0.0, kafla 3.4 “STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA” var bætt við.

Útgáfa merkt 0.2, dagsett desember 2002 er yfirfarin og breytt samkvæmt ábendingum skipulagsstofnunar.

Breytingar voru gerðar á eftirtöldum köflum:

3.4 Bent á möguleika á hækkun nýtingarhlutfalls vegna bílastæða neðanjarðar, tafla leiðrétt.
4.1 Breytt texta varðandi óska um frávik frá deiliskipulagi.
4.3 Leiðrétt hámarks nýtingarhlutfall.
4.6 Breytt texta varðandi nýtingarhlutfall og bílastæði neðanjarðar.
4.9 Bætt við nýjum kafla HLJÓÐVIST.

Útgáfa merkt 0.3, dagsett 21.05.04 skilmálum breytt sem hluti af breytingu á deiliskipulagi.
Breytingin felst í meginatriðum í því að:

- Keilisásinn er lagður niður.
- Lega Ásbrautar breytist.
- Austasta hringtorgið færist til vegna spennistöðvar.
- Lóðir og byggingarreitir breytast til samræmis við liði 1. 2 og 3.
- Lóð spennistöðvar minnkar lítilega.
- Lega stígs vestast á svæðinu breytist.
- Mörk skipulagssvæðisins breytast.

Breytingar eru gerðar á eftirtöldum köflum í greinargerð.
Kafli 0.1 Ný samþykkt.
- 0.2 Lýsing á breytingunni.

- 1.2 Ný dags uppdráttar.
- 2.4 Bætt við texta varðandi fornleifar almennt. Feld niður tillaga um verndun jarðstrengs.
- 3.4 Tafla uppfærð m.v. breytta tillögu.
- 3.8 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 3.9 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.2 Breytingar á orðalagi í texta.
- 4.3 feld niður 100% bindandi byggingarlína.
- 4.6 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.7 Breytingar á orðalagi í texta.
- 5.2.1-5.2.4 Breytast í samræmi við breytingarnar í heild.
-

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR

Árið 1996 fór fram lokuð samkeppni um skipulag fyrir framtíðarbyggðarsvæði Hafnarfjarðar umhverfis Ástjörn og Grísanes. Hlutskörpust varð tillaga teiknistofanna Úti & inni arkitektar og Landslag. Í kjölfar samkeppninnar var vinningshöfunum falið að vinna tillögu að deiliskipulagi fyrir Velli, sem svo eru nefndir og liggja á suð-vestur hluta svæðisins. Tillögugerð lauk á vormánuðum 1998. Áður en endanlega var gengið frá lögformlegu deiliskipulagi áttu sér stað bæjarstjórnarskipti. Þann 26. júní 1998 var samþykkt stefnubreyting á uppbyggingarröðinni þess efnis að í stað þess að hefja uppbygginguna á Völlunum yrði hún hafin í Áslandi, sem er svæðið sem liggur norðan og austan við Ástjörn. Teiknistofunum Úti og Inni og Landslag var einnig falið að vinna deiliskipulag fyrir það svæði á grundvelli samkeppnistillögunnar.

Áherslur staðardagskrár 21 kalla á aðrar áherslur í þróun byggðar í þá veru að stuðla beri að betri nýtingu lands, þéttari byggð og meiri blöndun búsetu og atvinnu. Þessi sjónarmið eru megininntak nýrrar tillögu að svæðisskipulagi sem nú liggur frammi til kynningar. Landslag á Völlunum býður upp á tækifæri til að bregðast við þessum áherslum. Því var ákveðið að taka skipulagsramma Valla, íbúðahverfi og atvinnusvæði, til endurskoðunar þar sem ný sjónarmið væru höfð að leiðarljósi. Teiknistofunni Glámu-Kími var falið að endurskoða skipulagsrammann og til að vinna deiliskipulag fyrir fyrsta hluta íbúðahverfisins. Studio Granda var fengið til að vinna skipulag fyrir atvinnusvæðin í Selhrauni og miðsvæðið á Völlum.

Skipulagshöfundar beggja svæðanna hafa unnið í nánu samstarfi til að tvinna saman yfirbragð beggja svæðanna.

1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og skýringaruppdráttum. Upphaflegur skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:2000, dags. í maí 2004, breyttur uppdráttur dags 21.05.2004, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS

Skipulagssvæðið er um 26 hektarar. Það liggur meðfram Reykjanesbraut milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar. Mörk skipulagssvæðisins eru sýnd á skipulagsuppdrætti.

Engin byggð liggur að deiliskipulagssvæðinu. Handan Reykjanesbrautar til norðurs eru íbúðarhverfi frá seinni hluta 20. aldar en til suðurs handan Ásbrautar íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Hauka. Norð-austan við Ástjörn er nýtt íbúðahverfi, Áslandshverfi, með blandaðri íbúðabyggð. Þá er hafin uppbygging á 1. og 2. áfanga íbúðarhverfis á Völlum, sunnan við deiliskipulagssvæðið.

2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Ásbraut en hún tengist Reykjanesbraut um mislæg gatnamót til norð-austurs og Krýsuvíkurvegi til suð-vesturs.

Flokkun gatna er eftirfarandi:

- Reykjanesbraut sem liggur norðan skipulagssvæðisins er **stofnbraut**.
- Ásbraut sem liggur sunnan skipulagssvæðisins er **tengibraut**.

2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR

Landið, sem liggur í um 20-25 m.y.s, er að mestu gróið hraun og einkennist af tiltölulega jafnsléttri mosagróinni hraunhellu sem í eru nokkrar áberandi gjótur og hryggir á stöku stað. Á svæðinu vestanverðu gengur inn í það gróið holt sem liggur aðeins hærra í landinu. Jarðvegur á skipulagssvæðinu er nánast enginn að undanskildu þessu grasi gróna holti.

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.

2.4 MENNINGARMINJAR

Á svæðinu eru leifar af grjóthleðslum sem eru hluti af uppbyggingu eldri Krísuvíkurvegar. Þessar hleðslur skulu standa óhreyfðar enda lenda þær innan útivistarsvæðis, samkvæmt skipulagstillögunni.

Vakin er athygli á að “ef fornleifar finnast við framkvæmd skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fenginn er úrskurður fornleifanefndar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum“samanber 10. og 13. gr. þjóðminjalaga.

2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS

Allt land á skipulagssvæðinu er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

3. SKIPULAGSTILLAGAN

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ

Deiliskipulagið er fyrsti hluti í nýju atvinnu- og þjónustuhverfi milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar norðvestur af Völlum. Mótun og yfirbragð hverfisins tekur mið af fyrirhuguðu íbúðahverfi á Völlum. Náin samvinna höfunda beggja skipulagstillagna birtist í markvissu gatnakerfi ásamt samtvinnun þjónustubygginga. Byggðin er nátengd íþrótta- og útivistarsvæðum sem eru austan hverfisins, og tengist svæðinu í kringum Ástjörn með göngu- og hjólastígum.

Markmið deiliskipulagstillögunnar eru skilgreind sem eftirfarandi:

- Að móta heilsteypta, formfasta og þétta byggð með skýrum götumyndum og skjólgóðum bæjarrýmum sem stuðli að góðri nýtingu lands.
- Að með einföldu umferðarkerfi og skýrt skilgreindum rýmum verði auðratað um hverfið og auðvelt að staðsetja sig miðað við ytra umhverfi.
- Að stilla stærð helgunarsvæða veitukerfa, umferðarmannvirkja og bílastæða í hóf.

3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR

Megininntak deiliskipulagstillögunnar felst í eftirfarandi liðum:

- Meginhluti svæðisins verður þétt, blönduð byggð skrifstofu- og þjónustubygginga sem eru frá tveimur upp í sex hæðir. Byggðinni er ætlað að mynda samstæða og þétta heild með sterkum bæjarrýmum. Sérstök áhersla er lögð á að allt svæðið innan skipulagsreitsins sé skýrt skilgreint hvað notkun og eignarhald varðar.
- Áhersla er lögð á að gangandi og akandi umferð verði hlið við hlið innan göturýmis.
- Göturýmin eru unnin og skilgreind sem almenningsrými frekar en umferðarrými.

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 þéttari byggð markvisst gatnakerfi, samþjöppun bílastæða og styttra grunnkerfi í skipulaginu. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistrænu samhengi jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa.

Góð göngutengsl eru innan svæðis og að aðliggjandi svæðum í beinum tengslum við megin göngustígakerfi og almenningsvagnakerfi bæjarins. Bílastæðin meðfram Reykjanesbraut virka, með markvissri gróðursetningu, sem skermun gegn hávaðamengandi bílaumferð og draga úr áhrifum ríkjandi vindátta úr suðvestri. Aðstaða verður á svæðinu fyrir flokkun sorps. Leytast skal við að fella flokkunarstöð að landslagi.

Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar, við það verða þær auðveldari yfirferðar að vetrarlagi og snjómokstur sparast. Stefnt er að því að bakvatn verði notað sem mest og að afrennsli til sjávar verði með lægsta mögulega hitastigi.

3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA

Í eftirfarandi töflu eru settar fram stærðir lóða og byggingamagn á þeim miðað við nýtingarhlutfall. Lágmarks nýtingarhlutfall er 1,5 og hámark 2,5, athuga ber að ekki er reiknað með að bílastæði séu innan lóðar.

Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar getur heildarnýtingarhlutfall á lóð hækkað umfram hámarks nýtingarhlutfall, sjá nánar kafla 4.6.

Númer lóðar	Stærð lóðar í m^2	Lágmarks nýtingarhlutfall	Hámarks nýtingarhlutfall	Lágmarks byggingamagn	Hámarks byggingamagn
A1	1.708	1,5	2,0	2.562	3.416
A2	2.670	1,5	2,0	4.005	5.340
A3	2.780	1,5	2,0	4.170	5.560
A4	2.375	1,5	2,0	3.563	4.750
A5	2.796	1,5	2,0	4.194	5.592
A6	2.775	1,5	2,0	4.163	5.550
A7	2.643	1,5	2,0	3.965	5.286
A8	2.122	1,5	2,0	3.183	4.244
A9	3.612	1,5	2,5	5.418	7.224
Samtals	**23.481**			**35.223**	**46.962**

3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI

Ásbraut, sem er tengibraut í suðurjaðri skipulagssvæðisins er aðkomugata skipulagssvæðisins. Frá Ásbraut að bílastæðum eru stuttar vegtengingar sem flokkast sem safngötur. Á milli bílastæða og lóða liggur húsagata sem lóðirnar hafa beina aðkomu frá, hún verður útfærð/hönnuð miðað við 30 km hraða.

Byggingar skulu að öllu jöfnu standa við gangstétt og mynda þannig skýrt afmarkað göturými.

3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS

Áhersla er lögð á að landslag á skipulagssvæðinu fái notið sín eins og kostur er þannig að það komi að nokkru leyti fram í byggðinni, gatnakerfinu og á opnum svæðum.

3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR

Innan svæðisins liggja gönguleiðir að öllu jöfnu meðfram götu. Göngu- og hjólaleiðir, aðrar en þær, tengja saman hverfin sitt hvoru megin við Reykjanesbrautina og ganga því þvert yfir skipulagssvæðið, frá suðri til norðurs. Eins og aðrar framkvæmdir á svæðinu er miðað við að gangstígarnir fylgi hæðarbreytingum landsins og kræki fyrir bæði gjótur og hóla.

Göngu- og hjólastígatengsl við aðliggjandi svæði og aðalstígakerfi bæjarins verður um tvenn undirgöng undir Reykjanesbraut, um brú og gangbraut yfir Ásbraut að íþróttasvæði

Hauka og þaðan um stíga að nýjum íbúðahverfum Áslands og fyrirhuguðu íbúðasvæði Valla, að Ástjörn og upp í hlíðar Ásfjalls að Hvaleyravatni.

3.8 OPIN SVÆÐI

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir útivistarsvæði. Það einskorðast við svæðið í kringum gíg/námur sunnan Reykjanesbrautar og tengist það gönguleiðinni frá Hvaleyrarhrauni að Völlum.

3.9 SKERMUN

Ekki er um eiginlega skermun gagnvart Reykjanesbraut að ræða, aðra en þá sem bílastæðin og gróðurbeltið meðfram helgunarsvæði vegarins mynda. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu. Fjarlægð milli miðlínu Reykjanesbrautar og bygginga er um 100 metrar.

3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Gert er ráð fyrir að strætisvagnar aki Ásbrautina í báðar áttir. Áskilinn er réttur til færslu stoppustöðvar við gatnahönnun eða ef breytingar verða á leiðarkerfi.

3.11 VEITUR OG LAGNIR

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Kvöð er á lóðarhafa um að bakvatn frá húsunum sé leitt út í gangstéttar.

4. ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

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

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, allt það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Ef ósk kemur fram um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir skipulagsyfirvöld Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á frávikin þá 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 taki mið af nálægð þeirra við viðkvæmt landslag.

4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, byggingarlínur, bílastæði og aðrar 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 lítillega við nánari hönnun.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L) og hæðir lóða að gangstétt (G). Lóðarhafa ber að fylgja G- og L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblöðum. G- og L- tölur tengjast línulega á milli hornapunkta og ákveða þannig hæðarsetningu lands á lóðarmörkum.

Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð og skulu frávik umfram +/- 30 cm koma til umfjöllunar hjá skipulagsyfirvöldum Hafnarfjarðarbæjar. Í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir koma fram ákvæði um hæðir húsa.

Á hæðarblöðum kemur fram lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir, eftir atvikum.

4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL

Lóðamörk og byggingarreitir falla saman og afmarka það svæði sem lóðarhafi má byggja á. Allir hlutar byggingar skulu standa innan lóðarmarka nema að annað sé tekið fram, og skal tiltekinn hluti bygginga standa á bundinni byggingarlínu, eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

-Bundin byggingarlína C, sem byggð er amk. 75%
-Bundin byggingarlína D, sem byggð er amk. 50%

Fjarlægð milli húsa og frágangur útveggja skal þó uppfylla ákvæði um brunavarnir.
Gert er ráð fyrir nokkuð þéttri byggð sem þó er takmörkuð af þeim fjölda bílastæða sem gert er ráð fyrir á svæðinu.
Nýtingarhlutfall er frá 1,5 - 2,5. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er tiltekið í sérskilmálum.

4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR

Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli, jarðvegsgerð, dýpt og lega lagna leyfa.
Svalir eru leyfðar nema að annað sé tekið fram í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir, svo fremi sem þær séu innan lóðamarka og uppfylli byggingarreglugerð hvað varðar fjarlægðir frá lóðamörkum og nærliggjandi húsum.

4.5 SORPGEYMSLUR

Allar sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. grein Byggingarreglugerðar nr.441/1998.
Allt sorp er flokkað, því safnað saman og eytt í samræmi við reglur Hafnarfjarðarbæjar.

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR

Tillagan gerir ráð fyrir nokkuð þéttri byggð atvinnuhúsnæðis á svæðinu öllu, þar sem nýtingarhlutfall á lóðum er á bilinu 1,5-2,5. Til að uppfylla kvaðir um bílastæði, sbr. 64. grein Byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og grein 3.1.4 í Skipulagsreglugerð nr.400/1998, í svo þéttri byggð er ljóst að til sérstakra úrlausna á bílastæðum þarf að koma. Gert ráð fyrir stóru bílastæði til sameiginlegra afnota sem afmarkast af helgunarsvæði Reykjanesbrautar annars vegar og aðliggjandi lóðum hins vegar. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu.
Bílastæði eru utan lóða, að undanskilinni lóð A9, og til sameiginlegra afnota. Þetta á þó ekki við ef um er að ræða bílageymslu í kjallara. Hafnarfjarðarbær framkvæmir og viðheldur bílastæðunum. Lóðarhafi greiðir stofnkostnað /bílastæðagjalda fyrir bílastæði í samræmi við þann fjölda bílastæða sem honum ber að útvega, miðað við stærð og notkun húss, sbr. gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð nr. 400 / 1998. Viðhaldskostnaður verður reiknaður með fasteignagjöldum, samkvæmt nánari ákvörðun bæjaryfirvalda hverju sinni.
Þar sem því verður við komið er leyfilegt að hafa bílgeymslur í kjöllurum bygginga. Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar reiknast þau ekki með við útreikning nýtingarhlutfalls lóðarinnar. Hinsvegar má auka byggingarmagn lóðanna um 35 m^2 fyrir hvert bílastæði í bílageymslu neðanjarðar umfram leyfilegt hámarks byggingarmagn miðað við nýtingarhlutfall. Byggingarmagn lóða takmarkast þó ávallt af leyfilegri hámarkshæð bygginga á lóð.

4.7 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti og 3. kafla í byggingarreglugerð (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður.
Lóðarhafi skal sjá um frágang á lóð sinni og lóðarmörkum, og ber ábyrgð á að frágangur sé í samræmi við samþykkta lóðaruppdrætti, mæli- og hæðarblöð. Öryggismál innan lóðar eru á ábyrgð lóðarhafa.
Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna graftrar fyrir sökklum skal lóðarhafi fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum gatnadeildar. Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða.
Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar og skal fjarlægð stalla / fláa frá lóðarmörkum vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir. Ef flái er gerður, skal hallinn ekki vera brattari en 1:2. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.
Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarráðs.

4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM

Allar götur, bílastæði meðfram götum, gangstéttir, hjóla- og göngustígar eru malbikaðir nema að annað sé tekið fram. Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar með bakvatni frá húsunum. Frágangur og viðhald á götum, göngu- og hjólastígum er alfarið í höndum Hafnarfjarðarbæjar.

4.9 HLJÓÐVIST

Áður en lóðum verður úthlutað á svæðinu mun Hafnarfjarðarbær leggja fram upplýsingar um áætlaðann umferðarhávaða, þannig að ljóst sé hvaða hljóðvist eigi að miða við varðandi hönnun húsana.

5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

5.1 ALMENNT

Í þessum kafla koma fram kvaðir á einstökum lóðum um hæðir húsa, byggingarmagn og þess háttar.

Almennt er gert ráð fyrir að byggingar standi út í lóðamörkum og afmarki þannig göturýmið. Þess vegna er ákvæði um að hús standi að hluta eða öllu leyti í byggingarlínu. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

Byggingarnar skulu vera, að undanskilinni einni á lóð A9, á bilinu 2-4 hæðir og nýting á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0. Þessi skilyrði eru sett meðal annars til þess að ná fram heilsteyptri þéttri þjónustu byggð og góðri nýtingu lands.

Hæðir húsa geta verið mismunandi innan hverrar lóðar, það er nánar tilgreint fyrir einstakar lóðir í þessum kafla.

5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN

Gert er ráð fyrir skrifstofu- og þjónustubyggingum með sameiginlegum bílastæðum meðfram Reykjanesbraut. Á svæðinu má gera ráð fyrir stórum sérverslunum, svo sem húsgagnaverslunum og ýmsum þjónustustofnunum. Ekki er gert ráð fyrir verslunum né hverfistengdri nær þjónustu svo sem nýlenduvöru- og smávöruverslun, þar sem því er ætlaður staður meira miðsvæðis í hverfinu.

5.2.1 LÓÐIR A1-A8

Á lóðum merktum A1-A8 er gert ráð fyrir 2-4 hæða byggingum, að minnstakosti 50% grunnflatar/botnflatar skal vera 4 hæðir.

Nýtingarhlutfall á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarmarka nema ef um bílageymslu neðanjarðar er að ræða, sjá nánar í kafla 4.6.

Aðkoma að byggingunum er annars vegar á norðurhlið lóðanna og hins vegar af bílastæðum sem ráðgerð eru milli lóða.

5.2.2 LÓÐ A9

Á lóð merktri A8 skal vera 6 hæða bygging innan skilgreinds reits og að auki einnar til tveggja hæða bygging / byggingar.

Bílageymsla á lóð skal hýsa öll þau bílastæði sem þörf er á miðað við byggingarmagn á lóðinni. Nýtingarhlutfall á þessari lóð skal vera á bilinu 1,5-2,5.

Lóðamörk marka byggingarreit lægri byggingarinnar / bygginganna en byggingarreitur háu byggingarinnar er skilgreindur innan lóðar.

Vegna sérstakrar staðsetningar og hlutverks byggingar á þessari endalóð skipulagssvæðisins skal endanlegt skipulag reits unnið í náinni samvinnu við Bæjarskipulag og skipulagshönnuði.

6. UPPDRÆTTIR

6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Deiliskipulag Miðsvæðis Valla

deiliskipulagsreitur 9.1

Skipulagsskilmálar

útgáfa 0.3

21 maí 2004

unnið af

Studio Granda

Hafnarfjarðarbæ

HAFNARFJARÐARBÆR

www.hafnarfjordur.is

EFNISYFIRLIT

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR 4

0.1 SAMÞYKKTIR 4

0.2 BREYTINGAR 4

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR 6

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR 6

1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR 6

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ 7

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS 7

2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI 7

2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR 7

2.4 MENNINGARMINJAR 7

2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS 7

3. SKIPULAGSTILLAGAN 8

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ 8

3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR 8

3.3 SJÁLFBÆR ÞRÓUN 8

3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA 9

3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI 9

3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS 9

3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR 9

3.8 OPIN SVÆÐI 10

3.9 SKERMUN 10

3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR 10

3.11 VEITUR OG LAGNIR 10

4. ALMENNIR SKILMÁLAR 11

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR 11

4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ 11

4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL 11

4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR 12

4.5 SORPGEYMSLUR 12

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR 12
4.7 FRÁGANGUR LÓÐA 12
4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM 13
4.9 HLJÓÐVIST 13
5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR 14
5.1 ALMENNT 14
5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN 14
5.2.1 LÓÐIR A1-A8 14
5.2.2 LÓÐ A9 14
6. UPPDRÆTTIR 15
6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR 16

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 SAMÞYKKTIR

Upphaflegt deiliskipulag var samþykkt 15.02.2000.
Deilliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis frá ....til............ og
Samþykkt í skipulags- og byggingarráði................
Samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar..............................

0.2 BREYTINGAR

Verði um breytingar á skilmálum þessum 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 breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og umferðarnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Útgáfa merkt 0.1, dagsett ágúst 2002 er yfirfarin og lítillega breytt frá auglýstri útgáfu 0.0, kafla 3.4 “STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA” var bætt við.

Útgáfa merkt 0.2, dagsett desember 2002 er yfirfarin og breytt samkvæmt ábendingum skipulagsstofnunar.

Breytingar voru gerðar á eftirtöldum köflum:

3.4 Bent á möguleika á hækkun nýtingarhlutfalls vegna bílastæða neðanjarðar, tafla leiðrétt.
4.1 Breytt texta varðandi óska um frávik frá deiliskipulagi.
4.3 Leiðrétt hámarks nýtingarhlutfall.
4.6 Breytt texta varðandi nýtingarhlutfall og bílastæði neðanjarðar.
4.9 Bætt við nýjum kafla HLJÓÐVIST.

Útgáfa merkt 0.3, dagsett 21.05.04 skilmálum breytt sem hluti af breytingu á deiliskipulagi.

Breytingin felst í meginatriðum í því að:

- Keilisásinn er lagður niður.
- Lega Ásbrautar breytist.
- Austasta hringtorgið færist til vegna spennistöðvar.
- Lóðir og byggingarreitir breytast til samræmis við liði 1. 2 og 3.
- Lóð spennistöðvar minnkar lítilega.
- Lega stígs vestast á svæðinu breytist.
- Mörk skipulagssvæðisins breytast.

Breytingar eru gerðar á eftirtöldum köflum í greinargerð.

Kafli 0.1 Ný samþykkt.

- 0.2 Lýsing á breytingunni.

- 1.2 Ný dags uppdráttar.
- 2.4 Bætt við texta varðandi fornleifar almennt. Feld niður tillaga um verndun jarðstrengs.
- 3.4 Tafla uppfærð m.v. breytta tillögu.
- 3.8 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 3.9 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.2 Breytingar á orðalagi í texta.
- 4.3 feld niður 100% bindandi byggingarlína.
- 4.6 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.7 Breytingar á orðalagi í texta.
- 5.2.1-5.2.4 Breytast í samræmi við breytingarnar í heild.
-

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR

Árið 1996 fór fram lokuð samkeppni um skipulag fyrir framtíðarbyggðarsvæði Hafnarfjarðar umhverfis Ástjörn og Grísanes. Hlutskörpust varð tillaga teiknistofanna Úti & inni arkitektar og Landslag. Í kjölfar samkeppninnar var vinningshöfunum falið að vinna tillögu að deiliskipulagi fyrir Velli, sem svo eru nefndir og liggja á suð-vestur hluta svæðisins. Tillögugerð lauk á vormánuðum 1998. Áður en endanlega var gengið frá lögformlegu deiliskipulagi áttu sér stað bæjarstjórnarskipti. Þann 26. júní 1998 var samþykkt stefnubreyting á uppbyggingarröðinni þess efnis að í stað þess að hefja uppbygginguna á Völlunum yrði hún hafin í Áslandi, sem er svæðið sem liggur norðan og austan við Ástjörn. Teiknistofunum Úti og Inni og Landslag var einnig falið að vinna deiliskipulag fyrir það svæði á grundvelli samkeppnistillögunnar.

Áherslur staðardagskrár 21 kalla á aðrar áherslur í þróun byggðar í þá veru að stuðla beri að betri nýtingu lands, þéttari byggð og meiri blöndun búsetu og atvinnu. Þessi sjónarmið eru megininntak nýrrar tillögu að svæðisskipulagi sem nú liggur frammi til kynningar. Landslag á Völlunum býður upp á tækifæri til að bregðast við þessum áherslum. Því var ákveðið að taka skipulagsramma Valla, íbúðahverfi og atvinnusvæði, til endurskoðunar þar sem ný sjónarmið væru höfð að leiðarljósi. Teiknistofunni Glámu-Kími var falið að endurskoða skipulagsrammann og til að vinna deiliskipulag fyrir fyrsta hluta íbúðahverfisins. Studio Granda var fengið til að vinna skipulag fyrir atvinnusvæðin í Selhrauni og miðsvæðið á Völlum.

Skipulagshöfundar beggja svæðanna hafa unnið í nánu samstarfi til að tvinna saman yfirbragð beggja svæðanna.

1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og skýringaruppdráttum. Upphaflegur skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:2000, dags. í maí 2004, breyttur uppdráttur dags 21.05.2004, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS

Skipulagssvæðið er um 26 hektarar. Það liggur meðfram Reykjanesbraut milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar. Mörk skipulagssvæðisins eru sýnd á skipulagsuppdrætti.

Engin byggð liggur að deiliskipulagssvæðinu. Handan Reykjanesbrautar til norðurs eru íbúðarhverfi frá seinni hluta 20. aldar en til suðurs handan Ásbrautar íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Hauka. Norð-austan við Ástjörn er nýtt íbúðahverfi, Áslandshverfi, með blandaðri íbúðabyggð. Þá er hafin uppbygging á 1. og 2. áfanga íbúðarhverfis á Völlum, sunnan við deiliskipulagssvæðið.

2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Ásbraut en hún tengist Reykjanesbraut um mislæg gatnamót til norð-austurs og Krýsuvíkurvegi til suð-vesturs.

Flokkun gatna er eftirfarandi:

- Reykjanesbraut sem liggur norðan skipulagssvæðisins er **stofnbraut**.
- Ásbraut sem liggur sunnan skipulagssvæðisins er **tengibraut**.

2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR

Landið, sem liggur í um 20-25 m.y.s, er að mestu gróið hraun og einkennist af tiltölulega jafnsléttri mosagróinni hraunhellu sem í eru nokkrar áberandi gjótur og hryggir á stöku stað. Á svæðinu vestanverðu gengur inn í það gróið holt sem liggur aðeins hærra í landinu. Jarðvegur á skipulagssvæðinu er nánast enginn að undanskildu þessu grasi gróna holti.

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.

2.4 MENNINGARMINJAR

Á svæðinu eru leifar af grjóthleðslum sem eru hluti af uppbyggingu eldri Krísuvíkurvegar. Þessar hleðslur skulu standa óhreyfðar enda lenda þær innan útivistarsvæðis, samkvæmt skipulagstillögunni.

Vakin er athygli á að “ef fornleifar finnast við framkvæmd skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fenginn er úrskurður fornleifanefndar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum“samanber 10. og 13. gr. þjóðminjalaga.

2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS

Allt land á skipulagssvæðinu er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

3. SKIPULAGSTILLAGAN

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ

Deiliskipulagið er fyrsti hluti í nýju atvinnu- og þjónustuhverfi milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar norðvestur af Völlum. Mótun og yfirbragð hverfisins tekur mið af fyrirhuguðu íbúðahverfi á Völlum. Náin samvinna höfunda beggja skipulagstillagna birtist í markvissu gatnakerfi ásamt samtvinnun þjónustubygginga. Byggðin er nátengd íþrótta- og útivistarsvæðum sem eru austan hverfisins, og tengist svæðinu í kringum Ástjörn með göngu- og hjólastígum.

Markmið deiliskipulagstillögunnar eru skilgreind sem eftirfarandi:

- Að móta heilsteypta, formfasta og þétta byggð með skýrum götumyndum og skjólgóðum bæjarrýmum sem stuðli að góðri nýtingu lands.
- Að með einföldu umferðarkerfi og skýrt skilgreindum rýmum verði auðratað um hverfið og auðvelt að staðsetja sig miðað við ytra umhverfi.
- Að stilla stærð helgunarsvæða veitukerfa, umferðarmannvirkja og bílastæða í hóf.

3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR

Megininntak deiliskipulagstillögunnar felst í eftirfarandi liðum:

- Meginhluti svæðisins verður þétt, blönduð byggð skrifstofu- og þjónustubygginga sem eru frá tveimur upp í sex hæðir. Byggðinni er ætlað að mynda samstæða og þétta heild með sterkum bæjarrýmum. Sérstök áhersla er lögð á að allt svæðið innan skipulagsreitsins sé skýrt skilgreint hvað notkun og eignarhald varðar.
- Áhersla er lögð á að gangandi og akandi umferð verði hlið við hlið innan göturýmis.
- Göturýmin eru unnin og skilgreind sem almenningsrými frekar en umferðarrými.

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 þéttari byggð markvisst gatnakerfi, samþjöppun bílastæða og styttra grunnkerfi í skipulaginu. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistrænu samhengi jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa.

Góð göngutengsl eru innan svæðis og að aðliggjandi svæðum í beinum tengslum við megin göngustígakerfi og almenningsvagnakerfi bæjarins. Bílastæðin meðfram Reykjanesbraut virka, með markvissri gróðursetningu, sem skermun gegn hávaðamengandi bílaumferð og draga úr áhrifum ríkjandi vindátta úr suðvestri. Aðstaða verður á svæðinu fyrir flokkun sorps. Leytast skal við að fella flokkunarstöð að landslagi.

Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar, við það verða þær auðveldari yfirferðar að vetrarlagi og snjómokstur sparast. Stefnt er að því að bakvatn verði notað sem mest og að afrennsli til sjávar verði með lægsta mögulega hitastigi.

3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA

Í eftirfarandi töflu eru settar fram stærðir lóða og byggingamagn á þeim miðað við nýtingarhlutfall. Lágmarks nýtingarhlutfall er 1,5 og hámark 2,5, athuga ber að ekki er reiknað með að bílastæði séu innan lóðar.

Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar getur heildarnýtingarhlutfall á lóð hækkað umfram hámarks nýtingarhlutfall, sjá nánar kafla 4.6.

Númer lóðar	Stærð lóðar í m^2	Lágmarks nýtingarhlutfall	Hámarks nýtingarhlutfall	Lágmarks byggingamagn	Hámarks byggingamagn
A1	1.708	1,5	2,0	2.562	3.416
A2	2.670	1,5	2,0	4.005	5.340
A3	2.780	1,5	2,0	4.170	5.560
A4	2.375	1,5	2,0	3.563	4.750
A5	2.796	1,5	2,0	4.194	5.592
A6	2.775	1,5	2,0	4.163	5.550
A7	2.643	1,5	2,0	3.965	5.286
A8	2.122	1,5	2,0	3.183	4.244
A9	3.612	1,5	2,5	5.418	7.224
Samtals	**23.481**			**35.223**	**46.962**

3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI

Ásbraut, sem er tengibraut í suðurjaðri skipulagssvæðisins er aðkomugata skipulagssvæðisins. Frá Ásbraut að bílastæðum eru stuttar vegtengingar sem flokkast sem safngötur. Á milli bílastæða og lóða liggur húsagata sem lóðirnar hafa beina aðkomu frá, hún verður útfærð/hönnuð miðað við 30 km hraða.

Byggingar skulu að öllu jöfnu standa við gangstétt og mynda þannig skýrt afmarkað göturými.

3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS

Áhersla er lögð á að landslag á skipulagssvæðinu fái notið sín eins og kostur er þannig að það komi að nokkru leyti fram í byggðinni, gatnakerfinu og á opnum svæðum.

3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR

Innan svæðisins liggja gönguleiðir að öllu jöfnu meðfram götu. Göngu- og hjólaleiðir, aðrar en þær, tengja saman hverfin sitt hvoru megin við Reykjanesbrautina og ganga því þvert yfir skipulagssvæðið, frá suðri til norðurs. Eins og aðrar framkvæmdir á svæðinu er miðað við að gangstígarnir fylgi hæðarbreytingum landsins og kræki fyrir bæði gjótur og hóla.

Göngu- og hjólastígatengsl við aðliggjandi svæði og aðalstígakerfi bæjarins verður um tvenn undirgöng undir Reykjanesbraut, um brú og gangbraut yfir Ásbraut að íþróttasvæði

Hauka og þaðan um stíga að nýjum íbúðahverfum Áslands og fyrirhuguðu íbúðasvæði Valla, að Ástjörn og upp í hlíðar Ásfjalls að Hvaleyravatni.

3.8 OPIN SVÆÐI

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir útivistarsvæði. Það einskorðast við svæðið í kringum gíg/námur sunnan Reykjanesbrautar og tengist það gönguleiðinni frá Hvaleyrarhrauni að Völlum.

3.9 SKERMUN

Ekki er um eiginlega skermun gagnvart Reykjanesbraut að ræða, aðra en þá sem bílastæðin og gróðurbeltið meðfram helgunarsvæði vegarins mynda. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu. Fjarlægð milli miðlínu Reykjanesbrautar og bygginga er um 100 metrar.

3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Gert er ráð fyrir að strætisvagnar aki Ásbrautina í báðar áttir. Áskilinn er réttur til færslu stoppustöðvar við gatnahönnun eða ef breytingar verða á leiðarkerfi.

3.11 VEITUR OG LAGNIR

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Kvöð er á lóðarhafa um að bakvatn frá húsunum sé leitt út í gangstéttar.

4. ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

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

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, allt það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Ef ósk kemur fram um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir skipulagsyfirvöld Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á frávikin þá 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 taki mið af nálægð þeirra við viðkvæmt landslag.

4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, byggingarlínur, bílastæði og aðrar 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 lítillega við nánari hönnun.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L) og hæðir lóða að gangstétt (G). Lóðarhafa ber að fylgja G- og L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblöðum. G- og L- tölur tengjast línulega á milli hornapunkta og ákveða þannig hæðarsetningu lands á lóðarmörkum.

Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð og skulu frávik umfram +/- 30 cm koma til umfjöllunar hjá skipulagsyfirvöldum Hafnarfjarðarbæjar. Í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir koma fram ákvæði um hæðir húsa.

Á hæðarblöðum kemur fram lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir, eftir atvikum.

4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL

Lóðamörk og byggingarreitir falla saman og afmarka það svæði sem lóðarhafi má byggja á. Allir hlutar byggingar skulu standa innan lóðarmarka nema að annað sé tekið fram, og skal tiltekinn hluti bygginga standa á bundinni byggingarlínu, eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

-Bundin byggingarlína C, sem byggð er amk. 75%
-Bundin byggingarlína D, sem byggð er amk. 50%

Fjarlægð milli húsa og frágangur útveggja skal þó uppfylla ákvæði um brunavarnir.
Gert er ráð fyrir nokkuð þéttri byggð sem þó er takmörkuð af þeim fjölda bílastæða sem gert er ráð fyrir á svæðinu.
Nýtingarhlutfall er frá 1,5 - 2,5. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er tiltekið í sérskilmálum.

4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR

Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli, jarðvegsgerð, dýpt og lega lagna leyfa.
Svalir eru leyfðar nema að annað sé tekið fram í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir, svo fremi sem þær séu innan lóðamarka og uppfylli byggingarreglugerð hvað varðar fjarlægðir frá lóðamörkum og nærliggjandi húsum.

4.5 SORPGEYMSLUR

Allar sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. grein Byggingarreglugerðar nr.441/1998.
Allt sorp er flokkað, því safnað saman og eytt í samræmi við reglur Hafnarfjarðarbæjar.

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR

Tillagan gerir ráð fyrir nokkuð þéttri byggð atvinnuhúsnæðis á svæðinu öllu, þar sem nýtingarhlutfall á lóðum er á bilinu 1,5-2,5. Til að uppfylla kvaðir um bílastæði, sbr. 64. grein Byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og grein 3.1.4 í Skipulagsreglugerð nr.400/1998, í svo þéttri byggð er ljóst að til sérstakra úrlausna á bílastæðum þarf að koma. Gert ráð fyrir stóru bílastæði til sameiginlegra afnota sem afmarkast af helgunarsvæði Reykjanesbrautar annars vegar og aðliggjandi lóðum hins vegar. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu.

Bílastæði eru utan lóða, að undanskilinni lóð A9, og til sameiginlegra afnota. Þetta á þó ekki við ef um er að ræða bílageymslu í kjallara. Hafnarfjarðarbær framkvæmir og viðheldur bílastæðunum. Lóðarhafi greiðir stofnkostnað /bílastæðagjalda fyrir bílastæði í samræmi við þann fjölda bílastæða sem honum ber að útvega, miðað við stærð og notkun húss, sbr. gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð nr. 400 / 1998. Viðhaldskostnaður verður reiknaður með fasteignagjöldum, samkvæmt nánari ákvörðun bæjaryfirvalda hverju sinni.
Þar sem því verður við komið er leyfilegt að hafa bílgeymslur í kjöllurum bygginga. Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar reiknast þau ekki með við útreikning nýtingarhlutfalls lóðarinnar. Hinsvegar má auka byggingarmagn lóðanna um 35 m^2 fyrir hvert bílastæði í bílageymslu neðanjarðar umfram leyfilegt hámarks byggingarmagn miðað við nýtingarhlutfall. Byggingarmagn lóða takmarkast þó ávallt af leyfilegri hámarkshæð bygginga á lóð.

4.7 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti og 3. kafla í byggingarreglugerð (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður.
Lóðarhafi skal sjá um frágang á lóð sinni og lóðarmörkum, og ber ábyrgð á að frágangur sé í samræmi við samþykkta lóðaruppdrætti, mæli- og hæðarblöð. Öryggismál innan lóðar eru á ábyrgð lóðarhafa.
Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna graftrar fyrir sökklum skal lóðarhafi fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum gatnadeildar. Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða.
Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar og skal fjarlægð stalla / fláa frá lóðarmörkum vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir. Ef flái er gerður, skal hallinn ekki vera brattari en 1:2. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.
Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarráðs.

4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM

Allar götur, bílastæði meðfram götum, gangstéttir, hjóla- og göngustígar eru malbikaðir nema að annað sé tekið fram. Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar með bakvatni frá húsunum. Frágangur og viðhald á götum, göngu- og hjólastígum er alfarið í höndum Hafnarfjarðarbæjar.

4.9 HLJÓÐVIST

Áður en lóðum verður úthlutað á svæðinu mun Hafnarfjarðarbær leggja fram upplýsingar um áætlaðann umferðarhávaða, þannig að ljóst sé hvaða hljóðvist eigi að miða við varðandi hönnun húsana.

5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

5.1 ALMENNT

Í þessum kafla koma fram kvaðir á einstökum lóðum um hæðir húsa, byggingarmagn og þess háttar.

Almennt er gert ráð fyrir að byggingar standi út í lóðamörkum og afmarki þannig göturýmið. Þess vegna er ákvæði um að hús standi að hluta eða öllu leyti í byggingarlínu. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

Byggingarnar skulu vera, að undanskilinni einni á lóð A9, á bilinu 2-4 hæðir og nýting á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0. Þessi skilyrði eru sett meðal annars til þess að ná fram heilsteyptri þéttri þjónustu byggð og góðri nýtingu lands.

Hæðir húsa geta verið mismunandi innan hverrar lóðar, það er nánar tilgreint fyrir einstakar lóðir í þessum kafla.

5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN

Gert er ráð fyrir skrifstofu- og þjónustubyggingum með sameiginlegum bílastæðum meðfram Reykjanesbraut. Á svæðinu má gera ráð fyrir stórum sérverslunum, svo sem húsgagnaverslunum og ýmsum þjónustustofnunum. Ekki er gert ráð fyrir verslunum né hverfistengdri nær þjónustu svo sem nýlenduvöru- og smávöruverslun, þar sem því er ætlaður staður meira miðsvæðis í hverfinu.

5.2.1 LÓÐIR A1-A8

Á lóðum merktum A1-A8 er gert ráð fyrir 2-4 hæða byggingum, að minnstakosti 50% grunnflatar/botnflatar skal vera 4 hæðir.

Nýtingarhlutfall á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarmarka nema ef um bílageymslu neðanjarðar er að ræða, sjá nánar í kafla 4.6.

Aðkoma að byggingunum er annars vegar á norðurhlið lóðanna og hins vegar af bílastæðum sem ráðgerð eru milli lóða.

5.2.2 LÓÐ A9

Á lóð merktri A8 skal vera 6 hæða bygging innan skilgreinds reits og að auki einnar til tveggja hæða bygging / byggingar.

Bílageymsla á lóð skal hýsa öll þau bílastæði sem þörf er á miðað við byggingarmagn á lóðinni. Nýtingarhlutfall á þessari lóð skal vera á bilinu 1,5-2,5.

Lóðamörk marka byggingarreit lægri byggingarinnar / bygginganna en byggingarreitur háu byggingarinnar er skilgreindur innan lóðar.

Vegna sérstakrar staðsetningar og hlutverks byggingar á þessari endalóð skipulagssvæðisins skal endanlegt skipulag reits unnið í náinni samvinnu við Bæjarskipulag og skipulagshönnuði.

6. UPPDRÆTTIR

6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Deiliskipulag Miðsvæðis Valla

deiliskipulagsreitur 9.1

Skipulagsskilmálar

útgáfa 0.3

21 maí 2004

unnið af
Studio Granda
Hafnarfjarðarbæ

HAFNARFJARÐARBÆR
www.hafnarfjordur.is

EFNISYFIRLIT

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR 4

0.1 SAMÞYKKTIR 4
0.2 BREYTINGAR 4

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR 6

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR 6
1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR 6

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ 7

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS 7
2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI 7
2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR 7
2.4 MENNINGARMINJAR 7
2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS 7

3. SKIPULAGSTILLAGAN 8

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ 8
3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR 8
3.3 SJÁLFBÆR ÞRÓUN 8
3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA 9
3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI 9
3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS 9
3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR 9
3.8 OPIN SVÆÐI 10
3.9 SKERMUN 10
3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR 10
3.11 VEITUR OG LAGNIR 10

4. ALMENNIR SKILMÁLAR 11

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR 11
4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ 11
4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL 11
4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR 12
4.5 SORPGEYMSLUR 12

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR 12
4.7 FRÁGANGUR LÓÐA 12
4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM 13
4.9 HLJÓÐVIST 13
5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR 14
5.1 ALMENNT 14
5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN 14
5.2.1 LÓÐIR A1-A8 14
5.2.2 LÓÐ A9 14
6. UPPDRÆTTIR 15
6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR 16

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 SAMÞYKKTIR

Upphaflegt deiliskipulag var samþykkt 15.02.2000.
Deilliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis frá ....til............ og
Samþykkt í skipulags- og byggingarráði................
Samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar..............................

0.2 BREYTINGAR

Verði um breytingar á skilmálum þessum 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 breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og umferðarnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Útgáfa merkt 0.1, dagsett ágúst 2002 er yfirfarin og lítillega breytt frá auglýstri útgáfu 0.0, kafla 3.4 “STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA” var bætt við.

Útgáfa merkt 0.2, dagsett desember 2002 er yfirfarin og breytt samkvæmt ábendingum skipulagsstofnunar.

Breytingar voru gerðar á eftirtöldum köflum:

3.4 Bent á möguleika á hækkun nýtingarhlutfalls vegna bílastæða neðanjarðar, tafla leiðrétt.
4.1 Breytt texta varðandi óska um frávik frá deiliskipulagi.
4.3 Leiðrétt hámarks nýtingarhlutfall.
4.6 Breytt texta varðandi nýtingarhlutfall og bílastæði neðanjarðar.
4.9 Bætt við nýjum kafla HLJÓÐVIST.

Útgáfa merkt 0.3, dagsett 21.05.04 skilmálum breytt sem hluti af breytingu á deiliskipulagi.

Breytingin felst í meginatriðum í því að:

- Keilisásinn er lagður niður.
- Lega Ásbrautar breytist.
- Austasta hringtorgið færist til vegna spennistöðvar.
- Lóðir og byggingarreitir breytast til samræmis við liði 1. 2 og 3.
- Lóð spennistöðvar minnkar lítilega.
- Lega stígs vestast á svæðinu breytist.
- Mörk skipulagssvæðisins breytast.

Breytingar eru gerðar á eftirtöldum köflum í greinargerð.

Kafli 0.1 Ný samþykkt.

- 0.2 Lýsing á breytingunni.

- 1.2 Ný dags uppdráttar.
- 2.4 Bætt við texta varðandi fornleifar almennt. Feld niður tillaga um verndun jarðstrengs.
- 3.4 Tafla uppfærð m.v. breytta tillögu.
- 3.8 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 3.9 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.2 Breytingar á orðalagi í texta.
- 4.3 feld niður 100% bindandi byggingarlína.
- 4.6 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.7 Breytingar á orðalagi í texta.
- 5.2.1-5.2.4 Breytast í samræmi við breytingarnar í heild.
-

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR

Árið 1996 fór fram lokuð samkeppni um skipulag fyrir framtíðarbyggðarsvæði Hafnarfjarðar umhverfis Ástjörn og Grísanes. Hlutskörpust varð tillaga teiknistofanna Úti & inni arkitektar og Landslag. Í kjölfar samkeppninnar var vinningshöfunum falið að vinna tillögu að deiliskipulagi fyrir Velli, sem svo eru nefndir og liggja á suð-vestur hluta svæðisins. Tillögugerð lauk á vormánuðum 1998. Áður en endanlega var gengið frá lögformlegu deiliskipulagi áttu sér stað bæjarstjórnarskipti. Þann 26. júní 1998 var samþykkt stefnubreyting á uppbyggingarröðinni þess efnis að í stað þess að hefja uppbygginguna á Völlunum yrði hún hafin í Áslandi, sem er svæðið sem liggur norðan og austan við Ástjörn. Teiknistofunum Úti og Inni og Landslag var einnig falið að vinna deiliskipulag fyrir það svæði á grundvelli samkeppnistillögunnar.

Áherslur staðardagskrár 21 kalla á aðrar áherslur í þróun byggðar í þá veru að stuðla beri að betri nýtingu lands, þéttari byggð og meiri blöndun búsetu og atvinnu. Þessi sjónarmið eru megininntak nýrrar tillögu að svæðisskipulagi sem nú liggur frammi til kynningar. Landslag á Völlunum býður upp á tækifæri til að bregðast við þessum áherslum. Því var ákveðið að taka skipulagsramma Valla, íbúðahverfi og atvinnusvæði, til endurskoðunar þar sem ný sjónarmið væru höfð að leiðarljósi. Teiknistofunni Glámu-Kími var falið að endurskoða skipulagsrammann og til að vinna deiliskipulag fyrir fyrsta hluta íbúðahverfisins. Studio Granda var fengið til að vinna skipulag fyrir atvinnusvæðin í Selhrauni og miðsvæðið á Völlum.

Skipulagshöfundar beggja svæðanna hafa unnið í nánu samstarfi til að tvinna saman yfirbragð beggja svæðanna.

1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og skýringaruppdráttum. Upphaflegur skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:2000, dags. í maí 2004, breyttur uppdráttur dags 21.05.2004, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS

Skipulagssvæðið er um 26 hektarar. Það liggur meðfram Reykjanesbraut milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar. Mörk skipulagssvæðisins eru sýnd á skipulagsuppdrætti.

Engin byggð liggur að deiliskipulagssvæðinu. Handan Reykjanesbrautar til norðurs eru íbúðarhverfi frá seinni hluta 20. aldar en til suðurs handan Ásbrautar íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Hauka. Norð-austan við Ástjörn er nýtt íbúðahverfi, Áslandshverfi, með blandaðri íbúðabyggð. Þá er hafin uppbygging á 1. og 2. áfanga íbúðarhverfis á Völlum, sunnan við deiliskipulagssvæðið.

2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Ásbraut en hún tengist Reykjanesbraut um mislæg gatnamót til norð-austurs og Krýsuvíkurvegi til suð-vesturs.

Flokkun gatna er eftirfarandi:

- Reykjanesbraut sem liggur norðan skipulagssvæðisins er **stofnbraut**.
- Ásbraut sem liggur sunnan skipulagssvæðisins er **tengibraut**.

2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR

Landið, sem liggur í um 20-25 m.y.s, er að mestu gróið hraun og einkennist af tiltölulega jafnsléttri mosagróinni hraunhellu sem í eru nokkrar áberandi gjótur og hryggir á stöku stað. Á svæðinu vestanverðu gengur inn í það gróið holt sem liggur aðeins hærra í landinu. Jarðvegur á skipulagssvæðinu er nánast enginn að undanskildu þessu grasi gróna holti.

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.

2.4 MENNINGARMINJAR

Á svæðinu eru leifar af grjóthleðslum sem eru hluti af uppbyggingu eldri Krísuvíkurvegar. Þessar hleðslur skulu standa óhreyfðar enda lenda þær innan útivistarsvæðis, samkvæmt skipulagstillögunni.

Vakin er athygli á að “ef fornleifar finnast við framkvæmd skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fenginn er úrskurður fornleifanefndar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum“samanber 10. og 13. gr. þjóðminjalaga.

2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS

Allt land á skipulagssvæðinu er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

3. SKIPULAGSTILLAGAN

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ

Deiliskipulagið er fyrsti hluti í nýju atvinnu- og þjónustuhverfi milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar norðvestur af Völlum. Mótun og yfirbragð hverfisins tekur mið af fyrirhuguðu íbúðahverfi á Völlum. Náin samvinna höfunda beggja skipulagstillagna birtist í markvissu gatnakerfi ásamt samtvinnun þjónustubygginga. Byggðin er nátengd íþrótta- og útivistarsvæðum sem eru austan hverfisins, og tengist svæðinu í kringum Ástjörn með göngu- og hjólastígum.

Markmið deiliskipulagstillögunnar eru skilgreind sem eftirfarandi:

- Að móta heilsteypta, formfasta og þétta byggð með skýrum götumyndum og skjólgóðum bæjarrýmum sem stuðli að góðri nýtingu lands.
- Að með einföldu umferðarkerfi og skýrt skilgreindum rýmum verði auðratað um hverfið og auðvelt að staðsetja sig miðað við ytra umhverfi.
- Að stilla stærð helgunarsvæða veitukerfa, umferðarmannvirkja og bílastæða í hóf.

3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR

Megininntak deiliskipulagstillögunnar felst í eftirfarandi liðum:

- Meginhluti svæðisins verður þétt, blönduð byggð skrifstofu- og þjónustubygginga sem eru frá tveimur upp í sex hæðir. Byggðinni er ætlað að mynda samstæða og þétta heild með sterkum bæjarrýmum. Sérstök áhersla er lögð á að allt svæðið innan skipulagsreitsins sé skýrt skilgreint hvað notkun og eignarhald varðar.
- Áhersla er lögð á að gangandi og akandi umferð verði hlið við hlið innan göturýmis.
- Göturýmin eru unnin og skilgreind sem almenningsrými frekar en umferðarrými.

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 þéttari byggð markvisst gatnakerfi, samþjöppun bílastæða og styttra grunnkerfi í skipulaginu. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistrænu samhengi jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa.

Góð göngutengsl eru innan svæðis og að aðliggjandi svæðum í beinum tengslum við megin göngustígakerfi og almenningsvagnakerfi bæjarins. Bílastæðin meðfram Reykjanesbraut virka, með markvissri gróðursetningu, sem skermun gegn hávaðamengandi bílaumferð og draga úr áhrifum ríkjandi vindátta úr suðvestri. Aðstaða verður á svæðinu fyrir flokkun sorps. Leytast skal við að fella flokkunarstöð að landslagi.

Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar, við það verða þær auðveldari yfirferðar að vetrarlagi og snjómokstur sparast. Stefnt er að því að bakvatn verði notað sem mest og að afrennsli til sjávar verði með lægsta mögulega hitastigi.

3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA

Í eftirfarandi töflu eru settar fram stærðir lóða og byggingamagn á þeim miðað við nýtingarhlutfall. Lágmarks nýtingarhlutfall er 1,5 og hámark 2,5, athuga ber að ekki er reiknað með að bílastæði séu innan lóðar.

Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar getur heildarnýtingarhlutfall á lóð hækkað umfram hámarks nýtingarhlutfall, sjá nánar kafla 4.6.

Númer lóðar	Stærð lóðar í m^2	Lágmarks nýtingarhlutfall	Hámarks nýtingarhlutfall	Lágmarks byggingamagn	Hámarks byggingamagn
A1	1.708	1,5	2,0	2.562	3.416
A2	2.670	1,5	2,0	4.005	5.340
A3	2.780	1,5	2,0	4.170	5.560
A4	2.375	1,5	2,0	3.563	4.750
A5	2.796	1,5	2,0	4.194	5.592
A6	2.775	1,5	2,0	4.163	5.550
A7	2.643	1,5	2,0	3.965	5.286
A8	2.122	1,5	2,0	3.183	4.244
A9	3.612	1,5	2,5	5.418	7.224
Samtals	**23.481**			**35.223**	**46.962**

3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI

Ásbraut, sem er tengibraut í suðurjaðri skipulagssvæðisins er aðkomugata skipulagssvæðisins. Frá Ásbraut að bílastæðum eru stuttar vegtengingar sem flokkast sem safngötur. Á milli bílastæða og lóða liggur húsagata sem lóðirnar hafa beina aðkomu frá, hún verður útfærð/hönnuð miðað við 30 km hraða.

Byggingar skulu að öllu jöfnu standa við gangstétt og mynda þannig skýrt afmarkað göturými.

3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS

Áhersla er lögð á að landslag á skipulagssvæðinu fái notið sín eins og kostur er þannig að það komi að nokkru leyti fram í byggðinni, gatnakerfinu og á opnum svæðum.

3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR

Innan svæðisins liggja gönguleiðir að öllu jöfnu meðfram götu. Göngu- og hjólaleiðir, aðrar en þær, tengja saman hverfin sitt hvoru megin við Reykjanesbrautina og ganga því þvert yfir skipulagssvæðið, frá suðri til norðurs. Eins og aðrar framkvæmdir á svæðinu er miðað við að gangstígarnir fylgi hæðarbreytingum landsins og kræki fyrir bæði gjótur og hóla.

Göngu- og hjólastígatengsl við aðliggjandi svæði og aðalstígakerfi bæjarins verður um tvenn undirgöng undir Reykjanesbraut, um brú og gangbraut yfir Ásbraut að íþróttasvæði

Hauka og þaðan um stíga að nýjum íbúðahverfum Áslands og fyrirhuguðu íbúðasvæði Valla, að Ástjörn og upp í hlíðar Ásfjalls að Hvaleyravatni.

3.8 OPIN SVÆÐI

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir útivistarsvæði. Það einskorðast við svæðið í kringum gíg/námur sunnan Reykjanesbrautar og tengist það gönguleiðinni frá Hvaleyrarhrauni að Völlum.

3.9 SKERMUN

Ekki er um eiginlega skermun gagnvart Reykjanesbraut að ræða, aðra en þá sem bílastæðin og gróðurbeltið meðfram helgunarsvæði vegarins mynda. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu. Fjarlægð milli miðlínu Reykjanesbrautar og bygginga er um 100 metrar.

3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Gert er ráð fyrir að strætisvagnar aki Ásbrautina í báðar áttir. Áskilinn er réttur til færslu stoppustöðvar við gatnahönnun eða ef breytingar verða á leiðarkerfi.

3.11 VEITUR OG LAGNIR

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Kvöð er á lóðarhafa um að bakvatn frá húsunum sé leitt út í gangstéttar.

4. ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

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

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, allt það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Ef ósk kemur fram um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir skipulagsyfirvöld Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á frávikin þá 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 taki mið af nálægð þeirra við viðkvæmt landslag.

4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, byggingarlínur, bílastæði og aðrar 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 lítillega við nánari hönnun.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L) og hæðir lóða að gangstétt (G). Lóðarhafa ber að fylgja G- og L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblöðum. G- og L- tölur tengjast línulega á milli hornapunkta og ákveða þannig hæðarsetningu lands á lóðarmörkum.

Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð og skulu frávik umfram +/- 30 cm koma til umfjöllunar hjá skipulagsyfirvöldum Hafnarfjarðarbæjar. Í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir koma fram ákvæði um hæðir húsa.

Á hæðarblöðum kemur fram lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir, eftir atvikum.

4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL

Lóðamörk og byggingarreitir falla saman og afmarka það svæði sem lóðarhafi má byggja á. Allir hlutar byggingar skulu standa innan lóðarmarka nema að annað sé tekið fram, og skal tiltekinn hluti bygginga standa á bundinni byggingarlínu, eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

-Bundin byggingarlína C, sem byggð er amk. 75%
-Bundin byggingarlína D, sem byggð er amk. 50%

Fjarlægð milli húsa og frágangur útveggja skal þó uppfylla ákvæði um brunavarnir.
Gert er ráð fyrir nokkuð þéttri byggð sem þó er takmörkuð af þeim fjölda bílastæða sem gert er ráð fyrir á svæðinu.
Nýtingarhlutfall er frá 1,5 - 2,5. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er tiltekið í sérskilmálum.

4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR

Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli, jarðvegsgerð, dýpt og lega lagna leyfa.
Svalir eru leyfðar nema að annað sé tekið fram í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir, svo fremi sem þær séu innan lóðamarka og uppfylli byggingarreglugerð hvað varðar fjarlægðir frá lóðamörkum og nærliggjandi húsum.

4.5 SORPGEYMSLUR

Allar sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. grein Byggingarreglugerðar nr.441/1998.
Allt sorp er flokkað, því safnað saman og eytt í samræmi við reglur Hafnarfjarðarbæjar.

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR

Tillagan gerir ráð fyrir nokkuð þéttri byggð atvinnuhúsnæðis á svæðinu öllu, þar sem nýtingarhlutfall á lóðum er á bilinu 1,5-2,5. Til að uppfylla kvaðir um bílastæði, sbr. 64. grein Byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og grein 3.1.4 í Skipulagsreglugerð nr.400/1998, í svo þéttri byggð er ljóst að til sérstakra úrlausna á bílastæðum þarf að koma. Gert ráð fyrir stóru bílastæði til sameiginlegra afnota sem afmarkast af helgunarsvæði Reykjanesbrautar annars vegar og aðliggjandi lóðum hins vegar. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu.

Bílastæði eru utan lóða, að undanskilinni lóð A9, og til sameiginlegra afnota. Þetta á þó ekki við ef um er að ræða bílageymslu í kjallara. Hafnarfjarðarbær framkvæmir og viðheldur bílastæðunum. Lóðarhafi greiðir stofnkostnað /bílastæðagjalda fyrir bílastæði í samræmi við þann fjölda bílastæða sem honum ber að útvega, miðað við stærð og notkun húss, sbr. gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð nr. 400 / 1998. Viðhaldskostnaður verður reiknaður með fasteignagjöldum, samkvæmt nánari ákvörðun bæjaryfirvalda hverju sinni.
Þar sem því verður við komið er leyfilegt að hafa bílgeymslur í kjöllurum bygginga. Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar reiknast þau ekki með við útreikning nýtingarhlutfalls lóðarinnar. Hinsvegar má auka byggingarmagn lóðanna um 35 m^2 fyrir hvert bílastæði í bílageymslu neðanjarðar umfram leyfilegt hámarks byggingarmagn miðað við nýtingarhlutfall. Byggingarmagn lóða takmarkast þó ávallt af leyfilegri hámarkshæð bygginga á lóð.

4.7 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti og 3. kafla í byggingarreglugerð (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður.
Lóðarhafi skal sjá um frágang á lóð sinni og lóðarmörkum, og ber ábyrgð á að frágangur sé í samræmi við samþykkta lóðaruppdrætti, mæli- og hæðarblöð. Öryggismál innan lóðar eru á ábyrgð lóðarhafa.
Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna graftrar fyrir sökklum skal lóðarhafi fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum gatnadeildar. Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða.
Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar og skal fjarlægð stalla / fláa frá lóðarmörkum vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir. Ef flái er gerður, skal hallinn ekki vera brattari en 1:2. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.
Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarráðs.

4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM

Allar götur, bílastæði meðfram götum, gangstéttir, hjóla- og göngustígar eru malbikaðir nema að annað sé tekið fram. Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar með bakvatni frá húsunum. Frágangur og viðhald á götum, göngu- og hjólastígum er alfarið í höndum Hafnarfjarðarbæjar.

4.9 HLJÓÐVIST

Áður en lóðum verður úthlutað á svæðinu mun Hafnarfjarðarbær leggja fram upplýsingar um áætlaðann umferðarhávaða, þannig að ljóst sé hvaða hljóðvist eigi að miða við varðandi hönnun húsana.

5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

5.1 ALMENNT

Í þessum kafla koma fram kvaðir á einstökum lóðum um hæðir húsa, byggingarmagn og þess háttar.

Almennt er gert ráð fyrir að byggingar standi út í lóðamörkum og afmarki þannig göturýmið. Þess vegna er ákvæði um að hús standi að hluta eða öllu leyti í byggingarlínu. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

Byggingarnar skulu vera, að undanskilinni einni á lóð A9, á bilinu 2-4 hæðir og nýting á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0. Þessi skilyrði eru sett meðal annars til þess að ná fram heilsteyptri þéttri þjónustu byggð og góðri nýtingu lands.

Hæðir húsa geta verið mismunandi innan hverrar lóðar, það er nánar tilgreint fyrir einstakar lóðir í þessum kafla.

5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN

Gert er ráð fyrir skrifstofu- og þjónustubyggingum með sameiginlegum bílastæðum meðfram Reykjanesbraut. Á svæðinu má gera ráð fyrir stórum sérverslunum, svo sem húsgagnaverslunum og ýmsum þjónustustofnunum. Ekki er gert ráð fyrir verslunum né hverfistengdri nær þjónustu svo sem nýlenduvöru- og smávöruverslun, þar sem því er ætlaður staður meira miðsvæðis í hverfinu.

5.2.1 LÓÐIR A1-A8

Á lóðum merktum A1-A8 er gert ráð fyrir 2-4 hæða byggingum, að minnstakosti 50% grunnflatar/botnflatar skal vera 4 hæðir.

Nýtingarhlutfall á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarmarka nema ef um bílageymslu neðanjarðar er að ræða, sjá nánar í kafla 4.6.

Aðkoma að byggingunum er annars vegar á norðurhlið lóðanna og hins vegar af bílastæðum sem ráðgerð eru milli lóða.

5.2.2 LÓÐ A9

Á lóð merktri A8 skal vera 6 hæða bygging innan skilgreinds reits og að auki einnar til tveggja hæða bygging / byggingar.

Bílageymsla á lóð skal hýsa öll þau bílastæði sem þörf er á miðað við byggingarmagn á lóðinni. Nýtingarhlutfall á þessari lóð skal vera á bilinu 1,5-2,5.

Lóðamörk marka byggingarreit lægri byggingarinnar / bygginganna en byggingarreitur háu byggingarinnar er skilgreindur innan lóðar.

Vegna sérstakrar staðsetningar og hlutverks byggingar á þessari endalóð skipulagssvæðisins skal endanlegt skipulag reits unnið í náinni samvinnu við Bæjarskipulag og skipulagshönnuði.

6. UPPDRÆTTIR

6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Deiliskipulag Miðsvæðis Valla

deiliskipulagsreitur 9.1

Skipulagsskilmálar

útgáfa 0.3

21 maí 2004

unnið af

Studio Granda

Hafnarfjarðarbæ

HAFNARFJARÐARBÆR

www.hafnarfjordur.is

EFNISYFIRLIT

0.	**SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR**	**4**
0.1	SAMÞYKKTIR	4
0.2	BREYTINGAR	4
1.	**ALMENNAR UPPLÝSINGAR**	**6**
1.1	TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR	6
1.2	GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR	6
2.	**SKIPULAGSSVÆÐIÐ**	**7**
2.1	LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS	7
2.2	AÐKOMA OG GATNAKERFI	7
2.3	LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR	7
2.4	MENNINGARMINJAR	7
2.5	EIGNARHALD LÓÐA / LANDS	7
3.	**SKIPULAGSTILLAGAN**	**8**
3.1	STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ	8
3.2	MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR	8
3.3	SJÁLFBÆR ÞRÓUN	8
3.4	STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA	9
3.5	GATNAKERFI OG GÖTURÝMI	9
3.6	SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS	9
3.7	GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR	9
3.8	OPIN SVÆÐI	10
3.9	SKERMUN	10
3.10	ALMENNINGSSAMGÖNGUR	10
3.11	VEITUR OG LAGNIR	10
4.	**ALMENNIR SKILMÁLAR**	**11**
4.1	HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR	11
4.2	MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ	11
4.3	BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL	11
4.4	ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR	12
4.5	SORPGEYMSLUR	12

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR 12
4.7 FRÁGANGUR LÓÐA 12
4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM 13
4.9 HLJÓÐVIST 13
5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR 14
5.1 ALMENNT 14
5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN 14
5.2.1 LÓÐIR A1-A8 14
5.2.2 LÓÐ A9 14
6. UPPDRÆTTIR 15
6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR 16

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 SAMÞYKKTIR

Upphaflegt deiliskipulag var samþykkt 15.02.2000.
Deilliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis frá ....til............ og
Samþykkt í skipulags- og byggingarráði................
Samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar..............................

0.2 BREYTINGAR

Verði um breytingar á skilmálum þessum 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 breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og umferðarnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Útgáfa merkt 0.1, dagsett ágúst 2002 er yfirfarin og lítillega breytt frá auglýstri útgáfu 0.0, kafla 3.4 “STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA” var bætt við.

Útgáfa merkt 0.2, dagsett desember 2002 er yfirfarin og breytt samkvæmt ábendingum skipulagsstofnunar.

Breytingar voru gerðar á eftirtöldum köflum:

3.4 Bent á möguleika á hækkun nýtingarhlutfalls vegna bílastæða neðanjarðar, tafla leiðrétt.
4.1 Breytt texta varðandi óska um frávik frá deiliskipulagi.
4.3 Leiðrétt hámarks nýtingarhlutfall.
4.6 Breytt texta varðandi nýtingarhlutfall og bílastæði neðanjarðar.
4.9 Bætt við nýjum kafla HLJÓÐVIST.

Útgáfa merkt 0.3, dagsett 21.05.04 skilmálum breytt sem hluti af breytingu á deiliskipulagi.

Breytingin felst í meginatriðum í því að:

- Keilisásinn er lagður niður.
- Lega Ásbrautar breytist.
- Austasta hringtorgið færist til vegna spennistöðvar.
- Lóðir og byggingarreitir breytast til samræmis við liði 1. 2 og 3.
- Lóð spennistöðvar minnkar lítilega.
- Lega stígs vestast á svæðinu breytist.
- Mörk skipulagssvæðisins breytast.

Breytingar eru gerðar á eftirtöldum köflum í greinargerð.

Kafli 0.1 Ný samþykkt.

- 0.2 Lýsing á breytingunni.

- 1.2 Ný dags uppdráttar.
- 2.4 Bætt við texta varðandi fornleifar almennt. Feld niður tillaga um verndun jarðstrengs.
- 3.4 Tafla uppfærð m.v. breytta tillögu.
- 3.8 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 3.9 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.2 Breytingar á orðalagi í texta.
- 4.3 feld niður 100% bindandi byggingarlína.
- 4.6 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.7 Breytingar á orðalagi í texta.
- 5.2.1-5.2.4 Breytast í samræmi við breytingarnar í heild.
-

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR

Árið 1996 fór fram lokuð samkeppni um skipulag fyrir framtíðarbyggðarsvæði Hafnarfjarðar umhverfis Ástjörn og Grísanes. Hlutskörpust varð tillaga teiknistofanna Úti & inni arkitektar og Landslag. Í kjölfar samkeppninnar var vinningshöfunum falið að vinna tillögu að deiliskipulagi fyrir Velli, sem svo eru nefndir og liggja á suð-vestur hluta svæðisins. Tillögugerð lauk á vormánuðum 1998. Áður en endanlega var gengið frá lögformlegu deiliskipulagi áttu sér stað bæjarstjórnarskipti. Þann 26. júní 1998 var samþykkt stefnubreyting á uppbyggingarröðinni þess efnis að í stað þess að hefja uppbygginguna á Völlunum yrði hún hafin í Áslandi, sem er svæðið sem liggur norðan og austan við Ástjörn. Teiknistofunum Úti og Inni og Landslag var einnig falið að vinna deiliskipulag fyrir það svæði á grundvelli samkeppnistillögunnar.

Áherslur staðardagskrár 21 kalla á aðrar áherslur í þróun byggðar í þá veru að stuðla beri að betri nýtingu lands, þéttari byggð og meiri blöndun búsetu og atvinnu. Þessi sjónarmið eru megininntak nýrrar tillögu að svæðisskipulagi sem nú liggur frammi til kynningar. Landslag á Völlunum býður upp á tækifæri til að bregðast við þessum áherslum. Því var ákveðið að taka skipulagsramma Valla, íbúðahverfi og atvinnusvæði, til endurskoðunar þar sem ný sjónarmið væru höfð að leiðarljósi. Teiknistofunni Glámu-Kími var falið að endurskoða skipulagsrammann og til að vinna deiliskipulag fyrir fyrsta hluta íbúðahverfisins. Studio Granda var fengið til að vinna skipulag fyrir atvinnusvæðin í Selhrauni og miðsvæðið á Völlum.

Skipulagshöfundar beggja svæðanna hafa unnið í nánu samstarfi til að tvinna saman yfirbragð beggja svæðanna.

1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og skýringaruppdráttum. Upphaflegur skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:2000, dags. í maí 2004, breyttur uppdráttur dags 21.05.2004, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS

Skipulagssvæðið er um 26 hektarar. Það liggur meðfram Reykjanesbraut milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar. Mörk skipulagssvæðisins eru sýnd á skipulagsuppdrætti.
Engin byggð liggur að deiliskipulagssvæðinu. Handan Reykjanesbrautar til norðurs eru íbúðarhverfi frá seinni hluta 20. aldar en til suðurs handan Ásbrautar íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Hauka. Norð-austan við Ástjörn er nýtt íbúðahverfi, Áslandshverfi, með blandaðri íbúðabyggð. Þá er hafin uppbygging á 1. og 2. áfanga íbúðarhverfis á Völlum, sunnan við deiliskipulagssvæðið.

2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Ásbraut en hún tengist Reykjanesbraut um mislæg gatnamót til norð-austurs og Krýsuvíkurvegi til suð-vesturs.

Flokkun gatna er eftirfarandi:

- Reykjanesbraut sem liggur norðan skipulagssvæðisins er **stofnbraut**.
- Ásbraut sem liggur sunnan skipulagssvæðisins er **tengibraut**.

2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR

Landið, sem liggur í um 20-25 m.y.s, er að mestu gróið hraun og einkennist af tiltölulega jafnsléttri mosagróinni hraunhellu sem í eru nokkrar áberandi gjótur og hryggir á stöku stað. Á svæðinu vestanverðu gengur inn í það gróið holt sem liggur aðeins hærra í landinu. Jarðvegur á skipulagssvæðinu er nánast enginn að undanskildu þessu grasi gróna holti.
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.

2.4 MENNINGARMINJAR

Á svæðinu eru leifar af grjóthleðslum sem eru hluti af uppbyggingu eldri Krísuvíkurvegar. Þessar hleðslur skulu standa óhreyfðar enda lenda þær innan útivistarsvæðis, samkvæmt skipulagstillögunni.
Vakin er athygli á að “ef fornleifar finnast við framkvæmd skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fenginn er úrskurður fornleifanefndar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum“samanber 10. og 13. gr. þjóðminjalaga.

2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS

Allt land á skipulagssvæðinu er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

3. SKIPULAGSTILLAGAN

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ

Deiliskipulagið er fyrsti hluti í nýju atvinnu- og þjónustuhverfi milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar norðvestur af Völlum. Mótun og yfirbragð hverfisins tekur mið af fyrirhuguðu íbúðahverfi á Völlum. Náin samvinna höfunda beggja skipulagstillagna birtist í markvissu gatnakerfi ásamt samtvinnun þjónustubygginga. Byggðin er nátengd íþrótta- og útivistarsvæðum sem eru austan hverfisins, og tengist svæðinu í kringum Ástjörn með göngu- og hjólastígum.

Markmið deiliskipulagstillögunnar eru skilgreind sem eftirfarandi:

- Að móta heilsteypta, formfasta og þétta byggð með skýrum götumyndum og skjólgóðum bæjarrýmum sem stuðli að góðri nýtingu lands.
- Að með einföldu umferðarkerfi og skýrt skilgreindum rýmum verði auðratað um hverfið og auðvelt að staðsetja sig miðað við ytra umhverfi.
- Að stilla stærð helgunarsvæða veitukerfa, umferðarmannvirkja og bílastæða í hóf.

3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR

Megininntak deiliskipulagstillögunnar felst í eftirfarandi liðum:

- Meginhluti svæðisins verður þétt, blönduð byggð skrifstofu- og þjónustubygginga sem eru frá tveimur upp í sex hæðir. Byggðinni er ætlað að mynda samstæða og þétta heild með sterkum bæjarrýmum. Sérstök áhersla er lögð á að allt svæðið innan skipulagsreitsins sé skýrt skilgreint hvað notkun og eignarhald varðar.
- Áhersla er lögð á að gangandi og akandi umferð verði hlið við hlið innan göturýmis.
- Göturýmin eru unnin og skilgreind sem almenningsrými frekar en umferðarrými.

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 þéttari byggð markvisst gatnakerfi, samþjöppun bílastæða og styttra grunnkerfi í skipulaginu. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistrænu samhengi jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa.

Góð göngutengsl eru innan svæðis og að aðliggjandi svæðum í beinum tengslum við megin göngustígakerfi og almenningsvagnakerfi bæjarins. Bílastæðin meðfram Reykjanesbraut virka, með markvissri gróðursetningu, sem skermun gegn hávaðamengandi bílaumferð og draga úr áhrifum ríkjandi vindátta úr suðvestri. Aðstaða verður á svæðinu fyrir flokkun sorps. Leytast skal við að fella flokkunarstöð að landslagi.

Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar, við það verða þær auðveldari yfirferðar að vetrarlagi og snjómokstur sparast. Stefnt er að því að bakvatn verði notað sem mest og að afrennsli til sjávar verði með lægsta mögulega hitastigi.

3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA

Í eftirfarandi töflu eru settar fram stærðir lóða og byggingamagn á þeim miðað við nýtingarhlutfall. Lágmarks nýtingarhlutfall er 1,5 og hámark 2,5, athuga ber að ekki er reiknað með að bílastæði séu innan lóðar.

Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar getur heildarnýtingarhlutfall á lóð hækkað umfram hámarks nýtingarhlutfall, sjá nánar kafla 4.6.

Númer lóðar	Stærð lóðar í m^2	Lágmarks nýtingarhlutfall	Hámarks nýtingarhlutfall	Lágmarks byggingamagn	Hámarks byggingamagn
A1	1.708	1,5	2,0	2.562	3.416
A2	2.670	1,5	2,0	4.005	5.340
A3	2.780	1,5	2,0	4.170	5.560
A4	2.375	1,5	2,0	3.563	4.750
A5	2.796	1,5	2,0	4.194	5.592
A6	2.775	1,5	2,0	4.163	5.550
A7	2.643	1,5	2,0	3.965	5.286
A8	2.122	1,5	2,0	3.183	4.244
A9	3.612	1,5	2,5	5.418	7.224
Samtals	**23.481**			**35.223**	**46.962**

3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI

Ásbraut, sem er tengibraut í suðurjaðri skipulagssvæðisins er aðkomugata skipulagssvæðisins. Frá Ásbraut að bílastæðum eru stuttar vegtengingar sem flokkast sem safngötur. Á milli bílastæða og lóða liggur húsagata sem lóðirnar hafa beina aðkomu frá, hún verður útfærð/hönnuð miðað við 30 km hraða.

Byggingar skulu að öllu jöfnu standa við gangstétt og mynda þannig skýrt afmarkað göturými.

3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS

Áhersla er lögð á að landslag á skipulagssvæðinu fái notið sín eins og kostur er þannig að það komi að nokkru leyti fram í byggðinni, gatnakerfinu og á opnum svæðum.

3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR

Innan svæðisins liggja gönguleiðir að öllu jöfnu meðfram götu. Göngu- og hjólaleiðir, aðrar en þær, tengja saman hverfin sitt hvoru megin við Reykjanesbrautina og ganga því þvert yfir skipulagssvæðið, frá suðri til norðurs. Eins og aðrar framkvæmdir á svæðinu er miðað við að gangstígarnir fylgi hæðarbreytingum landsins og kræki fyrir bæði gjótur og hóla.

Göngu- og hjólastígatengsl við aðliggjandi svæði og aðalstígakerfi bæjarins verður um tvenn undirgöng undir Reykjanesbraut, um brú og gangbraut yfir Ásbraut að íþróttasvæði

Hauka og þaðan um stíga að nýjum íbúðahverfum Áslands og fyrirhuguðu íbúðasvæði Valla, að Ástjörn og upp í hlíðar Ásfjalls að Hvaleyravatni.

3.8 OPIN SVÆÐI

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir útivistarsvæði. Það einskorðast við svæðið í kringum gíg/námur sunnan Reykjanesbrautar og tengist það gönguleiðinni frá Hvaleyrarhrauni að Völlum.

3.9 SKERMUN

Ekki er um eiginlega skermun gagnvart Reykjanesbraut að ræða, aðra en þá sem bílastæðin og gróðurbeltið meðfram helgunarsvæði vegarins mynda. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu. Fjarlægð milli miðlínu Reykjanesbrautar og bygginga er um 100 metrar.

3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Gert er ráð fyrir að strætisvagnar aki Ásbrautina í báðar áttir. Áskilinn er réttur til færslu stoppustöðvar við gatnahönnun eða ef breytingar verða á leiðarkerfi.

3.11 VEITUR OG LAGNIR

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Kvöð er á lóðarhafa um að bakvatn frá húsunum sé leitt út í gangstéttar.

4. ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

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

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, allt það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Ef ósk kemur fram um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir skipulagsyfirvöld Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á frávikin þá 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 taki mið af nálægð þeirra við viðkvæmt landslag.

4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, byggingarlínur, bílastæði og aðrar 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 lítillega við nánari hönnun.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L) og hæðir lóða að gangstétt (G). Lóðarhafa ber að fylgja G- og L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblöðum. G- og L- tölur tengjast línulega á milli hornapunkta og ákveða þannig hæðarsetningu lands á lóðarmörkum.

Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð og skulu frávik umfram +/- 30 cm koma til umfjöllunar hjá skipulagsyfirvöldum Hafnarfjarðarbæjar. Í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir koma fram ákvæði um hæðir húsa.

Á hæðarblöðum kemur fram lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir, eftir atvikum.

4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL

Lóðamörk og byggingarreitir falla saman og afmarka það svæði sem lóðarhafi má byggja á. Allir hlutar byggingar skulu standa innan lóðarmarka nema að annað sé tekið fram, og skal tiltekinn hluti bygginga standa á bundinni byggingarlínu, eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

-Bundin byggingarlína C, sem byggð er amk. 75%
-Bundin byggingarlína D, sem byggð er amk. 50%

Fjarlægð milli húsa og frágangur útveggja skal þó uppfylla ákvæði um brunavarnir.
Gert er ráð fyrir nokkuð þéttri byggð sem þó er takmörkuð af þeim fjölda bílastæða sem gert er ráð fyrir á svæðinu.
Nýtingarhlutfall er frá 1,5 - 2,5. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er tiltekið í sérskilmálum.

4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR

Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli, jarðvegsgerð, dýpt og lega lagna leyfa.
Svalir eru leyfðar nema að annað sé tekið fram í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir, svo fremi sem þær séu innan lóðamarka og uppfylli byggingarreglugerð hvað varðar fjarlægðir frá lóðamörkum og nærliggjandi húsum.

4.5 SORPGEYMSLUR

Allar sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. grein Byggingarreglugerðar nr.441/1998.
Allt sorp er flokkað, því safnað saman og eytt í samræmi við reglur Hafnarfjarðarbæjar.

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR

Tillagan gerir ráð fyrir nokkuð þéttri byggð atvinnuhúsnæðis á svæðinu öllu, þar sem nýtingarhlutfall á lóðum er á bilinu 1,5-2,5. Til að uppfylla kvaðir um bílastæði, sbr. 64. grein Byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og grein 3.1.4 í Skipulagsreglugerð nr.400/1998, í svo þéttri byggð er ljóst að til sérstakra úrlausna á bílastæðum þarf að koma. Gert ráð fyrir stóru bílastæði til sameiginlegra afnota sem afmarkast af helgunarsvæði Reykjanesbrautar annars vegar og aðliggjandi lóðum hins vegar. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu.
Bílastæði eru utan lóða, að undanskilinni lóð A9, og til sameiginlegra afnota. Þetta á þó ekki við ef um er að ræða bílageymslu í kjallara. Hafnarfjarðarbær framkvæmir og viðheldur bílastæðunum. Lóðarhafi greiðir stofnkostnað /bílastæðagjalda fyrir bílastæði í samræmi við þann fjölda bílastæða sem honum ber að útvega, miðað við stærð og notkun húss, sbr. gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð nr. 400 / 1998. Viðhaldskostnaður verður reiknaður með fasteignagjöldum, samkvæmt nánari ákvörðun bæjaryfirvalda hverju sinni.
Þar sem því verður við komið er leyfilegt að hafa bílgeymslur í kjöllurum bygginga. Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar reiknast þau ekki með við útreikning nýtingarhlutfalls lóðarinnar. Hinsvegar má auka byggingarmagn lóðanna um 35 m^2 fyrir hvert bílastæði í bílageymslu neðanjarðar umfram leyfilegt hámarks byggingarmagn miðað við nýtingarhlutfall. Byggingarmagn lóða takmarkast þó ávallt af leyfilegri hámarkshæð bygginga á lóð.

4.7 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti og 3. kafla í byggingarreglugerð (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður.

Lóðarhafi skal sjá um frágang á lóð sinni og lóðarmörkum, og ber ábyrgð á að frágangur sé í samræmi við samþykkta lóðaruppdrætti, mæli- og hæðarblöð. Öryggismál innan lóðar eru á ábyrgð lóðarhafa.

Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna graftrar fyrir sökklum skal lóðarhafi fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum gatnadeildar. Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða.

Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar og skal fjarlægð stalla / fláa frá lóðarmörkum vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir. Ef flái er gerður, skal hallinn ekki vera brattari en 1:2. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.

Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarráðs.

4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM

Allar götur, bílastæði meðfram götum, gangstéttir, hjóla- og göngustígar eru malbikaðir nema að annað sé tekið fram. Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar með bakvatni frá húsunum. Frágangur og viðhald á götum, göngu- og hjólastígum er alfarið í höndum Hafnarfjarðarbæjar.

4.9 HLJÓÐVIST

Áður en lóðum verður úthlutað á svæðinu mun Hafnarfjarðarbær leggja fram upplýsingar um áætlaðann umferðarhávaða, þannig að ljóst sé hvaða hljóðvist eigi að miða við varðandi hönnun húsana.

5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

5.1 ALMENNT

Í þessum kafla koma fram kvaðir á einstökum lóðum um hæðir húsa, byggingarmagn og þess háttar.

Almennt er gert ráð fyrir að byggingar standi út í lóðamörkum og afmarki þannig göturýmið. Þess vegna er ákvæði um að hús standi að hluta eða öllu leyti í byggingarlínu. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

Byggingarnar skulu vera, að undanskilinni einni á lóð A9, á bilinu 2-4 hæðir og nýting á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0. Þessi skilyrði eru sett meðal annars til þess að ná fram heilsteyptri þéttri þjónustu byggð og góðri nýtingu lands.

Hæðir húsa geta verið mismunandi innan hverrar lóðar, það er nánar tilgreint fyrir einstakar lóðir í þessum kafla.

5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN

Gert er ráð fyrir skrifstofu- og þjónustubyggingum með sameiginlegum bílastæðum meðfram Reykjanesbraut. Á svæðinu má gera ráð fyrir stórum sérverslunum, svo sem húsgagnaverslunum og ýmsum þjónustustofnunum. Ekki er gert ráð fyrir verslunum né hverfistengdri nær þjónustu svo sem nýlenduvöru- og smávöruverslun, þar sem því er ætlaður staður meira miðsvæðis í hverfinu.

5.2.1 LÓÐIR A1-A8

Á lóðum merktum A1-A8 er gert ráð fyrir 2-4 hæða byggingum, að minnstakosti 50% grunnflatar/botnflatar skal vera 4 hæðir.

Nýtingarhlutfall á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarmarka nema ef um bílageymslu neðanjarðar er að ræða, sjá nánar í kafla 4.6.

Aðkoma að byggingunum er annars vegar á norðurhlið lóðanna og hins vegar af bílastæðum sem ráðgerð eru milli lóða.

5.2.2 LÓÐ A9

Á lóð merktri A8 skal vera 6 hæða bygging innan skilgreinds reits og að auki einnar til tveggja hæða bygging / byggingar.

Bílageymsla á lóð skal hýsa öll þau bílastæði sem þörf er á miðað við byggingarmagn á lóðinni. Nýtingarhlutfall á þessari lóð skal vera á bilinu 1,5-2,5.

Lóðamörk marka byggingarreit lægri byggingarinnar / bygginganna en byggingarreitur háu byggingarinnar er skilgreindur innan lóðar.

Vegna sérstakrar staðsetningar og hlutverks byggingar á þessari endalóð skipulagssvæðisins skal endanlegt skipulag reits unnið í náinni samvinnu við Bæjarskipulag og skipulagshönnuði.

6. UPPDRÆTTIR

6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Deiliskipulag Miðsvæðis Valla

deiliskipulagsreitur 9.1

Skipulagsskilmálar

útgáfa 0.3

21 maí 2004

unnið af

Studio Granda

Hafnarfjarðarbæ

HAFNARFJARÐARBÆR

www.hafnarfjordur.is

EFNISYFIRLIT

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR 4

0.1 SAMÞYKKTIR 4
0.2 BREYTINGAR 4

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR 6

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR 6
1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR 6

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ 7

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS 7
2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI 7
2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR 7
2.4 MENNINGARMINJAR 7
2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS 7

3. SKIPULAGSTILLAGAN 8

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ 8
3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR 8
3.3 SJÁLFBÆR ÞRÓUN 8
3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA 9
3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI 9
3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS 9
3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR 9
3.8 OPIN SVÆÐI 10
3.9 SKERMUN 10
3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR 10
3.11 VEITUR OG LAGNIR 10

4. ALMENNIR SKILMÁLAR 11

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR 11
4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ 11
4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL 11
4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR 12
4.5 SORPGEYMSLUR 12

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR 12
4.7 FRÁGANGUR LÓÐA 12
4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM 13
4.9 HLJÓÐVIST 13
5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR 14
5.1 ALMENNT 14
5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN 14
5.2.1 LÓÐIR A1-A8 14
5.2.2 LÓÐ A9 14
6. UPPDRÆTTIR 15
6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR 16

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 SAMÞYKKTIR

Upphaflegt deiliskipulag var samþykkt 15.02.2000.
Deilliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis frá ....til............ og
Samþykkt í skipulags- og byggingarráði................
Samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar..............................

0.2 BREYTINGAR

Verði um breytingar á skilmálum þessum 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 breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og umferðarnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Útgáfa merkt 0.1, dagsett ágúst 2002 er yfirfarin og lítillega breytt frá auglýstri útgáfu 0.0, kafla 3.4 “STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA” var bætt við.

Útgáfa merkt 0.2, dagsett desember 2002 er yfirfarin og breytt samkvæmt ábendingum skipulagsstofnunar.

Breytingar voru gerðar á eftirtöldum köflum:

3.4 Bent á möguleika á hækkun nýtingarhlutfalls vegna bílastæða neðanjarðar, tafla leiðrétt.
4.1 Breytt texta varðandi óska um frávik frá deiliskipulagi.
4.3 Leiðrétt hámarks nýtingarhlutfall.
4.6 Breytt texta varðandi nýtingarhlutfall og bílastæði neðanjarðar.
4.9 Bætt við nýjum kafla HLJÓÐVIST.

Útgáfa merkt 0.3, dagsett 21.05.04 skilmálum breytt sem hluti af breytingu á deiliskipulagi.

Breytingin felst í meginatriðum í því að:

- Keilisásinn er lagður niður.
- Lega Ásbrautar breytist.
- Austasta hringtorgið færist til vegna spennistöðvar.
- Lóðir og byggingarreitir breytast til samræmis við liði 1. 2 og 3.
- Lóð spennistöðvar minnkar lítilega.
- Lega stígs vestast á svæðinu breytist.
- Mörk skipulagssvæðisins breytast.

Breytingar eru gerðar á eftirtöldum köflum í greinargerð.

Kafli 0.1 Ný samþykkt.
- 0.2 Lýsing á breytingunni.

- 1.2 Ný dags uppdráttar.
- 2.4 Bætt við texta varðandi fornleifar almennt. Feld niður tillaga um verndun jarðstrengs.
- 3.4 Tafla uppfærð m.v. breytta tillögu.
- 3.8 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 3.9 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.2 Breytingar á orðalagi í texta.
- 4.3 feld niður 100% bindandi byggingarlína.
- 4.6 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.7 Breytingar á orðalagi í texta.
- 5.2.1-5.2.4 Breytast í samræmi við breytingarnar í heild.
-

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR

Árið 1996 fór fram lokuð samkeppni um skipulag fyrir framtíðarbyggðarsvæði Hafnarfjarðar umhverfis Ástjörn og Grísanes. Hlutskörpust varð tillaga teiknistofanna Úti & inni arkitektar og Landslag. Í kjölfar samkeppninnar var vinningshöfunum falið að vinna tillögu að deiliskipulagi fyrir Velli, sem svo eru nefndir og liggja á suð-vestur hluta svæðisins. Tillögugerð lauk á vormánuðum 1998. Áður en endanlega var gengið frá lögformlegu deiliskipulagi áttu sér stað bæjarstjórnarskipti. Þann 26. júní 1998 var samþykkt stefnubreyting á uppbyggingarröðinni þess efnis að í stað þess að hefja uppbygginguna á Völlunum yrði hún hafin í Áslandi, sem er svæðið sem liggur norðan og austan við Ástjörn. Teiknistofunum Úti og Inni og Landslag var einnig falið að vinna deiliskipulag fyrir það svæði á grundvelli samkeppnistillögunnar.

Áherslur staðardagskrár 21 kalla á aðrar áherslur í þróun byggðar í þá veru að stuðla beri að betri nýtingu lands, þéttari byggð og meiri blöndun búsetu og atvinnu. Þessi sjónarmið eru megininntak nýrrar tillögu að svæðisskipulagi sem nú liggur frammi til kynningar. Landslag á Völlunum býður upp á tækifæri til að bregðast við þessum áherslum. Því var ákveðið að taka skipulagsramma Valla, íbúðahverfi og atvinnusvæði, til endurskoðunar þar sem ný sjónarmið væru höfð að leiðarljósi. Teiknistofunni Glámu-Kími var falið að endurskoða skipulagsrammann og til að vinna deiliskipulag fyrir fyrsta hluta íbúðahverfisins. Studio Granda var fengið til að vinna skipulag fyrir atvinnusvæðin í Selhrauni og miðsvæðið á Völlum.

Skipulagshöfundar beggja svæðanna hafa unnið í nánu samstarfi til að tvinna saman yfirbragð beggja svæðanna.

1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og skýringaruppdráttum. Upphaflegur skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:2000, dags. í maí 2004, breyttur uppdráttur dags 21.05.2004, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS

Skipulagssvæðið er um 26 hektarar. Það liggur meðfram Reykjanesbraut milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar. Mörk skipulagssvæðisins eru sýnd á skipulagsuppdrætti.

Engin byggð liggur að deiliskipulagssvæðinu. Handan Reykjanesbrautar til norðurs eru íbúðarhverfi frá seinni hluta 20. aldar en til suðurs handan Ásbrautar íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Hauka. Norð-austan við Ástjörn er nýtt íbúðahverfi, Áslandshverfi, með blandaðri íbúðabyggð. Þá er hafin uppbygging á 1. og 2. áfanga íbúðarhverfis á Völlum, sunnan við deiliskipulagssvæðið.

2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Ásbraut en hún tengist Reykjanesbraut um mislæg gatnamót til norð-austurs og Krýsuvíkurvegi til suð-vesturs.

Flokkun gatna er eftirfarandi:

- Reykjanesbraut sem liggur norðan skipulagssvæðisins er **stofnbraut**.
- Ásbraut sem liggur sunnan skipulagssvæðisins er **tengibraut**.

2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR

Landið, sem liggur í um 20-25 m.y.s, er að mestu gróið hraun og einkennist af tiltölulega jafnsléttri mosagróinni hraunhellu sem í eru nokkrar áberandi gjótur og hryggir á stöku stað. Á svæðinu vestanverðu gengur inn í það gróið holt sem liggur aðeins hærra í landinu. Jarðvegur á skipulagssvæðinu er nánast enginn að undanskildu þessu grasi gróna holti.

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.

2.4 MENNINGARMINJAR

Á svæðinu eru leifar af grjóthleðslum sem eru hluti af uppbyggingu eldri Krísuvíkurvegar. Þessar hleðslur skulu standa óhreyfðar enda lenda þær innan útivistarsvæðis, samkvæmt skipulagstillögunni.

Vakin er athygli á að “ef fornleifar finnast við framkvæmd skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fenginn er úrskurður fornleifanefndar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum“samanber 10. og 13. gr. þjóðminjalaga.

2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS

Allt land á skipulagssvæðinu er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

3. SKIPULAGSTILLAGAN

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ

Deiliskipulagið er fyrsti hluti í nýju atvinnu- og þjónustuhverfi milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar norðvestur af Völlum. Mótun og yfirbragð hverfisins tekur mið af fyrirhuguðu íbúðahverfi á Völlum. Náin samvinna höfunda beggja skipulagstillagna birtist í markvissu gatnakerfi ásamt samtvinnun þjónustubygginga. Byggðin er nátengd íþrótta- og útivistarsvæðum sem eru austan hverfisins, og tengist svæðinu í kringum Ástjörn með göngu- og hjólastígum.

Markmið deiliskipulagstillögunnar eru skilgreind sem eftirfarandi:

- Að móta heilsteypta, formfasta og þétta byggð með skýrum götumyndum og skjólgóðum bæjarrýmum sem stuðli að góðri nýtingu lands.
- Að með einföldu umferðarkerfi og skýrt skilgreindum rýmum verði auðratað um hverfið og auðvelt að staðsetja sig miðað við ytra umhverfi.
- Að stilla stærð helgunarsvæða veitukerfa, umferðarmannvirkja og bílastæða í hóf.

3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR

Megininntak deiliskipulagstillögunnar felst í eftirfarandi liðum:

- Meginhluti svæðisins verður þétt, blönduð byggð skrifstofu- og þjónustubygginga sem eru frá tveimur upp í sex hæðir. Byggðinni er ætlað að mynda samstæða og þétta heild með sterkum bæjarrýmum. Sérstök áhersla er lögð á að allt svæðið innan skipulagsreitsins sé skýrt skilgreint hvað notkun og eignarhald varðar.
- Áhersla er lögð á að gangandi og akandi umferð verði hlið við hlið innan göturýmis.
- Göturýmin eru unnin og skilgreind sem almenningsrými frekar en umferðarrými.

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 þéttari byggð markvisst gatnakerfi, samþjöppun bílastæða og styttra grunnkerfi í skipulaginu. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistrænu samhengi jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa.

Góð göngutengsl eru innan svæðis og að aðliggjandi svæðum í beinum tengslum við megin göngustígakerfi og almenningsvagnakerfi bæjarins. Bílastæðin meðfram Reykjanesbraut virka, með markvissri gróðursetningu, sem skermun gegn hávaðamengandi bílaumferð og draga úr áhrifum ríkjandi vindátta úr suðvestri. Aðstaða verður á svæðinu fyrir flokkun sorps. Leytast skal við að fella flokkunarstöð að landslagi.

Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar, við það verða þær auðveldari yfirferðar að vetrarlagi og snjómokstur sparast. Stefnt er að því að bakvatn verði notað sem mest og að afrennsli til sjávar verði með lægsta mögulega hitastigi.

3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA

Í eftirfarandi töflu eru settar fram stærðir lóða og byggingamagn á þeim miðað við nýtingarhlutfall. Lágmarks nýtingarhlutfall er 1,5 og hámark 2,5, athuga ber að ekki er reiknað með að bílastæði séu innan lóðar.

Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar getur heildarnýtingarhlutfall á lóð hækkað umfram hámarks nýtingarhlutfall, sjá nánar kafla 4.6.

Númer lóðar	Stærð lóðar í m^2	Lágmarks nýtingarhlutfall	Hámarks nýtingarhlutfall	Lágmarks byggingamagn	Hámarks byggingamagn
A1	1.708	1,5	2,0	2.562	3.416
A2	2.670	1,5	2,0	4.005	5.340
A3	2.780	1,5	2,0	4.170	5.560
A4	2.375	1,5	2,0	3.563	4.750
A5	2.796	1,5	2,0	4.194	5.592
A6	2.775	1,5	2,0	4.163	5.550
A7	2.643	1,5	2,0	3.965	5.286
A8	2.122	1,5	2,0	3.183	4.244
A9	3.612	1,5	2,5	5.418	7.224
Samtals	**23.481**			**35.223**	**46.962**

3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI

Ásbraut, sem er tengibraut í suðurjaðri skipulagssvæðisins er aðkomugata skipulagssvæðisins. Frá Ásbraut að bílastæðum eru stuttar vegtengingar sem flokkast sem safngötur. Á milli bílastæða og lóða liggur húsagata sem lóðirnar hafa beina aðkomu frá, hún verður útfærð/hönnuð miðað við 30 km hraða.

Byggingar skulu að öllu jöfnu standa við gangstétt og mynda þannig skýrt afmarkað göturými.

3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS

Áhersla er lögð á að landslag á skipulagssvæðinu fái notið sín eins og kostur er þannig að það komi að nokkru leyti fram í byggðinni, gatnakerfinu og á opnum svæðum.

3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR

Innan svæðisins liggja gönguleiðir að öllu jöfnu meðfram götu. Göngu- og hjólaleiðir, aðrar en þær, tengja saman hverfin sitt hvoru megin við Reykjanesbrautina og ganga því þvert yfir skipulagssvæðið, frá suðri til norðurs. Eins og aðrar framkvæmdir á svæðinu er miðað við að gangstígarnir fylgi hæðarbreytingum landsins og kræki fyrir bæði gjótur og hóla.

Göngu- og hjólastígatengsl við aðliggjandi svæði og aðalstígakerfi bæjarins verður um tvenn undirgöng undir Reykjanesbraut, um brú og gangbraut yfir Ásbraut að íþróttasvæði

Hauka og þaðan um stíga að nýjum íbúðahverfum Áslands og fyrirhuguðu íbúðasvæði Valla, að Ástjörn og upp í hlíðar Ásfjalls að Hvaleyravatni.

3.8 OPIN SVÆÐI

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir útivistarsvæði. Það einskorðast við svæðið í kringum gíg/námur sunnan Reykjanesbrautar og tengist það gönguleiðinni frá Hvaleyrarhrauni að Völlum.

3.9 SKERMUN

Ekki er um eiginlega skermun gagnvart Reykjanesbraut að ræða, aðra en þá sem bílastæðin og gróðurbeltið meðfram helgunarsvæði vegarins mynda. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu. Fjarlægð milli miðlínu Reykjanesbrautar og bygginga er um 100 metrar.

3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Gert er ráð fyrir að strætisvagnar aki Ásbrautina í báðar áttir. Áskilinn er réttur til færslu stoppustöðvar við gatnahönnun eða ef breytingar verða á leiðarkerfi.

3.11 VEITUR OG LAGNIR

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Kvöð er á lóðarhafa um að bakvatn frá húsunum sé leitt út í gangstéttar.

4. ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

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

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, allt það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Ef ósk kemur fram um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir skipulagsyfirvöld Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á frávikin þá 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 taki mið af nálægð þeirra við viðkvæmt landslag.

4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, byggingarlínur, bílastæði og aðrar 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 lítillega við nánari hönnun.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L) og hæðir lóða að gangstétt (G). Lóðarhafa ber að fylgja G- og L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblöðum. G- og L- tölur tengjast línulega á milli hornapunkta og ákveða þannig hæðarsetningu lands á lóðarmörkum.

Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð og skulu frávik umfram +/- 30 cm koma til umfjöllunar hjá skipulagsyfirvöldum Hafnarfjarðarbæjar. Í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir koma fram ákvæði um hæðir húsa.

Á hæðarblöðum kemur fram lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir, eftir atvikum.

4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL

Lóðamörk og byggingarreitir falla saman og afmarka það svæði sem lóðarhafi má byggja á. Allir hlutar byggingar skulu standa innan lóðarmarka nema að annað sé tekið fram, og skal tiltekinn hluti bygginga standa á bundinni byggingarlínu, eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

-Bundin byggingarlína C, sem byggð er amk. 75%
-Bundin byggingarlína D, sem byggð er amk. 50%

Fjarlægð milli húsa og frágangur útveggja skal þó uppfylla ákvæði um brunavarnir.
Gert er ráð fyrir nokkuð þéttri byggð sem þó er takmörkuð af þeim fjölda bílastæða sem gert er ráð fyrir á svæðinu.
Nýtingarhlutfall er frá 1,5 - 2,5. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er tiltekið í sérskilmálum.

4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR

Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli, jarðvegsgerð, dýpt og lega lagna leyfa.
Svalir eru leyfðar nema að annað sé tekið fram í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir, svo fremi sem þær séu innan lóðamarka og uppfylli byggingarreglugerð hvað varðar fjarlægðir frá lóðamörkum og nærliggjandi húsum.

4.5 SORPGEYMSLUR

Allar sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. grein Byggingarreglugerðar nr.441/1998.
Allt sorp er flokkað, því safnað saman og eytt í samræmi við reglur Hafnarfjarðarbæjar.

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR

Tillagan gerir ráð fyrir nokkuð þéttri byggð atvinnuhúsnæðis á svæðinu öllu, þar sem nýtingarhlutfall á lóðum er á bilinu 1,5-2,5. Til að uppfylla kvaðir um bílastæði, sbr. 64. grein Byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og grein 3.1.4 í Skipulagsreglugerð nr.400/1998, í svo þéttri byggð er ljóst að til sérstakra úrlausna á bílastæðum þarf að koma. Gert ráð fyrir stóru bílastæði til sameiginlegra afnota sem afmarkast af helgunarsvæði Reykjanesbrautar annars vegar og aðliggjandi lóðum hins vegar. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu.
Bílastæði eru utan lóða, að undanskilinni lóð A9, og til sameiginlegra afnota. Þetta á þó ekki við ef um er að ræða bílageymslu í kjallara. Hafnarfjarðarbær framkvæmir og viðheldur bílastæðunum. Lóðarhafi greiðir stofnkostnað /bílastæðagjalda fyrir bílastæði í samræmi við þann fjölda bílastæða sem honum ber að útvega, miðað við stærð og notkun húss, sbr. gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð nr. 400 / 1998. Viðhaldskostnaður verður reiknaður með fasteignagjöldum, samkvæmt nánari ákvörðun bæjaryfirvalda hverju sinni.
Þar sem því verður við komið er leyfilegt að hafa bílgeymslur í kjöllurum bygginga. Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar reiknast þau ekki með við útreikning nýtingarhlutfalls lóðarinnar. Hinsvegar má auka byggingarmagn lóðanna um 35 m^2 fyrir hvert bílastæði í bílageymslu neðanjarðar umfram leyfilegt hámarks byggingarmagn miðað við nýtingarhlutfall. Byggingarmagn lóða takmarkast þó ávallt af leyfilegri hámarkshæð bygginga á lóð.

4.7 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti og 3. kafla í byggingarreglugerð (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður.
Lóðarhafi skal sjá um frágang á lóð sinni og lóðarmörkum, og ber ábyrgð á að frágangur sé í samræmi við samþykkta lóðaruppdrætti, mæli- og hæðarblöð. Öryggismál innan lóðar eru á ábyrgð lóðarhafa.
Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna graftrar fyrir sökklum skal lóðarhafi fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum gatnadeildar. Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða.
Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar og skal fjarlægð stalla / fláa frá lóðarmörkum vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir. Ef flái er gerður, skal hallinn ekki vera brattari en 1:2. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.
Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarráðs.

4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM

Allar götur, bílastæði meðfram götum, gangstéttir, hjóla- og göngustígar eru malbikaðir nema að annað sé tekið fram. Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar með bakvatni frá húsunum. Frágangur og viðhald á götum, göngu- og hjólastígum er alfarið í höndum Hafnarfjarðarbæjar.

4.9 HLJÓÐVIST

Áður en lóðum verður úthlutað á svæðinu mun Hafnarfjarðarbær leggja fram upplýsingar um áætlaðann umferðarhávaða, þannig að ljóst sé hvaða hljóðvist eigi að miða við varðandi hönnun húsana.

5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

5.1 ALMENNT

Í þessum kafla koma fram kvaðir á einstökum lóðum um hæðir húsa, byggingarmagn og þess háttar.

Almennt er gert ráð fyrir að byggingar standi út í lóðamörkum og afmarki þannig göturýmið. Þess vegna er ákvæði um að hús standi að hluta eða öllu leyti í byggingarlínu. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

Byggingarnar skulu vera, að undanskilinni einni á lóð A9, á bilinu 2-4 hæðir og nýting á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0. Þessi skilyrði eru sett meðal annars til þess að ná fram heilsteyptri þéttri þjónustu byggð og góðri nýtingu lands.

Hæðir húsa geta verið mismunandi innan hverrar lóðar, það er nánar tilgreint fyrir einstakar lóðir í þessum kafla.

5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN

Gert er ráð fyrir skrifstofu- og þjónustubyggingum með sameiginlegum bílastæðum meðfram Reykjanesbraut. Á svæðinu má gera ráð fyrir stórum sérverslunum, svo sem húsgagnaverslunum og ýmsum þjónustustofnunum. Ekki er gert ráð fyrir verslunum né hverfistengdri nær þjónustu svo sem nýlenduvöru- og smávöruverslun, þar sem því er ætlaður staður meira miðsvæðis í hverfinu.

5.2.1 LÓÐIR A1-A8

Á lóðum merktum A1-A8 er gert ráð fyrir 2-4 hæða byggingum, að minnstakosti 50% grunnflatar/botnflatar skal vera 4 hæðir.

Nýtingarhlutfall á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarmarka nema ef um bílageymslu neðanjarðar er að ræða, sjá nánar í kafla 4.6.

Aðkoma að byggingunum er annars vegar á norðurhlið lóðanna og hins vegar af bílastæðum sem ráðgerð eru milli lóða.

5.2.2 LÓÐ A9

Á lóð merktri A8 skal vera 6 hæða bygging innan skilgreinds reits og að auki einnar til tveggja hæða bygging / byggingar.

Bílageymsla á lóð skal hýsa öll þau bílastæði sem þörf er á miðað við byggingarmagn á lóðinni. Nýtingarhlutfall á þessari lóð skal vera á bilinu 1,5-2,5.

Lóðamörk marka byggingarreit lægri byggingarinnar / bygginganna en byggingarreitur háu byggingarinnar er skilgreindur innan lóðar.

Vegna sérstakrar staðsetningar og hlutverks byggingar á þessari endalóð skipulagssvæðisins skal endanlegt skipulag reits unnið í náinni samvinnu við Bæjarskipulag og skipulagshönnuði.

6. UPPDRÆTTIR

6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Deiliskipulag Miðsvæðis Valla

deiliskipulagsreitur 9.1

Skipulagsskilmálar

útgáfa 0.3

21 maí 2004

unnið af
Studio Granda
Hafnarfjarðarbæ

HAFNARFJARÐARBÆR

www.hafnarfjordur.is

EFNISYFIRLIT

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR 4

0.1 SAMÞYKKTIR 4
0.2 BREYTINGAR 4

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR 6

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR 6
1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR 6

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ 7

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS 7
2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI 7
2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR 7
2.4 MENNINGARMINJAR 7
2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS 7

3. SKIPULAGSTILLAGAN 8

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ 8
3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR 8
3.3 SJÁLFBÆR ÞRÓUN 8
3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA 9
3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI 9
3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS 9
3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR 9
3.8 OPIN SVÆÐI 10
3.9 SKERMUN 10
3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR 10
3.11 VEITUR OG LAGNIR 10

4. ALMENNIR SKILMÁLAR 11

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR 11
4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ 11
4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL 11
4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR 12
4.5 SORPGEYMSLUR 12

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR 12
4.7 FRÁGANGUR LÓÐA 12
4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM 13
4.9 HLJÓÐVIST 13
5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR 14
5.1 ALMENNT 14
5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN 14
5.2.1 LÓÐIR A1-A8 14
5.2.2 LÓÐ A9 14
6. UPPDRÆTTIR 15
6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR 16

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 SAMÞYKKTIR

Upphaflegt deiliskipulag var samþykkt 15.02.2000.
Deilliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis frá ....til............ og
Samþykkt í skipulags- og byggingarráði................
Samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar..............................

0.2 BREYTINGAR

Verði um breytingar á skilmálum þessum 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 breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og umferðarnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Útgáfa merkt 0.1, dagsett ágúst 2002 er yfirfarin og lítillega breytt frá auglýstri útgáfu 0.0, kafla 3.4 “STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA” var bætt við.

Útgáfa merkt 0.2, dagsett desember 2002 er yfirfarin og breytt samkvæmt ábendingum skipulagsstofnunar.

Breytingar voru gerðar á eftirtöldum köflum:

3.4 Bent á möguleika á hækkun nýtingarhlutfalls vegna bílastæða neðanjarðar, tafla leiðrétt.
4.1 Breytt texta varðandi óska um frávik frá deiliskipulagi.
4.3 Leiðrétt hámarks nýtingarhlutfall.
4.6 Breytt texta varðandi nýtingarhlutfall og bílastæði neðanjarðar.
4.9 Bætt við nýjum kafla HLJÓÐVIST.

Útgáfa merkt 0.3, dagsett 21.05.04 skilmálum breytt sem hluti af breytingu á deiliskipulagi.

Breytingin felst í meginatriðum í því að:

- Keilisásinn er lagður niður.
- Lega Ásbrautar breytist.
- Austasta hringtorgið færist til vegna spennistöðvar.
- Lóðir og byggingarreitir breytast til samræmis við liði 1. 2 og 3.
- Lóð spennistöðvar minnkar lítilega.
- Lega stígs vestast á svæðinu breytist.
- Mörk skipulagssvæðisins breytast.

Breytingar eru gerðar á eftirtöldum köflum í greinargerð.

Kafli 0.1 Ný samþykkt.

- 0.2 Lýsing á breytingunni.

- 1.2 Ný dags uppdráttar.
- 2.4 Bætt við texta varðandi fornleifar almennt. Feld niður tillaga um verndun jarðstrengs.
- 3.4 Tafla uppfærð m.v. breytta tillögu.
- 3.8 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 3.9 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.2 Breytingar á orðalagi í texta.
- 4.3 feld niður 100% bindandi byggingarlína.
- 4.6 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.7 Breytingar á orðalagi í texta.
- 5.2.1-5.2.4 Breytast í samræmi við breytingarnar í heild.
-

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR

Árið 1996 fór fram lokuð samkeppni um skipulag fyrir framtíðarbyggðarsvæði Hafnarfjarðar umhverfis Ástjörn og Grísanes. Hlutskörpust varð tillaga teiknistofanna Úti & inni arkitektar og Landslag. Í kjölfar samkeppninnar var vinningshöfunum falið að vinna tillögu að deiliskipulagi fyrir Velli, sem svo eru nefndir og liggja á suð-vestur hluta svæðisins. Tillögugerð lauk á vormánuðum 1998. Áður en endanlega var gengið frá lögformlegu deiliskipulagi áttu sér stað bæjarstjórnarskipti. Þann 26. júní 1998 var samþykkt stefnubreyting á uppbyggingarröðinni þess efnis að í stað þess að hefja uppbygginguna á Völlunum yrði hún hafin í Áslandi, sem er svæðið sem liggur norðan og austan við Ástjörn. Teiknistofunum Úti og Inni og Landslag var einnig falið að vinna deiliskipulag fyrir það svæði á grundvelli samkeppnistillögunnar.

Áherslur staðardagskrár 21 kalla á aðrar áherslur í þróun byggðar í þá veru að stuðla beri að betri nýtingu lands, þéttari byggð og meiri blöndun búsetu og atvinnu. Þessi sjónarmið eru megininntak nýrrar tillögu að svæðisskipulagi sem nú liggur frammi til kynningar. Landslag á Völlunum býður upp á tækifæri til að bregðast við þessum áherslum. Því var ákveðið að taka skipulagsramma Valla, íbúðahverfi og atvinnusvæði, til endurskoðunar þar sem ný sjónarmið væru höfð að leiðarljósi. Teiknistofunni Glámu-Kími var falið að endurskoða skipulagsrammann og til að vinna deiliskipulag fyrir fyrsta hluta íbúðahverfisins. Studio Granda var fengið til að vinna skipulag fyrir atvinnusvæðin í Selhrauni og miðsvæðið á Völlum.

Skipulagshöfundar beggja svæðanna hafa unnið í nánu samstarfi til að tvinna saman yfirbragð beggja svæðanna.

1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og skýringaruppdráttum. Upphaflegur skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:2000, dags. í maí 2004, breyttur uppdráttur dags 21.05.2004, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS

Skipulagssvæðið er um 26 hektarar. Það liggur meðfram Reykjanesbraut milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar. Mörk skipulagssvæðisins eru sýnd á skipulagsuppdrætti.

Engin byggð liggur að deiliskipulagssvæðinu. Handan Reykjanesbrautar til norðurs eru íbúðarhverfi frá seinni hluta 20. aldar en til suðurs handan Ásbrautar íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Hauka. Norð-austan við Ástjörn er nýtt íbúðahverfi, Áslandshverfi, með blandaðri íbúðabyggð. Þá er hafin uppbygging á 1. og 2. áfanga íbúðarhverfis á Völlum, sunnan við deiliskipulagssvæðið.

2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Ásbraut en hún tengist Reykjanesbraut um mislæg gatnamót til norð-austurs og Krýsuvíkurvegi til suð-vesturs.

Flokkun gatna er eftirfarandi:

- Reykjanesbraut sem liggur norðan skipulagssvæðisins er **stofnbraut**.
- Ásbraut sem liggur sunnan skipulagssvæðisins er **tengibraut**.

2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR

Landið, sem liggur í um 20-25 m.y.s, er að mestu gróið hraun og einkennist af tiltölulega jafnsléttri mosagróinni hraunhellu sem í eru nokkrar áberandi gjótur og hryggir á stöku stað. Á svæðinu vestanverðu gengur inn í það gróið holt sem liggur aðeins hærra í landinu. Jarðvegur á skipulagssvæðinu er nánast enginn að undanskildu þessu grasi gróna holti.

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.

2.4 MENNINGARMINJAR

Á svæðinu eru leifar af grjóthleðslum sem eru hluti af uppbyggingu eldri Krísuvíkurvegar. Þessar hleðslur skulu standa óhreyfðar enda lenda þær innan útivistarsvæðis, samkvæmt skipulagstillögunni.

Vakin er athygli á að “ef fornleifar finnast við framkvæmd skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fenginn er úrskurður fornleifanefndar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum“samanber 10. og 13. gr. þjóðminjalaga.

2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS

Allt land á skipulagssvæðinu er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

3. SKIPULAGSTILLAGAN

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ

Deiliskipulagið er fyrsti hluti í nýju atvinnu- og þjónustuhverfi milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar norðvestur af Völlum. Mótun og yfirbragð hverfisins tekur mið af fyrirhuguðu íbúðahverfi á Völlum. Náin samvinna höfunda beggja skipulagstillagna birtist í markvissu gatnakerfi ásamt samtvinnun þjónustubygginga. Byggðin er nátengd íþrótta- og útivistarsvæðum sem eru austan hverfisins, og tengist svæðinu í kringum Ástjörn með göngu- og hjólastígum.

Markmið deiliskipulagstillögunnar eru skilgreind sem eftirfarandi:

- Að móta heilsteypta, formfasta og þétta byggð með skýrum götumyndum og skjólgóðum bæjarrýmum sem stuðli að góðri nýtingu lands.
- Að með einföldu umferðarkerfi og skýrt skilgreindum rýmum verði auðratað um hverfið og auðvelt að staðsetja sig miðað við ytra umhverfi.
- Að stilla stærð helgunarsvæða veitukerfa, umferðarmannvirkja og bílastæða í hóf.

3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR

Megininntak deiliskipulagstillögunnar felst í eftirfarandi liðum:

- Meginhluti svæðisins verður þétt, blönduð byggð skrifstofu- og þjónustubygginga sem eru frá tveimur upp í sex hæðir. Byggðinni er ætlað að mynda samstæða og þétta heild með sterkum bæjarrýmum. Sérstök áhersla er lögð á að allt svæðið innan skipulagsreitsins sé skýrt skilgreint hvað notkun og eignarhald varðar.
- Áhersla er lögð á að gangandi og akandi umferð verði hlið við hlið innan göturýmis.
- Göturýmin eru unnin og skilgreind sem almenningsrými frekar en umferðarrými.

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 þéttari byggð markvisst gatnakerfi, samþjöppun bílastæða og styttra grunnkerfi í skipulaginu. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistrænu samhengi jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa.

Góð göngutengsl eru innan svæðis og að aðliggjandi svæðum í beinum tengslum við megin göngustígakerfi og almenningsvagnakerfi bæjarins. Bílastæðin meðfram Reykjanesbraut virka, með markvissri gróðursetningu, sem skermun gegn hávaðamengandi bílaumferð og draga úr áhrifum ríkjandi vindátta úr suðvestri. Aðstaða verður á svæðinu fyrir flokkun sorps. Leytast skal við að fella flokkunarstöð að landslagi.

Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar, við það verða þær auðveldari yfirferðar að vetrarlagi og snjómokstur sparast. Stefnt er að því að bakvatn verði notað sem mest og að afrennsli til sjávar verði með lægsta mögulega hitastigi.

3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA

Í eftirfarandi töflu eru settar fram stærðir lóða og byggingamagn á þeim miðað við nýtingarhlutfall. Lágmarks nýtingarhlutfall er 1,5 og hámark 2,5, athuga ber að ekki er reiknað með að bílastæði séu innan lóðar.

Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar getur heildarnýtingarhlutfall á lóð hækkað umfram hámarks nýtingarhlutfall, sjá nánar kafla 4.6.

Númer lóðar	Stærð lóðar í m^2	Lágmarks nýtingarhlutfall	Hámarks nýtingarhlutfall	Lágmarks byggingamagn	Hámarks byggingamagn
A1	1.708	1,5	2,0	2.562	3.416
A2	2.670	1,5	2,0	4.005	5.340
A3	2.780	1,5	2,0	4.170	5.560
A4	2.375	1,5	2,0	3.563	4.750
A5	2.796	1,5	2,0	4.194	5.592
A6	2.775	1,5	2,0	4.163	5.550
A7	2.643	1,5	2,0	3.965	5.286
A8	2.122	1,5	2,0	3.183	4.244
A9	3.612	1,5	2,5	5.418	7.224
Samtals	**23.481**			**35.223**	**46.962**

3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI

Ásbraut, sem er tengibraut í suðurjaðri skipulagssvæðisins er aðkomugata skipulagssvæðisins. Frá Ásbraut að bílastæðum eru stuttar vegtengingar sem flokkast sem safngötur. Á milli bílastæða og lóða liggur húsagata sem lóðirnar hafa beina aðkomu frá, hún verður útfærð/hönnuð miðað við 30 km hraða.

Byggingar skulu að öllu jöfnu standa við gangstétt og mynda þannig skýrt afmarkað göturými.

3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS

Áhersla er lögð á að landslag á skipulagssvæðinu fái notið sín eins og kostur er þannig að það komi að nokkru leyti fram í byggðinni, gatnakerfinu og á opnum svæðum.

3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR

Innan svæðisins liggja gönguleiðir að öllu jöfnu meðfram götu. Göngu- og hjólaleiðir, aðrar en þær, tengja saman hverfin sitt hvoru megin við Reykjanesbrautina og ganga því þvert yfir skipulagssvæðið, frá suðri til norðurs. Eins og aðrar framkvæmdir á svæðinu er miðað við að gangstígarnir fylgi hæðarbreytingum landsins og kræki fyrir bæði gjótur og hóla.

Göngu- og hjólastígatengsl við aðliggjandi svæði og aðalstígakerfi bæjarins verður um tvenn undirgöng undir Reykjanesbraut, um brú og gangbraut yfir Ásbraut að íþróttasvæði

Hauka og þaðan um stíga að nýjum íbúðahverfum Áslands og fyrirhuguðu íbúðasvæði Valla, að Ástjörn og upp í hlíðar Ásfjalls að Hvaleyravatni.

3.8 OPIN SVÆÐI

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir útivistarsvæði. Það einskorðast við svæðið í kringum gíg/námur sunnan Reykjanesbrautar og tengist það gönguleiðinni frá Hvaleyrarhrauni að Völlum.

3.9 SKERMUN

Ekki er um eiginlega skermun gagnvart Reykjanesbraut að ræða, aðra en þá sem bílastæðin og gróðurbeltið meðfram helgunarsvæði vegarins mynda. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu. Fjarlægð milli miðlínu Reykjanesbrautar og bygginga er um 100 metrar.

3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Gert er ráð fyrir að strætisvagnar aki Ásbrautina í báðar áttir. Áskilinn er réttur til færslu stoppustöðvar við gatnahönnun eða ef breytingar verða á leiðarkerfi.

3.11 VEITUR OG LAGNIR

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Kvöð er á lóðarhafa um að bakvatn frá húsunum sé leitt út í gangstéttar.

4. ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

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

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, allt það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Ef ósk kemur fram um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir skipulagsyfirvöld Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á frávikin þá 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 taki mið af nálægð þeirra við viðkvæmt landslag.

4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, byggingarlínur, bílastæði og aðrar 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 lítillega við nánari hönnun.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L) og hæðir lóða að gangstétt (G). Lóðarhafa ber að fylgja G- og L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblöðum. G- og L- tölur tengjast línulega á milli hornapunkta og ákveða þannig hæðarsetningu lands á lóðarmörkum.

Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð og skulu frávik umfram +/- 30 cm koma til umfjöllunar hjá skipulagsyfirvöldum Hafnarfjarðarbæjar. Í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir koma fram ákvæði um hæðir húsa.

Á hæðarblöðum kemur fram lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir, eftir atvikum.

4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL

Lóðamörk og byggingarreitir falla saman og afmarka það svæði sem lóðarhafi má byggja á. Allir hlutar byggingar skulu standa innan lóðarmarka nema að annað sé tekið fram, og skal tiltekinn hluti bygginga standa á bundinni byggingarlínu, eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

-Bundin byggingarlína C, sem byggð er amk. 75%
-Bundin byggingarlína D, sem byggð er amk. 50%

Fjarlægð milli húsa og frágangur útveggja skal þó uppfylla ákvæði um brunavarnir.
Gert er ráð fyrir nokkuð þéttri byggð sem þó er takmörkuð af þeim fjölda bílastæða sem gert er ráð fyrir á svæðinu.
Nýtingarhlutfall er frá 1,5 - 2,5. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er tiltekið í sérskilmálum.

4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR

Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli, jarðvegsgerð, dýpt og lega lagna leyfa.
Svalir eru leyfðar nema að annað sé tekið fram í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir, svo fremi sem þær séu innan lóðamarka og uppfylli byggingarreglugerð hvað varðar fjarlægðir frá lóðamörkum og nærliggjandi húsum.

4.5 SORPGEYMSLUR

Allar sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. grein Byggingarreglugerðar nr.441/1998.
Allt sorp er flokkað, því safnað saman og eytt í samræmi við reglur Hafnarfjarðarbæjar.

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR

Tillagan gerir ráð fyrir nokkuð þéttri byggð atvinnuhúsnæðis á svæðinu öllu, þar sem nýtingarhlutfall á lóðum er á bilinu 1,5-2,5. Til að uppfylla kvaðir um bílastæði, sbr. 64. grein Byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og grein 3.1.4 í Skipulagsreglugerð nr.400/1998, í svo þéttri byggð er ljóst að til sérstakra úrlausna á bílastæðum þarf að koma. Gert ráð fyrir stóru bílastæði til sameiginlegra afnota sem afmarkast af helgunarsvæði Reykjanesbrautar annars vegar og aðliggjandi lóðum hins vegar. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu.
Bílastæði eru utan lóða, að undanskilinni lóð A9, og til sameiginlegra afnota. Þetta á þó ekki við ef um er að ræða bílageymslu í kjallara. Hafnarfjarðarbær framkvæmir og viðheldur bílastæðunum. Lóðarhafi greiðir stofnkostnað /bílastæðagjalda fyrir bílastæði í samræmi við þann fjölda bílastæða sem honum ber að útvega, miðað við stærð og notkun húss, sbr. gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð nr. 400 / 1998. Viðhaldskostnaður verður reiknaður með fasteignagjöldum, samkvæmt nánari ákvörðun bæjaryfirvalda hverju sinni.
Þar sem því verður við komið er leyfilegt að hafa bílgeymslur í kjöllurum bygginga. Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar reiknast þau ekki með við útreikning nýtingarhlutfalls lóðarinnar. Hinsvegar má auka byggingarmagn lóðanna um 35 m^2 fyrir hvert bílastæði í bílageymslu neðanjarðar umfram leyfilegt hámarks byggingarmagn miðað við nýtingarhlutfall. Byggingarmagn lóða takmarkast þó ávallt af leyfilegri hámarkshæð bygginga á lóð.

4.7 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti og 3. kafla í byggingarreglugerð (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður.

Lóðarhafi skal sjá um frágang á lóð sinni og lóðarmörkum, og ber ábyrgð á að frágangur sé í samræmi við samþykkta lóðaruppdrætti, mæli- og hæðarblöð. Öryggismál innan lóðar eru á ábyrgð lóðarhafa.

Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna graftrar fyrir sökklum skal lóðarhafi fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum gatnadeildar. Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða.

Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar og skal fjarlægð stalla / fláa frá lóðarmörkum vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir. Ef flái er gerður, skal hallinn ekki vera brattari en 1:2. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.

Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarráðs.

4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM

Allar götur, bílastæði meðfram götum, gangstéttir, hjóla- og göngustígar eru malbikaðir nema að annað sé tekið fram. Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar með bakvatni frá húsunum. Frágangur og viðhald á götum, göngu- og hjólastígum er alfarið í höndum Hafnarfjarðarbæjar.

4.9 HLJÓÐVIST

Áður en lóðum verður úthlutað á svæðinu mun Hafnarfjarðarbær leggja fram upplýsingar um áætlaðann umferðarhávaða, þannig að ljóst sé hvaða hljóðvist eigi að miða við varðandi hönnun húsana.

5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

5.1 ALMENNT

Í þessum kafla koma fram kvaðir á einstökum lóðum um hæðir húsa, byggingarmagn og þess háttar.

Almennt er gert ráð fyrir að byggingar standi út í lóðamörkum og afmarki þannig göturýmið. Þess vegna er ákvæði um að hús standi að hluta eða öllu leyti í byggingarlínu. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

Byggingarnar skulu vera, að undanskilinni einni á lóð A9, á bilinu 2-4 hæðir og nýting á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0. Þessi skilyrði eru sett meðal annars til þess að ná fram heilsteyptri þéttri þjónustu byggð og góðri nýtingu lands.

Hæðir húsa geta verið mismunandi innan hverrar lóðar, það er nánar tilgreint fyrir einstakar lóðir í þessum kafla.

5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN

Gert er ráð fyrir skrifstofu- og þjónustubyggingum með sameiginlegum bílastæðum meðfram Reykjanesbraut. Á svæðinu má gera ráð fyrir stórum sérverslunum, svo sem húsgagnaverslunum og ýmsum þjónustustofnunum. Ekki er gert ráð fyrir verslunum né hverfistengdri nær þjónustu svo sem nýlenduvöru- og smávöruverslun, þar sem því er ætlaður staður meira miðsvæðis í hverfinu.

5.2.1 LÓÐIR A1-A8

Á lóðum merktum A1-A8 er gert ráð fyrir 2-4 hæða byggingum, að minnstakosti 50% grunnflatar/botnflatar skal vera 4 hæðir.

Nýtingarhlutfall á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarmarka nema ef um bílageymslu neðanjarðar er að ræða, sjá nánar í kafla 4.6.

Aðkoma að byggingunum er annars vegar á norðurhlið lóðanna og hins vegar af bílastæðum sem ráðgerð eru milli lóða.

5.2.2 LÓÐ A9

Á lóð merktri A8 skal vera 6 hæða bygging innan skilgreinds reits og að auki einnar til tveggja hæða bygging / byggingar.

Bílageymsla á lóð skal hýsa öll þau bílastæði sem þörf er á miðað við byggingarmagn á lóðinni. Nýtingarhlutfall á þessari lóð skal vera á bilinu 1,5-2,5.

Lóðamörk marka byggingarreit lægri byggingarinnar / bygginganna en byggingarreitur háu byggingarinnar er skilgreindur innan lóðar.

Vegna sérstakrar staðsetningar og hlutverks byggingar á þessari endalóð skipulagssvæðisins skal endanlegt skipulag reits unnið í náinni samvinnu við Bæjarskipulag og skipulagshönnuði.

6. UPPDRÆTTIR

6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Deiliskipulag Miðsvæðis Valla

deiliskipulagsreitur 9.1

Skipulagsskilmálar

útgáfa 0.3

21 maí 2004

unnið af
Studio Granda
Hafnarfjarðarbæ

HAFNARFJARÐARBÆR

www.hafnarfjordur.is

EFNISYFIRLIT

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR 4

0.1 SAMÞYKKTIR 4

0.2 BREYTINGAR 4

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR 6

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR 6

1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR 6

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ 7

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS 7

2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI 7

2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR 7

2.4 MENNINGARMINJAR 7

2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS 7

3. SKIPULAGSTILLAGAN 8

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ 8

3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR 8

3.3 SJÁLFBÆR ÞRÓUN 8

3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA 9

3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI 9

3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS 9

3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR 9

3.8 OPIN SVÆÐI 10

3.9 SKERMUN 10

3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR 10

3.11 VEITUR OG LAGNIR 10

4. ALMENNIR SKILMÁLAR 11

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR 11

4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ 11

4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL 11

4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR 12

4.5 SORPGEYMSLUR 12

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR 12
4.7 FRÁGANGUR LÓÐA 12
4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM 13
4.9 HLJÓÐVIST 13
5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR 14
5.1 ALMENNT 14
5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN 14
5.2.1 LÓÐIR A1-A8 14
5.2.2 LÓÐ A9 14
6. UPPDRÆTTIR 15
6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR 16

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 SAMÞYKKTIR

Upphaflegt deiliskipulag var samþykkt 15.02.2000.
Deilliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis frá ....til............ og
Samþykkt í skipulags- og byggingarráði................
Samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar..............................

0.2 BREYTINGAR

Verði um breytingar á skilmálum þessum 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 breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og umferðarnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Útgáfa merkt 0.1, dagsett ágúst 2002 er yfirfarin og lítillega breytt frá auglýstri útgáfu 0.0, kafla 3.4 “STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA” var bætt við.

Útgáfa merkt 0.2, dagsett desember 2002 er yfirfarin og breytt samkvæmt ábendingum skipulagsstofnunar.

Breytingar voru gerðar á eftirtöldum köflum:

3.4 Bent á möguleika á hækkun nýtingarhlutfalls vegna bílastæða neðanjarðar, tafla leiðrétt.
4.1 Breytt texta varðandi óska um frávik frá deiliskipulagi.
4.3 Leiðrétt hámarks nýtingarhlutfall.
4.6 Breytt texta varðandi nýtingarhlutfall og bílastæði neðanjarðar.
4.9 Bætt við nýjum kafla HLJÓÐVIST.

Útgáfa merkt 0.3, dagsett 21.05.04 skilmálum breytt sem hluti af breytingu á deiliskipulagi.
Breytingin felst í meginatriðum í því að:

- Keilisásinn er lagður niður.
- Lega Ásbrautar breytist.
- Austasta hringtorgið færist til vegna spennistöðvar.
- Lóðir og byggingarreitir breytast til samræmis við liði 1. 2 og 3.
- Lóð spennistöðvar minnkar lítilega.
- Lega stígs vestast á svæðinu breytist.
- Mörk skipulagssvæðisins breytast.

Breytingar eru gerðar á eftirtöldum köflum í greinargerð.
Kafli 0.1 Ný samþykkt.
- 0.2 Lýsing á breytingunni.

- 1.2 Ný dags uppdráttar.
- 2.4 Bætt við texta varðandi fornleifar almennt. Feld niður tillaga um verndun jarðstrengs.
- 3.4 Tafla uppfærð m.v. breytta tillögu.
- 3.8 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 3.9 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.2 Breytingar á orðalagi í texta.
- 4.3 feld niður 100% bindandi byggingarlína.
- 4.6 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.7 Breytingar á orðalagi í texta.
- 5.2.1-5.2.4 Breytast í samræmi við breytingarnar í heild.
-

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR

Árið 1996 fór fram lokuð samkeppni um skipulag fyrir framtíðarbyggðarsvæði Hafnarfjarðar umhverfis Ástjörn og Grísanes. Hlutskörpust varð tillaga teiknistofanna Úti & inni arkitektar og Landslag. Í kjölfar samkeppninnar var vinningshöfunum falið að vinna tillögu að deiliskipulagi fyrir Velli, sem svo eru nefndir og liggja á suð-vestur hluta svæðisins. Tillögugerð lauk á vormánuðum 1998. Áður en endanlega var gengið frá lögformlegu deiliskipulagi áttu sér stað bæjarstjórnarskipti. Þann 26. júní 1998 var samþykkt stefnubreyting á uppbyggingarröðinni þess efnis að í stað þess að hefja uppbygginguna á Völlunum yrði hún hafin í Áslandi, sem er svæðið sem liggur norðan og austan við Ástjörn. Teiknistofunum Úti og Inni og Landslag var einnig falið að vinna deiliskipulag fyrir það svæði á grundvelli samkeppnistillögunnar.

Áherslur staðardagskrár 21 kalla á aðrar áherslur í þróun byggðar í þá veru að stuðla beri að betri nýtingu lands, þéttari byggð og meiri blöndun búsetu og atvinnu. Þessi sjónarmið eru megininntak nýrrar tillögu að svæðisskipulagi sem nú liggur frammi til kynningar. Landslag á Völlunum býður upp á tækifæri til að bregðast við þessum áherslum. Því var ákveðið að taka skipulagsramma Valla, íbúðahverfi og atvinnusvæði, til endurskoðunar þar sem ný sjónarmið væru höfð að leiðarljósi. Teiknistofunni Glámu-Kími var falið að endurskoða skipulagsrammann og til að vinna deiliskipulag fyrir fyrsta hluta íbúðahverfisins. Studio Granda var fengið til að vinna skipulag fyrir atvinnusvæðin í Selhrauni og miðsvæðið á Völlum.

Skipulagshöfundar beggja svæðanna hafa unnið í nánu samstarfi til að tvinna saman yfirbragð beggja svæðanna.

1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og skýringaruppdráttum. Upphaflegur skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:2000, dags. í maí 2004, breyttur uppdráttur dags 21.05.2004, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS

Skipulagssvæðið er um 26 hektarar. Það liggur meðfram Reykjanesbraut milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar. Mörk skipulagssvæðisins eru sýnd á skipulagsuppdrætti.
Engin byggð liggur að deiliskipulagssvæðinu. Handan Reykjanesbrautar til norðurs eru íbúðarhverfi frá seinni hluta 20. aldar en til suðurs handan Ásbrautar íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Hauka. Norð-austan við Ástjörn er nýtt íbúðahverfi, Áslandshverfi, með blandaðri íbúðabyggð. Þá er hafin uppbygging á 1. og 2. áfanga íbúðarhverfis á Völlum, sunnan við deiliskipulagssvæðið.

2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Ásbraut en hún tengist Reykjanesbraut um mislæg gatnamót til norð-austurs og Krýsuvíkurvegi til suð-vesturs.

Flokkun gatna er eftirfarandi:

- Reykjanesbraut sem liggur norðan skipulagssvæðisins er **stofnbraut**.
- Ásbraut sem liggur sunnan skipulagssvæðisins er **tengibraut**.

2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR

Landið, sem liggur í um 20-25 m.y.s, er að mestu gróið hraun og einkennist af tiltölulega jafnsléttri mosagróinni hraunhellu sem í eru nokkrar áberandi gjótur og hryggir á stöku stað. Á svæðinu vestanverðu gengur inn í það gróið holt sem liggur aðeins hærra í landinu. Jarðvegur á skipulagssvæðinu er nánast enginn að undanskildu þessu grasi gróna holti.
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.

2.4 MENNINGARMINJAR

Á svæðinu eru leifar af grjóthleðslum sem eru hluti af uppbyggingu eldri Krísuvíkurvegar. Þessar hleðslur skulu standa óhreyfðar enda lenda þær innan útivistarsvæðis, samkvæmt skipulagstillögunni.
Vakin er athygli á að “ef fornleifar finnast við framkvæmd skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fenginn er úrskurður fornleifanefndar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum“samanber 10. og 13. gr. þjóðminjalaga.

2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS

Allt land á skipulagssvæðinu er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

3. SKIPULAGSTILLAGAN

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ

Deiliskipulagið er fyrsti hluti í nýju atvinnu- og þjónustuhverfi milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar norðvestur af Völlum. Mótun og yfirbragð hverfisins tekur mið af fyrirhuguðu íbúðahverfi á Völlum. Náin samvinna höfunda beggja skipulagstillagna birtist í markvissu gatnakerfi ásamt samtvinnun þjónustubygginga. Byggðin er nátengd íþrótta- og útivistarsvæðum sem eru austan hverfisins, og tengist svæðinu í kringum Ástjörn með göngu- og hjólastígum.

Markmið deiliskipulagstillögunnar eru skilgreind sem eftirfarandi:

- Að móta heilsteypta, formfasta og þétta byggð með skýrum götumyndum og skjólgóðum bæjarrýmum sem stuðli að góðri nýtingu lands.
- Að með einföldu umferðarkerfi og skýrt skilgreindum rýmum verði auðratað um hverfið og auðvelt að staðsetja sig miðað við ytra umhverfi.
- Að stilla stærð helgunarsvæða veitukerfa, umferðarmannvirkja og bílastæða í hóf.

3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR

Megininntak deiliskipulagstillögunnar felst í eftirfarandi liðum:

- Meginhluti svæðisins verður þétt, blönduð byggð skrifstofu- og þjónustubygginga sem eru frá tveimur upp í sex hæðir. Byggðinni er ætlað að mynda samstæða og þétta heild með sterkum bæjarrýmum. Sérstök áhersla er lögð á að allt svæðið innan skipulagsreitsins sé skýrt skilgreint hvað notkun og eignarhald varðar.
- Áhersla er lögð á að gangandi og akandi umferð verði hlið við hlið innan göturýmis.
- Göturýmin eru unnin og skilgreind sem almenningsrými frekar en umferðarrými.

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 þéttari byggð markvisst gatnakerfi, samþjöppun bílastæða og styttra grunnkerfi í skipulaginu. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistrænu samhengi jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa.

Góð göngutengsl eru innan svæðis og að aðliggjandi svæðum í beinum tengslum við megin göngustígakerfi og almenningsvagnakerfi bæjarins. Bílastæðin meðfram Reykjanesbraut virka, með markvissri gróðursetningu, sem skermun gegn hávaðamengandi bílaumferð og draga úr áhrifum ríkjandi vindátta úr suðvestri. Aðstaða verður á svæðinu fyrir flokkun sorps. Leytast skal við að fella flokkunarstöð að landslagi.

Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar, við það verða þær auðveldari yfirferðar að vetrarlagi og snjómokstur sparast. Stefnt er að því að bakvatn verði notað sem mest og að afrennsli til sjávar verði með lægsta mögulega hitastigi.

3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA

Í eftirfarandi töflu eru settar fram stærðir lóða og byggingamagn á þeim miðað við nýtingarhlutfall. Lágmarks nýtingarhlutfall er 1,5 og hámark 2,5, athuga ber að ekki er reiknað með að bílastæði séu innan lóðar.

Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar getur heildarnýtingarhlutfall á lóð hækkað umfram hámarks nýtingarhlutfall, sjá nánar kafla 4.6.

Númer lóðar	Stærð lóðar í m^2	Lágmarks nýtingarhlutfall	Hámarks nýtingarhlutfall	Lágmarks byggingamagn	Hámarks byggingamagn
A1	1.708	1,5	2,0	2.562	3.416
A2	2.670	1,5	2,0	4.005	5.340
A3	2.780	1,5	2,0	4.170	5.560
A4	2.375	1,5	2,0	3.563	4.750
A5	2.796	1,5	2,0	4.194	5.592
A6	2.775	1,5	2,0	4.163	5.550
A7	2.643	1,5	2,0	3.965	5.286
A8	2.122	1,5	2,0	3.183	4.244
A9	3.612	1,5	2,5	5.418	7.224
Samtals	**23.481**			**35.223**	**46.962**

3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI

Ásbraut, sem er tengibraut í suðurjaðri skipulagssvæðisins er aðkomugata skipulagssvæðisins. Frá Ásbraut að bílastæðum eru stuttar vegtengingar sem flokkast sem safngötur. Á milli bílastæða og lóða liggur húsagata sem lóðirnar hafa beina aðkomu frá, hún verður útfærð/hönnuð miðað við 30 km hraða.

Byggingar skulu að öllu jöfnu standa við gangstétt og mynda þannig skýrt afmarkað göturými.

3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS

Áhersla er lögð á að landslag á skipulagssvæðinu fái notið sín eins og kostur er þannig að það komi að nokkru leyti fram í byggðinni, gatnakerfinu og á opnum svæðum.

3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR

Innan svæðisins liggja gönguleiðir að öllu jöfnu meðfram götu. Göngu- og hjólaleiðir, aðrar en þær, tengja saman hverfin sitt hvoru megin við Reykjanesbrautina og ganga því þvert yfir skipulagssvæðið, frá suðri til norðurs. Eins og aðrar framkvæmdir á svæðinu er miðað við að gangstígarnir fylgi hæðarbreytingum landsins og kræki fyrir bæði gjótur og hóla.

Göngu- og hjólastígatengsl við aðliggjandi svæði og aðalstígakerfi bæjarins verður um tvenn undirgöng undir Reykjanesbraut, um brú og gangbraut yfir Ásbraut að íþróttasvæði

Hauka og þaðan um stíga að nýjum íbúðahverfum Áslands og fyrirhuguðu íbúðasvæði Valla, að Ástjörn og upp í hlíðar Ásfjalls að Hvaleyravatni.

3.8 OPIN SVÆÐI

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir útivistarsvæði. Það einskorðast við svæðið í kringum gíg/námur sunnan Reykjanesbrautar og tengist það gönguleiðinni frá Hvaleyrarhrauni að Völlum.

3.9 SKERMUN

Ekki er um eiginlega skermun gagnvart Reykjanesbraut að ræða, aðra en þá sem bílastæðin og gróðurbeltið meðfram helgunarsvæði vegarins mynda. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu. Fjarlægð milli miðlínu Reykjanesbrautar og bygginga er um 100 metrar.

3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Gert er ráð fyrir að strætisvagnar aki Ásbrautina í báðar áttir. Áskilinn er réttur til færslu stoppustöðvar við gatnahönnun eða ef breytingar verða á leiðarkerfi.

3.11 VEITUR OG LAGNIR

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Kvöð er á lóðarhafa um að bakvatn frá húsunum sé leitt út í gangstéttar.

4. ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

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

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, allt það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Ef ósk kemur fram um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir skipulagsyfirvöld Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á frávikin þá 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 taki mið af nálægð þeirra við viðkvæmt landslag.

4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, byggingarlínur, bílastæði og aðrar 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 lítillega við nánari hönnun.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L) og hæðir lóða að gangstétt (G). Lóðarhafa ber að fylgja G- og L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblöðum. G- og L- tölur tengjast línulega á milli hornapunkta og ákveða þannig hæðarsetningu lands á lóðarmörkum.

Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð og skulu frávik umfram +/- 30 cm koma til umfjöllunar hjá skipulagsyfirvöldum Hafnarfjarðarbæjar. Í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir koma fram ákvæði um hæðir húsa.

Á hæðarblöðum kemur fram lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir, eftir atvikum.

4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL

Lóðamörk og byggingarreitir falla saman og afmarka það svæði sem lóðarhafi má byggja á. Allir hlutar byggingar skulu standa innan lóðarmarka nema að annað sé tekið fram, og skal tiltekinn hluti bygginga standa á bundinni byggingarlínu, eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

-Bundin byggingarlína C, sem byggð er amk. 75%
-Bundin byggingarlína D, sem byggð er amk. 50%

Fjarlægð milli húsa og frágangur útveggja skal þó uppfylla ákvæði um brunavarnir.
Gert er ráð fyrir nokkuð þéttri byggð sem þó er takmörkuð af þeim fjölda bílastæða sem gert er ráð fyrir á svæðinu.
Nýtingarhlutfall er frá 1,5 - 2,5. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er tiltekið í sérskilmálum.

4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR

Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli, jarðvegsgerð, dýpt og lega lagna leyfa.
Svalir eru leyfðar nema að annað sé tekið fram í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir, svo fremi sem þær séu innan lóðamarka og uppfylli byggingarreglugerð hvað varðar fjarlægðir frá lóðamörkum og nærliggjandi húsum.

4.5 SORPGEYMSLUR

Allar sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. grein Byggingarreglugerðar nr.441/1998.
Allt sorp er flokkað, því safnað saman og eytt í samræmi við reglur Hafnarfjarðarbæjar.

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR

Tillagan gerir ráð fyrir nokkuð þéttri byggð atvinnuhúsnæðis á svæðinu öllu, þar sem nýtingarhlutfall á lóðum er á bilinu 1,5-2,5. Til að uppfylla kvaðir um bílastæði, sbr. 64. grein Byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og grein 3.1.4 í Skipulagsreglugerð nr.400/1998, í svo þéttri byggð er ljóst að til sérstakra úrlausna á bílastæðum þarf að koma. Gert ráð fyrir stóru bílastæði til sameiginlegra afnota sem afmarkast af helgunarsvæði Reykjanesbrautar annars vegar og aðliggjandi lóðum hins vegar. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu.
Bílastæði eru utan lóða, að undanskilinni lóð A9, og til sameiginlegra afnota. Þetta á þó ekki við ef um er að ræða bílageymslu í kjallara. Hafnarfjarðarbær framkvæmir og viðheldur bílastæðunum. Lóðarhafi greiðir stofnkostnað /bílastæðagjalda fyrir bílastæði í samræmi við þann fjölda bílastæða sem honum ber að útvega, miðað við stærð og notkun húss, sbr. gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð nr. 400 / 1998. Viðhaldskostnaður verður reiknaður með fasteignagjöldum, samkvæmt nánari ákvörðun bæjaryfirvalda hverju sinni.
Þar sem því verður við komið er leyfilegt að hafa bílgeymslur í kjöllurum bygginga. Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar reiknast þau ekki með við útreikning nýtingarhlutfalls lóðarinnar. Hinsvegar má auka byggingarmagn lóðanna um 35 m^2 fyrir hvert bílastæði í bílageymslu neðanjarðar umfram leyfilegt hámarks byggingarmagn miðað við nýtingarhlutfall. Byggingarmagn lóða takmarkast þó ávallt af leyfilegri hámarkshæð bygginga á lóð.

4.7 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti og 3. kafla í byggingarreglugerð (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður.
Lóðarhafi skal sjá um frágang á lóð sinni og lóðarmörkum, og ber ábyrgð á að frágangur sé í samræmi við samþykkta lóðaruppdrætti, mæli- og hæðarblöð. Öryggismál innan lóðar eru á ábyrgð lóðarhafa.
Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna graftrar fyrir sökklum skal lóðarhafi fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum gatnadeildar. Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða.
Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar og skal fjarlægð stalla / fláa frá lóðarmörkum vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir. Ef flái er gerður, skal hallinn ekki vera brattari en 1:2. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.
Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarráðs.

4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM

Allar götur, bílastæði meðfram götum, gangstéttir, hjóla- og göngustígar eru malbikaðir nema að annað sé tekið fram. Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar með bakvatni frá húsunum. Frágangur og viðhald á götum, göngu- og hjólastígum er alfarið í höndum Hafnarfjarðarbæjar.

4.9 HLJÓÐVIST

Áður en lóðum verður úthlutað á svæðinu mun Hafnarfjarðarbær leggja fram upplýsingar um áætlaðann umferðarhávaða, þannig að ljóst sé hvaða hljóðvist eigi að miða við varðandi hönnun húsana.

5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

5.1 ALMENNT

Í þessum kafla koma fram kvaðir á einstökum lóðum um hæðir húsa, byggingarmagn og þess háttar.

Almennt er gert ráð fyrir að byggingar standi út í lóðamörkum og afmarki þannig göturýmið. Þess vegna er ákvæði um að hús standi að hluta eða öllu leyti í byggingarlínu. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

Byggingarnar skulu vera, að undanskilinni einni á lóð A9, á bilinu 2-4 hæðir og nýting á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0. Þessi skilyrði eru sett meðal annars til þess að ná fram heilsteyptri þéttri þjónustu byggð og góðri nýtingu lands.

Hæðir húsa geta verið mismunandi innan hverrar lóðar, það er nánar tilgreint fyrir einstakar lóðir í þessum kafla.

5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN

Gert er ráð fyrir skrifstofu- og þjónustubyggingum með sameiginlegum bílastæðum meðfram Reykjanesbraut. Á svæðinu má gera ráð fyrir stórum sérverslunum, svo sem húsgagnaverslunum og ýmsum þjónustustofnunum. Ekki er gert ráð fyrir verslunum né hverfistengdri nær þjónustu svo sem nýlenduvöru- og smávöruverslun, þar sem því er ætlaður staður meira miðsvæðis í hverfinu.

5.2.1 LÓÐIR A1-A8

Á lóðum merktum A1-A8 er gert ráð fyrir 2-4 hæða byggingum, að minnstakosti 50% grunnflatar/botnflatar skal vera 4 hæðir.

Nýtingarhlutfall á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarmarka nema ef um bílageymslu neðanjarðar er að ræða, sjá nánar í kafla 4.6.

Aðkoma að byggingunum er annars vegar á norðurhlið lóðanna og hins vegar af bílastæðum sem ráðgerð eru milli lóða.

5.2.2 LÓÐ A9

Á lóð merktri A8 skal vera 6 hæða bygging innan skilgreinds reits og að auki einnar til tveggja hæða bygging / byggingar.

Bílageymsla á lóð skal hýsa öll þau bílastæði sem þörf er á miðað við byggingarmagn á lóðinni. Nýtingarhlutfall á þessari lóð skal vera á bilinu 1,5-2,5.

Lóðamörk marka byggingarreit lægri byggingarinnar / bygginganna en byggingarreitur háu byggingarinnar er skilgreindur innan lóðar.

Vegna sérstakrar staðsetningar og hlutverks byggingar á þessari endalóð skipulagssvæðisins skal endanlegt skipulag reits unnið í náinni samvinnu við Bæjarskipulag og skipulagshönnuði.

6. UPPDRÆTTIR

6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Deiliskipulag Miðsvæðis Valla

deiliskipulagsreitur 9.1

Skipulagsskilmálar

útgáfa 0.3

21 maí 2004

unnið af

Studio Granda

Hafnarfjarðarbæ

HAFNARFJARÐARBÆR

www.hafnarfjordur.is

EFNISYFIRLIT

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR 4

0.1 SAMÞYKKTIR 4
0.2 BREYTINGAR 4

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR 6

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR 6
1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR 6

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ 7

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS 7
2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI 7
2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR 7
2.4 MENNINGARMINJAR 7
2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS 7

3. SKIPULAGSTILLAGAN 8

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ 8
3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR 8
3.3 SJÁLFBÆR ÞRÓUN 8
3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA 9
3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI 9
3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS 9
3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR 9
3.8 OPIN SVÆÐI 10
3.9 SKERMUN 10
3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR 10
3.11 VEITUR OG LAGNIR 10

4. ALMENNIR SKILMÁLAR 11

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR 11
4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ 11
4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL 11
4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR 12
4.5 SORPGEYMSLUR 12

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR 12
4.7 FRÁGANGUR LÓÐA 12
4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM 13
4.9 HLJÓÐVIST 13
5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR 14
5.1 ALMENNT 14
5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN 14
5.2.1 LÓÐIR A1-A8 14
5.2.2 LÓÐ A9 14
6. UPPDRÆTTIR 15
6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR 16

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 SAMÞYKKTIR

Upphaflegt deiliskipulag var samþykkt 15.02.2000.
Deilliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis frá ....til............ og
Samþykkt í skipulags- og byggingarráði................
Samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar..............................

0.2 BREYTINGAR

Verði um breytingar á skilmálum þessum 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 breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og umferðarnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Útgáfa merkt 0.1, dagsett ágúst 2002 er yfirfarin og lítillega breytt frá auglýstri útgáfu 0.0, kafla 3.4 “STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA” var bætt við.

Útgáfa merkt 0.2, dagsett desember 2002 er yfirfarin og breytt samkvæmt ábendingum skipulagsstofnunar.

Breytingar voru gerðar á eftirtöldum köflum:

3.4 Bent á möguleika á hækkun nýtingarhlutfalls vegna bílastæða neðanjarðar, tafla leiðrétt.
4.1 Breytt texta varðandi óska um frávik frá deiliskipulagi.
4.3 Leiðrétt hámarks nýtingarhlutfall.
4.6 Breytt texta varðandi nýtingarhlutfall og bílastæði neðanjarðar.
4.9 Bætt við nýjum kafla HLJÓÐVIST.

Útgáfa merkt 0.3, dagsett 21.05.04 skilmálum breytt sem hluti af breytingu á deiliskipulagi.

Breytingin felst í meginatriðum í því að:

- Keilisásinn er lagður niður.
- Lega Ásbrautar breytist.
- Austasta hringtorgið færist til vegna spennistöðvar.
- Lóðir og byggingarreitir breytast til samræmis við liði 1. 2 og 3.
- Lóð spennistöðvar minnkar lítilega.
- Lega stígs vestast á svæðinu breytist.
- Mörk skipulagssvæðisins breytast.

Breytingar eru gerðar á eftirtöldum köflum í greinargerð.

Kafli 0.1 Ný samþykkt.
- 0.2 Lýsing á breytingunni.

- 1.2 Ný dags uppdráttar.
- 2.4 Bætt við texta varðandi fornleifar almennt. Feld niður tillaga um verndun jarðstrengs.
- 3.4 Tafla uppfærð m.v. breytta tillögu.
- 3.8 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 3.9 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.2 Breytingar á orðalagi í texta.
- 4.3 feld niður 100% bindandi byggingarlína.
- 4.6 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.7 Breytingar á orðalagi í texta.
- 5.2.1-5.2.4 Breytast í samræmi við breytingarnar í heild.
-

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR

Árið 1996 fór fram lokuð samkeppni um skipulag fyrir framtíðarbyggðarsvæði Hafnarfjarðar umhverfis Ástjörn og Grísanes. Hlutskörpust varð tillaga teiknistofanna Úti & inni arkitektar og Landslag. Í kjölfar samkeppninnar var vinningshöfunum falið að vinna tillögu að deiliskipulagi fyrir Velli, sem svo eru nefndir og liggja á suð-vestur hluta svæðisins. Tillögugerð lauk á vormánuðum 1998. Áður en endanlega var gengið frá lögformlegu deiliskipulagi áttu sér stað bæjarstjórnarskipti. Þann 26. júní 1998 var samþykkt stefnubreyting á uppbyggingarröðinni þess efnis að í stað þess að hefja uppbygginguna á Völlunum yrði hún hafin í Áslandi, sem er svæðið sem liggur norðan og austan við Ástjörn. Teiknistofunum Úti og Inni og Landslag var einnig falið að vinna deiliskipulag fyrir það svæði á grundvelli samkeppnistillögunnar.

Áherslur staðardagskrár 21 kalla á aðrar áherslur í þróun byggðar í þá veru að stuðla beri að betri nýtingu lands, þéttari byggð og meiri blöndun búsetu og atvinnu. Þessi sjónarmið eru megininntak nýrrar tillögu að svæðisskipulagi sem nú liggur frammi til kynningar. Landslag á Völlunum býður upp á tækifæri til að bregðast við þessum áherslum. Því var ákveðið að taka skipulagsramma Valla, íbúðahverfi og atvinnusvæði, til endurskoðunar þar sem ný sjónarmið væru höfð að leiðarljósi. Teiknistofunni Glámu-Kími var falið að endurskoða skipulagsrammann og til að vinna deiliskipulag fyrir fyrsta hluta íbúðahverfisins. Studio Granda var fengið til að vinna skipulag fyrir atvinnusvæðin í Selhrauni og miðsvæðið á Völlum.

Skipulagshöfundar beggja svæðanna hafa unnið í nánu samstarfi til að tvinna saman yfirbragð beggja svæðanna.

1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og skýringaruppdráttum. Upphaflegur skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:2000, dags. í maí 2004, breyttur uppdráttur dags 21.05.2004, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS

Skipulagssvæðið er um 26 hektarar. Það liggur meðfram Reykjanesbraut milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar. Mörk skipulagssvæðisins eru sýnd á skipulagsuppdrætti.

Engin byggð liggur að deiliskipulagssvæðinu. Handan Reykjanesbrautar til norðurs eru íbúðarhverfi frá seinni hluta 20. aldar en til suðurs handan Ásbrautar íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Hauka. Norð-austan við Ástjörn er nýtt íbúðahverfi, Áslandshverfi, með blandaðri íbúðabyggð. Þá er hafin uppbygging á 1. og 2. áfanga íbúðarhverfis á Völlum, sunnan við deiliskipulagssvæðið.

2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Ásbraut en hún tengist Reykjanesbraut um mislæg gatnamót til norð-austurs og Krýsuvíkurvegi til suð-vesturs.

Flokkun gatna er eftirfarandi:

- Reykjanesbraut sem liggur norðan skipulagssvæðisins er **stofnbraut**.
- Ásbraut sem liggur sunnan skipulagssvæðisins er **tengibraut**.

2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR

Landið, sem liggur í um 20-25 m.y.s, er að mestu gróið hraun og einkennist af tiltölulega jafnsléttri mosagróinni hraunhellu sem í eru nokkrar áberandi gjótur og hryggir á stöku stað. Á svæðinu vestanverðu gengur inn í það gróið holt sem liggur aðeins hærra í landinu. Jarðvegur á skipulagssvæðinu er nánast enginn að undanskildu þessu grasi gróna holti.

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.

2.4 MENNINGARMINJAR

Á svæðinu eru leifar af grjóthleðslum sem eru hluti af uppbyggingu eldri Krísuvíkurvegar. Þessar hleðslur skulu standa óhreyfðar enda lenda þær innan útivistarsvæðis, samkvæmt skipulagstillögunni.

Vakin er athygli á að “ef fornleifar finnast við framkvæmd skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fenginn er úrskurður fornleifanefndar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum“samanber 10. og 13. gr. þjóðminjalaga.

2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS

Allt land á skipulagssvæðinu er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

3. SKIPULAGSTILLAGAN

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ

Deiliskipulagið er fyrsti hluti í nýju atvinnu- og þjónustuhverfi milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar norðvestur af Völlum. Mótun og yfirbragð hverfisins tekur mið af fyrirhuguðu íbúðahverfi á Völlum. Náin samvinna höfunda beggja skipulagstillagna birtist í markvissu gatnakerfi ásamt samtvinnun þjónustubygginga. Byggðin er nátengd íþrótta- og útivistarsvæðum sem eru austan hverfisins, og tengist svæðinu í kringum Ástjörn með göngu- og hjólastígum.

Markmið deiliskipulagstillögunnar eru skilgreind sem eftirfarandi:

- Að móta heilsteypta, formfasta og þétta byggð með skýrum götumyndum og skjólgóðum bæjarrýmum sem stuðli að góðri nýtingu lands.
- Að með einföldu umferðarkerfi og skýrt skilgreindum rýmum verði auðratað um hverfið og auðvelt að staðsetja sig miðað við ytra umhverfi.
- Að stilla stærð helgunarsvæða veitukerfa, umferðarmannvirkja og bílastæða í hóf.

3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR

Megininntak deiliskipulagstillögunnar felst í eftirfarandi liðum:

- Meginhluti svæðisins verður þétt, blönduð byggð skrifstofu- og þjónustubygginga sem eru frá tveimur upp í sex hæðir. Byggðinni er ætlað að mynda samstæða og þétta heild með sterkum bæjarrýmum. Sérstök áhersla er lögð á að allt svæðið innan skipulagsreitsins sé skýrt skilgreint hvað notkun og eignarhald varðar.
- Áhersla er lögð á að gangandi og akandi umferð verði hlið við hlið innan göturýmis.
- Göturýmin eru unnin og skilgreind sem almenningsrými frekar en umferðarrými.

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 þéttari byggð markvisst gatnakerfi, samþjöppun bílastæða og styttra grunnkerfi í skipulaginu. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistrænu samhengi jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa.

Góð göngutengsl eru innan svæðis og að aðliggjandi svæðum í beinum tengslum við megin göngustígakerfi og almenningsvagnakerfi bæjarins. Bílastæðin meðfram Reykjanesbraut virka, með markvissri gróðursetningu, sem skermun gegn hávaðamengandi bílaumferð og draga úr áhrifum ríkjandi vindátta úr suðvestri. Aðstaða verður á svæðinu fyrir flokkun sorps. Leytast skal við að fella flokkunarstöð að landslagi.

Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar, við það verða þær auðveldari yfirferðar að vetrarlagi og snjómokstur sparast. Stefnt er að því að bakvatn verði notað sem mest og að afrennsli til sjávar verði með lægsta mögulega hitastigi.

3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA

Í eftirfarandi töflu eru settar fram stærðir lóða og byggingamagn á þeim miðað við nýtingarhlutfall. Lágmarks nýtingarhlutfall er 1,5 og hámark 2,5, athuga ber að ekki er reiknað með að bílastæði séu innan lóðar.

Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar getur heildarnýtingarhlutfall á lóð hækkað umfram hámarks nýtingarhlutfall, sjá nánar kafla 4.6.

Númer lóðar	Stærð lóðar í m^2	Lágmarks nýtingarhlutfall	Hámarks nýtingarhlutfall	Lágmarks byggingamagn	Hámarks byggingamagn
A1	1.708	1,5	2,0	2.562	3.416
A2	2.670	1,5	2,0	4.005	5.340
A3	2.780	1,5	2,0	4.170	5.560
A4	2.375	1,5	2,0	3.563	4.750
A5	2.796	1,5	2,0	4.194	5.592
A6	2.775	1,5	2,0	4.163	5.550
A7	2.643	1,5	2,0	3.965	5.286
A8	2.122	1,5	2,0	3.183	4.244
A9	3.612	1,5	2,5	5.418	7.224
Samtals	**23.481**			**35.223**	**46.962**

3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI

Ásbraut, sem er tengibraut í suðurjaðri skipulagssvæðisins er aðkomugata skipulagssvæðisins. Frá Ásbraut að bílastæðum eru stuttar vegtengingar sem flokkast sem safngötur. Á milli bílastæða og lóða liggur húsagata sem lóðirnar hafa beina aðkomu frá, hún verður útfærð/hönnuð miðað við 30 km hraða.

Byggingar skulu að öllu jöfnu standa við gangstétt og mynda þannig skýrt afmarkað göturými.

3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS

Áhersla er lögð á að landslag á skipulagssvæðinu fái notið sín eins og kostur er þannig að það komi að nokkru leyti fram í byggðinni, gatnakerfinu og á opnum svæðum.

3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR

Innan svæðisins liggja gönguleiðir að öllu jöfnu meðfram götu. Göngu- og hjólaleiðir, aðrar en þær, tengja saman hverfin sitt hvoru megin við Reykjanesbrautina og ganga því þvert yfir skipulagssvæðið, frá suðri til norðurs. Eins og aðrar framkvæmdir á svæðinu er miðað við að gangstígarnir fylgi hæðarbreytingum landsins og kræki fyrir bæði gjótur og hóla.

Göngu- og hjólastígatengsl við aðliggjandi svæði og aðalstígakerfi bæjarins verður um tvenn undirgöng undir Reykjanesbraut, um brú og gangbraut yfir Ásbraut að íþróttasvæði

Hauka og þaðan um stíga að nýjum íbúðahverfum Áslands og fyrirhuguðu íbúðasvæði Valla, að Ástjörn og upp í hlíðar Ásfjalls að Hvaleyravatni.

3.8 OPIN SVÆÐI

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir útivistarsvæði. Það einskorðast við svæðið í kringum gíg/námur sunnan Reykjanesbrautar og tengist það gönguleiðinni frá Hvaleyrarhrauni að Völlum.

3.9 SKERMUN

Ekki er um eiginlega skermun gagnvart Reykjanesbraut að ræða, aðra en þá sem bílastæðin og gróðurbeltið meðfram helgunarsvæði vegarins mynda. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu. Fjarlægð milli miðlínu Reykjanesbrautar og bygginga er um 100 metrar.

3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Gert er ráð fyrir að strætisvagnar aki Ásbrautina í báðar áttir. Áskilinn er réttur til færslu stoppustöðvar við gatnahönnun eða ef breytingar verða á leiðarkerfi.

3.11 VEITUR OG LAGNIR

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Kvöð er á lóðarhafa um að bakvatn frá húsunum sé leitt út í gangstéttar.

4. ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

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

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, allt það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Ef ósk kemur fram um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir skipulagsyfirvöld Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á frávikin þá 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 taki mið af nálægð þeirra við viðkvæmt landslag.

4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, byggingarlínur, bílastæði og aðrar 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 lítillega við nánari hönnun.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L) og hæðir lóða að gangstétt (G). Lóðarhafa ber að fylgja G- og L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblöðum. G- og L- tölur tengjast línulega á milli hornapunkta og ákveða þannig hæðarsetningu lands á lóðarmörkum.

Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð og skulu frávik umfram +/- 30 cm koma til umfjöllunar hjá skipulagsyfirvöldum Hafnarfjarðarbæjar. Í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir koma fram ákvæði um hæðir húsa.

Á hæðarblöðum kemur fram lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir, eftir atvikum.

4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL

Lóðamörk og byggingarreitir falla saman og afmarka það svæði sem lóðarhafi má byggja á. Allir hlutar byggingar skulu standa innan lóðarmarka nema að annað sé tekið fram, og skal tiltekinn hluti bygginga standa á bundinni byggingarlínu, eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

-Bundin byggingarlína C, sem byggð er amk. 75%
-Bundin byggingarlína D, sem byggð er amk. 50%

Fjarlægð milli húsa og frágangur útveggja skal þó uppfylla ákvæði um brunavarnir.
Gert er ráð fyrir nokkuð þéttri byggð sem þó er takmörkuð af þeim fjölda bílastæða sem gert er ráð fyrir á svæðinu.
Nýtingarhlutfall er frá 1,5 - 2,5. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er tiltekið í sérskilmálum.

4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR

Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli, jarðvegsgerð, dýpt og lega lagna leyfa.
Svalir eru leyfðar nema að annað sé tekið fram í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir, svo fremi sem þær séu innan lóðamarka og uppfylli byggingarreglugerð hvað varðar fjarlægðir frá lóðamörkum og nærliggjandi húsum.

4.5 SORPGEYMSLUR

Allar sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. grein Byggingarreglugerðar nr.441/1998.
Allt sorp er flokkað, því safnað saman og eytt í samræmi við reglur Hafnarfjarðarbæjar.

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR

Tillagan gerir ráð fyrir nokkuð þéttri byggð atvinnuhúsnæðis á svæðinu öllu, þar sem nýtingarhlutfall á lóðum er á bilinu 1,5-2,5. Til að uppfylla kvaðir um bílastæði, sbr. 64. grein Byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og grein 3.1.4 í Skipulagsreglugerð nr.400/1998, í svo þéttri byggð er ljóst að til sérstakra úrlausna á bílastæðum þarf að koma. Gert ráð fyrir stóru bílastæði til sameiginlegra afnota sem afmarkast af helgunarsvæði Reykjanesbrautar annars vegar og aðliggjandi lóðum hins vegar. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu.

Bílastæði eru utan lóða, að undanskilinni lóð A9, og til sameiginlegra afnota. Þetta á þó ekki við ef um er að ræða bílageymslu í kjallara. Hafnarfjarðarbær framkvæmir og viðheldur bílastæðunum. Lóðarhafi greiðir stofnkostnað /bílastæðagjalda fyrir bílastæði í samræmi við þann fjölda bílastæða sem honum ber að útvega, miðað við stærð og notkun húss, sbr. gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð nr. 400 / 1998. Viðhaldskostnaður verður reiknaður með fasteignagjöldum, samkvæmt nánari ákvörðun bæjaryfirvalda hverju sinni.
Þar sem því verður við komið er leyfilegt að hafa bílgeymslur í kjöllurum bygginga. Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar reiknast þau ekki með við útreikning nýtingarhlutfalls lóðarinnar. Hinsvegar má auka byggingarmagn lóðanna um 35 m^2 fyrir hvert bílastæði í bílageymslu neðanjarðar umfram leyfilegt hámarks byggingarmagn miðað við nýtingarhlutfall. Byggingarmagn lóða takmarkast þó ávallt af leyfilegri hámarkshæð bygginga á lóð.

4.7 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti og 3. kafla í byggingarreglugerð (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður.

Lóðarhafi skal sjá um frágang á lóð sinni og lóðarmörkum, og ber ábyrgð á að frágangur sé í samræmi við samþykkta lóðaruppdrætti, mæli- og hæðarblöð. Öryggismál innan lóðar eru á ábyrgð lóðarhafa.

Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna graftrar fyrir sökklum skal lóðarhafi fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum gatnadeildar. Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða.

Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar og skal fjarlægð stalla / fláa frá lóðarmörkum vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir. Ef flái er gerður, skal hallinn ekki vera brattari en 1:2. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.

Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarráðs.

4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM

Allar götur, bílastæði meðfram götum, gangstéttir, hjóla- og göngustígar eru malbikaðir nema að annað sé tekið fram. Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar með bakvatni frá húsunum. Frágangur og viðhald á götum, göngu- og hjólastígum er alfarið í höndum Hafnarfjarðarbæjar.

4.9 HLJÓÐVIST

Áður en lóðum verður úthlutað á svæðinu mun Hafnarfjarðarbær leggja fram upplýsingar um áætlaðann umferðarhávaða, þannig að ljóst sé hvaða hljóðvist eigi að miða við varðandi hönnun húsana.

5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

5.1 ALMENNT

Í þessum kafla koma fram kvaðir á einstökum lóðum um hæðir húsa, byggingarmagn og þess háttar.

Almennt er gert ráð fyrir að byggingar standi út í lóðamörkum og afmarki þannig göturýmið. Þess vegna er ákvæði um að hús standi að hluta eða öllu leyti í byggingarlínu. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

Byggingarnar skulu vera, að undanskilinni einni á lóð A9, á bilinu 2-4 hæðir og nýting á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0. Þessi skilyrði eru sett meðal annars til þess að ná fram heilsteyptri þéttri þjónustu byggð og góðri nýtingu lands.

Hæðir húsa geta verið mismunandi innan hverrar lóðar, það er nánar tilgreint fyrir einstakar lóðir í þessum kafla.

5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN

Gert er ráð fyrir skrifstofu- og þjónustubyggingum með sameiginlegum bílastæðum meðfram Reykjanesbraut. Á svæðinu má gera ráð fyrir stórum sérverslunum, svo sem húsgagnaverslunum og ýmsum þjónustustofnunum. Ekki er gert ráð fyrir verslunum né hverfistengdri nær þjónustu svo sem nýlenduvöru- og smávöruverslun, þar sem því er ætlaður staður meira miðsvæðis í hverfinu.

5.2.1 LÓÐIR A1-A8

Á lóðum merktum A1-A8 er gert ráð fyrir 2-4 hæða byggingum, að minnstakosti 50% grunnflatar/botnflatar skal vera 4 hæðir.

Nýtingarhlutfall á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarmarka nema ef um bílageymslu neðanjarðar er að ræða, sjá nánar í kafla 4.6.

Aðkoma að byggingunum er annars vegar á norðurhlið lóðanna og hins vegar af bílastæðum sem ráðgerð eru milli lóða.

5.2.2 LÓÐ A9

Á lóð merktri A8 skal vera 6 hæða bygging innan skilgreinds reits og að auki einnar til tveggja hæða bygging / byggingar.

Bílageymsla á lóð skal hýsa öll þau bílastæði sem þörf er á miðað við byggingarmagn á lóðinni. Nýtingarhlutfall á þessari lóð skal vera á bilinu 1,5-2,5.

Lóðamörk marka byggingarreit lægri byggingarinnar / bygginganna en byggingarreitur háu byggingarinnar er skilgreindur innan lóðar.

Vegna sérstakrar staðsetningar og hlutverks byggingar á þessari endalóð skipulagssvæðisins skal endanlegt skipulag reits unnið í náinni samvinnu við Bæjarskipulag og skipulagshönnuði.

6. UPPDRÆTTIR

6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Deiliskipulag Miðsvæðis Valla

deiliskipulagsreitur 9.1

Skipulagsskilmálar

útgáfa 0.3

21 maí 2004

unnið af

Studio Granda

Hafnarfjarðarbæ

HAFNARFJARÐARBÆR

www.hafnarfjordur.is

EFNISYFIRLIT

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR 4

0.1 SAMÞYKKTIR 4
0.2 BREYTINGAR 4

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR 6

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR 6
1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR 6

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ 7

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS 7
2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI 7
2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR 7
2.4 MENNINGARMINJAR 7
2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS 7

3. SKIPULAGSTILLAGAN 8

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ 8
3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR 8
3.3 SJÁLFBÆR ÞRÓUN 8
3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA 9
3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI 9
3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS 9
3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR 9
3.8 OPIN SVÆÐI 10
3.9 SKERMUN 10
3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR 10
3.11 VEITUR OG LAGNIR 10

4. ALMENNIR SKILMÁLAR 11

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR 11
4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ 11
4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL 11
4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR 12
4.5 SORPGEYMSLUR 12

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR 12
4.7 FRÁGANGUR LÓÐA 12
4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM 13
4.9 HLJÓÐVIST 13
5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR 14
5.1 ALMENNT 14
5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN 14
5.2.1 LÓÐIR A1-A8 14
5.2.2 LÓÐ A9 14
6. UPPDRÆTTIR 15
6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR 16

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 SAMÞYKKTIR

Upphaflegt deiliskipulag var samþykkt 15.02.2000.
Deilliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis frá ....til............ og
Samþykkt í skipulags- og byggingarráði................
Samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar..............................

0.2 BREYTINGAR

Verði um breytingar á skilmálum þessum 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 breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og umferðarnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Útgáfa merkt 0.1, dagsett ágúst 2002 er yfirfarin og lítillega breytt frá auglýstri útgáfu 0.0, kafla 3.4 “STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA” var bætt við.

Útgáfa merkt 0.2, dagsett desember 2002 er yfirfarin og breytt samkvæmt ábendingum skipulagsstofnunar.

Breytingar voru gerðar á eftirtöldum köflum:

3.4 Bent á möguleika á hækkun nýtingarhlutfalls vegna bílastæða neðanjarðar, tafla leiðrétt.
4.1 Breytt texta varðandi óska um frávik frá deiliskipulagi.
4.3 Leiðrétt hámarks nýtingarhlutfall.
4.6 Breytt texta varðandi nýtingarhlutfall og bílastæði neðanjarðar.
4.9 Bætt við nýjum kafla HLJÓÐVIST.

Útgáfa merkt 0.3, dagsett 21.05.04 skilmálum breytt sem hluti af breytingu á deiliskipulagi.
Breytingin felst í meginatriðum í því að:

- Keilisásinn er lagður niður.
- Lega Ásbrautar breytist.
- Austasta hringtorgið færist til vegna spennistöðvar.
- Lóðir og byggingarreitir breytast til samræmis við liði 1. 2 og 3.
- Lóð spennistöðvar minnkar lítilega.
- Lega stígs vestast á svæðinu breytist.
- Mörk skipulagssvæðisins breytast.

Breytingar eru gerðar á eftirtöldum köflum í greinargerð.
Kafli 0.1 Ný samþykkt.
- 0.2 Lýsing á breytingunni.

- 1.2 Ný dags uppdráttar.
- 2.4 Bætt við texta varðandi fornleifar almennt. Feld niður tillaga um verndun jarðstrengs.
- 3.4 Tafla uppfærð m.v. breytta tillögu.
- 3.8 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 3.9 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.2 Breytingar á orðalagi í texta.
- 4.3 feld niður 100% bindandi byggingarlína.
- 4.6 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.7 Breytingar á orðalagi í texta.
- 5.2.1-5.2.4 Breytast í samræmi við breytingarnar í heild.
-

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR

Árið 1996 fór fram lokuð samkeppni um skipulag fyrir framtíðarbyggðarsvæði Hafnarfjarðar umhverfis Ástjörn og Grísanes. Hlutskörpust varð tillaga teiknistofanna Úti & inni arkitektar og Landslag. Í kjölfar samkeppninnar var vinningshöfunum falið að vinna tillögu að deiliskipulagi fyrir Velli, sem svo eru nefndir og liggja á suð-vestur hluta svæðisins. Tillögugerð lauk á vormánuðum 1998. Áður en endanlega var gengið frá lögformlegu deiliskipulagi áttu sér stað bæjarstjórnarskipti. Þann 26. júní 1998 var samþykkt stefnubreyting á uppbyggingarröðinni þess efnis að í stað þess að hefja uppbygginguna á Völlunum yrði hún hafin í Áslandi, sem er svæðið sem liggur norðan og austan við Ástjörn. Teiknistofunum Úti og Inni og Landslag var einnig falið að vinna deiliskipulag fyrir það svæði á grundvelli samkeppnistillögunnar.

Áherslur staðardagskrár 21 kalla á aðrar áherslur í þróun byggðar í þá veru að stuðla beri að betri nýtingu lands, þéttari byggð og meiri blöndun búsetu og atvinnu. Þessi sjónarmið eru megininntak nýrrar tillögu að svæðisskipulagi sem nú liggur frammi til kynningar. Landslag á Völlunum býður upp á tækifæri til að bregðast við þessum áherslum. Því var ákveðið að taka skipulagsramma Valla, íbúðahverfi og atvinnusvæði, til endurskoðunar þar sem ný sjónarmið væru höfð að leiðarljósi. Teiknistofunni Glámu-Kími var falið að endurskoða skipulagsrammann og til að vinna deiliskipulag fyrir fyrsta hluta íbúðahverfisins. Studio Granda var fengið til að vinna skipulag fyrir atvinnusvæðin í Selhrauni og miðsvæðið á Völlum.

Skipulagshöfundar beggja svæðanna hafa unnið í nánu samstarfi til að tvinna saman yfirbragð beggja svæðanna.

1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og skýringaruppdráttum. Upphaflegur skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:2000, dags. í maí 2004, breyttur uppdráttur dags 21.05.2004, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS

Skipulagssvæðið er um 26 hektarar. Það liggur meðfram Reykjanesbraut milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar. Mörk skipulagssvæðisins eru sýnd á skipulagsuppdrætti.

Engin byggð liggur að deiliskipulagssvæðinu. Handan Reykjanesbrautar til norðurs eru íbúðarhverfi frá seinni hluta 20. aldar en til suðurs handan Ásbrautar íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Hauka. Norð-austan við Ástjörn er nýtt íbúðahverfi, Áslandshverfi, með blandaðri íbúðabyggð. Þá er hafin uppbygging á 1. og 2. áfanga íbúðarhverfis á Völlum, sunnan við deiliskipulagssvæðið.

2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Ásbraut en hún tengist Reykjanesbraut um mislæg gatnamót til norð-austurs og Krýsuvíkurvegi til suð-vesturs.

Flokkun gatna er eftirfarandi:

- Reykjanesbraut sem liggur norðan skipulagssvæðisins er **stofnbraut**.
- Ásbraut sem liggur sunnan skipulagssvæðisins er **tengibraut**.

2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR

Landið, sem liggur í um 20-25 m.y.s, er að mestu gróið hraun og einkennist af tiltölulega jafnsléttri mosagróinni hraunhellu sem í eru nokkrar áberandi gjótur og hryggir á stöku stað. Á svæðinu vestanverðu gengur inn í það gróið holt sem liggur aðeins hærra í landinu. Jarðvegur á skipulagssvæðinu er nánast enginn að undanskildu þessu grasi gróna holti.

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.

2.4 MENNINGARMINJAR

Á svæðinu eru leifar af grjóthleðslum sem eru hluti af uppbyggingu eldri Krísuvíkurvegar. Þessar hleðslur skulu standa óhreyfðar enda lenda þær innan útivistarsvæðis, samkvæmt skipulagstillögunni.

Vakin er athygli á að “ef fornleifar finnast við framkvæmd skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fenginn er úrskurður fornleifanefndar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum“samanber 10. og 13. gr. þjóðminjalaga.

2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS

Allt land á skipulagssvæðinu er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

3. SKIPULAGSTILLAGAN

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ

Deiliskipulagið er fyrsti hluti í nýju atvinnu- og þjónustuhverfi milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar norðvestur af Völlum. Mótun og yfirbragð hverfisins tekur mið af fyrirhuguðu íbúðahverfi á Völlum. Náin samvinna höfunda beggja skipulagstillagna birtist í markvissu gatnakerfi ásamt samtvinnun þjónustubygginga. Byggðin er nátengd íþrótta- og útivistarsvæðum sem eru austan hverfisins, og tengist svæðinu í kringum Ástjörn með göngu- og hjólastígum.

Markmið deiliskipulagstillögunnar eru skilgreind sem eftirfarandi:

- Að móta heilsteypta, formfasta og þétta byggð með skýrum götumyndum og skjólgóðum bæjarrýmum sem stuðli að góðri nýtingu lands.
- Að með einföldu umferðarkerfi og skýrt skilgreindum rýmum verði auðratað um hverfið og auðvelt að staðsetja sig miðað við ytra umhverfi.
- Að stilla stærð helgunarsvæða veitukerfa, umferðarmannvirkja og bílastæða í hóf.

3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR

Megininntak deiliskipulagstillögunnar felst í eftirfarandi liðum:

- Meginhluti svæðisins verður þétt, blönduð byggð skrifstofu- og þjónustubygginga sem eru frá tveimur upp í sex hæðir. Byggðinni er ætlað að mynda samstæða og þétta heild með sterkum bæjarrýmum. Sérstök áhersla er lögð á að allt svæðið innan skipulagsreitsins sé skýrt skilgreint hvað notkun og eignarhald varðar.
- Áhersla er lögð á að gangandi og akandi umferð verði hlið við hlið innan göturýmis.
- Göturýmin eru unnin og skilgreind sem almenningsrými frekar en umferðarrými.

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 þéttari byggð markvisst gatnakerfi, samþjöppun bílastæða og styttra grunnkerfi í skipulaginu. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistrænu samhengi jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa.

Góð göngutengsl eru innan svæðis og að aðliggjandi svæðum í beinum tengslum við megin göngustígakerfi og almenningsvagnakerfi bæjarins. Bílastæðin meðfram Reykjanesbraut virka, með markvissri gróðursetningu, sem skermun gegn hávaðamengandi bílaumferð og draga úr áhrifum ríkjandi vindátta úr suðvestri. Aðstaða verður á svæðinu fyrir flokkun sorps. Leytast skal við að fella flokkunarstöð að landslagi.

Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar, við það verða þær auðveldari yfirferðar að vetrarlagi og snjómokstur sparast. Stefnt er að því að bakvatn verði notað sem mest og að afrennsli til sjávar verði með lægsta mögulega hitastigi.

3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA

Í eftirfarandi töflu eru settar fram stærðir lóða og byggingamagn á þeim miðað við nýtingarhlutfall. Lágmarks nýtingarhlutfall er 1,5 og hámark 2,5, athuga ber að ekki er reiknað með að bílastæði séu innan lóðar.

Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar getur heildarnýtingarhlutfall á lóð hækkað umfram hámarks nýtingarhlutfall, sjá nánar kafla 4.6.

Númer lóðar	Stærð lóðar í m^2	Lágmarks nýtingarhlutfall	Hámarks nýtingarhlutfall	Lágmarks byggingamagn	Hámarks byggingamagn
A1	1.708	1,5	2,0	2.562	3.416
A2	2.670	1,5	2,0	4.005	5.340
A3	2.780	1,5	2,0	4.170	5.560
A4	2.375	1,5	2,0	3.563	4.750
A5	2.796	1,5	2,0	4.194	5.592
A6	2.775	1,5	2,0	4.163	5.550
A7	2.643	1,5	2,0	3.965	5.286
A8	2.122	1,5	2,0	3.183	4.244
A9	3.612	1,5	2,5	5.418	7.224
Samtals	**23.481**			**35.223**	**46.962**

3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI

Ásbraut, sem er tengibraut í suðurjaðri skipulagssvæðisins er aðkomugata skipulagssvæðisins. Frá Ásbraut að bílastæðum eru stuttar vegtengingar sem flokkast sem safngötur. Á milli bílastæða og lóða liggur húsagata sem lóðirnar hafa beina aðkomu frá, hún verður útfærð/hönnuð miðað við 30 km hraða.

Byggingar skulu að öllu jöfnu standa við gangstétt og mynda þannig skýrt afmarkað göturými.

3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS

Áhersla er lögð á að landslag á skipulagssvæðinu fái notið sín eins og kostur er þannig að það komi að nokkru leyti fram í byggðinni, gatnakerfinu og á opnum svæðum.

3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR

Innan svæðisins liggja gönguleiðir að öllu jöfnu meðfram götu. Göngu- og hjólaleiðir, aðrar en þær, tengja saman hverfin sitt hvoru megin við Reykjanesbrautina og ganga því þvert yfir skipulagssvæðið, frá suðri til norðurs. Eins og aðrar framkvæmdir á svæðinu er miðað við að gangstígarnir fylgi hæðarbreytingum landsins og kræki fyrir bæði gjótur og hóla.

Göngu- og hjólastígatengsl við aðliggjandi svæði og aðalstígakerfi bæjarins verður um tvenn undirgöng undir Reykjanesbraut, um brú og gangbraut yfir Ásbraut að íþróttasvæði

Hauka og þaðan um stíga að nýjum íbúðahverfum Áslands og fyrirhuguðu íbúðasvæði Valla, að Ástjörn og upp í hlíðar Ásfjalls að Hvaleyravatni.

3.8 OPIN SVÆÐI

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir útivistarsvæði. Það einskorðast við svæðið í kringum gíg/námur sunnan Reykjanesbrautar og tengist það gönguleiðinni frá Hvaleyrarhrauni að Völlum.

3.9 SKERMUN

Ekki er um eiginlega skermun gagnvart Reykjanesbraut að ræða, aðra en þá sem bílastæðin og gróðurbeltið meðfram helgunarsvæði vegarins mynda. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu. Fjarlægð milli miðlínu Reykjanesbrautar og bygginga er um 100 metrar.

3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Gert er ráð fyrir að strætisvagnar aki Ásbrautina í báðar áttir. Áskilinn er réttur til færslu stoppustöðvar við gatnahönnun eða ef breytingar verða á leiðarkerfi.

3.11 VEITUR OG LAGNIR

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Kvöð er á lóðarhafa um að bakvatn frá húsunum sé leitt út í gangstéttar.

4. ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

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

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, allt það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Ef ósk kemur fram um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir skipulagsyfirvöld Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á frávikin þá 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 taki mið af nálægð þeirra við viðkvæmt landslag.

4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, byggingarlínur, bílastæði og aðrar 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 lítillega við nánari hönnun.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L) og hæðir lóða að gangstétt (G). Lóðarhafa ber að fylgja G- og L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblöðum. G- og L- tölur tengjast línulega á milli hornapunkta og ákveða þannig hæðarsetningu lands á lóðarmörkum.

Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð og skulu frávik umfram +/- 30 cm koma til umfjöllunar hjá skipulagsyfirvöldum Hafnarfjarðarbæjar. Í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir koma fram ákvæði um hæðir húsa.

Á hæðarblöðum kemur fram lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir, eftir atvikum.

4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL

Lóðamörk og byggingarreitir falla saman og afmarka það svæði sem lóðarhafi má byggja á. Allir hlutar byggingar skulu standa innan lóðarmarka nema að annað sé tekið fram, og skal tiltekinn hluti bygginga standa á bundinni byggingarlínu, eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

-Bundin byggingarlína C, sem byggð er amk. 75%
-Bundin byggingarlína D, sem byggð er amk. 50%

Fjarlægð milli húsa og frágangur útveggja skal þó uppfylla ákvæði um brunavarnir.
Gert er ráð fyrir nokkuð þéttri byggð sem þó er takmörkuð af þeim fjölda bílastæða sem gert er ráð fyrir á svæðinu.
Nýtingarhlutfall er frá 1,5 - 2,5. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er tiltekið í sérskilmálum.

4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR

Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli, jarðvegsgerð, dýpt og lega lagna leyfa.
Svalir eru leyfðar nema að annað sé tekið fram í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir, svo fremi sem þær séu innan lóðamarka og uppfylli byggingarreglugerð hvað varðar fjarlægðir frá lóðamörkum og nærliggjandi húsum.

4.5 SORPGEYMSLUR

Allar sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. grein Byggingarreglugerðar nr.441/1998.
Allt sorp er flokkað, því safnað saman og eytt í samræmi við reglur Hafnarfjarðarbæjar.

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR

Tillagan gerir ráð fyrir nokkuð þéttri byggð atvinnuhúsnæðis á svæðinu öllu, þar sem nýtingarhlutfall á lóðum er á bilinu 1,5-2,5. Til að uppfylla kvaðir um bílastæði, sbr. 64. grein Byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og grein 3.1.4 í Skipulagsreglugerð nr.400/1998, í svo þéttri byggð er ljóst að til sérstakra úrlausna á bílastæðum þarf að koma. Gert ráð fyrir stóru bílastæði til sameiginlegra afnota sem afmarkast af helgunarsvæði Reykjanesbrautar annars vegar og aðliggjandi lóðum hins vegar. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu.

Bílastæði eru utan lóða, að undanskilinni lóð A9, og til sameiginlegra afnota. Þetta á þó ekki við ef um er að ræða bílageymslu í kjallara. Hafnarfjarðarbær framkvæmir og viðheldur bílastæðunum. Lóðarhafi greiðir stofnkostnað /bílastæðagjalda fyrir bílastæði í samræmi við þann fjölda bílastæða sem honum ber að útvega, miðað við stærð og notkun húss, sbr. gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð nr. 400 / 1998. Viðhaldskostnaður verður reiknaður með fasteignagjöldum, samkvæmt nánari ákvörðun bæjaryfirvalda hverju sinni.
Þar sem því verður við komið er leyfilegt að hafa bílgeymslur í kjöllurum bygginga. Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar reiknast þau ekki með við útreikning nýtingarhlutfalls lóðarinnar. Hinsvegar má auka byggingarmagn lóðanna um 35 m^2 fyrir hvert bílastæði í bílageymslu neðanjarðar umfram leyfilegt hámarks byggingarmagn miðað við nýtingarhlutfall. Byggingarmagn lóða takmarkast þó ávallt af leyfilegri hámarkshæð bygginga á lóð.

4.7 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti og 3. kafla í byggingarreglugerð (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður.
Lóðarhafi skal sjá um frágang á lóð sinni og lóðarmörkum, og ber ábyrgð á að frágangur sé í samræmi við samþykkta lóðaruppdrætti, mæli- og hæðarblöð. Öryggismál innan lóðar eru á ábyrgð lóðarhafa.
Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna graftrar fyrir sökklum skal lóðarhafi fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum gatnadeildar. Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða.
Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar og skal fjarlægð stalla / fláa frá lóðarmörkum vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir. Ef flái er gerður, skal hallinn ekki vera brattari en 1:2. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.
Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarráðs.

4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM

Allar götur, bílastæði meðfram götum, gangstéttir, hjóla- og göngustígar eru malbikaðir nema að annað sé tekið fram. Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar með bakvatni frá húsunum. Frágangur og viðhald á götum, göngu- og hjólastígum er alfarið í höndum Hafnarfjarðarbæjar.

4.9 HLJÓÐVIST

Áður en lóðum verður úthlutað á svæðinu mun Hafnarfjarðarbær leggja fram upplýsingar um áætlaðann umferðarhávaða, þannig að ljóst sé hvaða hljóðvist eigi að miða við varðandi hönnun húsana.

5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

5.1 ALMENNT

Í þessum kafla koma fram kvaðir á einstökum lóðum um hæðir húsa, byggingarmagn og þess háttar.

Almennt er gert ráð fyrir að byggingar standi út í lóðamörkum og afmarki þannig göturýmið. Þess vegna er ákvæði um að hús standi að hluta eða öllu leyti í byggingarlínu. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

Byggingarnar skulu vera, að undanskilinni einni á lóð A9, á bilinu 2-4 hæðir og nýting á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0. Þessi skilyrði eru sett meðal annars til þess að ná fram heilsteyptri þéttri þjónustu byggð og góðri nýtingu lands.

Hæðir húsa geta verið mismunandi innan hverrar lóðar, það er nánar tilgreint fyrir einstakar lóðir í þessum kafla.

5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN

Gert er ráð fyrir skrifstofu- og þjónustubyggingum með sameiginlegum bílastæðum meðfram Reykjanesbraut. Á svæðinu má gera ráð fyrir stórum sérverslunum, svo sem húsgagnaverslunum og ýmsum þjónustustofnunum. Ekki er gert ráð fyrir verslunum né hverfistengdri nær þjónustu svo sem nýlenduvöru- og smávöruverslun, þar sem því er ætlaður staður meira miðsvæðis í hverfinu.

5.2.1 LÓÐIR A1-A8

Á lóðum merktum A1-A8 er gert ráð fyrir 2-4 hæða byggingum, að minnstakosti 50% grunnflatar/botnflatar skal vera 4 hæðir.

Nýtingarhlutfall á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarmarka nema ef um bílageymslu neðanjarðar er að ræða, sjá nánar í kafla 4.6.

Aðkoma að byggingunum er annars vegar á norðurhlið lóðanna og hins vegar af bílastæðum sem ráðgerð eru milli lóða.

5.2.2 LÓÐ A9

Á lóð merktri A8 skal vera 6 hæða bygging innan skilgreinds reits og að auki einnar til tveggja hæða bygging / byggingar.

Bílageymsla á lóð skal hýsa öll þau bílastæði sem þörf er á miðað við byggingarmagn á lóðinni. Nýtingarhlutfall á þessari lóð skal vera á bilinu 1,5-2,5.

Lóðamörk marka byggingarreit lægri byggingarinnar / bygginganna en byggingarreitur háu byggingarinnar er skilgreindur innan lóðar.

Vegna sérstakrar staðsetningar og hlutverks byggingar á þessari endalóð skipulagssvæðisins skal endanlegt skipulag reits unnið í náinni samvinnu við Bæjarskipulag og skipulagshönnuði.

6. UPPDRÆTTIR

6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Deiliskipulag Miðsvæðis Valla
deiliskipulagsreitur 9.1
Skipulagsskilmálar

útgáfa 0.3
21 maí 2004

unnið af
Studio Granda
Hafnarfjarðarbæ

HAFNARFJARÐARBÆR
www.hafnarfjordur.is

EFNISYFIRLIT

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR 4

0.1 SAMÞYKKTIR 4
0.2 BREYTINGAR 4

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR 6

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR 6
1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR 6

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ 7

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS 7
2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI 7
2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR 7
2.4 MENNINGARMINJAR 7
2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS 7

3. SKIPULAGSTILLAGAN 8

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ 8
3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR 8
3.3 SJÁLFBÆR ÞRÓUN 8
3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA 9
3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI 9
3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS 9
3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR 9
3.8 OPIN SVÆÐI 10
3.9 SKERMUN 10
3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR 10
3.11 VEITUR OG LAGNIR 10

4. ALMENNIR SKILMÁLAR 11

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR 11
4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ 11
4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL 11
4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR 12
4.5 SORPGEYMSLUR 12

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR 12
4.7 FRÁGANGUR LÓÐA 12
4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM 13
4.9 HLJÓÐVIST 13
5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR 14
5.1 ALMENNT 14
5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN 14
5.2.1 LÓÐIR A1-A8 14
5.2.2 LÓÐ A9 14
6. UPPDRÆTTIR 15
6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR 16

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 SAMÞYKKTIR

Upphaflegt deiliskipulag var samþykkt 15.02.2000.
Deilliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis frá ....til............ og
Samþykkt í skipulags- og byggingarráði................
Samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar..............................

0.2 BREYTINGAR

Verði um breytingar á skilmálum þessum 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 breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og umferðarnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Útgáfa merkt 0.1, dagsett ágúst 2002 er yfirfarin og lítillega breytt frá auglýstri útgáfu 0.0, kafla 3.4 “STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA” var bætt við.

Útgáfa merkt 0.2, dagsett desember 2002 er yfirfarin og breytt samkvæmt ábendingum skipulagsstofnunar.

Breytingar voru gerðar á eftirtöldum köflum:

3.4 Bent á möguleika á hækkun nýtingarhlutfalls vegna bílastæða neðanjarðar, tafla leiðrétt.
4.1 Breytt texta varðandi óska um frávik frá deiliskipulagi.
4.3 Leiðrétt hámarks nýtingarhlutfall.
4.6 Breytt texta varðandi nýtingarhlutfall og bílastæði neðanjarðar.
4.9 Bætt við nýjum kafla HLJÓÐVIST.

Útgáfa merkt 0.3, dagsett 21.05.04 skilmálum breytt sem hluti af breytingu á deiliskipulagi.

Breytingin felst í meginatriðum í því að:

- Keilisásinn er lagður niður.
- Lega Ásbrautar breytist.
- Austasta hringtorgið færist til vegna spennistöðvar.
- Lóðir og byggingarreitir breytast til samræmis við liði 1. 2 og 3.
- Lóð spennistöðvar minnkar lítilega.
- Lega stígs vestast á svæðinu breytist.
- Mörk skipulagssvæðisins breytast.

Breytingar eru gerðar á eftirtöldum köflum í greinargerð.

Kafli 0.1 Ný samþykkt.

- 0.2 Lýsing á breytingunni.

- 1.2 Ný dags uppdráttar.
- 2.4 Bætt við texta varðandi fornleifar almennt. Feld niður tillaga um verndun jarðstrengs.
- 3.4 Tafla uppfærð m.v. breytta tillögu.
- 3.8 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 3.9 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.2 Breytingar á orðalagi í texta.
- 4.3 feld niður 100% bindandi byggingarlína.
- 4.6 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.7 Breytingar á orðalagi í texta.
- 5.2.1-5.2.4 Breytast í samræmi við breytingarnar í heild.
-

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR

Árið 1996 fór fram lokuð samkeppni um skipulag fyrir framtíðarbyggðarsvæði Hafnarfjarðar umhverfis Ástjörn og Grísanes. Hlutskörpust varð tillaga teiknistofanna Úti & inni arkitektar og Landslag. Í kjölfar samkeppninnar var vinningshöfunum falið að vinna tillögu að deiliskipulagi fyrir Velli, sem svo eru nefndir og liggja á suð-vestur hluta svæðisins. Tillögugerð lauk á vormánuðum 1998. Áður en endanlega var gengið frá lögformlegu deiliskipulagi áttu sér stað bæjarstjórnarskipti. Þann 26. júní 1998 var samþykkt stefnubreyting á uppbyggingarröðinni þess efnis að í stað þess að hefja uppbygginguna á Völlunum yrði hún hafin í Áslandi, sem er svæðið sem liggur norðan og austan við Ástjörn. Teiknistofunum Úti og Inni og Landslag var einnig falið að vinna deiliskipulag fyrir það svæði á grundvelli samkeppnistillögunnar.

Áherslur staðardagskrár 21 kalla á aðrar áherslur í þróun byggðar í þá veru að stuðla beri að betri nýtingu lands, þéttari byggð og meiri blöndun búsetu og atvinnu. Þessi sjónarmið eru megininntak nýrrar tillögu að svæðisskipulagi sem nú liggur frammi til kynningar. Landslag á Völlunum býður upp á tækifæri til að bregðast við þessum áherslum. Því var ákveðið að taka skipulagsramma Valla, íbúðahverfi og atvinnusvæði, til endurskoðunar þar sem ný sjónarmið væru höfð að leiðarljósi. Teiknistofunni Glámu-Kími var falið að endurskoða skipulagsrammann og til að vinna deiliskipulag fyrir fyrsta hluta íbúðahverfisins. Studio Granda var fengið til að vinna skipulag fyrir atvinnusvæðin í Selhrauni og miðsvæðið á Völlum.

Skipulagshöfundar beggja svæðanna hafa unnið í nánu samstarfi til að tvinna saman yfirbragð beggja svæðanna.

1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og skýringaruppdráttum. Upphaflegur skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:2000, dags. í maí 2004, breyttur uppdráttur dags 21.05.2004, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS

Skipulagssvæðið er um 26 hektarar. Það liggur meðfram Reykjanesbraut milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar. Mörk skipulagssvæðisins eru sýnd á skipulagsuppdrætti.

Engin byggð liggur að deiliskipulagssvæðinu. Handan Reykjanesbrautar til norðurs eru íbúðarhverfi frá seinni hluta 20. aldar en til suðurs handan Ásbrautar íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Hauka. Norð-austan við Ástjörn er nýtt íbúðahverfi, Áslandshverfi, með blandaðri íbúðabyggð. Þá er hafin uppbygging á 1. og 2. áfanga íbúðarhverfis á Völlum, sunnan við deiliskipulagssvæðið.

2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Ásbraut en hún tengist Reykjanesbraut um mislæg gatnamót til norð-austurs og Krýsuvíkurvegi til suð-vesturs.

Flokkun gatna er eftirfarandi:

- Reykjanesbraut sem liggur norðan skipulagssvæðisins er **stofnbraut**.
- Ásbraut sem liggur sunnan skipulagssvæðisins er **tengibraut**.

2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR

Landið, sem liggur í um 20-25 m.y.s, er að mestu gróið hraun og einkennist af tiltölulega jafnsléttri mosagróinni hraunhellu sem í eru nokkrar áberandi gjótur og hryggir á stöku stað. Á svæðinu vestanverðu gengur inn í það gróið holt sem liggur aðeins hærra í landinu. Jarðvegur á skipulagssvæðinu er nánast enginn að undanskildu þessu grasi gróna holti.

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.

2.4 MENNINGARMINJAR

Á svæðinu eru leifar af grjóthleðslum sem eru hluti af uppbyggingu eldri Krísuvíkurvegar. Þessar hleðslur skulu standa óhreyfðar enda lenda þær innan útivistarsvæðis, samkvæmt skipulagstillögunni.

Vakin er athygli á að “ef fornleifar finnast við framkvæmd skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fenginn er úrskurður fornleifanefndar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum“samanber 10. og 13. gr. þjóðminjalaga.

2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS

Allt land á skipulagssvæðinu er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

3. SKIPULAGSTILLAGAN

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ

Deiliskipulagið er fyrsti hluti í nýju atvinnu- og þjónustuhverfi milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar norðvestur af Völlum. Mótun og yfirbragð hverfisins tekur mið af fyrirhuguðu íbúðahverfi á Völlum. Náin samvinna höfunda beggja skipulagstillagna birtist í markvissu gatnakerfi ásamt samtvinnun þjónustubygginga. Byggðin er nátengd íþrótta- og útivistarsvæðum sem eru austan hverfisins, og tengist svæðinu í kringum Ástjörn með göngu- og hjólastígum.

Markmið deiliskipulagstillögunnar eru skilgreind sem eftirfarandi:

- Að móta heilsteypta, formfasta og þétta byggð með skýrum götumyndum og skjólgóðum bæjarrýmum sem stuðli að góðri nýtingu lands.
- Að með einföldu umferðarkerfi og skýrt skilgreindum rýmum verði auðratað um hverfið og auðvelt að staðsetja sig miðað við ytra umhverfi.
- Að stilla stærð helgunarsvæða veitukerfa, umferðarmannvirkja og bílastæða í hóf.

3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR

Megininntak deiliskipulagstillögunnar felst í eftirfarandi liðum:

- Meginhluti svæðisins verður þétt, blönduð byggð skrifstofu- og þjónustubygginga sem eru frá tveimur upp í sex hæðir. Byggðinni er ætlað að mynda samstæða og þétta heild með sterkum bæjarrýmum. Sérstök áhersla er lögð á að allt svæðið innan skipulagsreitsins sé skýrt skilgreint hvað notkun og eignarhald varðar.
- Áhersla er lögð á að gangandi og akandi umferð verði hlið við hlið innan göturýmis.
- Göturýmin eru unnin og skilgreind sem almenningsrými frekar en umferðarrými.

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 þéttari byggð markvisst gatnakerfi, samþjöppun bílastæða og styttra grunnkerfi í skipulaginu. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistrænu samhengi jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa.

Góð göngutengsl eru innan svæðis og að aðliggjandi svæðum í beinum tengslum við megin göngustígakerfi og almenningsvagnakerfi bæjarins. Bílastæðin meðfram Reykjanesbraut virka, með markvissri gróðursetningu, sem skermun gegn hávaðamengandi bílaumferð og draga úr áhrifum ríkjandi vindátta úr suðvestri. Aðstaða verður á svæðinu fyrir flokkun sorps. Leytast skal við að fella flokkunarstöð að landslagi.

Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar, við það verða þær auðveldari yfirferðar að vetrarlagi og snjómokstur sparast. Stefnt er að því að bakvatn verði notað sem mest og að afrennsli til sjávar verði með lægsta mögulega hitastigi.

3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA

Í eftirfarandi töflu eru settar fram stærðir lóða og byggingamagn á þeim miðað við nýtingarhlutfall. Lágmarks nýtingarhlutfall er 1,5 og hámark 2,5, athuga ber að ekki er reiknað með að bílastæði séu innan lóðar.

Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar getur heildarnýtingarhlutfall á lóð hækkað umfram hámarks nýtingarhlutfall, sjá nánar kafla 4.6.

Númer lóðar	Stærð lóðar í m^2	Lágmarks nýtingarhlutfall	Hámarks nýtingarhlutfall	Lágmarks byggingamagn	Hámarks byggingamagn
A1	1.708	1,5	2,0	2.562	3.416
A2	2.670	1,5	2,0	4.005	5.340
A3	2.780	1,5	2,0	4.170	5.560
A4	2.375	1,5	2,0	3.563	4.750
A5	2.796	1,5	2,0	4.194	5.592
A6	2.775	1,5	2,0	4.163	5.550
A7	2.643	1,5	2,0	3.965	5.286
A8	2.122	1,5	2,0	3.183	4.244
A9	3.612	1,5	2,5	5.418	7.224
Samtals	**23.481**			**35.223**	**46.962**

3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI

Ásbraut, sem er tengibraut í suðurjaðri skipulagssvæðisins er aðkomugata skipulagssvæðisins. Frá Ásbraut að bílastæðum eru stuttar vegtengingar sem flokkast sem safngötur. Á milli bílastæða og lóða liggur húsagata sem lóðirnar hafa beina aðkomu frá, hún verður útfærð/hönnuð miðað við 30 km hraða.

Byggingar skulu að öllu jöfnu standa við gangstétt og mynda þannig skýrt afmarkað göturými.

3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS

Áhersla er lögð á að landslag á skipulagssvæðinu fái notið sín eins og kostur er þannig að það komi að nokkru leyti fram í byggðinni, gatnakerfinu og á opnum svæðum.

3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR

Innan svæðisins liggja gönguleiðir að öllu jöfnu meðfram götu. Göngu- og hjólaleiðir, aðrar en þær, tengja saman hverfin sitt hvoru megin við Reykjanesbrautina og ganga því þvert yfir skipulagssvæðið, frá suðri til norðurs. Eins og aðrar framkvæmdir á svæðinu er miðað við að gangstígarnir fylgi hæðarbreytingum landsins og kræki fyrir bæði gjótur og hóla.

Göngu- og hjólastígatengsl við aðliggjandi svæði og aðalstígakerfi bæjarins verður um tvenn undirgöng undir Reykjanesbraut, um brú og gangbraut yfir Ásbraut að íþróttasvæði

Hauka og þaðan um stíga að nýjum íbúðahverfum Áslands og fyrirhuguðu íbúðasvæði Valla, að Ástjörn og upp í hlíðar Ásfjalls að Hvaleyravatni.

3.8 OPIN SVÆÐI

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir útivistarsvæði. Það einskorðast við svæðið í kringum gíg/námur sunnan Reykjanesbrautar og tengist það gönguleiðinni frá Hvaleyrarhrauni að Völlum.

3.9 SKERMUN

Ekki er um eiginlega skermun gagnvart Reykjanesbraut að ræða, aðra en þá sem bílastæðin og gróðurbeltið meðfram helgunarsvæði vegarins mynda. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu. Fjarlægð milli miðlínu Reykjanesbrautar og bygginga er um 100 metrar.

3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Gert er ráð fyrir að strætisvagnar aki Ásbrautina í báðar áttir. Áskilinn er réttur til færslu stoppustöðvar við gatnahönnun eða ef breytingar verða á leiðarkerfi.

3.11 VEITUR OG LAGNIR

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Kvöð er á lóðarhafa um að bakvatn frá húsunum sé leitt út í gangstéttar.

4. ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

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

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, allt það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Ef ósk kemur fram um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir skipulagsyfirvöld Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á frávikin þá 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 taki mið af nálægð þeirra við viðkvæmt landslag.

4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, byggingarlínur, bílastæði og aðrar 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 lítillega við nánari hönnun.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L) og hæðir lóða að gangstétt (G). Lóðarhafa ber að fylgja G- og L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblöðum. G- og L- tölur tengjast línulega á milli hornapunkta og ákveða þannig hæðarsetningu lands á lóðarmörkum.

Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð og skulu frávik umfram +/- 30 cm koma til umfjöllunar hjá skipulagsyfirvöldum Hafnarfjarðarbæjar. Í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir koma fram ákvæði um hæðir húsa.

Á hæðarblöðum kemur fram lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir, eftir atvikum.

4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL

Lóðamörk og byggingarreitir falla saman og afmarka það svæði sem lóðarhafi má byggja á. Allir hlutar byggingar skulu standa innan lóðarmarka nema að annað sé tekið fram, og skal tiltekinn hluti bygginga standa á bundinni byggingarlínu, eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

-Bundin byggingarlína C, sem byggð er amk. 75%
-Bundin byggingarlína D, sem byggð er amk. 50%

Fjarlægð milli húsa og frágangur útveggja skal þó uppfylla ákvæði um brunavarnir.
Gert er ráð fyrir nokkuð þéttri byggð sem þó er takmörkuð af þeim fjölda bílastæða sem gert er ráð fyrir á svæðinu.
Nýtingarhlutfall er frá 1,5 - 2,5. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er tiltekið í sérskilmálum.

4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR

Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli, jarðvegsgerð, dýpt og lega lagna leyfa.
Svalir eru leyfðar nema að annað sé tekið fram í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir, svo fremi sem þær séu innan lóðamarka og uppfylli byggingarreglugerð hvað varðar fjarlægðir frá lóðamörkum og nærliggjandi húsum.

4.5 SORPGEYMSLUR

Allar sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. grein Byggingarreglugerðar nr.441/1998.
Allt sorp er flokkað, því safnað saman og eytt í samræmi við reglur Hafnarfjarðarbæjar.

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR

Tillagan gerir ráð fyrir nokkuð þéttri byggð atvinnuhúsnæðis á svæðinu öllu, þar sem nýtingarhlutfall á lóðum er á bilinu 1,5-2,5. Til að uppfylla kvaðir um bílastæði, sbr. 64. grein Byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og grein 3.1.4 í Skipulagsreglugerð nr.400/1998, í svo þéttri byggð er ljóst að til sérstakra úrlausna á bílastæðum þarf að koma. Gert ráð fyrir stóru bílastæði til sameiginlegra afnota sem afmarkast af helgunarsvæði Reykjanesbrautar annars vegar og aðliggjandi lóðum hins vegar. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu.
Bílastæði eru utan lóða, að undanskilinni lóð A9, og til sameiginlegra afnota. Þetta á þó ekki við ef um er að ræða bílageymslu í kjallara. Hafnarfjarðarbær framkvæmir og viðheldur bílastæðunum. Lóðarhafi greiðir stofnkostnað /bílastæðagjalda fyrir bílastæði í samræmi við þann fjölda bílastæða sem honum ber að útvega, miðað við stærð og notkun húss, sbr. gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð nr. 400 / 1998. Viðhaldskostnaður verður reiknaður með fasteignagjöldum, samkvæmt nánari ákvörðun bæjaryfirvalda hverju sinni.
Þar sem því verður við komið er leyfilegt að hafa bílgeymslur í kjöllurum bygginga. Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar reiknast þau ekki með við útreikning nýtingarhlutfalls lóðarinnar. Hinsvegar má auka byggingarmagn lóðanna um 35 m^2 fyrir hvert bílastæði í bílageymslu neðanjarðar umfram leyfilegt hámarks byggingarmagn miðað við nýtingarhlutfall. Byggingarmagn lóða takmarkast þó ávallt af leyfilegri hámarkshæð bygginga á lóð.

4.7 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti og 3. kafla í byggingarreglugerð (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður.

Lóðarhafi skal sjá um frágang á lóð sinni og lóðarmörkum, og ber ábyrgð á að frágangur sé í samræmi við samþykkta lóðaruppdrætti, mæli- og hæðarblöð. Öryggismál innan lóðar eru á ábyrgð lóðarhafa.

Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna graftrar fyrir sökklum skal lóðarhafi fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum gatnadeildar. Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða.

Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar og skal fjarlægð stalla / fláa frá lóðarmörkum vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir. Ef flái er gerður, skal hallinn ekki vera brattari en 1:2. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.

Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarráðs.

4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM

Allar götur, bílastæði meðfram götum, gangstéttir, hjóla- og göngustígar eru malbikaðir nema að annað sé tekið fram. Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar með bakvatni frá húsunum. Frágangur og viðhald á götum, göngu- og hjólastígum er alfarið í höndum Hafnarfjarðarbæjar.

4.9 HLJÓÐVIST

Áður en lóðum verður úthlutað á svæðinu mun Hafnarfjarðarbær leggja fram upplýsingar um áætlaðann umferðarhávaða, þannig að ljóst sé hvaða hljóðvist eigi að miða við varðandi hönnun húsana.

5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

5.1 ALMENNT

Í þessum kafla koma fram kvaðir á einstökum lóðum um hæðir húsa, byggingarmagn og þess háttar.

Almennt er gert ráð fyrir að byggingar standi út í lóðamörkum og afmarki þannig göturýmið. Þess vegna er ákvæði um að hús standi að hluta eða öllu leyti í byggingarlínu. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

Byggingarnar skulu vera, að undanskilinni einni á lóð A9, á bilinu 2-4 hæðir og nýting á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0. Þessi skilyrði eru sett meðal annars til þess að ná fram heilsteyptri þéttri þjónustu byggð og góðri nýtingu lands.

Hæðir húsa geta verið mismunandi innan hverrar lóðar, það er nánar tilgreint fyrir einstakar lóðir í þessum kafla.

5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN

Gert er ráð fyrir skrifstofu- og þjónustubyggingum með sameiginlegum bílastæðum meðfram Reykjanesbraut. Á svæðinu má gera ráð fyrir stórum sérverslunum, svo sem húsgagnaverslunum og ýmsum þjónustustofnunum. Ekki er gert ráð fyrir verslunum né hverfistengdri nær þjónustu svo sem nýlenduvöru- og smávöruverslun, þar sem því er ætlaður staður meira miðsvæðis í hverfinu.

5.2.1 LÓÐIR A1-A8

Á lóðum merktum A1-A8 er gert ráð fyrir 2-4 hæða byggingum, að minnstakosti 50% grunnflatar/botnflatar skal vera 4 hæðir.

Nýtingarhlutfall á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarmarka nema ef um bílageymslu neðanjarðar er að ræða, sjá nánar í kafla 4.6.

Aðkoma að byggingunum er annars vegar á norðurhlið lóðanna og hins vegar af bílastæðum sem ráðgerð eru milli lóða.

5.2.2 LÓÐ A9

Á lóð merktri A8 skal vera 6 hæða bygging innan skilgreinds reits og að auki einnar til tveggja hæða bygging / byggingar.

Bílageymsla á lóð skal hýsa öll þau bílastæði sem þörf er á miðað við byggingarmagn á lóðinni. Nýtingarhlutfall á þessari lóð skal vera á bilinu 1,5-2,5.

Lóðamörk marka byggingarreit lægri byggingarinnar / bygginganna en byggingarreitur háu byggingarinnar er skilgreindur innan lóðar.

Vegna sérstakrar staðsetningar og hlutverks byggingar á þessari endalóð skipulagssvæðisins skal endanlegt skipulag reits unnið í náinni samvinnu við Bæjarskipulag og skipulagshönnuði.

6. UPPDRÆTTIR

6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Deiliskipulag Miðsvæðis Valla

deiliskipulagsreitur 9.1

Skipulagsskilmálar

útgáfa 0.3

21 maí 2004

unnið af

Studio Granda

Hafnarfjarðarbæ

HAFNARFJARÐARBÆR

www.hafnarfjordur.is

EFNISYFIRLIT

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR 4

0.1 SAMÞYKKTIR 4
0.2 BREYTINGAR 4

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR 6

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR 6
1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR 6

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ 7

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS 7
2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI 7
2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR 7
2.4 MENNINGARMINJAR 7
2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS 7

3. SKIPULAGSTILLAGAN 8

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ 8
3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR 8
3.3 SJÁLFBÆR ÞRÓUN 8
3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA 9
3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI 9
3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS 9
3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR 9
3.8 OPIN SVÆÐI 10
3.9 SKERMUN 10
3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR 10
3.11 VEITUR OG LAGNIR 10

4. ALMENNIR SKILMÁLAR 11

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR 11
4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ 11
4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL 11
4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR 12
4.5 SORPGEYMSLUR 12

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR 12
4.7 FRÁGANGUR LÓÐA 12
4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM 13
4.9 HLJÓÐVIST 13
5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR 14
5.1 ALMENNT 14
5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN 14
5.2.1 LÓÐIR A1-A8 14
5.2.2 LÓÐ A9 14
6. UPPDRÆTTIR 15
6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR 16

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 SAMÞYKKTIR

Upphaflegt deiliskipulag var samþykkt 15.02.2000.
Deilliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis frá ....til............ og
Samþykkt í skipulags- og byggingarráði................
Samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar..............................

0.2 BREYTINGAR

Verði um breytingar á skilmálum þessum 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 breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og umferðarnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Útgáfa merkt 0.1, dagsett ágúst 2002 er yfirfarin og lítillega breytt frá auglýstri útgáfu 0.0, kafla 3.4 “STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA” var bætt við.

Útgáfa merkt 0.2, dagsett desember 2002 er yfirfarin og breytt samkvæmt ábendingum skipulagsstofnunar.

Breytingar voru gerðar á eftirtöldum köflum:

3.4 Bent á möguleika á hækkun nýtingarhlutfalls vegna bílastæða neðanjarðar, tafla leiðrétt.
4.1 Breytt texta varðandi óska um frávik frá deiliskipulagi.
4.3 Leiðrétt hámarks nýtingarhlutfall.
4.6 Breytt texta varðandi nýtingarhlutfall og bílastæði neðanjarðar.
4.9 Bætt við nýjum kafla HLJÓÐVIST.

Útgáfa merkt 0.3, dagsett 21.05.04 skilmálum breytt sem hluti af breytingu á deiliskipulagi.
Breytingin felst í meginatriðum í því að:

- Keilisásinn er lagður niður.
- Lega Ásbrautar breytist.
- Austasta hringtorgið færist til vegna spennistöðvar.
- Lóðir og byggingarreitir breytast til samræmis við liði 1. 2 og 3.
- Lóð spennistöðvar minnkar lítilega.
- Lega stígs vestast á svæðinu breytist.
- Mörk skipulagssvæðisins breytast.

Breytingar eru gerðar á eftirtöldum köflum í greinargerð.
Kafli 0.1 Ný samþykkt.
- 0.2 Lýsing á breytingunni.

- 1.2 Ný dags uppdráttar.
- 2.4 Bætt við texta varðandi fornleifar almennt. Feld niður tillaga um verndun jarðstrengs.
- 3.4 Tafla uppfærð m.v. breytta tillögu.
- 3.8 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 3.9 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.2 Breytingar á orðalagi í texta.
- 4.3 feld niður 100% bindandi byggingarlína.
- 4.6 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.7 Breytingar á orðalagi í texta.
- 5.2.1-5.2.4 Breytast í samræmi við breytingarnar í heild.
-

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR

Árið 1996 fór fram lokuð samkeppni um skipulag fyrir framtíðarbyggðarsvæði Hafnarfjarðar umhverfis Ástjörn og Grísanes. Hlutskörpust varð tillaga teiknistofanna Úti & inni arkitektar og Landslag. Í kjölfar samkeppninnar var vinningshöfunum falið að vinna tillögu að deiliskipulagi fyrir Velli, sem svo eru nefndir og liggja á suð-vestur hluta svæðisins. Tillögugerð lauk á vormánuðum 1998. Áður en endanlega var gengið frá lögformlegu deiliskipulagi áttu sér stað bæjarstjórnarskipti. Þann 26. júní 1998 var samþykkt stefnubreyting á uppbyggingarröðinni þess efnis að í stað þess að hefja uppbygginguna á Völlunum yrði hún hafin í Áslandi, sem er svæðið sem liggur norðan og austan við Ástjörn. Teiknistofunum Úti og Inni og Landslag var einnig falið að vinna deiliskipulag fyrir það svæði á grundvelli samkeppnistillögunnar.

Áherslur staðardagskrár 21 kalla á aðrar áherslur í þróun byggðar í þá veru að stuðla beri að betri nýtingu lands, þéttari byggð og meiri blöndun búsetu og atvinnu. Þessi sjónarmið eru megininntak nýrrar tillögu að svæðisskipulagi sem nú liggur frammi til kynningar. Landslag á Völlunum býður upp á tækifæri til að bregðast við þessum áherslum. Því var ákveðið að taka skipulagsramma Valla, íbúðahverfi og atvinnusvæði, til endurskoðunar þar sem ný sjónarmið væru höfð að leiðarljósi. Teiknistofunni Glámu-Kími var falið að endurskoða skipulagsrammann og til að vinna deiliskipulag fyrir fyrsta hluta íbúðahverfisins. Studio Granda var fengið til að vinna skipulag fyrir atvinnusvæðin í Selhrauni og miðsvæðið á Völlum.

Skipulagshöfundar beggja svæðanna hafa unnið í nánu samstarfi til að tvinna saman yfirbragð beggja svæðanna.

1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og skýringaruppdráttum. Upphaflegur skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:2000, dags. í maí 2004, breyttur uppdráttur dags 21.05.2004, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS

Skipulagssvæðið er um 26 hektarar. Það liggur meðfram Reykjanesbraut milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar. Mörk skipulagssvæðisins eru sýnd á skipulagsuppdrætti.
Engin byggð liggur að deiliskipulagssvæðinu. Handan Reykjanesbrautar til norðurs eru íbúðarhverfi frá seinni hluta 20. aldar en til suðurs handan Ásbrautar íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Hauka. Norð-austan við Ástjörn er nýtt íbúðahverfi, Áslandshverfi, með blandaðri íbúðabyggð. Þá er hafin uppbygging á 1. og 2. áfanga íbúðarhverfis á Völlum, sunnan við deiliskipulagssvæðið.

2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Ásbraut en hún tengist Reykjanesbraut um mislæg gatnamót til norð-austurs og Krýsuvíkurvegi til suð-vesturs.

Flokkun gatna er eftirfarandi:

- Reykjanesbraut sem liggur norðan skipulagssvæðisins er **stofnbraut**.
- Ásbraut sem liggur sunnan skipulagssvæðisins er **tengibraut**.

2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR

Landið, sem liggur í um 20-25 m.y.s, er að mestu gróið hraun og einkennist af tiltölulega jafnsléttri mosagróinni hraunhellu sem í eru nokkrar áberandi gjótur og hryggir á stöku stað. Á svæðinu vestanverðu gengur inn í það gróið holt sem liggur aðeins hærra í landinu. Jarðvegur á skipulagssvæðinu er nánast enginn að undanskildu þessu grasi gróna holti.
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.

2.4 MENNINGARMINJAR

Á svæðinu eru leifar af grjóthleðslum sem eru hluti af uppbyggingu eldri Krísuvíkurvegar. Þessar hleðslur skulu standa óhreyfðar enda lenda þær innan útivistarsvæðis, samkvæmt skipulagstillögunni.
Vakin er athygli á að “ef fornleifar finnast við framkvæmd skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fenginn er úrskurður fornleifanefndar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum“samanber 10. og 13. gr. þjóðminjalaga.

2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS

Allt land á skipulagssvæðinu er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

3. SKIPULAGSTILLAGAN

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ

Deiliskipulagið er fyrsti hluti í nýju atvinnu- og þjónustuhverfi milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar norðvestur af Völlum. Mótun og yfirbragð hverfisins tekur mið af fyrirhuguðu íbúðahverfi á Völlum. Náin samvinna höfunda beggja skipulagstillagna birtist í markvissu gatnakerfi ásamt samtvinnun þjónustubygginga. Byggðin er nátengd íþrótta- og útivistarsvæðum sem eru austan hverfisins, og tengist svæðinu í kringum Ástjörn með göngu- og hjólastígum.

Markmið deiliskipulagstillögunnar eru skilgreind sem eftirfarandi:

- Að móta heilsteypta, formfasta og þétta byggð með skýrum götumyndum og skjólgóðum bæjarrýmum sem stuðli að góðri nýtingu lands.
- Að með einföldu umferðarkerfi og skýrt skilgreindum rýmum verði auðratað um hverfið og auðvelt að staðsetja sig miðað við ytra umhverfi.
- Að stilla stærð helgunarsvæða veitukerfa, umferðarmannvirkja og bílastæða í hóf.

3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR

Megininntak deiliskipulagstillögunnar felst í eftirfarandi liðum:

- Meginhluti svæðisins verður þétt, blönduð byggð skrifstofu- og þjónustubygginga sem eru frá tveimur upp í sex hæðir. Byggðinni er ætlað að mynda samstæða og þétta heild með sterkum bæjarrýmum. Sérstök áhersla er lögð á að allt svæðið innan skipulagsreitsins sé skýrt skilgreint hvað notkun og eignarhald varðar.
- Áhersla er lögð á að gangandi og akandi umferð verði hlið við hlið innan göturýmis.
- Göturýmin eru unnin og skilgreind sem almenningsrými frekar en umferðarrými.

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 þéttari byggð markvisst gatnakerfi, samþjöppun bílastæða og styttra grunnkerfi í skipulaginu. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistrænu samhengi jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa.

Góð göngutengsl eru innan svæðis og að aðliggjandi svæðum í beinum tengslum við megin göngustígakerfi og almenningsvagnakerfi bæjarins. Bílastæðin meðfram Reykjanesbraut virka, með markvissri gróðursetningu, sem skermun gegn hávaðamengandi bílaumferð og draga úr áhrifum ríkjandi vindátta úr suðvestri. Aðstaða verður á svæðinu fyrir flokkun sorps. Leytast skal við að fella flokkunarstöð að landslagi.

Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar, við það verða þær auðveldari yfirferðar að vetrarlagi og snjómokstur sparast. Stefnt er að því að bakvatn verði notað sem mest og að afrennsli til sjávar verði með lægsta mögulega hitastigi.

3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA

Í eftirfarandi töflu eru settar fram stærðir lóða og byggingamagn á þeim miðað við nýtingarhlutfall. Lágmarks nýtingarhlutfall er 1,5 og hámark 2,5, athuga ber að ekki er reiknað með að bílastæði séu innan lóðar.

Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar getur heildarnýtingarhlutfall á lóð hækkað umfram hámarks nýtingarhlutfall, sjá nánar kafla 4.6.

Númer lóðar	Stærð lóðar í m^2	Lágmarks nýtingarhlutfall	Hámarks nýtingarhlutfall	Lágmarks byggingamagn	Hámarks byggingamagn
A1	1.708	1,5	2,0	2.562	3.416
A2	2.670	1,5	2,0	4.005	5.340
A3	2.780	1,5	2,0	4.170	5.560
A4	2.375	1,5	2,0	3.563	4.750
A5	2.796	1,5	2,0	4.194	5.592
A6	2.775	1,5	2,0	4.163	5.550
A7	2.643	1,5	2,0	3.965	5.286
A8	2.122	1,5	2,0	3.183	4.244
A9	3.612	1,5	2,5	5.418	7.224
Samtals	**23.481**			**35.223**	**46.962**

3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI

Ásbraut, sem er tengibraut í suðurjaðri skipulagssvæðisins er aðkomugata skipulagssvæðisins. Frá Ásbraut að bílastæðum eru stuttar vegtengingar sem flokkast sem safngötur. Á milli bílastæða og lóða liggur húsagata sem lóðirnar hafa beina aðkomu frá, hún verður útfærð/hönnuð miðað við 30 km hraða.

Byggingar skulu að öllu jöfnu standa við gangstétt og mynda þannig skýrt afmarkað göturými.

3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS

Áhersla er lögð á að landslag á skipulagssvæðinu fái notið sín eins og kostur er þannig að það komi að nokkru leyti fram í byggðinni, gatnakerfinu og á opnum svæðum.

3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR

Innan svæðisins liggja gönguleiðir að öllu jöfnu meðfram götu. Göngu- og hjólaleiðir, aðrar en þær, tengja saman hverfin sitt hvoru megin við Reykjanesbrautina og ganga því þvert yfir skipulagssvæðið, frá suðri til norðurs. Eins og aðrar framkvæmdir á svæðinu er miðað við að gangstígarnir fylgi hæðarbreytingum landsins og kræki fyrir bæði gjótur og hóla.

Göngu- og hjólastígatengsl við aðliggjandi svæði og aðalstígakerfi bæjarins verður um tvenn undirgöng undir Reykjanesbraut, um brú og gangbraut yfir Ásbraut að íþróttasvæði

Hauka og þaðan um stíga að nýjum íbúðahverfum Áslands og fyrirhuguðu íbúðasvæði Valla, að Ástjörn og upp í hlíðar Ásfjalls að Hvaleyravatni.

3.8 OPIN SVÆÐI

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir útivistarsvæði. Það einskorðast við svæðið í kringum gíg/námur sunnan Reykjanesbrautar og tengist það gönguleiðinni frá Hvaleyrarhrauni að Völlum.

3.9 SKERMUN

Ekki er um eiginlega skermun gagnvart Reykjanesbraut að ræða, aðra en þá sem bílastæðin og gróðurbeltið meðfram helgunarsvæði vegarins mynda. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu. Fjarlægð milli miðlínu Reykjanesbrautar og bygginga er um 100 metrar.

3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Gert er ráð fyrir að strætisvagnar aki Ásbrautina í báðar áttir. Áskilinn er réttur til færslu stoppustöðvar við gatnahönnun eða ef breytingar verða á leiðarkerfi.

3.11 VEITUR OG LAGNIR

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Kvöð er á lóðarhafa um að bakvatn frá húsunum sé leitt út í gangstéttar.

4. ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

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

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, allt það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Ef ósk kemur fram um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir skipulagsyfirvöld Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á frávikin þá 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 taki mið af nálægð þeirra við viðkvæmt landslag.

4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, byggingarlínur, bílastæði og aðrar 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 lítillega við nánari hönnun.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L) og hæðir lóða að gangstétt (G). Lóðarhafa ber að fylgja G- og L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblöðum. G- og L- tölur tengjast línulega á milli hornapunkta og ákveða þannig hæðarsetningu lands á lóðarmörkum.

Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð og skulu frávik umfram +/- 30 cm koma til umfjöllunar hjá skipulagsyfirvöldum Hafnarfjarðarbæjar. Í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir koma fram ákvæði um hæðir húsa.

Á hæðarblöðum kemur fram lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir, eftir atvikum.

4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL

Lóðamörk og byggingarreitir falla saman og afmarka það svæði sem lóðarhafi má byggja á. Allir hlutar byggingar skulu standa innan lóðarmarka nema að annað sé tekið fram, og skal tiltekinn hluti bygginga standa á bundinni byggingarlínu, eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

-Bundin byggingarlína C, sem byggð er amk. 75%
-Bundin byggingarlína D, sem byggð er amk. 50%

Fjarlægð milli húsa og frágangur útveggja skal þó uppfylla ákvæði um brunavarnir.
Gert er ráð fyrir nokkuð þéttri byggð sem þó er takmörkuð af þeim fjölda bílastæða sem gert er ráð fyrir á svæðinu.
Nýtingarhlutfall er frá 1,5 - 2,5. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er tiltekið í sérskilmálum.

4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR

Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli, jarðvegsgerð, dýpt og lega lagna leyfa.
Svalir eru leyfðar nema að annað sé tekið fram í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir, svo fremi sem þær séu innan lóðamarka og uppfylli byggingarreglugerð hvað varðar fjarlægðir frá lóðamörkum og nærliggjandi húsum.

4.5 SORPGEYMSLUR

Allar sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. grein Byggingarreglugerðar nr.441/1998.
Allt sorp er flokkað, því safnað saman og eytt í samræmi við reglur Hafnarfjarðarbæjar.

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR

Tillagan gerir ráð fyrir nokkuð þéttri byggð atvinnuhúsnæðis á svæðinu öllu, þar sem nýtingarhlutfall á lóðum er á bilinu 1,5-2,5. Til að uppfylla kvaðir um bílastæði, sbr. 64. grein Byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og grein 3.1.4 í Skipulagsreglugerð nr.400/1998, í svo þéttri byggð er ljóst að til sérstakra úrlausna á bílastæðum þarf að koma. Gert ráð fyrir stóru bílastæði til sameiginlegra afnota sem afmarkast af helgunarsvæði Reykjanesbrautar annars vegar og aðliggjandi lóðum hins vegar. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu.
Bílastæði eru utan lóða, að undanskilinni lóð A9, og til sameiginlegra afnota. Þetta á þó ekki við ef um er að ræða bílageymslu í kjallara. Hafnarfjarðarbær framkvæmir og viðheldur bílastæðunum. Lóðarhafi greiðir stofnkostnað /bílastæðagjalda fyrir bílastæði í samræmi við þann fjölda bílastæða sem honum ber að útvega, miðað við stærð og notkun húss, sbr. gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð nr. 400 / 1998. Viðhaldskostnaður verður reiknaður með fasteignagjöldum, samkvæmt nánari ákvörðun bæjaryfirvalda hverju sinni.
Þar sem því verður við komið er leyfilegt að hafa bílgeymslur í kjöllurum bygginga. Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar reiknast þau ekki með við útreikning nýtingarhlutfalls lóðarinnar. Hinsvegar má auka byggingarmagn lóðanna um 35 m^2 fyrir hvert bílastæði í bílageymslu neðanjarðar umfram leyfilegt hámarks byggingarmagn miðað við nýtingarhlutfall. Byggingarmagn lóða takmarkast þó ávallt af leyfilegri hámarkshæð bygginga á lóð.

4.7 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti og 3. kafla í byggingarreglugerð (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður.

Lóðarhafi skal sjá um frágang á lóð sinni og lóðarmörkum, og ber ábyrgð á að frágangur sé í samræmi við samþykkta lóðaruppdrætti, mæli- og hæðarblöð. Öryggismál innan lóðar eru á ábyrgð lóðarhafa.

Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna graftrar fyrir sökklum skal lóðarhafi fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum gatnadeildar. Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða.

Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar og skal fjarlægð stalla / fláa frá lóðarmörkum vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir. Ef flái er gerður, skal hallinn ekki vera brattari en 1:2. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.

Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarráðs.

4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM

Allar götur, bílastæði meðfram götum, gangstéttir, hjóla- og göngustígar eru malbikaðir nema að annað sé tekið fram. Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar með bakvatni frá húsunum. Frágangur og viðhald á götum, göngu- og hjólastígum er alfarið í höndum Hafnarfjarðarbæjar.

4.9 HLJÓÐVIST

Áður en lóðum verður úthlutað á svæðinu mun Hafnarfjarðarbær leggja fram upplýsingar um áætlaðann umferðarhávaða, þannig að ljóst sé hvaða hljóðvist eigi að miða við varðandi hönnun húsana.

5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

5.1 ALMENNT

Í þessum kafla koma fram kvaðir á einstökum lóðum um hæðir húsa, byggingarmagn og þess háttar.

Almennt er gert ráð fyrir að byggingar standi út í lóðamörkum og afmarki þannig göturýmið. Þess vegna er ákvæði um að hús standi að hluta eða öllu leyti í byggingarlínu. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

Byggingarnar skulu vera, að undanskilinni einni á lóð A9, á bilinu 2-4 hæðir og nýting á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0. Þessi skilyrði eru sett meðal annars til þess að ná fram heilsteyptri þéttri þjónustu byggð og góðri nýtingu lands.

Hæðir húsa geta verið mismunandi innan hverrar lóðar, það er nánar tilgreint fyrir einstakar lóðir í þessum kafla.

5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN

Gert er ráð fyrir skrifstofu- og þjónustubyggingum með sameiginlegum bílastæðum meðfram Reykjanesbraut. Á svæðinu má gera ráð fyrir stórum sérverslunum, svo sem húsgagnaverslunum og ýmsum þjónustustofnunum. Ekki er gert ráð fyrir verslunum né hverfistengdri nær þjónustu svo sem nýlenduvöru- og smávöruverslun, þar sem því er ætlaður staður meira miðsvæðis í hverfinu.

5.2.1 LÓÐIR A1-A8

Á lóðum merktum A1-A8 er gert ráð fyrir 2-4 hæða byggingum, að minnstakosti 50% grunnflatar/botnflatar skal vera 4 hæðir.

Nýtingarhlutfall á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarmarka nema ef um bílageymslu neðanjarðar er að ræða, sjá nánar í kafla 4.6.

Aðkoma að byggingunum er annars vegar á norðurhlið lóðanna og hins vegar af bílastæðum sem ráðgerð eru milli lóða.

5.2.2 LÓÐ A9

Á lóð merktri A8 skal vera 6 hæða bygging innan skilgreinds reits og að auki einnar til tveggja hæða bygging / byggingar.

Bílageymsla á lóð skal hýsa öll þau bílastæði sem þörf er á miðað við byggingarmagn á lóðinni. Nýtingarhlutfall á þessari lóð skal vera á bilinu 1,5-2,5.

Lóðamörk marka byggingarreit lægri byggingarinnar / bygginganna en byggingarreitur háu byggingarinnar er skilgreindur innan lóðar.

Vegna sérstakrar staðsetningar og hlutverks byggingar á þessari endalóð skipulagssvæðisins skal endanlegt skipulag reits unnið í náinni samvinnu við Bæjarskipulag og skipulagshönnuði.

6. UPPDRÆTTIR

6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Deiliskipulag Miðsvæðis Valla
deiliskipulagsreitur 9.1
Skipulagsskilmálar

útgáfa 0.3
21 maí 2004

unnið af
Studio Granda
Hafnarfjarðarbæ

HAFNARFJARÐARBÆR
www.hafnarfjordur.is

EFNISYFIRLIT

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR 4

0.1 SAMÞYKKTIR 4
0.2 BREYTINGAR 4

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR 6

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR 6
1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR 6

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ 7

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS 7
2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI 7
2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR 7
2.4 MENNINGARMINJAR 7
2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS 7

3. SKIPULAGSTILLAGAN 8

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ 8
3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR 8
3.3 SJÁLFBÆR ÞRÓUN 8
3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA 9
3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI 9
3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS 9
3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR 9
3.8 OPIN SVÆÐI 10
3.9 SKERMUN 10
3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR 10
3.11 VEITUR OG LAGNIR 10

4. ALMENNIR SKILMÁLAR 11

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR 11
4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ 11
4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL 11
4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR 12
4.5 SORPGEYMSLUR 12

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR 12
4.7 FRÁGANGUR LÓÐA 12
4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM 13
4.9 HLJÓÐVIST 13
5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR 14
5.1 ALMENNT 14
5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN 14
5.2.1 LÓÐIR A1-A8 14
5.2.2 LÓÐ A9 14
6. UPPDRÆTTIR 15
6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR 16

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 SAMÞYKKTIR

Upphaflegt deiliskipulag var samþykkt 15.02.2000.
Deilliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis frá ....til............ og
Samþykkt í skipulags- og byggingarráði................
Samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar..............................

0.2 BREYTINGAR

Verði um breytingar á skilmálum þessum 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 breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og umferðarnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Útgáfa merkt 0.1, dagsett ágúst 2002 er yfirfarin og lítillega breytt frá auglýstri útgáfu 0.0, kafla 3.4 “STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA” var bætt við.

Útgáfa merkt 0.2, dagsett desember 2002 er yfirfarin og breytt samkvæmt ábendingum skipulagsstofnunar.

Breytingar voru gerðar á eftirtöldum köflum:

3.4 Bent á möguleika á hækkun nýtingarhlutfalls vegna bílastæða neðanjarðar, tafla leiðrétt.
4.1 Breytt texta varðandi óska um frávik frá deiliskipulagi.
4.3 Leiðrétt hámarks nýtingarhlutfall.
4.6 Breytt texta varðandi nýtingarhlutfall og bílastæði neðanjarðar.
4.9 Bætt við nýjum kafla HLJÓÐVIST.

Útgáfa merkt 0.3, dagsett 21.05.04 skilmálum breytt sem hluti af breytingu á deiliskipulagi.
Breytingin felst í meginatriðum í því að:

- Keilisásinn er lagður niður.
- Lega Ásbrautar breytist.
- Austasta hringtorgið færist til vegna spennistöðvar.
- Lóðir og byggingarreitir breytast til samræmis við liði 1. 2 og 3.
- Lóð spennistöðvar minnkar lítilega.
- Lega stígs vestast á svæðinu breytist.
- Mörk skipulagssvæðisins breytast.

Breytingar eru gerðar á eftirtöldum köflum í greinargerð.
Kafli 0.1 Ný samþykkt.
- 0.2 Lýsing á breytingunni.

- 1.2 Ný dags uppdráttar.
- 2.4 Bætt við texta varðandi fornleifar almennt. Feld niður tillaga um verndun jarðstrengs.
- 3.4 Tafla uppfærð m.v. breytta tillögu.
- 3.8 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 3.9 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.2 Breytingar á orðalagi í texta.
- 4.3 feld niður 100% bindandi byggingarlína.
- 4.6 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.7 Breytingar á orðalagi í texta.
- 5.2.1-5.2.4 Breytast í samræmi við breytingarnar í heild.
-

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR

Árið 1996 fór fram lokuð samkeppni um skipulag fyrir framtíðarbyggðarsvæði Hafnarfjarðar umhverfis Ástjörn og Grísanes. Hlutskörpust varð tillaga teiknistofanna Úti & inni arkitektar og Landslag. Í kjölfar samkeppninnar var vinningshöfunum falið að vinna tillögu að deiliskipulagi fyrir Velli, sem svo eru nefndir og liggja á suð-vestur hluta svæðisins. Tillögugerð lauk á vormánuðum 1998. Áður en endanlega var gengið frá lögformlegu deiliskipulagi áttu sér stað bæjarstjórnarskipti. Þann 26. júní 1998 var samþykkt stefnubreyting á uppbyggingarröðinni þess efnis að í stað þess að hefja uppbygginguna á Völlunum yrði hún hafin í Áslandi, sem er svæðið sem liggur norðan og austan við Ástjörn. Teiknistofunum Úti og Inni og Landslag var einnig falið að vinna deiliskipulag fyrir það svæði á grundvelli samkeppnistillögunnar.

Áherslur staðardagskrár 21 kalla á aðrar áherslur í þróun byggðar í þá veru að stuðla beri að betri nýtingu lands, þéttari byggð og meiri blöndun búsetu og atvinnu. Þessi sjónarmið eru megininntak nýrrar tillögu að svæðisskipulagi sem nú liggur frammi til kynningar. Landslag á Völlunum býður upp á tækifæri til að bregðast við þessum áherslum. Því var ákveðið að taka skipulagsramma Valla, íbúðahverfi og atvinnusvæði, til endurskoðunar þar sem ný sjónarmið væru höfð að leiðarljósi. Teiknistofunni Glámu-Kími var falið að endurskoða skipulagsrammann og til að vinna deiliskipulag fyrir fyrsta hluta íbúðahverfisins. Studio Granda var fengið til að vinna skipulag fyrir atvinnusvæðin í Selhrauni og miðsvæðið á Völlum.

Skipulagshöfundar beggja svæðanna hafa unnið í nánu samstarfi til að tvinna saman yfirbragð beggja svæðanna.

1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og skýringaruppdráttum. Upphaflegur skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:2000, dags. í maí 2004, breyttur uppdráttur dags 21.05.2004, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS

Skipulagssvæðið er um 26 hektarar. Það liggur meðfram Reykjanesbraut milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar. Mörk skipulagssvæðisins eru sýnd á skipulagsuppdrætti.

Engin byggð liggur að deiliskipulagssvæðinu. Handan Reykjanesbrautar til norðurs eru íbúðarhverfi frá seinni hluta 20. aldar en til suðurs handan Ásbrautar íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Hauka. Norð-austan við Ástjörn er nýtt íbúðahverfi, Áslandshverfi, með blandaðri íbúðabyggð. Þá er hafin uppbygging á 1. og 2. áfanga íbúðarhverfis á Völlum, sunnan við deiliskipulagssvæðið.

2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Ásbraut en hún tengist Reykjanesbraut um mislæg gatnamót til norð-austurs og Krýsuvíkurvegi til suð-vesturs.

Flokkun gatna er eftirfarandi:

- Reykjanesbraut sem liggur norðan skipulagssvæðisins er **stofnbraut**.
- Ásbraut sem liggur sunnan skipulagssvæðisins er **tengibraut**.

2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR

Landið, sem liggur í um 20-25 m.y.s, er að mestu gróið hraun og einkennist af tiltölulega jafnsléttri mosagróinni hraunhellu sem í eru nokkrar áberandi gjótur og hryggir á stöku stað. Á svæðinu vestanverðu gengur inn í það gróið holt sem liggur aðeins hærra í landinu. Jarðvegur á skipulagssvæðinu er nánast enginn að undanskildu þessu grasi gróna holti.

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.

2.4 MENNINGARMINJAR

Á svæðinu eru leifar af grjóthleðslum sem eru hluti af uppbyggingu eldri Krísuvíkurvegar. Þessar hleðslur skulu standa óhreyfðar enda lenda þær innan útivistarsvæðis, samkvæmt skipulagstillögunni.

Vakin er athygli á að “ef fornleifar finnast við framkvæmd skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fenginn er úrskurður fornleifanefndar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum“samanber 10. og 13. gr. þjóðminjalaga.

2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS

Allt land á skipulagssvæðinu er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

3. SKIPULAGSTILLAGAN

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ

Deiliskipulagið er fyrsti hluti í nýju atvinnu- og þjónustuhverfi milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar norðvestur af Völlum. Mótun og yfirbragð hverfisins tekur mið af fyrirhuguðu íbúðahverfi á Völlum. Náin samvinna höfunda beggja skipulagstillagna birtist í markvissu gatnakerfi ásamt samtvinnun þjónustubygginga. Byggðin er nátengd íþrótta- og útivistarsvæðum sem eru austan hverfisins, og tengist svæðinu í kringum Ástjörn með göngu- og hjólastígum.

Markmið deiliskipulagstillögunnar eru skilgreind sem eftirfarandi:

- Að móta heilsteypta, formfasta og þétta byggð með skýrum götumyndum og skjólgóðum bæjarrýmum sem stuðli að góðri nýtingu lands.
- Að með einföldu umferðarkerfi og skýrt skilgreindum rýmum verði auðratað um hverfið og auðvelt að staðsetja sig miðað við ytra umhverfi.
- Að stilla stærð helgunarsvæða veitukerfa, umferðarmannvirkja og bílastæða í hóf.

3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR

Megininntak deiliskipulagstillögunnar felst í eftirfarandi liðum:

- Meginhluti svæðisins verður þétt, blönduð byggð skrifstofu- og þjónustubygginga sem eru frá tveimur upp í sex hæðir. Byggðinni er ætlað að mynda samstæða og þétta heild með sterkum bæjarrýmum. Sérstök áhersla er lögð á að allt svæðið innan skipulagsreitsins sé skýrt skilgreint hvað notkun og eignarhald varðar.
- Áhersla er lögð á að gangandi og akandi umferð verði hlið við hlið innan göturýmis.
- Göturýmin eru unnin og skilgreind sem almenningsrými frekar en umferðarrými.

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 þéttari byggð markvisst gatnakerfi, samþjöppun bílastæða og styttra grunnkerfi í skipulaginu. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistrænu samhengi jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa.

Góð göngutengsl eru innan svæðis og að aðliggjandi svæðum í beinum tengslum við megin göngustígakerfi og almenningsvagnakerfi bæjarins. Bílastæðin meðfram Reykjanesbraut virka, með markvissri gróðursetningu, sem skermun gegn hávaðamengandi bílaumferð og draga úr áhrifum ríkjandi vindátta úr suðvestri. Aðstaða verður á svæðinu fyrir flokkun sorps. Leytast skal við að fella flokkunarstöð að landslagi.

Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar, við það verða þær auðveldari yfirferðar að vetrarlagi og snjómokstur sparast. Stefnt er að því að bakvatn verði notað sem mest og að afrennsli til sjávar verði með lægsta mögulega hitastigi.

3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA

Í eftirfarandi töflu eru settar fram stærðir lóða og byggingamagn á þeim miðað við nýtingarhlutfall. Lágmarks nýtingarhlutfall er 1,5 og hámark 2,5, athuga ber að ekki er reiknað með að bílastæði séu innan lóðar.

Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar getur heildarnýtingarhlutfall á lóð hækkað umfram hámarks nýtingarhlutfall, sjá nánar kafla 4.6.

Númer lóðar	Stærð lóðar í m^2	Lágmarks nýtingarhlutfall	Hámarks nýtingarhlutfall	Lágmarks byggingamagn	Hámarks byggingamagn
A1	1.708	1,5	2,0	2.562	3.416
A2	2.670	1,5	2,0	4.005	5.340
A3	2.780	1,5	2,0	4.170	5.560
A4	2.375	1,5	2,0	3.563	4.750
A5	2.796	1,5	2,0	4.194	5.592
A6	2.775	1,5	2,0	4.163	5.550
A7	2.643	1,5	2,0	3.965	5.286
A8	2.122	1,5	2,0	3.183	4.244
A9	3.612	1,5	2,5	5.418	7.224
Samtals	**23.481**			**35.223**	**46.962**

3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI

Ásbraut, sem er tengibraut í suðurjaðri skipulagssvæðisins er aðkomugata skipulagssvæðisins. Frá Ásbraut að bílastæðum eru stuttar vegtengingar sem flokkast sem safngötur. Á milli bílastæða og lóða liggur húsagata sem lóðirnar hafa beina aðkomu frá, hún verður útfærð/hönnuð miðað við 30 km hraða.

Byggingar skulu að öllu jöfnu standa við gangstétt og mynda þannig skýrt afmarkað göturými.

3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS

Áhersla er lögð á að landslag á skipulagssvæðinu fái notið sín eins og kostur er þannig að það komi að nokkru leyti fram í byggðinni, gatnakerfinu og á opnum svæðum.

3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR

Innan svæðisins liggja gönguleiðir að öllu jöfnu meðfram götu. Göngu- og hjólaleiðir, aðrar en þær, tengja saman hverfin sitt hvoru megin við Reykjanesbrautina og ganga því þvert yfir skipulagssvæðið, frá suðri til norðurs. Eins og aðrar framkvæmdir á svæðinu er miðað við að gangstígarnir fylgi hæðarbreytingum landsins og kræki fyrir bæði gjótur og hóla.

Göngu- og hjólastígatengsl við aðliggjandi svæði og aðalstígakerfi bæjarins verður um tvenn undirgöng undir Reykjanesbraut, um brú og gangbraut yfir Ásbraut að íþróttasvæði

Hauka og þaðan um stíga að nýjum íbúðahverfum Áslands og fyrirhuguðu íbúðasvæði Valla, að Ástjörn og upp í hlíðar Ásfjalls að Hvaleyravatni.

3.8 OPIN SVÆÐI

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir útivistarsvæði. Það einskorðast við svæðið í kringum gíg/námur sunnan Reykjanesbrautar og tengist það gönguleiðinni frá Hvaleyrarhrauni að Völlum.

3.9 SKERMUN

Ekki er um eiginlega skermun gagnvart Reykjanesbraut að ræða, aðra en þá sem bílastæðin og gróðurbeltið meðfram helgunarsvæði vegarins mynda. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu. Fjarlægð milli miðlínu Reykjanesbrautar og bygginga er um 100 metrar.

3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Gert er ráð fyrir að strætisvagnar aki Ásbrautina í báðar áttir. Áskilinn er réttur til færslu stoppustöðvar við gatnahönnun eða ef breytingar verða á leiðarkerfi.

3.11 VEITUR OG LAGNIR

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Kvöð er á lóðarhafa um að bakvatn frá húsunum sé leitt út í gangstéttar.

4. ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

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

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, allt það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Ef ósk kemur fram um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir skipulagsyfirvöld Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á frávikin þá 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 taki mið af nálægð þeirra við viðkvæmt landslag.

4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, byggingarlínur, bílastæði og aðrar 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 lítillega við nánari hönnun.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L) og hæðir lóða að gangstétt (G). Lóðarhafa ber að fylgja G- og L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblöðum. G- og L- tölur tengjast línulega á milli hornapunkta og ákveða þannig hæðarsetningu lands á lóðarmörkum.

Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð og skulu frávik umfram +/- 30 cm koma til umfjöllunar hjá skipulagsyfirvöldum Hafnarfjarðarbæjar. Í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir koma fram ákvæði um hæðir húsa.

Á hæðarblöðum kemur fram lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir, eftir atvikum.

4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL

Lóðamörk og byggingarreitir falla saman og afmarka það svæði sem lóðarhafi má byggja á. Allir hlutar byggingar skulu standa innan lóðarmarka nema að annað sé tekið fram, og skal tiltekinn hluti bygginga standa á bundinni byggingarlínu, eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

-Bundin byggingarlína C, sem byggð er amk. 75%
-Bundin byggingarlína D, sem byggð er amk. 50%

Fjarlægð milli húsa og frágangur útveggja skal þó uppfylla ákvæði um brunavarnir.
Gert er ráð fyrir nokkuð þéttri byggð sem þó er takmörkuð af þeim fjölda bílastæða sem gert er ráð fyrir á svæðinu.
Nýtingarhlutfall er frá 1,5 - 2,5. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er tiltekið í sérskilmálum.

4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR

Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli, jarðvegsgerð, dýpt og lega lagna leyfa.
Svalir eru leyfðar nema að annað sé tekið fram í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir, svo fremi sem þær séu innan lóðamarka og uppfylli byggingarreglugerð hvað varðar fjarlægðir frá lóðamörkum og nærliggjandi húsum.

4.5 SORPGEYMSLUR

Allar sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. grein Byggingarreglugerðar nr.441/1998.
Allt sorp er flokkað, því safnað saman og eytt í samræmi við reglur Hafnarfjarðarbæjar.

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR

Tillagan gerir ráð fyrir nokkuð þéttri byggð atvinnuhúsnæðis á svæðinu öllu, þar sem nýtingarhlutfall á lóðum er á bilinu 1,5-2,5. Til að uppfylla kvaðir um bílastæði, sbr. 64. grein Byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og grein 3.1.4 í Skipulagsreglugerð nr.400/1998, í svo þéttri byggð er ljóst að til sérstakra úrlausna á bílastæðum þarf að koma. Gert ráð fyrir stóru bílastæði til sameiginlegra afnota sem afmarkast af helgunarsvæði Reykjanesbrautar annars vegar og aðliggjandi lóðum hins vegar. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu.
Bílastæði eru utan lóða, að undanskilinni lóð A9, og til sameiginlegra afnota. Þetta á þó ekki við ef um er að ræða bílageymslu í kjallara. Hafnarfjarðarbær framkvæmir og viðheldur bílastæðunum. Lóðarhafi greiðir stofnkostnað /bílastæðagjalda fyrir bílastæði í samræmi við þann fjölda bílastæða sem honum ber að útvega, miðað við stærð og notkun húss, sbr. gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð nr. 400 / 1998. Viðhaldskostnaður verður reiknaður með fasteignagjöldum, samkvæmt nánari ákvörðun bæjaryfirvalda hverju sinni.
Þar sem því verður við komið er leyfilegt að hafa bílgeymslur í kjöllurum bygginga. Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar reiknast þau ekki með við útreikning nýtingarhlutfalls lóðarinnar. Hinsvegar má auka byggingarmagn lóðanna um 35 m^2 fyrir hvert bílastæði í bílageymslu neðanjarðar umfram leyfilegt hámarks byggingarmagn miðað við nýtingarhlutfall. Byggingarmagn lóða takmarkast þó ávallt af leyfilegri hámarkshæð bygginga á lóð.

4.7 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti og 3. kafla í byggingarreglugerð (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður.

Lóðarhafi skal sjá um frágang á lóð sinni og lóðarmörkum, og ber ábyrgð á að frágangur sé í samræmi við samþykkta lóðaruppdrætti, mæli- og hæðarblöð. Öryggismál innan lóðar eru á ábyrgð lóðarhafa.

Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna graftrar fyrir sökklum skal lóðarhafi fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum gatnadeildar. Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða.

Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar og skal fjarlægð stalla / fláa frá lóðarmörkum vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir. Ef flái er gerður, skal hallinn ekki vera brattari en 1:2. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.

Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarráðs.

4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM

Allar götur, bílastæði meðfram götum, gangstéttir, hjóla- og göngustígar eru malbikaðir nema að annað sé tekið fram. Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar með bakvatni frá húsunum. Frágangur og viðhald á götum, göngu- og hjólastígum er alfarið í höndum Hafnarfjarðarbæjar.

4.9 HLJÓÐVIST

Áður en lóðum verður úthlutað á svæðinu mun Hafnarfjarðarbær leggja fram upplýsingar um áætlaðann umferðarhávaða, þannig að ljóst sé hvaða hljóðvist eigi að miða við varðandi hönnun húsana.

5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

5.1 ALMENNT

Í þessum kafla koma fram kvaðir á einstökum lóðum um hæðir húsa, byggingarmagn og þess háttar.

Almennt er gert ráð fyrir að byggingar standi út í lóðamörkum og afmarki þannig göturýmið. Þess vegna er ákvæði um að hús standi að hluta eða öllu leyti í byggingarlínu. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

Byggingarnar skulu vera, að undanskilinni einni á lóð A9, á bilinu 2-4 hæðir og nýting á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0. Þessi skilyrði eru sett meðal annars til þess að ná fram heilsteyptri þéttri þjónustu byggð og góðri nýtingu lands.

Hæðir húsa geta verið mismunandi innan hverrar lóðar, það er nánar tilgreint fyrir einstakar lóðir í þessum kafla.

5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN

Gert er ráð fyrir skrifstofu- og þjónustubyggingum með sameiginlegum bílastæðum meðfram Reykjanesbraut. Á svæðinu má gera ráð fyrir stórum sérverslunum, svo sem húsgagnaverslunum og ýmsum þjónustustofnunum. Ekki er gert ráð fyrir verslunum né hverfistengdri nær þjónustu svo sem nýlenduvöru- og smávöruverslun, þar sem því er ætlaður staður meira miðsvæðis í hverfinu.

5.2.1 LÓÐIR A1-A8

Á lóðum merktum A1-A8 er gert ráð fyrir 2-4 hæða byggingum, að minnstakosti 50% grunnflatar/botnflatar skal vera 4 hæðir.

Nýtingarhlutfall á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarmarka nema ef um bílageymslu neðanjarðar er að ræða, sjá nánar í kafla 4.6.

Aðkoma að byggingunum er annars vegar á norðurhlið lóðanna og hins vegar af bílastæðum sem ráðgerð eru milli lóða.

5.2.2 LÓÐ A9

Á lóð merktri A8 skal vera 6 hæða bygging innan skilgreinds reits og að auki einnar til tveggja hæða bygging / byggingar.

Bílageymsla á lóð skal hýsa öll þau bílastæði sem þörf er á miðað við byggingarmagn á lóðinni. Nýtingarhlutfall á þessari lóð skal vera á bilinu 1,5-2,5.

Lóðamörk marka byggingarreit lægri byggingarinnar / bygginganna en byggingarreitur háu byggingarinnar er skilgreindur innan lóðar.

Vegna sérstakrar staðsetningar og hlutverks byggingar á þessari endalóð skipulagssvæðisins skal endanlegt skipulag reits unnið í náinni samvinnu við Bæjarskipulag og skipulagshönnuði.

6. UPPDRÆTTIR

6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Deiliskipulag Miðsvæðis Valla

deiliskipulagsreitur 9.1

Skipulagsskilmálar

útgáfa 0.3

21 maí 2004

unnið af
Studio Granda
Hafnarfjarðarbæ

HAFNARFJARÐARBÆR

www.hafnarfjordur.is

EFNISYFIRLIT

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR 4

0.1 SAMÞYKKTIR 4

0.2 BREYTINGAR 4

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR 6

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR 6

1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR 6

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ 7

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS 7

2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI 7

2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR 7

2.4 MENNINGARMINJAR 7

2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS 7

3. SKIPULAGSTILLAGAN 8

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ 8

3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR 8

3.3 SJÁLFBÆR ÞRÓUN 8

3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA 9

3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI 9

3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS 9

3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR 9

3.8 OPIN SVÆÐI 10

3.9 SKERMUN 10

3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR 10

3.11 VEITUR OG LAGNIR 10

4. ALMENNIR SKILMÁLAR 11

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR 11

4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ 11

4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL 11

4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR 12

4.5 SORPGEYMSLUR 12

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR 12
4.7 FRÁGANGUR LÓÐA 12
4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM 13
4.9 HLJÓÐVIST 13
5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR 14
5.1 ALMENNT 14
5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN 14
5.2.1 LÓÐIR A1-A8 14
5.2.2 LÓÐ A9 14
6. UPPDRÆTTIR 15
6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR 16

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 SAMÞYKKTIR

Upphaflegt deiliskipulag var samþykkt 15.02.2000.
Deilliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis frá ....til............ og
Samþykkt í skipulags- og byggingarráði................
Samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar..............................

0.2 BREYTINGAR

Verði um breytingar á skilmálum þessum 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 breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og umferðarnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Útgáfa merkt 0.1, dagsett ágúst 2002 er yfirfarin og lítillega breytt frá auglýstri útgáfu 0.0, kafla 3.4 “STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA” var bætt við.

Útgáfa merkt 0.2, dagsett desember 2002 er yfirfarin og breytt samkvæmt ábendingum skipulagsstofnunar.

Breytingar voru gerðar á eftirtöldum köflum:

3.4 Bent á möguleika á hækkun nýtingarhlutfalls vegna bílastæða neðanjarðar, tafla leiðrétt.
4.1 Breytt texta varðandi óska um frávik frá deiliskipulagi.
4.3 Leiðrétt hámarks nýtingarhlutfall.
4.6 Breytt texta varðandi nýtingarhlutfall og bílastæði neðanjarðar.
4.9 Bætt við nýjum kafla HLJÓÐVIST.

Útgáfa merkt 0.3, dagsett 21.05.04 skilmálum breytt sem hluti af breytingu á deiliskipulagi.

Breytingin felst í meginatriðum í því að:

- Keilisásinn er lagður niður.
- Lega Ásbrautar breytist.
- Austasta hringtorgið færist til vegna spennistöðvar.
- Lóðir og byggingarreitir breytast til samræmis við liði 1. 2 og 3.
- Lóð spennistöðvar minnkar lítilega.
- Lega stígs vestast á svæðinu breytist.
- Mörk skipulagssvæðisins breytast.

Breytingar eru gerðar á eftirtöldum köflum í greinargerð.

Kafli 0.1 Ný samþykkt.

- 0.2 Lýsing á breytingunni.

- 1.2 Ný dags uppdráttar.
- 2.4 Bætt við texta varðandi fornleifar almennt. Feld niður tillaga um verndun jarðstrengs.
- 3.4 Tafla uppfærð m.v. breytta tillögu.
- 3.8 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 3.9 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.2 Breytingar á orðalagi í texta.
- 4.3 feld niður 100% bindandi byggingarlína.
- 4.6 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.7 Breytingar á orðalagi í texta.
- 5.2.1-5.2.4 Breytast í samræmi við breytingarnar í heild.
-

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR

Árið 1996 fór fram lokuð samkeppni um skipulag fyrir framtíðarbyggðarsvæði Hafnarfjarðar umhverfis Ástjörn og Grísanes. Hlutskörpust varð tillaga teiknistofanna Úti & inni arkitektar og Landslag. Í kjölfar samkeppninnar var vinningshöfunum falið að vinna tillögu að deiliskipulagi fyrir Velli, sem svo eru nefndir og liggja á suð-vestur hluta svæðisins. Tillögugerð lauk á vormánuðum 1998. Áður en endanlega var gengið frá lögformlegu deiliskipulagi áttu sér stað bæjarstjórnarskipti. Þann 26. júní 1998 var samþykkt stefnubreyting á uppbyggingarröðinni þess efnis að í stað þess að hefja uppbygginguna á Völlunum yrði hún hafin í Áslandi, sem er svæðið sem liggur norðan og austan við Ástjörn. Teiknistofunum Úti og Inni og Landslag var einnig falið að vinna deiliskipulag fyrir það svæði á grundvelli samkeppnistillögunnar.

Áherslur staðardagskrár 21 kalla á aðrar áherslur í þróun byggðar í þá veru að stuðla beri að betri nýtingu lands, þéttari byggð og meiri blöndun búsetu og atvinnu. Þessi sjónarmið eru megininntak nýrrar tillögu að svæðisskipulagi sem nú liggur frammi til kynningar. Landslag á Völlunum býður upp á tækifæri til að bregðast við þessum áherslum. Því var ákveðið að taka skipulagsramma Valla, íbúðahverfi og atvinnusvæði, til endurskoðunar þar sem ný sjónarmið væru höfð að leiðarljósi. Teiknistofunni Glámu-Kími var falið að endurskoða skipulagsrammann og til að vinna deiliskipulag fyrir fyrsta hluta íbúðahverfisins. Studio Granda var fengið til að vinna skipulag fyrir atvinnusvæðin í Selhrauni og miðsvæðið á Völlum.

Skipulagshöfundar beggja svæðanna hafa unnið í nánu samstarfi til að tvinna saman yfirbragð beggja svæðanna.

1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og skýringaruppdráttum. Upphaflegur skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:2000, dags. í maí 2004, breyttur uppdráttur dags 21.05.2004, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS

Skipulagssvæðið er um 26 hektarar. Það liggur meðfram Reykjanesbraut milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar. Mörk skipulagssvæðisins eru sýnd á skipulagsuppdrætti.

Engin byggð liggur að deiliskipulagssvæðinu. Handan Reykjanesbrautar til norðurs eru íbúðarhverfi frá seinni hluta 20. aldar en til suðurs handan Ásbrautar íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Hauka. Norð-austan við Ástjörn er nýtt íbúðahverfi, Áslandshverfi, með blandaðri íbúðabyggð. Þá er hafin uppbygging á 1. og 2. áfanga íbúðarhverfis á Völlum, sunnan við deiliskipulagssvæðið.

2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Ásbraut en hún tengist Reykjanesbraut um mislæg gatnamót til norð-austurs og Krýsuvíkurvegi til suð-vesturs.

Flokkun gatna er eftirfarandi:

- Reykjanesbraut sem liggur norðan skipulagssvæðisins er **stofnbraut**.
- Ásbraut sem liggur sunnan skipulagssvæðisins er **tengibraut**.

2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR

Landið, sem liggur í um 20-25 m.y.s, er að mestu gróið hraun og einkennist af tiltölulega jafnsléttri mosagróinni hraunhellu sem í eru nokkrar áberandi gjótur og hryggir á stöku stað. Á svæðinu vestanverðu gengur inn í það gróið holt sem liggur aðeins hærra í landinu. Jarðvegur á skipulagssvæðinu er nánast enginn að undanskildu þessu grasi gróna holti.

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.

2.4 MENNINGARMINJAR

Á svæðinu eru leifar af grjóthleðslum sem eru hluti af uppbyggingu eldri Krísuvíkurvegar. Þessar hleðslur skulu standa óhreyfðar enda lenda þær innan útivistarsvæðis, samkvæmt skipulagstillögunni.

Vakin er athygli á að “ef fornleifar finnast við framkvæmd skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fenginn er úrskurður fornleifanefndar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum“samanber 10. og 13. gr. þjóðminjalaga.

2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS

Allt land á skipulagssvæðinu er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

3. SKIPULAGSTILLAGAN

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ

Deiliskipulagið er fyrsti hluti í nýju atvinnu- og þjónustuhverfi milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar norðvestur af Völlum. Mótun og yfirbragð hverfisins tekur mið af fyrirhuguðu íbúðahverfi á Völlum. Náin samvinna höfunda beggja skipulagstillagna birtist í markvissu gatnakerfi ásamt samtvinnun þjónustubygginga. Byggðin er nátengd íþrótta- og útivistarsvæðum sem eru austan hverfisins, og tengist svæðinu í kringum Ástjörn með göngu- og hjólastígum.

Markmið deiliskipulagstillögunnar eru skilgreind sem eftirfarandi:

- Að móta heilsteypta, formfasta og þétta byggð með skýrum götumyndum og skjólgóðum bæjarrýmum sem stuðli að góðri nýtingu lands.
- Að með einföldu umferðarkerfi og skýrt skilgreindum rýmum verði auðratað um hverfið og auðvelt að staðsetja sig miðað við ytra umhverfi.
- Að stilla stærð helgunarsvæða veitukerfa, umferðarmannvirkja og bílastæða í hóf.

3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR

Megininntak deiliskipulagstillögunnar felst í eftirfarandi liðum:

- Meginhluti svæðisins verður þétt, blönduð byggð skrifstofu- og þjónustubygginga sem eru frá tveimur upp í sex hæðir. Byggðinni er ætlað að mynda samstæða og þétta heild með sterkum bæjarrýmum. Sérstök áhersla er lögð á að allt svæðið innan skipulagsreitsins sé skýrt skilgreint hvað notkun og eignarhald varðar.
- Áhersla er lögð á að gangandi og akandi umferð verði hlið við hlið innan göturýmis.
- Göturýmin eru unnin og skilgreind sem almenningsrými frekar en umferðarrými.

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 þéttari byggð markvisst gatnakerfi, samþjöppun bílastæða og styttra grunnkerfi í skipulaginu. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistrænu samhengi jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa.
Góð göngutengsl eru innan svæðis og að aðliggjandi svæðum í beinum tengslum við megin göngustígakerfi og almenningsvagnakerfi bæjarins. Bílastæðin meðfram Reykjanesbraut virka, með markvissri gróðursetningu, sem skermun gegn hávaðamengandi bílaumferð og draga úr áhrifum ríkjandi vindátta úr suðvestri. Aðstaða verður á svæðinu fyrir flokkun sorps. Leytast skal við að fella flokkunarstöð að landslagi.
Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar, við það verða þær auðveldari yfirferðar að vetrarlagi og snjómokstur sparast. Stefnt er að því að bakvatn verði notað sem mest og að afrennsli til sjávar verði með lægsta mögulega hitastigi.

3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA

Í eftirfarandi töflu eru settar fram stærðir lóða og byggingamagn á þeim miðað við nýtingarhlutfall. Lágmarks nýtingarhlutfall er 1,5 og hámark 2,5, athuga ber að ekki er reiknað með að bílastæði séu innan lóðar.

Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar getur heildarnýtingarhlutfall á lóð hækkað umfram hámarks nýtingarhlutfall, sjá nánar kafla 4.6.

Númer lóðar	Stærð lóðar í m^2	Lágmarks nýtingarhlutfall	Hámarks nýtingarhlutfall	Lágmarks byggingamagn	Hámarks byggingamagn
A1	1.708	1,5	2,0	2.562	3.416
A2	2.670	1,5	2,0	4.005	5.340
A3	2.780	1,5	2,0	4.170	5.560
A4	2.375	1,5	2,0	3.563	4.750
A5	2.796	1,5	2,0	4.194	5.592
A6	2.775	1,5	2,0	4.163	5.550
A7	2.643	1,5	2,0	3.965	5.286
A8	2.122	1,5	2,0	3.183	4.244
A9	3.612	1,5	2,5	5.418	7.224
Samtals	**23.481**			**35.223**	**46.962**

3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI

Ásbraut, sem er tengibraut í suðurjaðri skipulagssvæðisins er aðkomugata skipulagssvæðisins. Frá Ásbraut að bílastæðum eru stuttar vegtengingar sem flokkast sem safngötur. Á milli bílastæða og lóða liggur húsagata sem lóðirnar hafa beina aðkomu frá, hún verður útfærð/hönnuð miðað við 30 km hraða.

Byggingar skulu að öllu jöfnu standa við gangstétt og mynda þannig skýrt afmarkað göturými.

3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS

Áhersla er lögð á að landslag á skipulagssvæðinu fái notið sín eins og kostur er þannig að það komi að nokkru leyti fram í byggðinni, gatnakerfinu og á opnum svæðum.

3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR

Innan svæðisins liggja gönguleiðir að öllu jöfnu meðfram götu. Göngu- og hjólaleiðir, aðrar en þær, tengja saman hverfin sitt hvoru megin við Reykjanesbrautina og ganga því þvert yfir skipulagssvæðið, frá suðri til norðurs. Eins og aðrar framkvæmdir á svæðinu er miðað við að gangstígarnir fylgi hæðarbreytingum landsins og kræki fyrir bæði gjótur og hóla.

Göngu- og hjólastígatengsl við aðliggjandi svæði og aðalstígakerfi bæjarins verður um tvenn undirgöng undir Reykjanesbraut, um brú og gangbraut yfir Ásbraut að íþróttasvæði

Hauka og þaðan um stíga að nýjum íbúðahverfum Áslands og fyrirhuguðu íbúðasvæði Valla, að Ástjörn og upp í hlíðar Ásfjalls að Hvaleyravatni.

3.8 OPIN SVÆÐI

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir útivistarsvæði. Það einskorðast við svæðið í kringum gíg/námur sunnan Reykjanesbrautar og tengist það gönguleiðinni frá Hvaleyrarhrauni að Völlum.

3.9 SKERMUN

Ekki er um eiginlega skermun gagnvart Reykjanesbraut að ræða, aðra en þá sem bílastæðin og gróðurbeltið meðfram helgunarsvæði vegarins mynda. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu. Fjarlægð milli miðlínu Reykjanesbrautar og bygginga er um 100 metrar.

3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Gert er ráð fyrir að strætisvagnar aki Ásbrautina í báðar áttir. Áskilinn er réttur til færslu stoppustöðvar við gatnahönnun eða ef breytingar verða á leiðarkerfi.

3.11 VEITUR OG LAGNIR

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Kvöð er á lóðarhafa um að bakvatn frá húsunum sé leitt út í gangstéttar.

4. ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

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

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, allt það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Ef ósk kemur fram um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir skipulagsyfirvöld Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á frávikin þá 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 taki mið af nálægð þeirra við viðkvæmt landslag.

4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, byggingarlínur, bílastæði og aðrar 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 lítillega við nánari hönnun.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L) og hæðir lóða að gangstétt (G). Lóðarhafa ber að fylgja G- og L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblöðum. G- og L- tölur tengjast línulega á milli hornapunkta og ákveða þannig hæðarsetningu lands á lóðarmörkum.

Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð og skulu frávik umfram +/- 30 cm koma til umfjöllunar hjá skipulagsyfirvöldum Hafnarfjarðarbæjar. Í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir koma fram ákvæði um hæðir húsa.

Á hæðarblöðum kemur fram lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir, eftir atvikum.

4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL

Lóðamörk og byggingarreitir falla saman og afmarka það svæði sem lóðarhafi má byggja á. Allir hlutar byggingar skulu standa innan lóðarmarka nema að annað sé tekið fram, og skal tiltekinn hluti bygginga standa á bundinni byggingarlínu, eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

-Bundin byggingarlína C, sem byggð er amk. 75%
-Bundin byggingarlína D, sem byggð er amk. 50%

Fjarlægð milli húsa og frágangur útveggja skal þó uppfylla ákvæði um brunavarnir.
Gert er ráð fyrir nokkuð þéttri byggð sem þó er takmörkuð af þeim fjölda bílastæða sem gert er ráð fyrir á svæðinu.
Nýtingarhlutfall er frá 1,5 - 2,5. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er tiltekið í sérskilmálum.

4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR

Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli, jarðvegsgerð, dýpt og lega lagna leyfa.
Svalir eru leyfðar nema að annað sé tekið fram í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir, svo fremi sem þær séu innan lóðamarka og uppfylli byggingarreglugerð hvað varðar fjarlægðir frá lóðamörkum og nærliggjandi húsum.

4.5 SORPGEYMSLUR

Allar sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. grein Byggingarreglugerðar nr.441/1998.
Allt sorp er flokkað, því safnað saman og eytt í samræmi við reglur Hafnarfjarðarbæjar.

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR

Tillagan gerir ráð fyrir nokkuð þéttri byggð atvinnuhúsnæðis á svæðinu öllu, þar sem nýtingarhlutfall á lóðum er á bilinu 1,5-2,5. Til að uppfylla kvaðir um bílastæði, sbr. 64. grein Byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og grein 3.1.4 í Skipulagsreglugerð nr.400/1998, í svo þéttri byggð er ljóst að til sérstakra úrlausna á bílastæðum þarf að koma. Gert ráð fyrir stóru bílastæði til sameiginlegra afnota sem afmarkast af helgunarsvæði Reykjanesbrautar annars vegar og aðliggjandi lóðum hins vegar. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu.

Bílastæði eru utan lóða, að undanskilinni lóð A9, og til sameiginlegra afnota. Þetta á þó ekki við ef um er að ræða bílageymslu í kjallara. Hafnarfjarðarbær framkvæmir og viðheldur bílastæðunum. Lóðarhafi greiðir stofnkostnað /bílastæðagjalda fyrir bílastæði í samræmi við þann fjölda bílastæða sem honum ber að útvega, miðað við stærð og notkun húss, sbr. gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð nr. 400 / 1998. Viðhaldskostnaður verður reiknaður með fasteignagjöldum, samkvæmt nánari ákvörðun bæjaryfirvalda hverju sinni.

Þar sem því verður við komið er leyfilegt að hafa bílgeymslur í kjöllurum bygginga. Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar reiknast þau ekki með við útreikning nýtingarhlutfalls lóðarinnar. Hinsvegar má auka byggingarmagn lóðanna um 35 m^2 fyrir hvert bílastæði í bílageymslu neðanjarðar umfram leyfilegt hámarks byggingarmagn miðað við nýtingarhlutfall. Byggingarmagn lóða takmarkast þó ávallt af leyfilegri hámarkshæð bygginga á lóð.

4.7 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti og 3. kafla í byggingarreglugerð (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður.
Lóðarhafi skal sjá um frágang á lóð sinni og lóðarmörkum, og ber ábyrgð á að frágangur sé í samræmi við samþykkta lóðaruppdrætti, mæli- og hæðarblöð. Öryggismál innan lóðar eru á ábyrgð lóðarhafa.
Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna graftrar fyrir sökklum skal lóðarhafi fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum gatnadeildar. Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða.
Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar og skal fjarlægð stalla / fláa frá lóðarmörkum vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir. Ef flái er gerður, skal hallinn ekki vera brattari en 1:2. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.
Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarráðs.

4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM

Allar götur, bílastæði meðfram götum, gangstéttir, hjóla- og göngustígar eru malbikaðir nema að annað sé tekið fram. Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar með bakvatni frá húsunum. Frágangur og viðhald á götum, göngu- og hjólastígum er alfarið í höndum Hafnarfjarðarbæjar.

4.9 HLJÓÐVIST

Áður en lóðum verður úthlutað á svæðinu mun Hafnarfjarðarbær leggja fram upplýsingar um áætlaðann umferðarhávaða, þannig að ljóst sé hvaða hljóðvist eigi að miða við varðandi hönnun húsana.

5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

5.1 ALMENNT

Í þessum kafla koma fram kvaðir á einstökum lóðum um hæðir húsa, byggingarmagn og þess háttar.

Almennt er gert ráð fyrir að byggingar standi út í lóðamörkum og afmarki þannig göturýmið. Þess vegna er ákvæði um að hús standi að hluta eða öllu leyti í byggingarlínu. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

Byggingarnar skulu vera, að undanskilinni einni á lóð A9, á bilinu 2-4 hæðir og nýting á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0. Þessi skilyrði eru sett meðal annars til þess að ná fram heilsteyptri þéttri þjónustu byggð og góðri nýtingu lands.

Hæðir húsa geta verið mismunandi innan hverrar lóðar, það er nánar tilgreint fyrir einstakar lóðir í þessum kafla.

5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN

Gert er ráð fyrir skrifstofu- og þjónustubyggingum með sameiginlegum bílastæðum meðfram Reykjanesbraut. Á svæðinu má gera ráð fyrir stórum sérverslunum, svo sem húsgagnaverslunum og ýmsum þjónustustofnunum. Ekki er gert ráð fyrir verslunum né hverfistengdri nær þjónustu svo sem nýlenduvöru- og smávöruverslun, þar sem því er ætlaður staður meira miðsvæðis í hverfinu.

5.2.1 LÓÐIR A1-A8

Á lóðum merktum A1-A8 er gert ráð fyrir 2-4 hæða byggingum, að minnstakosti 50% grunnflatar/botnflatar skal vera 4 hæðir.

Nýtingarhlutfall á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarmarka nema ef um bílageymslu neðanjarðar er að ræða, sjá nánar í kafla 4.6.

Aðkoma að byggingunum er annars vegar á norðurhlið lóðanna og hins vegar af bílastæðum sem ráðgerð eru milli lóða.

5.2.2 LÓÐ A9

Á lóð merktri A8 skal vera 6 hæða bygging innan skilgreinds reits og að auki einnar til tveggja hæða bygging / byggingar.

Bílageymsla á lóð skal hýsa öll þau bílastæði sem þörf er á miðað við byggingarmagn á lóðinni. Nýtingarhlutfall á þessari lóð skal vera á bilinu 1,5-2,5.

Lóðamörk marka byggingarreit lægri byggingarinnar / bygginganna en byggingarreitur háu byggingarinnar er skilgreindur innan lóðar.

Vegna sérstakrar staðsetningar og hlutverks byggingar á þessari endalóð skipulagssvæðisins skal endanlegt skipulag reits unnið í náinni samvinnu við Bæjarskipulag og skipulagshönnuði.

6. UPPDRÆTTIR

6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Deiliskipulag Miðsvæðis Valla

deiliskipulagsreitur 9.1

Skipulagsskilmálar

útgáfa 0.3

21 maí 2004

unnið af

Studio Granda

Hafnarfjarðarbæ

HAFNARFJARÐARBÆR

www.hafnarfjordur.is

EFNISYFIRLIT

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR 4

0.1 SAMÞYKKTIR 4
0.2 BREYTINGAR 4

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR 6

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR 6
1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR 6

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ 7

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS 7
2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI 7
2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR 7
2.4 MENNINGARMINJAR 7
2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS 7

3. SKIPULAGSTILLAGAN 8

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ 8
3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR 8
3.3 SJÁLFBÆR ÞRÓUN 8
3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA 9
3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI 9
3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS 9
3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR 9
3.8 OPIN SVÆÐI 10
3.9 SKERMUN 10
3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR 10
3.11 VEITUR OG LAGNIR 10

4. ALMENNIR SKILMÁLAR 11

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR 11
4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ 11
4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL 11
4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR 12
4.5 SORPGEYMSLUR 12

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR 12
4.7 FRÁGANGUR LÓÐA 12
4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM 13
4.9 HLJÓÐVIST 13
5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR 14
5.1 ALMENNT 14
5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN 14
5.2.1 LÓÐIR A1-A8 14
5.2.2 LÓÐ A9 14
6. UPPDRÆTTIR 15
6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR 16

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 SAMÞYKKTIR

Upphaflegt deiliskipulag var samþykkt 15.02.2000.
Deilliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis frá ....til............ og
Samþykkt í skipulags- og byggingarráði................
Samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar..............................

0.2 BREYTINGAR

Verði um breytingar á skilmálum þessum 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 breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og umferðarnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Útgáfa merkt 0.1, dagsett ágúst 2002 er yfirfarin og lítillega breytt frá auglýstri útgáfu 0.0, kafla 3.4 “STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA” var bætt við.

Útgáfa merkt 0.2, dagsett desember 2002 er yfirfarin og breytt samkvæmt ábendingum skipulagsstofnunar.

Breytingar voru gerðar á eftirtöldum köflum:

3.4 Bent á möguleika á hækkun nýtingarhlutfalls vegna bílastæða neðanjarðar, tafla leiðrétt.
4.1 Breytt texta varðandi óska um frávik frá deiliskipulagi.
4.3 Leiðrétt hámarks nýtingarhlutfall.
4.6 Breytt texta varðandi nýtingarhlutfall og bílastæði neðanjarðar.
4.9 Bætt við nýjum kafla HLJÓÐVIST.

Útgáfa merkt 0.3, dagsett 21.05.04 skilmálum breytt sem hluti af breytingu á deiliskipulagi.

Breytingin felst í meginatriðum í því að:

- Keilisásinn er lagður niður.
- Lega Ásbrautar breytist.
- Austasta hringtorgið færist til vegna spennistöðvar.
- Lóðir og byggingarreitir breytast til samræmis við liði 1. 2 og 3.
- Lóð spennistöðvar minnkar lítilega.
- Lega stígs vestast á svæðinu breytist.
- Mörk skipulagssvæðisins breytast.

Breytingar eru gerðar á eftirtöldum köflum í greinargerð.

Kafli 0.1 Ný samþykkt.

- 0.2 Lýsing á breytingunni.

- 1.2 Ný dags uppdráttar.
- 2.4 Bætt við texta varðandi fornleifar almennt. Feld niður tillaga um verndun jarðstrengs.
- 3.4 Tafla uppfærð m.v. breytta tillögu.
- 3.8 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 3.9 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.2 Breytingar á orðalagi í texta.
- 4.3 feld niður 100% bindandi byggingarlína.
- 4.6 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.7 Breytingar á orðalagi í texta.
- 5.2.1-5.2.4 Breytast í samræmi við breytingarnar í heild.
-

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR

Árið 1996 fór fram lokuð samkeppni um skipulag fyrir framtíðarbyggðarsvæði Hafnarfjarðar umhverfis Ástjörn og Grísanes. Hlutskörpust varð tillaga teiknistofanna Úti & inni arkitektar og Landslag. Í kjölfar samkeppninnar var vinningshöfunum falið að vinna tillögu að deiliskipulagi fyrir Velli, sem svo eru nefndir og liggja á suð-vestur hluta svæðisins. Tillögugerð lauk á vormánuðum 1998. Áður en endanlega var gengið frá lögformlegu deiliskipulagi áttu sér stað bæjarstjórnarskipti. Þann 26. júní 1998 var samþykkt stefnubreyting á uppbyggingarröðinni þess efnis að í stað þess að hefja uppbygginguna á Völlunum yrði hún hafin í Áslandi, sem er svæðið sem liggur norðan og austan við Ástjörn. Teiknistofunum Úti og Inni og Landslag var einnig falið að vinna deiliskipulag fyrir það svæði á grundvelli samkeppnistillögunnar.

Áherslur staðardagskrár 21 kalla á aðrar áherslur í þróun byggðar í þá veru að stuðla beri að betri nýtingu lands, þéttari byggð og meiri blöndun búsetu og atvinnu. Þessi sjónarmið eru megininntak nýrrar tillögu að svæðisskipulagi sem nú liggur frammi til kynningar. Landslag á Völlunum býður upp á tækifæri til að bregðast við þessum áherslum. Því var ákveðið að taka skipulagsramma Valla, íbúðahverfi og atvinnusvæði, til endurskoðunar þar sem ný sjónarmið væru höfð að leiðarljósi. Teiknistofunni Glámu-Kími var falið að endurskoða skipulagsrammann og til að vinna deiliskipulag fyrir fyrsta hluta íbúðahverfisins. Studio Granda var fengið til að vinna skipulag fyrir atvinnusvæðin í Selhrauni og miðsvæðið á Völlum.

Skipulagshöfundar beggja svæðanna hafa unnið í nánu samstarfi til að tvinna saman yfirbragð beggja svæðanna.

1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og skýringaruppdráttum. Upphaflegur skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:2000, dags. í maí 2004, breyttur uppdráttur dags 21.05.2004, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS

Skipulagssvæðið er um 26 hektarar. Það liggur meðfram Reykjanesbraut milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar. Mörk skipulagssvæðisins eru sýnd á skipulagsuppdrætti.

Engin byggð liggur að deiliskipulagssvæðinu. Handan Reykjanesbrautar til norðurs eru íbúðarhverfi frá seinni hluta 20. aldar en til suðurs handan Ásbrautar íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Hauka. Norð-austan við Ástjörn er nýtt íbúðahverfi, Áslandshverfi, með blandaðri íbúðabyggð. Þá er hafin uppbygging á 1. og 2. áfanga íbúðarhverfis á Völlum, sunnan við deiliskipulagssvæðið.

2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Ásbraut en hún tengist Reykjanesbraut um mislæg gatnamót til norð-austurs og Krýsuvíkurvegi til suð-vesturs.

Flokkun gatna er eftirfarandi:

- Reykjanesbraut sem liggur norðan skipulagssvæðisins er **stofnbraut**.
- Ásbraut sem liggur sunnan skipulagssvæðisins er **tengibraut**.

2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR

Landið, sem liggur í um 20-25 m.y.s, er að mestu gróið hraun og einkennist af tiltölulega jafnsléttri mosagróinni hraunhellu sem í eru nokkrar áberandi gjótur og hryggir á stöku stað. Á svæðinu vestanverðu gengur inn í það gróið holt sem liggur aðeins hærra í landinu. Jarðvegur á skipulagssvæðinu er nánast enginn að undanskildu þessu grasi gróna holti.

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.

2.4 MENNINGARMINJAR

Á svæðinu eru leifar af grjóthleðslum sem eru hluti af uppbyggingu eldri Krísuvíkurvegar. Þessar hleðslur skulu standa óhreyfðar enda lenda þær innan útivistarsvæðis, samkvæmt skipulagstillögunni.

Vakin er athygli á að “ef fornleifar finnast við framkvæmd skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fenginn er úrskurður fornleifanefndar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum“samanber 10. og 13. gr. þjóðminjalaga.

2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS

Allt land á skipulagssvæðinu er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

3. SKIPULAGSTILLAGAN

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ

Deiliskipulagið er fyrsti hluti í nýju atvinnu- og þjónustuhverfi milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar norðvestur af Völlum. Mótun og yfirbragð hverfisins tekur mið af fyrirhuguðu íbúðahverfi á Völlum. Náin samvinna höfunda beggja skipulagstillagna birtist í markvissu gatnakerfi ásamt samtvinnun þjónustubygginga. Byggðin er nátengd íþrótta- og útivistarsvæðum sem eru austan hverfisins, og tengist svæðinu í kringum Ástjörn með göngu- og hjólastígum.

Markmið deiliskipulagstillögunnar eru skilgreind sem eftirfarandi:

- Að móta heilsteypta, formfasta og þétta byggð með skýrum götumyndum og skjólgóðum bæjarrýmum sem stuðli að góðri nýtingu lands.
- Að með einföldu umferðarkerfi og skýrt skilgreindum rýmum verði auðratað um hverfið og auðvelt að staðsetja sig miðað við ytra umhverfi.
- Að stilla stærð helgunarsvæða veitukerfa, umferðarmannvirkja og bílastæða í hóf.

3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR

Megininntak deiliskipulagstillögunnar felst í eftirfarandi liðum:

- Meginhluti svæðisins verður þétt, blönduð byggð skrifstofu- og þjónustubygginga sem eru frá tveimur upp í sex hæðir. Byggðinni er ætlað að mynda samstæða og þétta heild með sterkum bæjarrýmum. Sérstök áhersla er lögð á að allt svæðið innan skipulagsreitsins sé skýrt skilgreint hvað notkun og eignarhald varðar.
- Áhersla er lögð á að gangandi og akandi umferð verði hlið við hlið innan göturýmis.
- Göturýmin eru unnin og skilgreind sem almenningsrými frekar en umferðarrými.

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 þéttari byggð markvisst gatnakerfi, samþjöppun bílastæða og styttra grunnkerfi í skipulaginu. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistrænu samhengi jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa.

Góð göngutengsl eru innan svæðis og að aðliggjandi svæðum í beinum tengslum við megin göngustígakerfi og almenningsvagnakerfi bæjarins. Bílastæðin meðfram Reykjanesbraut virka, með markvissri gróðursetningu, sem skermun gegn hávaðamengandi bílaumferð og draga úr áhrifum ríkjandi vindátta úr suðvestri. Aðstaða verður á svæðinu fyrir flokkun sorps. Leytast skal við að fella flokkunarstöð að landslagi.

Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar, við það verða þær auðveldari yfirferðar að vetrarlagi og snjómokstur sparast. Stefnt er að því að bakvatn verði notað sem mest og að afrennsli til sjávar verði með lægsta mögulega hitastigi.

3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA

Í eftirfarandi töflu eru settar fram stærðir lóða og byggingamagn á þeim miðað við nýtingarhlutfall. Lágmarks nýtingarhlutfall er 1,5 og hámark 2,5, athuga ber að ekki er reiknað með að bílastæði séu innan lóðar.

Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar getur heildarnýtingarhlutfall á lóð hækkað umfram hámarks nýtingarhlutfall, sjá nánar kafla 4.6.

Númer lóðar	Stærð lóðar í m^2	Lágmarks nýtingarhlutfall	Hámarks nýtingarhlutfall	Lágmarks byggingamagn	Hámarks byggingamagn
A1	1.708	1,5	2,0	2.562	3.416
A2	2.670	1,5	2,0	4.005	5.340
A3	2.780	1,5	2,0	4.170	5.560
A4	2.375	1,5	2,0	3.563	4.750
A5	2.796	1,5	2,0	4.194	5.592
A6	2.775	1,5	2,0	4.163	5.550
A7	2.643	1,5	2,0	3.965	5.286
A8	2.122	1,5	2,0	3.183	4.244
A9	3.612	1,5	2,5	5.418	7.224
Samtals	**23.481**			**35.223**	**46.962**

3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI

Ásbraut, sem er tengibraut í suðurjaðri skipulagssvæðisins er aðkomugata skipulagssvæðisins. Frá Ásbraut að bílastæðum eru stuttar vegtengingar sem flokkast sem safngötur. Á milli bílastæða og lóða liggur húsagata sem lóðirnar hafa beina aðkomu frá, hún verður útfærð/hönnuð miðað við 30 km hraða.

Byggingar skulu að öllu jöfnu standa við gangstétt og mynda þannig skýrt afmarkað göturými.

3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS

Áhersla er lögð á að landslag á skipulagssvæðinu fái notið sín eins og kostur er þannig að það komi að nokkru leyti fram í byggðinni, gatnakerfinu og á opnum svæðum.

3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR

Innan svæðisins liggja gönguleiðir að öllu jöfnu meðfram götu. Göngu- og hjólaleiðir, aðrar en þær, tengja saman hverfin sitt hvoru megin við Reykjanesbrautina og ganga því þvert yfir skipulagssvæðið, frá suðri til norðurs. Eins og aðrar framkvæmdir á svæðinu er miðað við að gangstígarnir fylgi hæðarbreytingum landsins og kræki fyrir bæði gjótur og hóla.

Göngu- og hjólastígatengsl við aðliggjandi svæði og aðalstígakerfi bæjarins verður um tvenn undirgöng undir Reykjanesbraut, um brú og gangbraut yfir Ásbraut að íþróttasvæði

Hauka og þaðan um stíga að nýjum íbúðahverfum Áslands og fyrirhuguðu íbúðasvæði Valla, að Ástjörn og upp í hlíðar Ásfjalls að Hvaleyravatni.

3.8 OPIN SVÆÐI

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir útivistarsvæði. Það einskorðast við svæðið í kringum gíg/námur sunnan Reykjanesbrautar og tengist það gönguleiðinni frá Hvaleyrarhrauni að Völlum.

3.9 SKERMUN

Ekki er um eiginlega skermun gagnvart Reykjanesbraut að ræða, aðra en þá sem bílastæðin og gróðurbeltið meðfram helgunarsvæði vegarins mynda. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu. Fjarlægð milli miðlínu Reykjanesbrautar og bygginga er um 100 metrar.

3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Gert er ráð fyrir að strætisvagnar aki Ásbrautina í báðar áttir. Áskilinn er réttur til færslu stoppustöðvar við gatnahönnun eða ef breytingar verða á leiðarkerfi.

3.11 VEITUR OG LAGNIR

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Kvöð er á lóðarhafa um að bakvatn frá húsunum sé leitt út í gangstéttar.

4. ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

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

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, allt það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Ef ósk kemur fram um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir skipulagsyfirvöld Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á frávikin þá 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 taki mið af nálægð þeirra við viðkvæmt landslag.

4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, byggingarlínur, bílastæði og aðrar 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 lítillega við nánari hönnun.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L) og hæðir lóða að gangstétt (G). Lóðarhafa ber að fylgja G- og L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblöðum. G- og L- tölur tengjast línulega á milli hornapunkta og ákveða þannig hæðarsetningu lands á lóðarmörkum.

Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð og skulu frávik umfram +/- 30 cm koma til umfjöllunar hjá skipulagsyfirvöldum Hafnarfjarðarbæjar. Í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir koma fram ákvæði um hæðir húsa.

Á hæðarblöðum kemur fram lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir, eftir atvikum.

4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL

Lóðamörk og byggingarreitir falla saman og afmarka það svæði sem lóðarhafi má byggja á. Allir hlutar byggingar skulu standa innan lóðarmarka nema að annað sé tekið fram, og skal tiltekinn hluti bygginga standa á bundinni byggingarlínu, eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

-Bundin byggingarlína C, sem byggð er amk. 75%
-Bundin byggingarlína D, sem byggð er amk. 50%

Fjarlægð milli húsa og frágangur útveggja skal þó uppfylla ákvæði um brunavarnir.
Gert er ráð fyrir nokkuð þéttri byggð sem þó er takmörkuð af þeim fjölda bílastæða sem gert er ráð fyrir á svæðinu.
Nýtingarhlutfall er frá 1,5 - 2,5. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er tiltekið í sérskilmálum.

4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR

Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli, jarðvegsgerð, dýpt og lega lagna leyfa.
Svalir eru leyfðar nema að annað sé tekið fram í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir, svo fremi sem þær séu innan lóðamarka og uppfylli byggingarreglugerð hvað varðar fjarlægðir frá lóðamörkum og nærliggjandi húsum.

4.5 SORPGEYMSLUR

Allar sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. grein Byggingarreglugerðar nr.441/1998.
Allt sorp er flokkað, því safnað saman og eytt í samræmi við reglur Hafnarfjarðarbæjar.

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR

Tillagan gerir ráð fyrir nokkuð þéttri byggð atvinnuhúsnæðis á svæðinu öllu, þar sem nýtingarhlutfall á lóðum er á bilinu 1,5-2,5. Til að uppfylla kvaðir um bílastæði, sbr. 64. grein Byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og grein 3.1.4 í Skipulagsreglugerð nr.400/1998, í svo þéttri byggð er ljóst að til sérstakra úrlausna á bílastæðum þarf að koma. Gert ráð fyrir stóru bílastæði til sameiginlegra afnota sem afmarkast af helgunarsvæði Reykjanesbrautar annars vegar og aðliggjandi lóðum hins vegar. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu.
Bílastæði eru utan lóða, að undanskilinni lóð A9, og til sameiginlegra afnota. Þetta á þó ekki við ef um er að ræða bílageymslu í kjallara. Hafnarfjarðarbær framkvæmir og viðheldur bílastæðunum. Lóðarhafi greiðir stofnkostnað /bílastæðagjalda fyrir bílastæði í samræmi við þann fjölda bílastæða sem honum ber að útvega, miðað við stærð og notkun húss, sbr. gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð nr. 400 / 1998. Viðhaldskostnaður verður reiknaður með fasteignagjöldum, samkvæmt nánari ákvörðun bæjaryfirvalda hverju sinni.
Þar sem því verður við komið er leyfilegt að hafa bílgeymslur í kjöllurum bygginga. Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar reiknast þau ekki með við útreikning nýtingarhlutfalls lóðarinnar. Hinsvegar má auka byggingarmagn lóðanna um 35 m^2 fyrir hvert bílastæði í bílageymslu neðanjarðar umfram leyfilegt hámarks byggingarmagn miðað við nýtingarhlutfall. Byggingarmagn lóða takmarkast þó ávallt af leyfilegri hámarkshæð bygginga á lóð.

4.7 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti og 3. kafla í byggingarreglugerð (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður.
Lóðarhafi skal sjá um frágang á lóð sinni og lóðarmörkum, og ber ábyrgð á að frágangur sé í samræmi við samþykkta lóðaruppdrætti, mæli- og hæðarblöð. Öryggismál innan lóðar eru á ábyrgð lóðarhafa.
Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna graftrar fyrir sökklum skal lóðarhafi fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum gatnadeildar. Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða.
Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar og skal fjarlægð stalla / fláa frá lóðarmörkum vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir. Ef flái er gerður, skal hallinn ekki vera brattari en 1:2. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.
Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarráðs.

4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM

Allar götur, bílastæði meðfram götum, gangstéttir, hjóla- og göngustígar eru malbikaðir nema að annað sé tekið fram. Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar með bakvatni frá húsunum. Frágangur og viðhald á götum, göngu- og hjólastígum er alfarið í höndum Hafnarfjarðarbæjar.

4.9 HLJÓÐVIST

Áður en lóðum verður úthlutað á svæðinu mun Hafnarfjarðarbær leggja fram upplýsingar um áætlaðann umferðarhávaða, þannig að ljóst sé hvaða hljóðvist eigi að miða við varðandi hönnun húsana.

5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

5.1 ALMENNT

Í þessum kafla koma fram kvaðir á einstökum lóðum um hæðir húsa, byggingarmagn og þess háttar.

Almennt er gert ráð fyrir að byggingar standi út í lóðamörkum og afmarki þannig göturýmið. Þess vegna er ákvæði um að hús standi að hluta eða öllu leyti í byggingarlínu. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

Byggingarnar skulu vera, að undanskilinni einni á lóð A9, á bilinu 2-4 hæðir og nýting á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0. Þessi skilyrði eru sett meðal annars til þess að ná fram heilsteyptri þéttri þjónustu byggð og góðri nýtingu lands.

Hæðir húsa geta verið mismunandi innan hverrar lóðar, það er nánar tilgreint fyrir einstakar lóðir í þessum kafla.

5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN

Gert er ráð fyrir skrifstofu- og þjónustubyggingum með sameiginlegum bílastæðum meðfram Reykjanesbraut. Á svæðinu má gera ráð fyrir stórum sérverslunum, svo sem húsgagnaverslunum og ýmsum þjónustustofnunum. Ekki er gert ráð fyrir verslunum né hverfistengdri nær þjónustu svo sem nýlenduvöru- og smávöruverslun, þar sem því er ætlaður staður meira miðsvæðis í hverfinu.

5.2.1 LÓÐIR A1-A8

Á lóðum merktum A1-A8 er gert ráð fyrir 2-4 hæða byggingum, að minnstakosti 50% grunnflatar/botnflatar skal vera 4 hæðir.

Nýtingarhlutfall á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarmarka nema ef um bílageymslu neðanjarðar er að ræða, sjá nánar í kafla 4.6.

Aðkoma að byggingunum er annars vegar á norðurhlið lóðanna og hins vegar af bílastæðum sem ráðgerð eru milli lóða.

5.2.2 LÓÐ A9

Á lóð merktri A8 skal vera 6 hæða bygging innan skilgreinds reits og að auki einnar til tveggja hæða bygging / byggingar.

Bílageymsla á lóð skal hýsa öll þau bílastæði sem þörf er á miðað við byggingarmagn á lóðinni. Nýtingarhlutfall á þessari lóð skal vera á bilinu 1,5-2,5.

Lóðamörk marka byggingarreit lægri byggingarinnar / bygginganna en byggingarreitur háu byggingarinnar er skilgreindur innan lóðar.

Vegna sérstakrar staðsetningar og hlutverks byggingar á þessari endalóð skipulagssvæðisins skal endanlegt skipulag reits unnið í náinni samvinnu við Bæjarskipulag og skipulagshönnuði.

6. UPPDRÆTTIR

6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Deiliskipulag Miðsvæðis Valla

deiliskipulagsreitur 9.1

Skipulagsskilmálar

útgáfa 0.3

21 maí 2004

unnið af
Studio Granda
Hafnarfjarðarbæ

HAFNARFJARÐARBÆR

www.hafnarfjordur.is

EFNISYFIRLIT

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR 4

0.1 SAMÞYKKTIR 4

0.2 BREYTINGAR 4

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR 6

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR 6

1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR 6

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ 7

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS 7

2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI 7

2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR 7

2.4 MENNINGARMINJAR 7

2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS 7

3. SKIPULAGSTILLAGAN 8

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ 8

3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR 8

3.3 SJÁLFBÆR ÞRÓUN 8

3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA 9

3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI 9

3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS 9

3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR 9

3.8 OPIN SVÆÐI 10

3.9 SKERMUN 10

3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR 10

3.11 VEITUR OG LAGNIR 10

4. ALMENNIR SKILMÁLAR 11

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR 11

4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ 11

4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL 11

4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR 12

4.5 SORPGEYMSLUR 12

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR 12
4.7 FRÁGANGUR LÓÐA 12
4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM 13
4.9 HLJÓÐVIST 13
5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR 14
5.1 ALMENNT 14
5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN 14
5.2.1 LÓÐIR A1-A8 14
5.2.2 LÓÐ A9 14
6. UPPDRÆTTIR 15
6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR 16

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 SAMÞYKKTIR

Upphaflegt deiliskipulag var samþykkt 15.02.2000.
Deilliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis frá ....til............ og
Samþykkt í skipulags- og byggingarráði................
Samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar..............................

0.2 BREYTINGAR

Verði um breytingar á skilmálum þessum 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 breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og umferðarnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Útgáfa merkt 0.1, dagsett ágúst 2002 er yfirfarin og lítillega breytt frá auglýstri útgáfu 0.0, kafla 3.4 “STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA” var bætt við.

Útgáfa merkt 0.2, dagsett desember 2002 er yfirfarin og breytt samkvæmt ábendingum skipulagsstofnunar.

Breytingar voru gerðar á eftirtöldum köflum:

3.4 Bent á möguleika á hækkun nýtingarhlutfalls vegna bílastæða neðanjarðar, tafla leiðrétt.
4.1 Breytt texta varðandi óska um frávik frá deiliskipulagi.
4.3 Leiðrétt hámarks nýtingarhlutfall.
4.6 Breytt texta varðandi nýtingarhlutfall og bílastæði neðanjarðar.
4.9 Bætt við nýjum kafla HLJÓÐVIST.

Útgáfa merkt 0.3, dagsett 21.05.04 skilmálum breytt sem hluti af breytingu á deiliskipulagi.

Breytingin felst í meginatriðum í því að:

- Keilisásinn er lagður niður.
- Lega Ásbrautar breytist.
- Austasta hringtorgið færist til vegna spennistöðvar.
- Lóðir og byggingarreitir breytast til samræmis við liði 1. 2 og 3.
- Lóð spennistöðvar minnkar lítilega.
- Lega stígs vestast á svæðinu breytist.
- Mörk skipulagssvæðisins breytast.

Breytingar eru gerðar á eftirtöldum köflum í greinargerð.

Kafli 0.1 Ný samþykkt.

- 0.2 Lýsing á breytingunni.

- 1.2 Ný dags uppdráttar.
- 2.4 Bætt við texta varðandi fornleifar almennt. Feld niður tillaga um verndun jarðstrengs.
- 3.4 Tafla uppfærð m.v. breytta tillögu.
- 3.8 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 3.9 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.2 Breytingar á orðalagi í texta.
- 4.3 feld niður 100% bindandi byggingarlína.
- 4.6 Tekin út texti varðandi Keilisás.
- 4.7 Breytingar á orðalagi í texta.
- 5.2.1-5.2.4 Breytast í samræmi við breytingarnar í heild.
-

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNUNNAR

Árið 1996 fór fram lokuð samkeppni um skipulag fyrir framtíðarbyggðarsvæði Hafnarfjarðar umhverfis Ástjörn og Grísanes. Hlutskörpust varð tillaga teiknistofanna Úti & inni arkitektar og Landslag. Í kjölfar samkeppninnar var vinningshöfunum falið að vinna tillögu að deiliskipulagi fyrir Velli, sem svo eru nefndir og liggja á suð-vestur hluta svæðisins. Tillögugerð lauk á vormánuðum 1998. Áður en endanlega var gengið frá lögformlegu deiliskipulagi áttu sér stað bæjarstjórnarskipti. Þann 26. júní 1998 var samþykkt stefnubreyting á uppbyggingarröðinni þess efnis að í stað þess að hefja uppbygginguna á Völlunum yrði hún hafin í Áslandi, sem er svæðið sem liggur norðan og austan við Ástjörn. Teiknistofunum Úti og Inni og Landslag var einnig falið að vinna deiliskipulag fyrir það svæði á grundvelli samkeppnistillögunnar.

Áherslur staðardagskrár 21 kalla á aðrar áherslur í þróun byggðar í þá veru að stuðla beri að betri nýtingu lands, þéttari byggð og meiri blöndun búsetu og atvinnu. Þessi sjónarmið eru megininntak nýrrar tillögu að svæðisskipulagi sem nú liggur frammi til kynningar. Landslag á Völlunum býður upp á tækifæri til að bregðast við þessum áherslum. Því var ákveðið að taka skipulagsramma Valla, íbúðahverfi og atvinnusvæði, til endurskoðunar þar sem ný sjónarmið væru höfð að leiðarljósi. Teiknistofunni Glámu-Kími var falið að endurskoða skipulagsrammann og til að vinna deiliskipulag fyrir fyrsta hluta íbúðahverfisins. Studio Granda var fengið til að vinna skipulag fyrir atvinnusvæðin í Selhrauni og miðsvæðið á Völlum.

Skipulagshöfundar beggja svæðanna hafa unnið í nánu samstarfi til að tvinna saman yfirbragð beggja svæðanna.

1.2 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og skýringaruppdráttum. Upphaflegur skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:2000, dags. í maí 2004, breyttur uppdráttur dags 21.05.2004, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 LEGA OG AFMÖRKUN SVÆÐISINS

Skipulagssvæðið er um 26 hektarar. Það liggur meðfram Reykjanesbraut milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar. Mörk skipulagssvæðisins eru sýnd á skipulagsuppdrætti.

Engin byggð liggur að deiliskipulagssvæðinu. Handan Reykjanesbrautar til norðurs eru íbúðarhverfi frá seinni hluta 20. aldar en til suðurs handan Ásbrautar íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Hauka. Norð-austan við Ástjörn er nýtt íbúðahverfi, Áslandshverfi, með blandaðri íbúðabyggð. Þá er hafin uppbygging á 1. og 2. áfanga íbúðarhverfis á Völlum, sunnan við deiliskipulagssvæðið.

2.2 AÐKOMA OG GATNAKERFI

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Ásbraut en hún tengist Reykjanesbraut um mislæg gatnamót til norð-austurs og Krýsuvíkurvegi til suð-vesturs.

Flokkun gatna er eftirfarandi:

- Reykjanesbraut sem liggur norðan skipulagssvæðisins er **stofnbraut**.
- Ásbraut sem liggur sunnan skipulagssvæðisins er **tengibraut**.

2.3 LANDSLAG, GRÓÐUR OG VEÐURFAR

Landið, sem liggur í um 20-25 m.y.s, er að mestu gróið hraun og einkennist af tiltölulega jafnsléttri mosagróinni hraunhellu sem í eru nokkrar áberandi gjótur og hryggir á stöku stað. Á svæðinu vestanverðu gengur inn í það gróið holt sem liggur aðeins hærra í landinu. Jarðvegur á skipulagssvæðinu er nánast enginn að undanskildu þessu grasi gróna holti.

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.

2.4 MENNINGARMINJAR

Á svæðinu eru leifar af grjóthleðslum sem eru hluti af uppbyggingu eldri Krísuvíkurvegar. Þessar hleðslur skulu standa óhreyfðar enda lenda þær innan útivistarsvæðis, samkvæmt skipulagstillögunni.

Vakin er athygli á að “ef fornleifar finnast við framkvæmd skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fenginn er úrskurður fornleifanefndar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum“samanber 10. og 13. gr. þjóðminjalaga.

2.5 EIGNARHALD LÓÐA / LANDS

Allt land á skipulagssvæðinu er í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

3. SKIPULAGSTILLAGAN

3.1 STEFNUMÖRKUN – HELSTU MARKMIÐ

Deiliskipulagið er fyrsti hluti í nýju atvinnu- og þjónustuhverfi milli Ásbrautar og Reykjanesbrautar norðvestur af Völlum. Mótun og yfirbragð hverfisins tekur mið af fyrirhuguðu íbúðahverfi á Völlum. Náin samvinna höfunda beggja skipulagstillagna birtist í markvissu gatnakerfi ásamt samtvinnun þjónustubygginga. Byggðin er nátengd íþrótta- og útivistarsvæðum sem eru austan hverfisins, og tengist svæðinu í kringum Ástjörn með göngu- og hjólastígum.

Markmið deiliskipulagstillögunnar eru skilgreind sem eftirfarandi:

- Að móta heilsteypta, formfasta og þétta byggð með skýrum götumyndum og skjólgóðum bæjarrýmum sem stuðli að góðri nýtingu lands.
- Að með einföldu umferðarkerfi og skýrt skilgreindum rýmum verði auðratað um hverfið og auðvelt að staðsetja sig miðað við ytra umhverfi.
- Að stilla stærð helgunarsvæða veitukerfa, umferðarmannvirkja og bílastæða í hóf.

3.2 MEGININNTAK SKIPULAGSTILLÖGUNAR

Megininntak deiliskipulagstillögunnar felst í eftirfarandi liðum:

- Meginhluti svæðisins verður þétt, blönduð byggð skrifstofu- og þjónustubygginga sem eru frá tveimur upp í sex hæðir. Byggðinni er ætlað að mynda samstæða og þétta heild með sterkum bæjarrýmum. Sérstök áhersla er lögð á að allt svæðið innan skipulagsreitsins sé skýrt skilgreint hvað notkun og eignarhald varðar.
- Áhersla er lögð á að gangandi og akandi umferð verði hlið við hlið innan göturýmis.
- Göturýmin eru unnin og skilgreind sem almenningsrými frekar en umferðarrými.

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 þéttari byggð markvisst gatnakerfi, samþjöppun bílastæða og styttra grunnkerfi í skipulaginu. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistrænu samhengi jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa.

Góð göngutengsl eru innan svæðis og að aðliggjandi svæðum í beinum tengslum við megin göngustígakerfi og almenningsvagnakerfi bæjarins. Bílastæðin meðfram Reykjanesbraut virka, með markvissri gróðursetningu, sem skermun gegn hávaðamengandi bílaumferð og draga úr áhrifum ríkjandi vindátta úr suðvestri. Aðstaða verður á svæðinu fyrir flokkun sorps. Leytast skal við að fella flokkunarstöð að landslagi.

Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar, við það verða þær auðveldari yfirferðar að vetrarlagi og snjómokstur sparast. Stefnt er að því að bakvatn verði notað sem mest og að afrennsli til sjávar verði með lægsta mögulega hitastigi.

3.4 STÆRÐIR LÓÐA OG NÝTING ÞEIRRA

Í eftirfarandi töflu eru settar fram stærðir lóða og byggingamagn á þeim miðað við nýtingarhlutfall. Lágmarks nýtingarhlutfall er 1,5 og hámark 2,5, athuga ber að ekki er reiknað með að bílastæði séu innan lóðar.
Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar getur heildarnýtingarhlutfall á lóð hækkað umfram hámarks nýtingarhlutfall, sjá nánar kafla 4.6.

Númer lóðar	Stærð lóðar í m^2	Lágmarks nýtingarhlutfall	Hámarks nýtingarhlutfall	Lágmarks byggingamagn	Hámarks byggingamagn
A1	1.708	1,5	2,0	2.562	3.416
A2	2.670	1,5	2,0	4.005	5.340
A3	2.780	1,5	2,0	4.170	5.560
A4	2.375	1,5	2,0	3.563	4.750
A5	2.796	1,5	2,0	4.194	5.592
A6	2.775	1,5	2,0	4.163	5.550
A7	2.643	1,5	2,0	3.965	5.286
A8	2.122	1,5	2,0	3.183	4.244
A9	3.612	1,5	2,5	5.418	7.224
Samtals	**23.481**			**35.223**	**46.962**

3.5 GATNAKERFI OG GÖTURÝMI

Ásbraut, sem er tengibraut í suðurjaðri skipulagssvæðisins er aðkomugata skipulagssvæðisins. Frá Ásbraut að bílastæðum eru stuttar vegtengingar sem flokkast sem safngötur. Á milli bílastæða og lóða liggur húsagata sem lóðirnar hafa beina aðkomu frá, hún verður útfærð/hönnuð miðað við 30 km hraða.

Byggingar skulu að öllu jöfnu standa við gangstétt og mynda þannig skýrt afmarkað göturými.

3.6 SAMSPIL BYGGÐAR OG LANDS

Áhersla er lögð á að landslag á skipulagssvæðinu fái notið sín eins og kostur er þannig að það komi að nokkru leyti fram í byggðinni, gatnakerfinu og á opnum svæðum.

3.7 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR

Innan svæðisins liggja gönguleiðir að öllu jöfnu meðfram götu. Göngu- og hjólaleiðir, aðrar en þær, tengja saman hverfin sitt hvoru megin við Reykjanesbrautina og ganga því þvert yfir skipulagssvæðið, frá suðri til norðurs. Eins og aðrar framkvæmdir á svæðinu er miðað við að gangstígarnir fylgi hæðarbreytingum landsins og kræki fyrir bæði gjótur og hóla.

Göngu- og hjólastígatengsl við aðliggjandi svæði og aðalstígakerfi bæjarins verður um tvenn undirgöng undir Reykjanesbraut, um brú og gangbraut yfir Ásbraut að íþróttasvæði

Hauka og þaðan um stíga að nýjum íbúðahverfum Áslands og fyrirhuguðu íbúðasvæði Valla, að Ástjörn og upp í hlíðar Ásfjalls að Hvaleyravatni.

3.8 OPIN SVÆÐI

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir útivistarsvæði. Það einskorðast við svæðið í kringum gíg/námur sunnan Reykjanesbrautar og tengist það gönguleiðinni frá Hvaleyrarhrauni að Völlum.

3.9 SKERMUN

Ekki er um eiginlega skermun gagnvart Reykjanesbraut að ræða, aðra en þá sem bílastæðin og gróðurbeltið meðfram helgunarsvæði vegarins mynda. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu. Fjarlægð milli miðlínu Reykjanesbrautar og bygginga er um 100 metrar.

3.10 ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Gert er ráð fyrir að strætisvagnar aki Ásbrautina í báðar áttir. Áskilinn er réttur til færslu stoppustöðvar við gatnahönnun eða ef breytingar verða á leiðarkerfi.

3.11 VEITUR OG LAGNIR

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Kvöð er á lóðarhafa um að bakvatn frá húsunum sé leitt út í gangstéttar.

4. ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

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

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, allt það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Ef ósk kemur fram um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir skipulagsyfirvöld Hafnarfjarðarbæjar. Ef fallist verður á frávikin þá 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 taki mið af nálægð þeirra við viðkvæmt landslag.

4.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, byggingarlínur, bílastæði og aðrar 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 lítillega við nánari hönnun.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L) og hæðir lóða að gangstétt (G). Lóðarhafa ber að fylgja G- og L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblöðum. G- og L- tölur tengjast línulega á milli hornapunkta og ákveða þannig hæðarsetningu lands á lóðarmörkum.

Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð og skulu frávik umfram +/- 30 cm koma til umfjöllunar hjá skipulagsyfirvöldum Hafnarfjarðarbæjar. Í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir koma fram ákvæði um hæðir húsa.

Á hæðarblöðum kemur fram lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir, eftir atvikum.

4.3 BYGGINGARLÍNUR / NÝTINGARHLUTFALL

Lóðamörk og byggingarreitir falla saman og afmarka það svæði sem lóðarhafi má byggja á. Allir hlutar byggingar skulu standa innan lóðarmarka nema að annað sé tekið fram, og skal tiltekinn hluti bygginga standa á bundinni byggingarlínu, eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

-Bundin byggingarlína C, sem byggð er amk. 75%
-Bundin byggingarlína D, sem byggð er amk. 50%

Fjarlægð milli húsa og frágangur útveggja skal þó uppfylla ákvæði um brunavarnir.
Gert er ráð fyrir nokkuð þéttri byggð sem þó er takmörkuð af þeim fjölda bílastæða sem gert er ráð fyrir á svæðinu.
Nýtingarhlutfall er frá 1,5 - 2,5. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er tiltekið í sérskilmálum.

4.4 ÚTBYGGINGAR, SVALIR OG KJALLARAR

Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli, jarðvegsgerð, dýpt og lega lagna leyfa.
Svalir eru leyfðar nema að annað sé tekið fram í sérskilmálum fyrir einstakar lóðir, svo fremi sem þær séu innan lóðamarka og uppfylli byggingarreglugerð hvað varðar fjarlægðir frá lóðamörkum og nærliggjandi húsum.

4.5 SORPGEYMSLUR

Allar sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. grein Byggingarreglugerðar nr.441/1998.
Allt sorp er flokkað, því safnað saman og eytt í samræmi við reglur Hafnarfjarðarbæjar.

4.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR

Tillagan gerir ráð fyrir nokkuð þéttri byggð atvinnuhúsnæðis á svæðinu öllu, þar sem nýtingarhlutfall á lóðum er á bilinu 1,5-2,5. Til að uppfylla kvaðir um bílastæði, sbr. 64. grein Byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og grein 3.1.4 í Skipulagsreglugerð nr.400/1998, í svo þéttri byggð er ljóst að til sérstakra úrlausna á bílastæðum þarf að koma. Gert ráð fyrir stóru bílastæði til sameiginlegra afnota sem afmarkast af helgunarsvæði Reykjanesbrautar annars vegar og aðliggjandi lóðum hins vegar. Gert er ráð fyrir markvissri gróðursetningu á bílastæðinu.

Bílastæði eru utan lóða, að undanskilinni lóð A9, og til sameiginlegra afnota. Þetta á þó ekki við ef um er að ræða bílageymslu í kjallara. Hafnarfjarðarbær framkvæmir og viðheldur bílastæðunum. Lóðarhafi greiðir stofnkostnað /bílastæðagjalda fyrir bílastæði í samræmi við þann fjölda bílastæða sem honum ber að útvega, miðað við stærð og notkun húss, sbr. gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð nr. 400 / 1998. Viðhaldskostnaður verður reiknaður með fasteignagjöldum, samkvæmt nánari ákvörðun bæjaryfirvalda hverju sinni.
Þar sem því verður við komið er leyfilegt að hafa bílgeymslur í kjöllurum bygginga. Ef gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar reiknast þau ekki með við útreikning nýtingarhlutfalls lóðarinnar. Hinsvegar má auka byggingarmagn lóðanna um 35 m^2 fyrir hvert bílastæði í bílageymslu neðanjarðar umfram leyfilegt hámarks byggingarmagn miðað við nýtingarhlutfall. Byggingarmagn lóða takmarkast þó ávallt af leyfilegri hámarkshæð bygginga á lóð.

4.7 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti og 3. kafla í byggingarreglugerð (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður.
Lóðarhafi skal sjá um frágang á lóð sinni og lóðarmörkum, og ber ábyrgð á að frágangur sé í samræmi við samþykkta lóðaruppdrætti, mæli- og hæðarblöð. Öryggismál innan lóðar eru á ábyrgð lóðarhafa.
Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna graftrar fyrir sökklum skal lóðarhafi fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum gatnadeildar. Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða.
Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar og skal fjarlægð stalla / fláa frá lóðarmörkum vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir. Ef flái er gerður, skal hallinn ekki vera brattari en 1:2. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.
Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarráðs.

4.8 FRÁGANGUR Á GÖTUM, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUM

Allar götur, bílastæði meðfram götum, gangstéttir, hjóla- og göngustígar eru malbikaðir nema að annað sé tekið fram. Stefnt er að því að gangstéttar á svæðinu verða upphitaðar með bakvatni frá húsunum. Frágangur og viðhald á götum, göngu- og hjólastígum er alfarið í höndum Hafnarfjarðarbæjar.

4.9 HLJÓÐVIST

Áður en lóðum verður úthlutað á svæðinu mun Hafnarfjarðarbær leggja fram upplýsingar um áætlaðann umferðarhávaða, þannig að ljóst sé hvaða hljóðvist eigi að miða við varðandi hönnun húsana.

5. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

5.1 ALMENNT

Í þessum kafla koma fram kvaðir á einstökum lóðum um hæðir húsa, byggingarmagn og þess háttar.

Almennt er gert ráð fyrir að byggingar standi út í lóðamörkum og afmarki þannig göturýmið. Þess vegna er ákvæði um að hús standi að hluta eða öllu leyti í byggingarlínu. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan lóða frjáls.

Byggingarnar skulu vera, að undanskilinni einni á lóð A9, á bilinu 2-4 hæðir og nýting á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0. Þessi skilyrði eru sett meðal annars til þess að ná fram heilsteyptri þéttri þjónustu byggð og góðri nýtingu lands.

Hæðir húsa geta verið mismunandi innan hverrar lóðar, það er nánar tilgreint fyrir einstakar lóðir í þessum kafla.

5.2 HÚSAGERÐIR-NOTKUN

Gert er ráð fyrir skrifstofu- og þjónustubyggingum með sameiginlegum bílastæðum meðfram Reykjanesbraut. Á svæðinu má gera ráð fyrir stórum sérverslunum, svo sem húsgagnaverslunum og ýmsum þjónustustofnunum. Ekki er gert ráð fyrir verslunum né hverfistengdri nær þjónustu svo sem nýlenduvöru- og smávöruverslun, þar sem því er ætlaður staður meira miðsvæðis í hverfinu.

5.2.1 LÓÐIR A1-A8

Á lóðum merktum A1-A8 er gert ráð fyrir 2-4 hæða byggingum, að minnstakosti 50% grunnflatar/botnflatar skal vera 4 hæðir.

Nýtingarhlutfall á þessum lóðum skal vera á bilinu 1,5-2,0.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarmarka nema ef um bílageymslu neðanjarðar er að ræða, sjá nánar í kafla 4.6.

Aðkoma að byggingunum er annars vegar á norðurhlið lóðanna og hins vegar af bílastæðum sem ráðgerð eru milli lóða.

5.2.2 LÓÐ A9

Á lóð merktri A8 skal vera 6 hæða bygging innan skilgreinds reits og að auki einnar til tveggja hæða bygging / byggingar.

Bílageymsla á lóð skal hýsa öll þau bílastæði sem þörf er á miðað við byggingarmagn á lóðinni. Nýtingarhlutfall á þessari lóð skal vera á bilinu 1,5-2,5.

Lóðamörk marka byggingarreit lægri byggingarinnar / bygginganna en byggingarreitur háu byggingarinnar er skilgreindur innan lóðar.

Vegna sérstakrar staðsetningar og hlutverks byggingar á þessari endalóð skipulagssvæðisins skal endanlegt skipulag reits unnið í náinni samvinnu við Bæjarskipulag og skipulagshönnuði.

6. UPPDRÆTTIR

6.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR