

DEILISKIPULAG SAMÞ. Í BÆJARSTJÓRN HAFNARFJARÐAR
08.11.2005 mkv. 1:1000

Gildandi deiliskipulag

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

Byggingarreitur er rúmur og tekur mið af landslagi innan lóðar. Leitast skal við að aðlaga byggingarform í samspili við náttúru og séreinkenni lóðar. Innan byggingarreiturs er leyfileg hámarkshæð breytileg og byggingarhlutar geta ymist verið sam tengdir, eða sjálfstæðar einingar. Hámarkshæð skal miðast við uppgefnu gólfkóta á útgefnum hæðarblöðum.

Innan byggingarreiturs má reisa einkahemili með innisundlaug, bílageymslum og vinnuástöðu fyrir heimilisfólk auk gestaástöðu. Á lóð skal gera ráð fyrir amk. 5 bílastæðum sem skulu staðsett innan byggingarreiturs.

Tafla:

Lóðarstærð er	6.684,2 m ²
Hámarks byggingarmagn á lóðinni verður:	1000,0 m ²
Hámarks nýtingarhlutfall	0,15
Hámarks hæð almennt:	5,0 m
Leyfilegt að byggja allt að 300m ² innan skilgreinds byggingarreiturs upp í hæð:	8,0 m

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

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu

Greinargerð

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

Lóð	Stekkjjarberg 9 221 Hafnarfirði	
Landnúmer	123191	
Staðgreinir	1400-01-82700090	
Lóðarstærð er	6.680,0 m ²	
Byggingarmagn íbúðir	2.152,0 m ²	
Byggingarmagn stakstæðir bílskúrar	264,0 m ²	
Byggingarmagn samtals	2416,0 m ²	
Nýtingarhlutfall	0,36	

1.0 Staðsetning og gerð byggðar á skipulagssvæðinu
Deiliskipulagsreitirinn er miðsvæðis í bænum og afmarkast af Stekkjarhrauni að austan sem er skipulagt sem útivistarsvæði, og Miðsvæði Setbergs að vestan. Lóðin er í jaðri útivistarsvæðisins Stekkjarhrauni og er umlukin háum trjágróðri. Jarðvegur er hraunjarðvegur. Á lóðinni er seytlar upp vatn frá Stekkjarhrauni og myndar tjóm. Í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar er svæðið skilgreint sem íbúðasvæði.

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

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



Horft að Stekkjarhraun



EFTIR BREYTINGU mkv. 1:1000

3.0 Gerð og útlitshönnun bygginga
Hæð raðhúsa og parhúss verður 2 hæðir. Lögð er áhersla á að fjölbreytt yfirbragð byggðarinnar, vandað efnisval og frágang á svæðinu. Efnisnotkun í útlit húsa skal að jafnaði vera þannig að hver íbúðaeining teikni sig út og sama efni eða litur komi ekki fyrir á hlöðstæðum einingum. Þakform er flatt eða einhalla með 8° þakhalla.

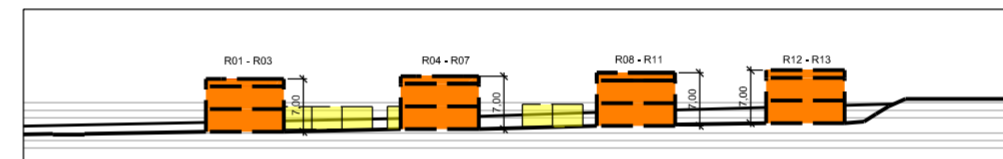
4.0 hæðir bygginga og efnisnotkun
Hámarkshæð bygginga frá gólfkóta 1. hæðar 7,0m
Hámarkshæð bílskúra frá gólfkóta. 3,0m
Varast skal endurtekningar í efnis- og litavali. Notast skal við eins umhverfisvænt byggingarefni eins og kostur er.

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

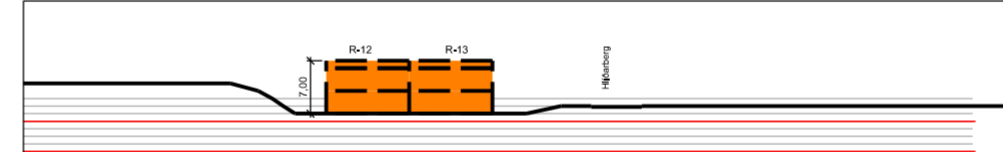
6.0 Lóð
Lóðinni er skipt í þrettán séránotareiti, en að öðru leyti er lóðin skilgreind sem sameign. Á austurhluta lóðar við hraunjaðarinn er skilgreint svæði sem skal vera óraskað á byggingartíma og eftir að byggingar hafa verið fullgerðar. Þar er vatnsuppspretta og tjóm og skal skal yfirfall leitt í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



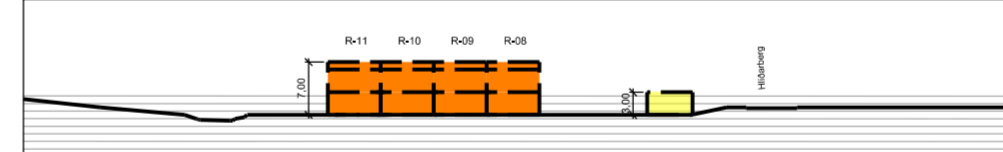
Yfirflitsmynd



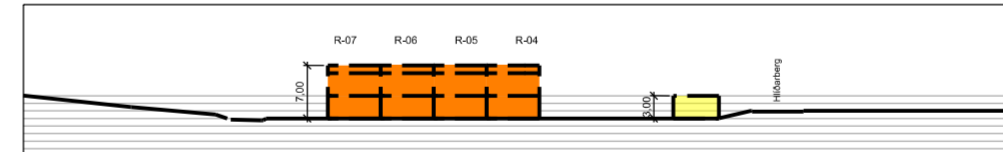
SNID A-A mkv. 1:1000



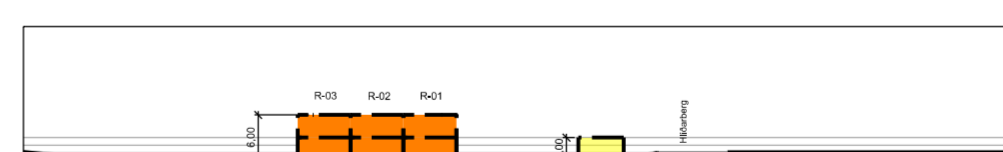
SNID B-B mkv. 1:1000



SNID C-C mkv. 1:1000



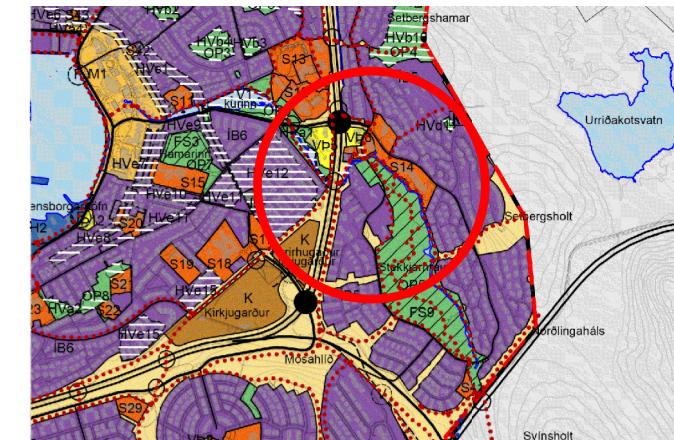
SNID D-D mkv. 1:1000



SNID E-E mkv. 1:1000

Tafla

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



Úrdráttur úr aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025

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

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

í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann..... 2015

f.h. skipulags- og byggingarráðs

og í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann..... 2015

f.h. bæjarstjórnar

Tillagan var auglýst frá..... 2015 til..... 2015

með athugasemdafresti til..... 2015

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

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



VERKEFNI

Stekkjjarberg 9

TEGUND TEKNIINGAR
Tillaga að deiliskipulagi
HEITI TEKNIINGAR
Miðhverfi Setbergi Hafnarfirði

MKV. 1:AZ
1:1000
HANNAÐ
GÖS
TEKNAÐ
GÖS
YFRF.
PG
DAGS.
16.09.2015

VERK NR. 1411
AUKENNIR - NÚMUR TEKNIINGAR 08-01