

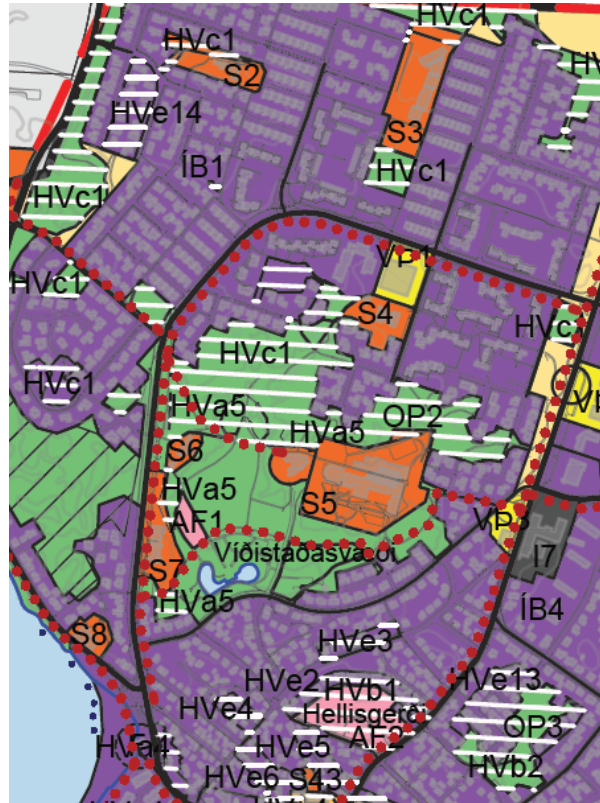
# Þétting byggðar

Möguleiki við Hjallabraut

Nóvember 2016

# Hjallabraut

Hverfisverndarsvæði C  
Viðstaðasvæðið HVc1.



*Hraunjaðar, hlaðinn garður sitt hvoru megin við göngustíg til norðurs og annað óraskað hraun á Víðistaðastúni. Á norðurhluta svæðisins er hraunlandslag ríkjandi og gefur svæðinu sterkt yfirbragð.*



Aðalskipulagsbreyting: breytt notkun, einnig aflétta hverfisvernd á svæði sem nemur rúmm 500 m<sup>2</sup>.  
Tvær deiliskipulagsbreytingar þar sem svæðið er á mismunandi skipulagi.



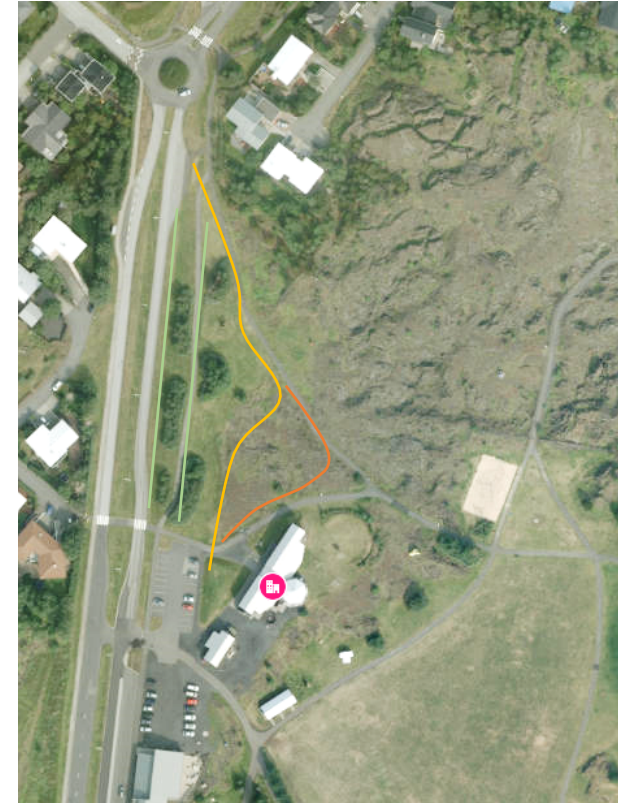
Reitur án verndarákv. grænar línur: um 2560 m<sup>2</sup>  
gulur: um 3600 m<sup>2</sup>  
allt svæðið, orange: um 5400 m<sup>2</sup>



# Hjallabraut

Nýtingarhlutfall aðliggjandi lóða við Hjallabraut.

	Lóð	Hús	Nhl
Sævangur 1	1034,3 m <sup>2</sup>	241,4 m <sup>2</sup>	0,23
Sævangur 3	950 m <sup>2</sup>	182 m <sup>2</sup>	0,19
Sævangur 5	950 m <sup>2</sup>	267,2 m <sup>2</sup>	0,28
Sævangur 13	825 m <sup>2</sup>	243,9 m <sup>2</sup>	0,29
Sævangur 15	950 m <sup>2</sup>	289,7 m <sup>2</sup>	0,3
Sævangur 17	1070 m <sup>2</sup>	306,9 m <sup>2</sup>	0,28
Víðivangur 8	842 m <sup>2</sup>	194,2 m <sup>2</sup>	0,23
Víðivangur 10	747 m <sup>2</sup>	339,9 m <sup>2</sup>	0,45



Hjallabraut 51,  
skátaheimilið, nhl  
0,28.  
Hús 800m<sup>2</sup>  
Lóð

Gulur um 3600 m<sup>2</sup>, með  
nhl. 0,5 eru 1800 m<sup>2</sup>.  
Um 12 íbúðir, stærðir 80 m<sup>2</sup>, 120 m<sup>2</sup>  
og 150 m<sup>2</sup>.

# Hjallabraut

Breyting á: Aðalskipulagi.  
Deilsk. íbúðahverfis í  
Norðurbæ og  
Víðistaðasvæðis

Meta þarf hvort breytingartillagan falli undir verulega eða óverulega breytingu. Mat byggir á stærð og legu svæðisins, áhrif á umhverfið og hagsmuni einstakra aðila. Málsmeðferð sk.36. gr. Tvær deiliskipulagbreytingar þar sem mörk svæðanna færast til.

Skilmálar á lóð.  
Samkeppni ?

Allir sammála því að vanda þurfi til verka. Strangir skilmálar oft ekki nóg. Horft til þess að þeir sem áhuga hafi á að byggja við Hjallabraut setji saman teymi og ráði til sín hönnuði. Þegar sótt er um lóð verði skilað inn heildarhugmynd og sýn á lóð sem byggja á þeim skilmálum sem settir verði fram.

Út frá tillögum verði metið hvað falli best að umhverfinu og nálægri byggð. Stíga þarf varlega til jarðar þar sem um viðkvæmt svæði er að ræða.

Úthlutun lóða

Myndir af íbúðarhúsunum Danmarkshusene og Lergravsvej eftir arkitektastofuna Vandkunsten. Dæmi um vel hannaðar byggingar, prefab. Ódýrara í byggingu en mikið lagt í alla umgjörð og efnisval. Vist- og umhverfisvæn hönnun.



Í skilmálum komi m.a. fram:

- Þegar horft er til uppbyggingar á svæðinu skal huga að heildinni.

og nánasta umhverfi.

- Skapa þorpsstemingu
  - Tengsl við hraunið
  - Ekki afgirtir garðar
  - Hjólastígur markar mörkin milli hins byggða og hraunsins
- Góðir hjólastígar eru um svæðið. Ný byggð ætti að styrkja þá.

- Grænt milli húsanna.
- Bíll og bílastæði ekki í forgrunni, 1 stæði pr. íbúð.

Samnýting á bílastæðum sem eru á svæðinu, dreifir viðhaldskostnaði (?)

- Grænt aðlaðandi svæði í forgrunni.  
Sameiginlegir hjóla- og vagnskúrar.  
Stutt er í þjónustu, útivist, stofnbrautir.
- Mikilvægt að vandað sé til verka. Hönnun húsa verði spennandi og aðlaðandi. Frágangur við hús og nærliggjandi umhverfi til sóma.
- Ekki verði reist hærra en sem nemur 2 hæðum.

Einlyft við núverandi íbúðabyggð sem hækki í 2 hæðir móti

Skátaheimilinu.

- Tryggja möguleika á að geta notið sólar á góðviðrisdögum og aðgengi út í garð.
- Gera má ráð fyrir +/- 12 íbúðum á svæðinu.
- Skila þarf inn tillögu og greinagerð hvernig skuli staðið að uppbyggingu á svæðinu.

# Næstu skref.

Aðalskipulagsbreyting.  
Deiliskipulagsbreytingar.

Tímarammi:

Aðal- sem og deiliskipulagsbreyting. Aðilar verði ráðnir til þess af Hafnarfjarðarbæ sem fyrst. Tilbúið á vor eða haustmánuðum 2017.

Verktakar sem áhuga hafa að byggja á lóðinni ráða til sín teymi hönnuða sem lokið hafa mastersgráðu og hafa öll tilskilin réttindi sem munu vinna við skipulagsbreytingarnar.

Í báðum tilfellum verði auglýst eftir stofum sem áhuga hafa á að taka að sér verkefni sem Hafnarfjarðarbær stendur fyrir. Dregið úr stofum sem uppfylla skilyrði. Hvatt til þess að gefa yngri teiknistofum tækifæri.

Þegar breytingar liggja fyrir: Þeir sem hafa áhuga á að byggja á lóðinn þurfa að ráða til sín teymi hönnuða með mastersgráðu og tilskilin leyfi. Leggja þarf inn teikningar til samþykktar í ferlinu. Tryggja þarf að farið verði eftir skilmálum og þeirri sýn sem sett er á svæðið verði framfylgt.

Þegar breytingar liggja fyrir: Hönnuðirnir vinna að tillögum að íbúðum. Leggja þarf inn teikningar til samþykktar í ferlinu. Tryggja þarf að farið verði eftir skilmálum og að þeirri sýn sem sett er á svæðið verði framfylgt.