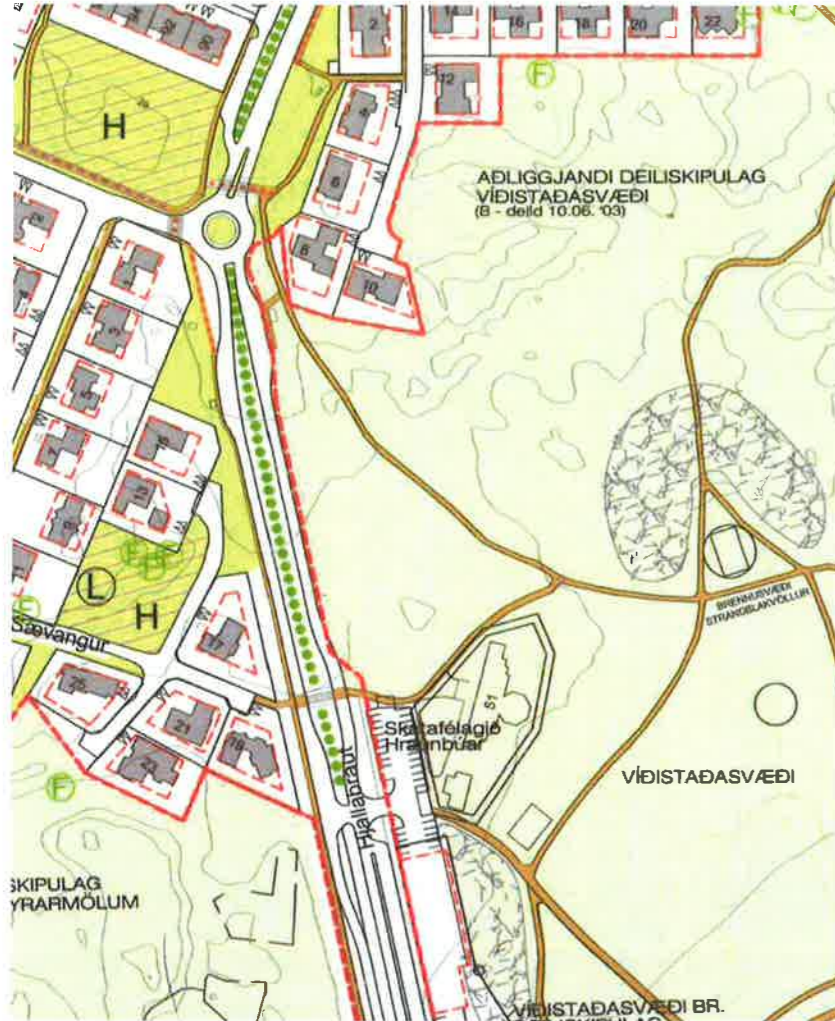
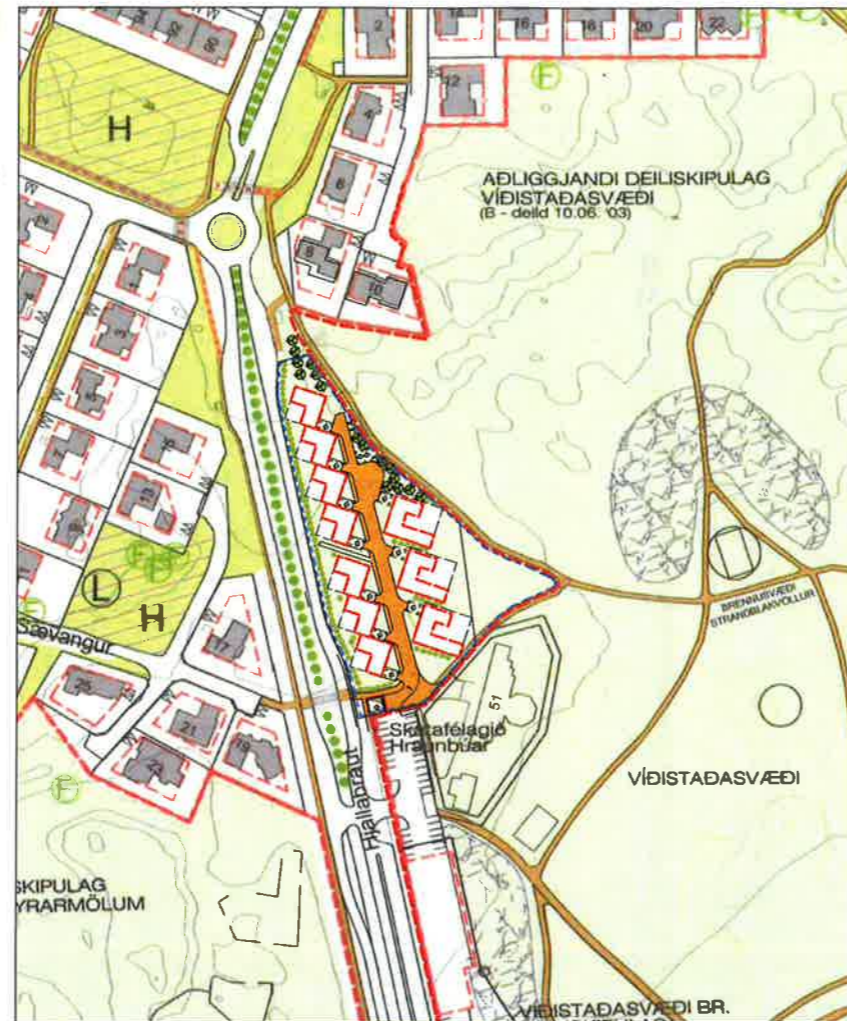


# ÍBÚÐARHVERFI Í NORÐURBÆ - BREYTT DEILISKIPULAG



DEILISKIPULAG ÍBÚÐARHVERFIS Í NORÐURBÆ. SAMÞYKKT 9. 8. 2012



BREYTT DEILISKIPULAG ÍBÚÐARHVERFIS Í NORÐURBÆ mælikvarði 1:2000



BREYTT DEILISKIPULAG ÍBÚÐARHVERFIS Í NORÐURBÆ (SKÝRINGAMYND) mælikvarði: 1:1000



HLUTAMYND - AÐALSKIPULAG HAFNARFJÖRDAR 2013 - 2025

## SKÝRINGAR:

- Skipulagsmörk
- Deiliskipulagsmörk
- Lóð
- Sérfrötaflötur/mannvirkjareitur
- Byggingareitur
- Hæðir
- Bílastæði
- Sorp / djúpgámar
- Lokun - 15 km hlíð
- Leiksvæði
- Tré og runnar
- Göngu- og hjólastígar
- Göngustígar
- Græn svæði
- Götutré
- Stofnanalóð
- Hverfisvernd
- Gangbraut
- Lóðarmörk
- Blönduð landnotkun

## SAMÞYKKTIR:

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGID HEFUR MEDFERD Í SAMRÆMI VID ÁKVÆÐI 1. MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA 123/2010 VAR SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN HAFNARFJÖRDAR ÞANN \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Éh. BÆJARSTJÓRNAR HAFNARFJÖRDAR ÞANN \_\_\_\_\_ 20\_\_.

TILLAGAN VAR AUGLÝST

FRÁ \_\_\_\_\_ 20\_\_ MED

ATHUGASEMDFRESTI TIL \_\_\_\_\_ 20\_\_.

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU VAR BIRT Í

B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN \_\_\_\_\_ 20\_\_.

## Greinagerð deiliskipulagsbreytingar

**Staðhættir og landnotkun**  
Deiliskipulagsbreyting í norð-vesturhorni Víðistaðalúns í Hafnarfirði. Breyting deiliskipulags gerir ráð fyrir nýrri íbúðarbyggð, þar sem komið er fyrir tveim veggja hæða raðhúsum og þrem einbýlishúsum á einni hæð.

Í lok árs 2014 var settur á leggimar faglegur starfshópur á vegum Hafnarfjarðarbæjar til að meta þéttlingarmöguleika innan bæjarins í þegar byggðum hverfum þar sem landsvæði væri fyrir hendi. Var sú vinna í takt við áherslur svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, „Höfuðborgarsvæðið 2040“, þar sem horft er til þéttlingar byggðar í stað dreifðar uppbyggingar.

Svæðið í norð-vesturhorni Víðistaðalúns er eitt af þeim sem starfshópurinn benti á sem mögulegt svæði til uppbyggingar í greinagerð sinni sem skilað var í byrjun árs 2016 (samþykkt í skipulags- og byggingarráði 26.01.2016).

Norðan við svæðið er byggð einbýlishúsa í Norðurbæ Hafnarfjarðar, til suðurs liggur skátaheimilið, til vesturs er Hjallabraut og hinum megin við hana er byggð einbýlishúsa í hrauninu. Norðurbærinn byggðist upp á árunum 1967-1990. Nærleggjandi svæði eru frá þeim tíma að undanskildu skátaheimilinu sem er byggt 1998.

Nýja byggðin er að meginhluta staðsett þar sem núverandi mön er meðfram Hjallabraut og gerir breytingin ráð fyrir að nýta mörkina til að móta skjótgott svæði umhverfis fyrirhugaða byggð.

**Skipulagsmörk**  
Svæðið er við jaðar Víðistaðalúns, vestan við Skátaheimilið. Mörk breytingannar afmarkast af Hjallabraut í vestur, aðalgöngustíg í austur, hringtorgi til norðurs og bílastæðum við skátaheimilið og göngustíg til suðurs. Skipulagsmörk íbúðasvæðisins stækkar inn á Víðistaðasvæðið.

**Markmið og megininntak**  
Markmið breytinganna er að mæla að hluta þeirri íbúðarþörf og eftirspurn sem nú er fyrir hendi. Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013 - 2025 gerir ráð fyrir 2,5% fólksfjölgun á ári eða nær 8000 nýjum íbúum á tímabilinu.

Þéttling byggðar er einn liður í að geta tekið á móti hluta þess fjölda sem sækir búsetu til Hafnarfjarðar. Í stað þess að dreifa byggð, er markmiðið að byggja upp innan marka núverandi þéttbýlis og stýðja þannig við betri nýtingu á núverandi grunnkerfi samgangna, veitna og almannaþjónustu. Það er í takt við áherslur Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins eins og fram kemur hér að framan.

Gerir er ráð fyrir tveim raðhúsum og þrem einbýlishúsum. Raðhúsin liggja við Hjallabraut og eru á tveim hæðum, annað með þrem íbúðum og hitt með fjórum. Einbýlishúsin eru á einni hæð.

Á milli húsanna er vegur/göngu- og hjólastígur með snúningsás. Stígurinn tengist inn á stígakerfið sem fyrir er og er hugsaður sem skjólsæl og aðlaðandi vistgata fyrir íbúa svæðisins og almenna vegfarendur.

**Sögu- og formminjar**  
Til er skráning fornleifa- og menningaminja sem gerð var af Byggingasafni Hafnarfjarðar, dags. 28. nóvember 2002. Samkvæmt þeim skráningu eru ekki skráðar neinar minjar inná fyrirhuguðu skipulagssvæði. Jafnframt var gerð fornleifaskráning á uppræðu svæði árið 2019.

**Veitur**  
Fráveita/Hitaveita/Rafveita. Heimtaug verður skilað að lóðarmörkum, en laginn innan lóðar verða á kostnað lóðarhafa

**Skipulagsleg staða**  
Svæðið sem um ræðir er hluti af deiliskipulagi Víðistaðasvæðis sem samþykkt var í bæjarstjórn þann 4.3.2003. Breytt deiliskipulag íbúðarhverfis í Norðurbæ og breytt deiliskipulagsmörk Víðistaðasvæðis voru auglýst samhliða. Með breytingunni verður umrætt svæði hluti deiliskipulagsins íbúðarhverfis í Norðurbæ.

## Skilmálar:

**Almennt**  
Heimilt verður að byggja tvö raðhús á tveim hæðum, annað með þrem íbúðum og hitt með fjórum íbúðum, og þrjú einbýlishús á einni hæð.

Huga skal að hljóðvíst við efnisval bygginga og byggingahluta.

Sérfrötareitir er afgirtur með lágreistum vegg, og svæði fellt inn í mún að Hjallabraut sem skýrir garði frá umferðarmið Hjallabrautar.

Á norðurhluta lóðar skal gróðurselja tré til að skjula fyrir norðanátt. Val og staðsetning þeirra skal taka mið af byggingarreglugerð.

Á vesturhluta lóðar skal koma fyrir lágreistum gróðri meðfram Hjallabraut. Útfæra skal landslagsmóluinn að raðhúsum frá Hjallabraut til að gefa íbúum raðhúsa skjól frá umferð.

Komi í ljós við nánari hönnun að færa þurfi til mannvirki á lóð þá eru heimil fráviksmörk allt að 50 cm bæði lárétt og lórétt á lóð og við hæðarsetningu. Komi til slíkrar lausnar skal gerður sérstakur uppdráttur sem gerir grein fyrir þeim frávikum sem hönnuður gerir. Verður sá uppdráttur jafnframt hluti af aðaluppdráttum samnan þar kaffa 4.3 í byggingarreglugerð 112/2012.

## Meginform húsa

Gerð er grein fyrir meginformi (lögum) húsa, kótasetningu og uppbyggingu í skilmálatækningum sem eru hluti af deiliskipulagi þessu.

## Lóðir

Skilgreind er ein lóð fyrir öll húsin þar sem hvert hús hefur sérfrötaflöt/mannvirkjareit ein vegur/göngu- og hjólastígur ásamt bílastæðum eru á sameiginlegri lóð. Lóð er staðsett með 1,2 m fjarlægð frá Hjallabraut.

Lóð skal úthluta/seld með aðaluppdráttum meðal annars með vísan til þess að svæðið er í grónu hverfi á jaðri útivistarsvæðis og jafnframt því að afar mikilvægt er, að loknum kynningum og auðýsingum sé þeim sem hagsmunum eiga að gæta ljóst hverslags og hvaða gerð húsa og mannvirka koma á svæðið. Einnig gerir þéttleiki byggðar samkvæmt deiliskipulagi þessu og umhverfis kröfu til afar vandaðrar hönnunar. Með vísan til framangreindra atriða er valin sú leið að úthluta/selja lóð með fullbúnum aðaluppdráttum. Samræmis skal gæta í efnisvali og hönnun á milli sérfrötaflata. Sérstaklega ber að vanda allan sameiginlegan frágang svo sem skjólveggi, yfirborðsfrágang lands, og lóða. Stöðveggi, hleðslur og aðrar lausnir sem gripið verður til við úrvinnslu á l.d. hæðamun í landi og nýtingu lóðar skal gera grein fyrir á aðaluppdrætti og lóðaruppdrætti.

Lóðaruppdráttur skal vera hluti af aðaluppdráttum framkvæmdaleyfis og gagn sem fylgt verður í lokaúttekt sbr. Byggingarreglugerð nr. 112/2012 gr. 2.7.1.

**Byggingareitur**  
Heimilt er að byggja lága garðveggi og tröppur innan mannvirkjareits.

**Djúpgámar**  
Ekki er gert ráð fyrir sorplunnum við hvert hús, en gert er ráð fyrir byggingareit fyrir djúpgáma eða sambærilegar lausnir sunnan við byggðina syðst á lóðinni.

**Útfærsla bygginga**  
Lóðin verður afhent með samþykktum aðaluppdráttum af húsum ásamt uppdrætti af landslagshönnun lóðar.

**Aðkoma og stigakerfi**  
Í gegnum svæðið liggur vegur/göngu- og hjólastígur, akfær að húsum, sem er á sameiginlegri lóð. Þessi stígur er hugsaður sem vistgata með 15 km hámarks hraða. Taktmörkuð bílaumferð er á þeim stíg með fjarstýrðum lokunum við innkeyrslu, til dæmis með pollum sem síga niður í götu þegar opnað er eða sambærilegri lausn.

**Bílastæði**  
Gerir er ráð fyrir einu bílastæði fyrir hvert hús á sameiginlegri lóð.

**Blágrænar ofanvatnslausnir**  
Manir og fláar verða útfærðar með hraungróti og hraunsalla. Sú efnisnotkun getur minnkað viðhald á mönum og stýður við blágrænar ofanvatnslausnir. Nota má hluta af uppgreifi lóðir í þessum tilgangi. Gerir er ráð fyrir að vegur/akfær göngu- og hjólastígur verði með gegndræpu yfirborði. Nánari útfærsla á stíg og nánasta umhverfi hans verður hluti af lóðaruppdrætti.

**Nýtingahlutfall**  
Stærð hverrar einingar í raðhúsum er að hámarki 155 m<sup>2</sup> og einbýlishúsa 165m<sup>2</sup>. Stærð lóðar er 5850 m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall er að hámarki 0.3.

**DEILISKIPULAG**  
ÍBÚÐARHVERFI Í NORÐURBÆ  
Deiliskipulagsuppdráttur

Mælikvarði: 1:1000 / 1:2000 A2  
Dags: 19.04.2020

**snœ**  
ARKITEKTAR

NAUSTAVÖR 20 - 200 KÓPAVOGUR - ÍSLAND  
S 8961436 - bjarn@bjarnae.is - www.bjarnae.is

BJARNI SNÆBJÖRNSSON FAI 020753-4999  
SNÆÐIS BJARNADÓTTIR FAI 010886-2299