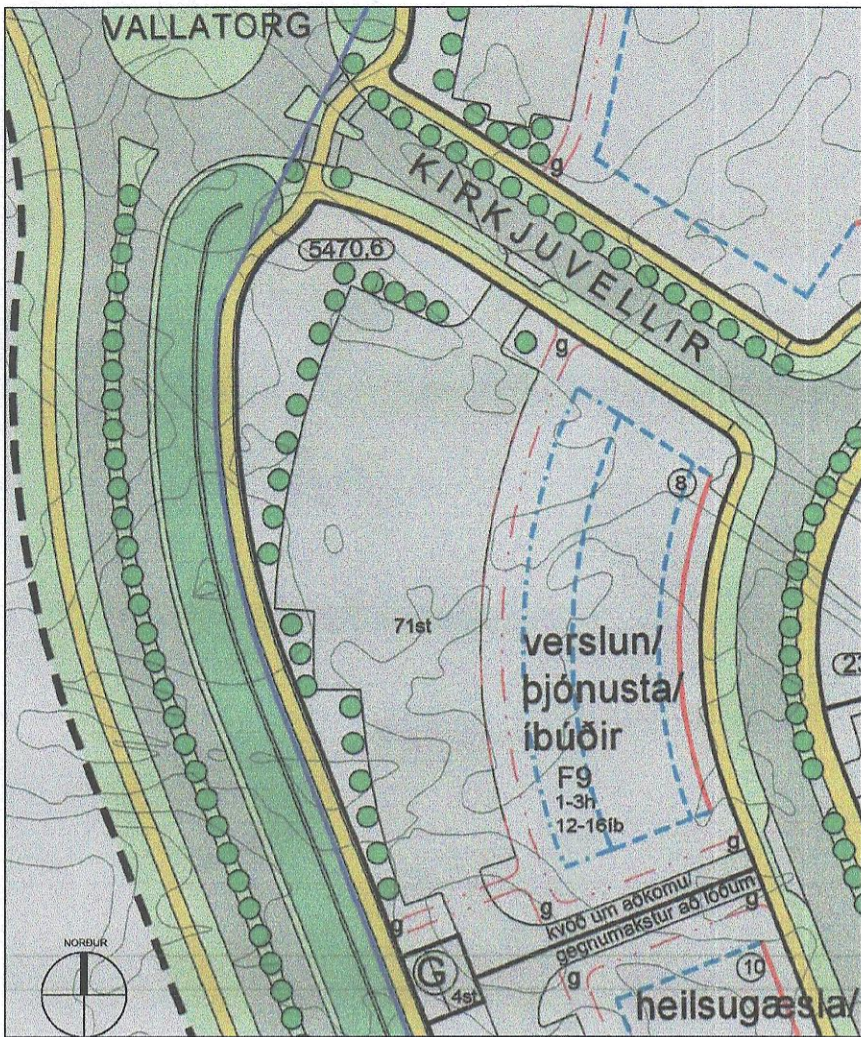


# Breyting á deiliskipulagi: "VELLIR 3. áfangi"



Gildandi deiliskipulag Kirkjuvellir 8 Mkv. 1:1000

Sjá skipulagsskilmálar fyrir Velli 3. áfanga, útg. 0.4, dags 25.01.2005 Samþykkt í bæjarstjórn þann 14.09.2004

## Gildandi skilmálar. Velli 3. áfangi, lóð við Kirkjuvelli 8

### 5.2.8 Fjölbýlishús F9 / verslun / þjónusta

Á skipulagssvæðinu er eitt eins til þriggja hæða hús fyrir verslun og þjónustu á 1 hæð og heimild fyrir þjónustu eða 12 - 16 íbúðum undir 80 m² hverri (birt flatarmál) á annari og þriðju hæð.

Hámarksdypt byggingarreits er 22 m á 1. hæð og 12 m á 2. og 3. hæð. Önnur og þriðja hæðin eru innrengnar 3 m að austanverðu og 7 m að vestanverðu, frá byggingarreit 1. hæðar. Búndin byggingarlína er meðfram Kirkjuvöllum og skal fyrsta hæð byggingarinnar fylgja henni allri.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,75.

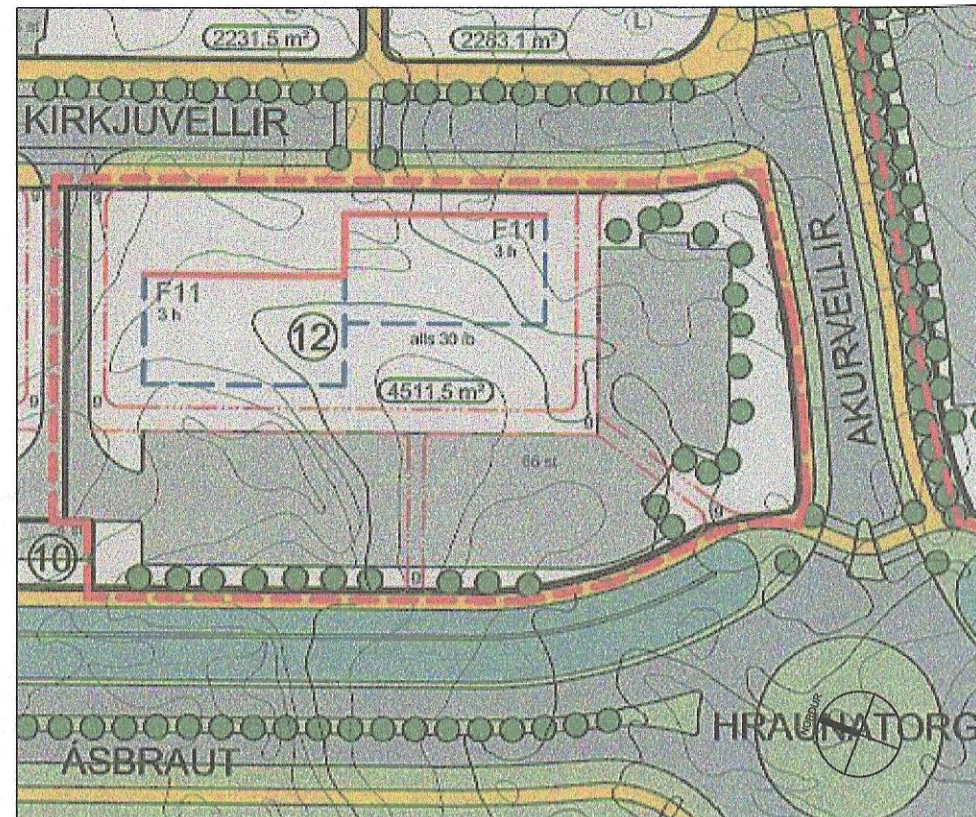
Mænishæð má mest vera 12,5 m yfir gólfkóta aðal hæðar (H-tölu á hæðarbláði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0-14°.

Bilastæðakröfur fyrir íbúðir eru 1 stæði á íbúð enda skulu íbúðir vera minni en 80 fermetrar (birt flatarmál).

Bilastæðakröfur fyrir verslun / þjónustu er 1 stæði á hverja 30 m² hús-næðis.

Á lóðinni er heimilt að setja bílageymslu neðanjarðar ef óskað er, sjá nánar í kafla 4.6.



Gildandi deiliskipulag Kirkjuvellir 12 Mkv. 1:1000

Sjá skipulagsskilmálar fyrir Velli 3. áfanga, útg. 0.4, dags 25.01.2005 Samþykkt í bæjarstjórn þann 20.08.2014

## Gildandi skilmálar. Velli 3. áfangi, lóð við Kirkjuvelli 12

### 5.4 Fjölbýlishús F11.

Hús við Kirkjuvelli 12, á lóðinni var áður gert ráð fyrir heilsugæslu/þjónustu.

Fjölbýlishús F11 er þriggja hæða auk kjallara, allt að 30 íbúðir í tveimur til þremur húsum(sjá skýringarmynd). Stærðardreifing íbúða skal vera nokkuð jón. Nýtingarhlutfall lóðar allt að 0,6.

Lóðarstærð og stærð byggingarreits húss kemur fram á mælibláði. Stigahús skulu vera innbyggð í húsin og almennt gengið inn í 2-3 íbúðir á hverri hæð. Gengt skal vera úr stigahúsi að garðrymi.

Sorpgæmslur skulu vera staðsettar á snyrtilegan hátt á lóð. Heimilt er að staðsetja sorpgæmslur í kjallara að því tilskyldu að aktar leið, skábaut eða lyfta sé niður á gólf kjallarans. Sjá nánar 6.12.7. gr. í byggingareglugerð 112/2012.

Öllum íbúðum á jarðhæð skal fylgja lóðarhluti til sérárita sem snýr að garðrymi. Lóðarhlutinn skal ná 3-4 m út frá húsvegg, en aldrei breiðari en sem nemur breidd viðkomandi eignar að garði. Óheimilt er að ganga þannig frá sérlóðarhluta íbúða á 1. hæð, að frágangurinn hindri aðgengi annara að sameiginlegum garði eða lóð. Gerð skal gæin fyrir lóðarhluta til sérnota á aðaluppdrætti.

Bindandi byggingarlína er gótmegin húss. Við hönnun bygginga skal fylgja bindandi byggingarlínu að hluta. Þó er heimilt að stigahús og skýggni yfir t.d. inngöngum gangi út fyrir bindandi byggingarlínu. Þó ekki meir en sem nærur 1,5 m. Heikdar breidd (lengt) á útkröngum (stigahús, skýggni, útskotsgluggar o.þ.h.) má ekki yfirstiga 20% af heikdar lengd viðkomandi húshléar. Á mælibláði kemur fram að byggingareitur er 14,0 m. Athygli hönnuða er vakin á því, að auk þess sem gefið eru hér að ofan hvað varðar byggingarhluta sem ganga út fyrir bindandi byggingarlínu, þá ber að hafa í huga ákvæði 6.7.6 gr. byggingareglugerðar nr. 112/2012.

Á lóðinni er heimilt að setja bílageymslu neðanjarðar ef óskað er, sjá nánar í kafla 4.6.

### Almennt fyrir húsgærð F11 og F12

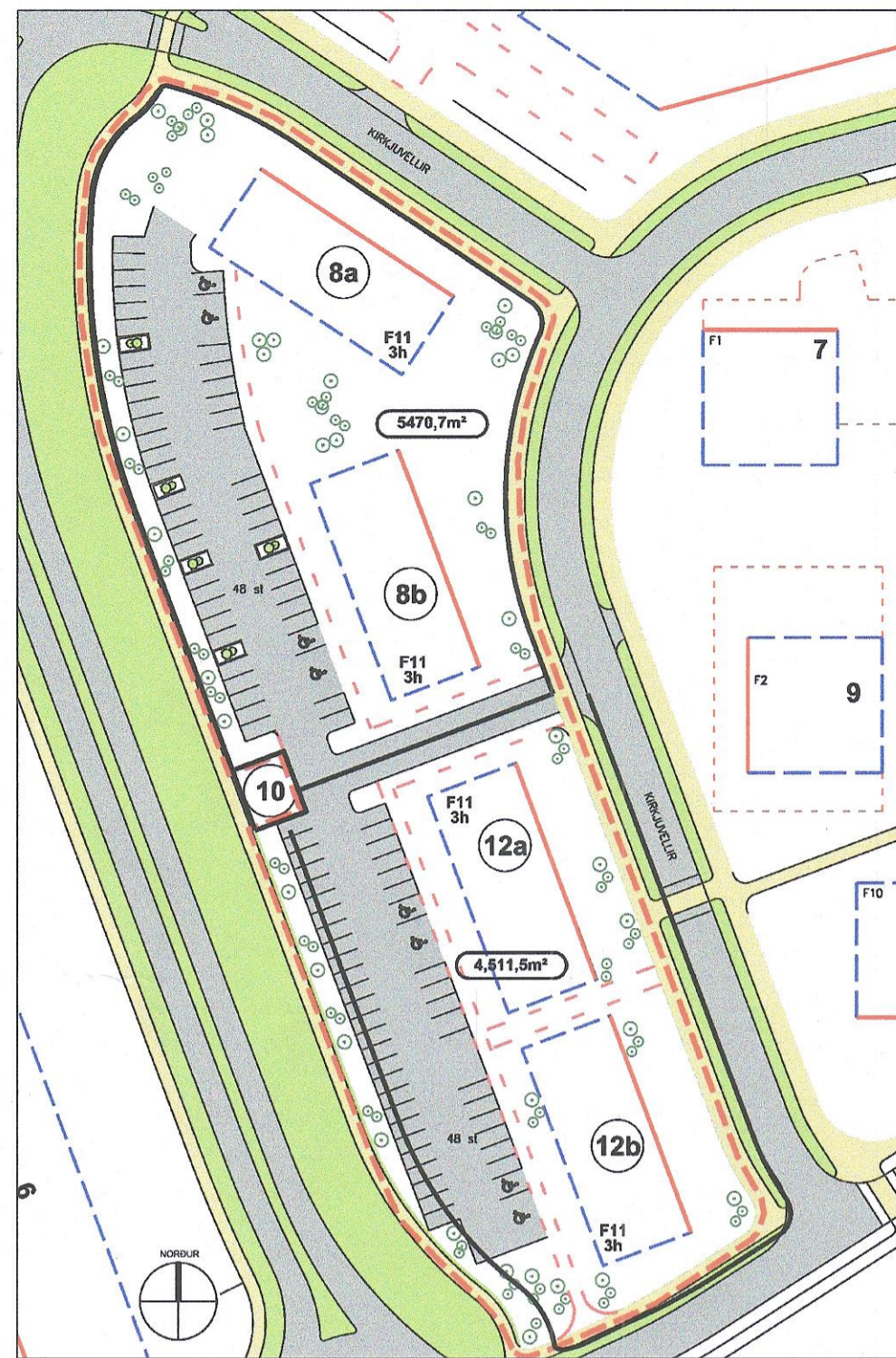
Fjölbreytileiki skal endurspeglast í fjölbýlishúsinu og verður lagt mat á hann í meðferð byggingaleyfis umsóknar. Gæta þarf á því að hafa hæfilegt hlutfall milli stórra, meðalstórra og litilla eigna í húsinu. Hér er tæknifærni til að gera bæði stórar íbúðir og litlar í sama fjölbýli, t.d. allt frá 50-150 fm. íbúðir. Þetta gefur möguleika á að einstaklingar og fjölskyldur búi lengur í sama hverfi. Íbúðir eiga ekki að vera jafnstórar í sama fjölbýlishúsi. Innra skipulag hússins skal taka mið af birtu, orkunýtingu og viðhaldi.

Hafa skal sjálfbærni að leiðarljósi við hönnun bygginga og efnisval. Leitast skal við að nota vistvæn og endurvinnanleg byggingarefni. Hugað sparnaði í orkunotkun og nýta sólarljós sem best fyrir upphitun og dagsbirtnu. Vanda skal allan frágang m.a. m.t.t. hljóðvistar og innloftslags. Við sorplosun skal gera ráð fyrir kerfi til flokkunar úrgangs og endurvinnslu. Svalir skulu vera innrengrar og heimilt er að taka þeim með öppanlegu glei.

Á hæðarblóðum er gefinn kóti (H-kóti á hæðarbláði) á yfirborði plötuburðarvirkis 1. hæðar. Athygli er vakin á því, að við hönnun mannvirkja kann endanleg hæð á yfirborði fullfrágangens gólfs að breytast að tölku lílilí til t.d. upphitunarkerfis og hljóðdeyfingar.

Þakhalli skal vera 1 - 14°. Mesta hæð 3. hæða húss má vera 10,5 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar og minnsta veggghæð á lægstu hlíð má vera 9,8 m. Mesta hæð 4. hæða húss má vera 13,5 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar og minnsta veggghæð á lægstu hlíð má vera 12,8 m.

Bilastæði eru á lóð. Gera skal ráð fyrir tveimur bilastæðum fyrir hverja íbúð 80 m² og stærri en annars eitt bilastæði á íbúð. Hluti stæða á lóð eru gestabilastæði og gera skal ráð fyrir 0,5 bilastæði/íbúð sem gestastæði. 3 bilastæði á lóð skulu vera ætluð hreyfihömluðum (sjá þó byggingareglugerð 112/2012), og skal ráðstöfun þeirra vera á hendi viðkomandi húsfélags. Mælt er með hleðslustaurum á bilastæðum svo hægt sé að hlaða rafmagnsbíla. Gangi skal frá í eignaskiptalýsingu hússins hvernig skipting er á bilastæðum á lóð, í s.k. sérmerkt bilastæði íbúða, gestabilastæði, bilastæði ætluð hreyfihömluðum og bilastæði til hleðslu á rafmagnsbílum.



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI Kirkjuvellir 8 og Kirkjuvellir 12 Mkv. 1:1000

### Greinargerð:

#### Tilaga að breyttum skilmálum. Velli 3. Áfangi, lóðir við Kirkjuvelli 8 og Kirkjuvelli 12.

Hús á lóðinni Kirkjuvellir 8 verði ekki lengur skilgreind sem F9 í deiliskipulagi heldur Fjölbýlishús F11. Skilgreining á F11 í deiliskipulagi samþ. í bæjarstjórn 20.08.2014 gildir ekki lengur, nema sem viðbót við skilgreiningu í þessari tillögu.

Fjölbýlishús F11 er þriggja hæða auk kjallara, allt að 14 íbúðum í hverju húsi. Nýtingarhlutfall allt að 0,7, án kjallara.

Gert er ráð fyrir 2 húsum á lóð. Svalir, stigahús og minni útbyggingar mega ná 2 metra út fyrir byggingarreit.

Eingöngu er gert ráð fyrir íbúðum á lóðunum, ekki verður heimild fyrir verslun og þjónustu.

Sorpgæmslur skulu vera staðsettar í snyrtilegum mannvirkjum á lóð, henta til sorpflokkunar og nægjanlega stórar til að þjóna íbúðum húsans.

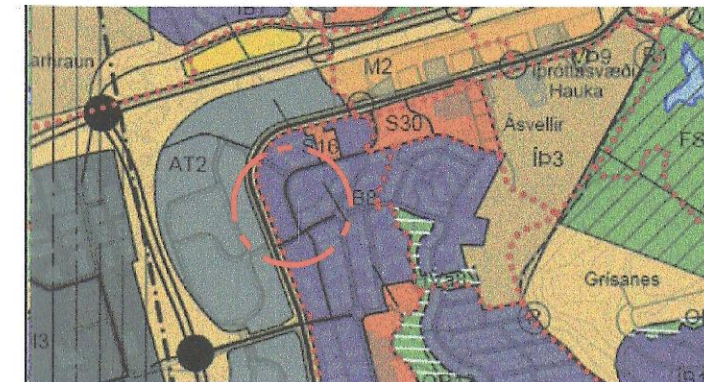
Bilastæði eru á lóð. Gera skal ráð fyrir tveimur bilastæðum fyrir hverja íbúð 80 m² og stærri en annars eitt bilastæði á íbúð. Hluti stæða á lóð eru gestabilastæði og gera skal ráð fyrir 0,5 bilastæði/íbúð sem gestastæði. 4 rafhleðslustaurar skulu vera á bilastæðum, einn fyrir hvert fjölbýlishús svo unnt sé að hlaða rafmagnsbíla. Gangi skal frá í eignaskiptalýsingu hvers húss, hvernig skipting er á bilastæðum lóðar, í s.k. sérmerkt bilastæði íbúða, gestabilastæði, bilastæði ætluð hreyfihömluðum, bilastæði til hleðslu á rafmagnsbílum og ráðstöfun þeirra. Að öðru leyti gilda áfram eldri skilmálar. Útgáfa 0.4, dags 25.01.2005.

#### Kirkjuvellir 8.

Breyttir skilmálar: Samtals lóðarstærð: 5.470,7m² (Samkvæmt mælibláði) Hámarksstærð 3 hæðir Hámarksfjöldi íbúða 28 Hámarks byggingarmagn ofan jarðar: 3.830m³ Hámarks nýtingarhlutfall án kjallara: 0,7 Hámarks nýtingarhlutfall með kjallara: 0,8

#### Kirkjuvellir 12.

Breyttir skilmálar: Samtals lóðarstærð: 4.511,5m² (Samkvæmt mælibláði) Hámarksstærð 3 hæðir Hámarksfjöldi íbúða 28 Hámarks byggingarmagn ofan jarðar: 3.160m³ Hámarks nýtingarhlutfall án kjallara: 0,7 Hámarks nýtingarhlutfall með kjallara: 0,8



Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025

**SKÝRINGAR**

[Symbol]	Mörk skipulagssvæðis	[Symbol]	Leiðsvæði á lóð
[Symbol]	Lóðarmörk	[Symbol]	Kvæði um almennan gangveg
[Symbol]	Búndin byggingarlína	[Symbol]	Kvæði um gróðurbelt
[Symbol]	Byggingareitur	[Symbol]	Kvæði um trjágróður
[Symbol]	Byggingareitur neðanjarðar bílageymslu	[Symbol]	Spennistöð HS
[Symbol]	Byggingareitur útbyggingar	[Symbol]	Gróður manir
[Symbol]	Bilastæði - fjöldi	[Symbol]	Safngámur
[Symbol]	Gangskötti Gata	[Symbol]	Stærð lóða
[Symbol]	Opð svæði	[Symbol]	Tegund bygginga Hæð bygginga Fjöldi íbúða
[Symbol]	Grenndarvöllir	[Symbol]	Húsnúmer

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 43. 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 gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann .....

HAFNARFJARÐARBER  
LUMMERFIS- OG TÆKNISVIÐ  
ASK  
GEIRSOÖTU 9 101 REYKJAVÍK  
Sími 515 0300 FAX 515 0319  
www.ask.is



## KIRKJUVELLIR 8 OG 12 HAFNARFIRÐI

TEGUND TEKNIKANGAR	MKV. I A2
DEILISKIPULAG	1:1000
HEITI TEKNIKANGAR	HAFNARFJ.
KIRKJUVELLIR 8 OG 12	SS
KIRKJUVELLIR 12	SS
	VEF:
	uef
	DAGS:
	29.09.2015
	ÚTGÁFA
VEIKI NR.	AUÐKIENN - NÚMÉR TEKNIKANGAR
1523	06-01

© ÖLL AÐFLOT OG AFRITUN TEKNIKANGAR ER HÁÐ SAMÞYKKI ASK ARKITEKTA. EKI SKAL MÆLA UPF AF TEKNIKGAR.