



Breyting á deiliskipulagi Miðhverfis Setbergi.  
Lóðin Stekkjarberg 9 - Íbúakynning 26. maí 2015

# LÖG og REGLUR

SKIPULAGSREGLUGERÐ nr. 90/2013

5. Kafli

*Deiliskipulag er skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reit innan sveitarfélags þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar.*

.....

*Áður en tillaga að deiliskipulagi er tekin til afgreiðslu í sveitarstjórn skal tillagan, forsendur hennar og umhverfismat kynnt fyrir íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt. Skal kynningin auglýst með áberandi hætti, svo sem með auglýsingu í svæðisbundnum fréttamiðli og/eða með dreifibréfi.*

Breyting á deiliskipulagi Miðhverfis Setbergi.  
lóðin Stekkjarberg 9 - Íbúakynning 26. maí 2015





LÓÐIN

Breyting á deiliskipulagi Miðhverfis Setbergi.  
lóðin Stekkjarberg 9 - Íbúakynning 26. maí 2015





Eftir Hlíðarbergi



Frá hringtorgi

LÓÐIN

Breyting á deiliskipulagi Miðhverfis Setbergi.  
lóðin Stekkjarberg 9 - Íbúakynning 26. maí 2015





LÓÐIN

Breyting á deiliskipulagi Miðhverfis Setbergi.  
Lóðin Stekkjarberg 9 - Íbúakynning 26. maí 2015







# STECKJARHRAUN

## DEILISKIPULAG ÚTIVISTARSVÆÐIS

Skipulagsuppráttur þessi var samþykktur af Bjarjastjórn Hafnarjarðar þann 13.9.1994.

Hafnarfrétt þann: 13.09.1994

*Wagnir Þ. Árnason*  
Bjarjastjórn Hafnarjarðar

Skipulagsuppráttur þessi var samþykktur af skipulagsstjórn ríkisins í samræmi við gr. 4.4.1. í skipulagságerð nr. 318 frá 1985.

Reykjavík þann: 20.2.1995.

*Wagnir Þ. Árnason*  
Skipulagsstjórn Ríkisins



DEILISKIPULAG STECKJAHRAUN 1995

Breyting á deiliskipulagi Miðhverfis Setbergi.  
lóðin Stekkjarberg 9 - Íbúakynning 26. maí 2015



Landslags-arkitektar  
REYNYR VILHJÁLMEYSON PÍLA  
PÍLSJÓNN HAUKSSON PÍLA  
*fróinn Haukur*

1:2000  
1994  
Vestur. 9433  
Suðurl. 1400







## DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Breyting á deiliskipulagi Miðhverfis Setbergi.  
lóðin Stekkjarberg 9 - Íbúakynning 26. maí 2015



BYGGÐ - NÁTTÚRA

Breyting á deiliskipulagi Miðhverfis Setbergi.  
lóðin Stekkjarberg 9 - Íbúakynning 26. maí 2015



BÍLASTÆÐI VIÐ GÖTU -

Breyting á deiliskipulagi Miðhverfis Setbergi.  
lóðin Stekkjarberg 9 - Íbúakynning 26. maí 2015







ÓRASKAÐ SVÆÐI

Breyting á deiliskipulagi Miðhverfis Setbergi.  
 lóðin Stekkjarberg 9 - Íbúakynning 26. maí 2015



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

Lóð  
 Stekkjarberg 9 221 Hafnarfirði  
 Landnúmer 123191  
 Staðgreinir 1400-01-82700090  
 Lóðarstærð er  
 Byggingarmagn íbúðir  
 Byggingarmagn stakstæðir bílskúrar  
 Byggingarmagn samtals  
 Nýtingarhlutfall

6.680,0 m<sup>2</sup>  
 2.538,0 m<sup>2</sup>  
 264,0 m<sup>2</sup>  
 2798,0 m<sup>2</sup>  
 0,42



Sérafnotareitir	Íbúð	Fj. Hæða	Heimilað byggingarmagn Íbúðarhúsnæði m <sup>2</sup>	Bílskúr Stakstæður m <sup>2</sup>	Samtals	Skýring
R01	1	2-3	173	24	197	Raðhús með inndreginni þakhæð
R02	1	2-3	173	24	197	Raðhús með inndreginni þakhæð
R03	1	2-3	173	24	197	Raðhús með inndreginni þakhæð
R04	1	2-3	192	24	216	Raðhús með inndreginni þakhæð
R05	1	2-3	192	24	216	Raðhús með inndreginni þakhæð
R06	1	2-3	192	24	216	Raðhús með inndreginni þakhæð
R07	1	2-3	192	24	216	Raðhús með inndreginni þakhæð
R08	1	2-3	192	24	216	Raðhús með inndreginni þakhæð
R09	1	2-3	192	24	216	Raðhús með inndreginni þakhæð
R10	1	2-3	192	24	216	Raðhús með inndreginni þakhæð
R11	1	2-3	192	24	216	Raðhús með inndreginni þakhæð
R12	1	2-3	Bílskúr sambyggður	240	240	Parhús með inndreginni þakhæð
R13	1	2-3	Bílskúr sambyggður	240	240	Parhús með inndreginni þakhæð
<b>Samtals</b>	<b>13</b>	<b>2-3</b>	<b>2.534</b>	<b>264</b>	<b>2.798</b>	

STÆRÐIR

Breyting á deiliskipulagi Miðhverfis Setbergi.  
 lóðin Stekkjarberg 9 - Íbúakynning 26. maí 2015





## 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 tjörn. 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 kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna hæðartölu (kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

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



### 3.0 Gerð og útlitshönnun bygginga

Hæð raðhúsa og parhússss verður 2 – 3 hæðir, og þriðja hæðin að stórum hluta inndregin. 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 hliðstæðum einingum. Valkvætt er að byggja þriðju hæðina. Stærð þakhæðar er ekki meiri en 40% af grunnfleti einingar. Þakform er flatt eða einhalla með 8° þakhalla.

### 4.0 hæðir bygginga og efnisnotkun

Hámarkshæð bygginga frá gólfkóta 1. hæðar 9,0m

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, bílgeymslur

Gert skal ráð fyrir bílgeymslu með bílastæði fyrir framan á hverja íbúðareiningu. Auk þess eru 9 stæði fyrir gesti á lóðinni. Samtals eru því 1,7 bílastæði á íbúð. Bílgeymsla er samtengd parhúsi, en bílskúrar raðhúsa eru ekki tengdir húsum. Leitast skal við að bílskúrar falli inn í jarðvegsmön að Hlíðarbergi.



## 5.0 Bílastæði, bílgeymslur

Gert skal ráð fyrir bílgeymslu með bílastæði fyrir framan á hverja íbúðareiningu. Auk þess eru 9 stæði fyrir gesti á lóðinni. Samtals eru því 1,7 bílastæði á íbúð. Bílgeymsla er samtengd 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 sérafnotareiti, 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 vatnssuppspretta og tjörn og skal skal yfirfall leitt í ræsi sem er í vesturhluta 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 samtímis aðaltekningum. 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.





YFIRLITSMYND

Breyting á deiliskipulagi Miðhverfis Setbergi.  
lóðin Stekkjarberg 9 - Íbúakynning 26. maí 2015





HORFT Á MILLI HÚSA

Breyting á deiliskipulagi Miðhverfis Setbergi.  
lóðin Stekkjarberg 9 - Íbúakynning 26. maí 2015



# ATHUGASEMDIR

Í gr. 5.6.2 Skipulagsreglugerðar segir:

*Í auglýsingu skal tilgreina hvar tillagan er til sýnis og hve lengi og skal sá tími ekki vera skemmri en athugasemdafrestur. Í auglýsingu skal hverjum þeim aðila sem telur sig eiga hagsmuna að gæta gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna innan ákveðins frests sem eigi skal vera skemmri en sex vikur frá birtingu auglýsingar. Tekið skal fram hvert skila skuli athugasemdum.*

Athugasemdum vegna deiliskipulags Stekkjarbergs 9 skal skilað til

**Skipulags- og byggingasvið**

Norðurhelli 2

221 Hafnarfjörður

Breyting á deiliskipulagi Miðhverfis Setbergi.  
Lóðin Stekkjarberg 9 - Íbúakynning 26. maí 2015

