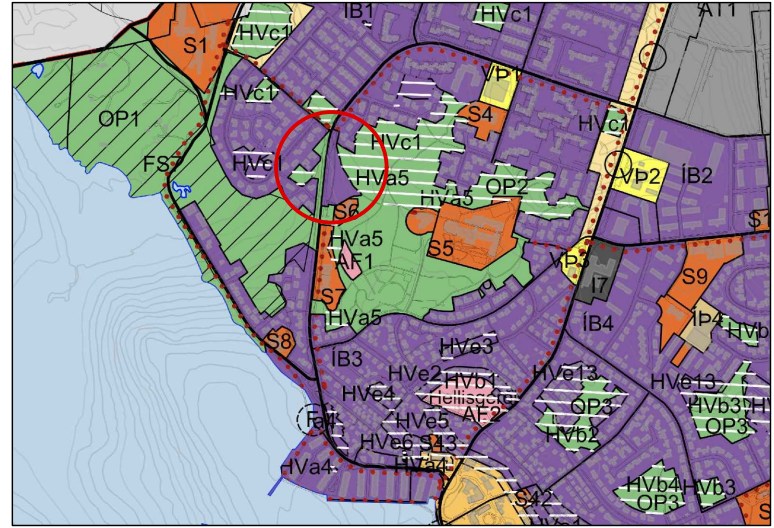
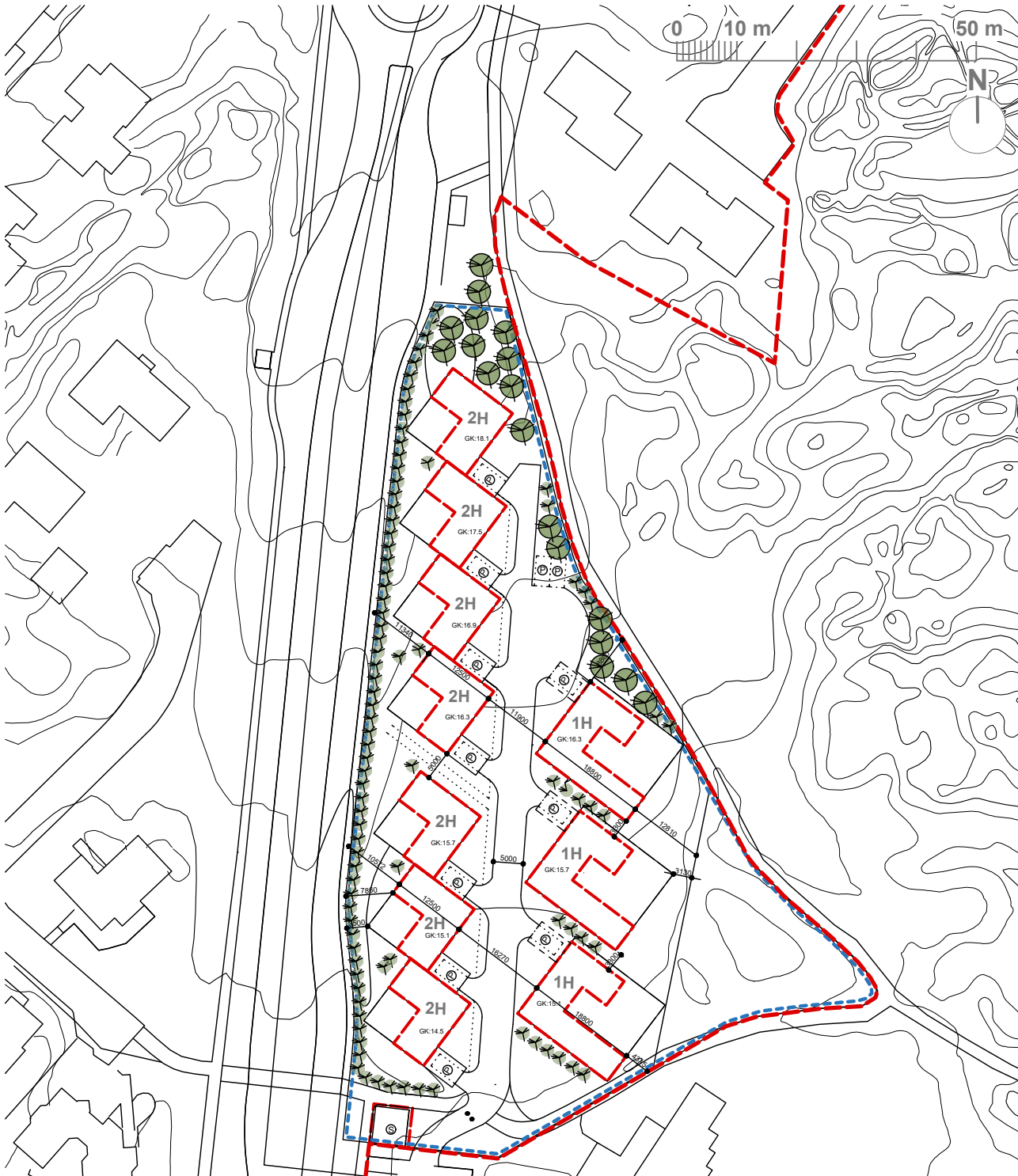
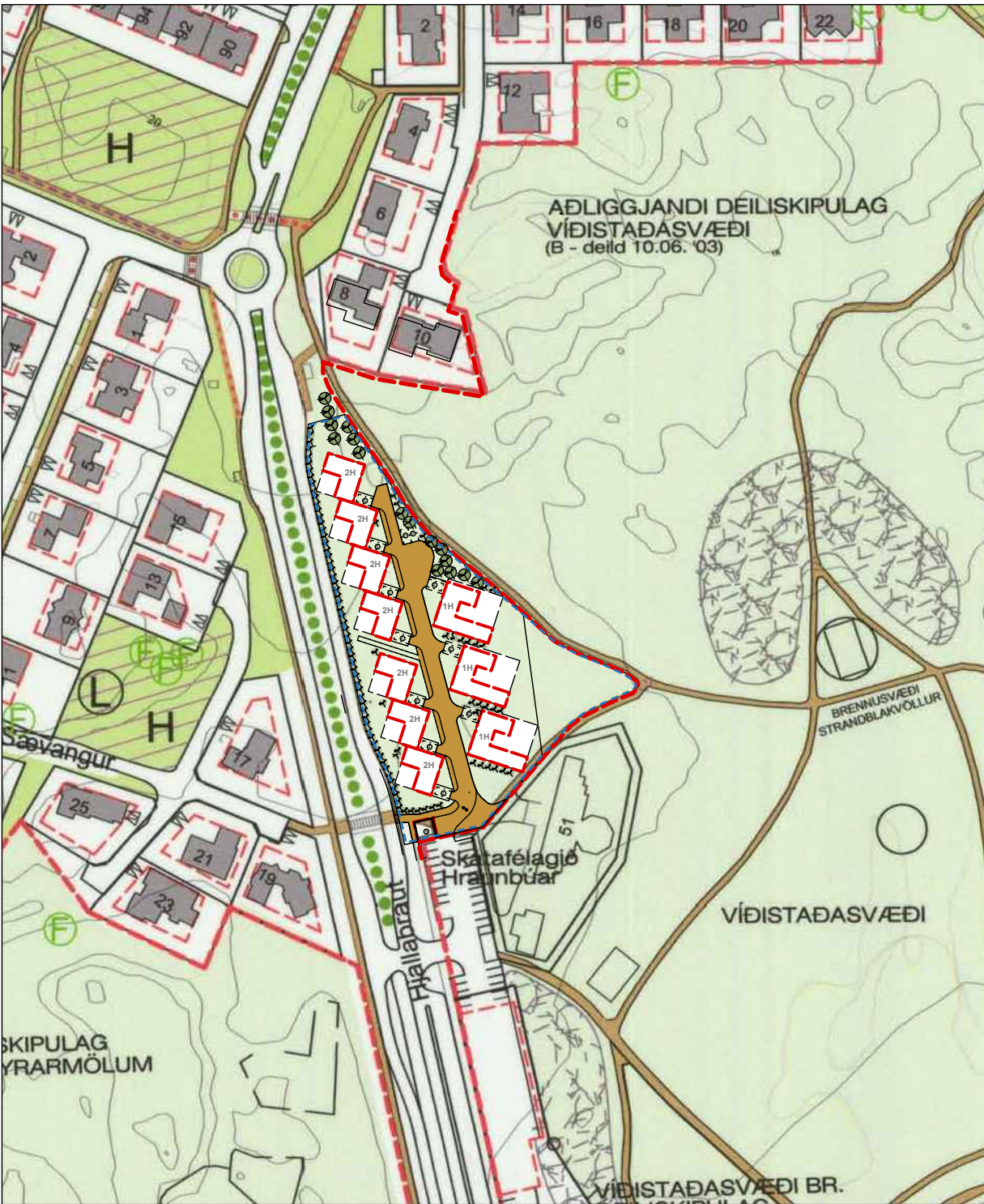
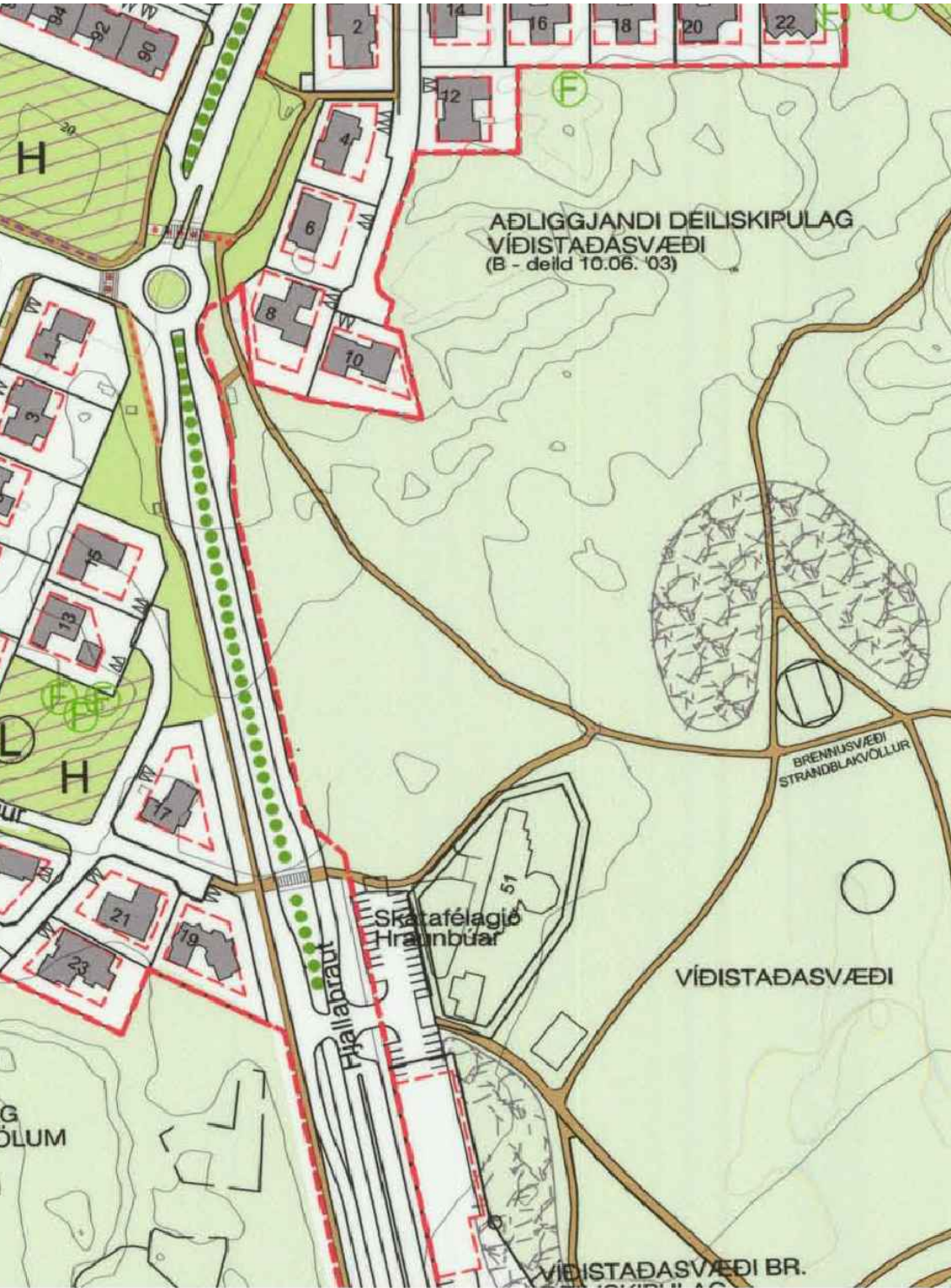


# ÍBÚÐARSVÆÐI NORÐURBÆ - BREYTT DEILISKIPULAG - HJALLABRAUT



HLUTAMYND - ADALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 2013 - 2025

## SKÝRINGAR:

- Skipulagsmörk
- Deiliskipulagsmörk
- Lóð
- Sérafnotaðflötur/mannvirkjareitur
- Byggingareitur
- 2H Hæðir
- Bílastæði
- Sorp / djúpgámar
- Lokun - 15 km hlíð
- Leiksvæði
- Tré og runnar
- Göngu- og hjólastígur
- Hverfisvernd
- Göngustígur
- Gangbraut
- Græn svæði
- Lóðarmörk
- Götutré
- Blönduð landnotkun
- Stofnanalóð

## SKIPULAG ÍBÚÐARSVÆÐI Í NORÐURBÆ. SAMÞYKKT 9. 8. 2012

### Greinagerð:

**Staðhættir og landnotkun**  
Hér er sett fram tillaga að breytingu á deiliskipulagi í norð-vesturhorni Víðistaðatúns í Hafnarfirði. Lögð er fram tillaga að breyttu skipulagi íbúðarbyggðarinnar, þar sem komið er fyrir tveim tveggja hæða raðhúsum og þrem einbýlishúsum á einni hæð.

Í lok árs 2014 var settur á laggimar faglegur starfshópur á vegum Hafnarfjarðarbæjar til að meta þéttingarmöguleika 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 þéttingar byggðar í stað dreifrar uppbyggingar.

Svæðið í norð-vesturhorni Víðistaðatúns 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. Nærliggjandi svæði eru frá þeim tíma að undanskildu skátaheimilinu sem er byggt 1998.

Tillaga að nýrri byggð er að meginhluta staðsett þar sem núverandi mön er meðfram Hjallabraut og gerir tillagan ráð fyrir að nýta mönina til að móta skjólgott svæði umhverfis fyrirhugaða byggð.

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

**Markmið og megininntak**  
Markmið breytinganna er að mæta 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.

Þétting 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 styðja 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.

Gert 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 forminjar**  
Til er skráning fornleifa- og menningaminja sem gerð var af Bygðasafni Hafnarfjarðar, dags. 28. nóvember 2002. Samkvæmt þeirri skráningu eru ekki skráðar neinar minjar inná fyrirhuguðu skipulagssvæði. Jafnframt var gerð fornleifaskráning á umræddu svæði árið 2019.

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

## TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI FYRIR ÍBÚÐARSVÆÐI Í NORÐURBÆ mælikvarði 1:2000

**Skipulagsleg staða**  
Svæðið sem um ræðir er hluti af deiliskipulagi Víðistaðasvæðis sem samþykkt var í bæjarstjórn þann 4. mars 2003. Samhlíða auglýsingu á breyttu deiliskipulagi verður mörkuð deiliskipulags fyrir Víðistaðasvæði breytt til samræmis við þessa tillögu. Tillaga þessi gerir ráð fyrir að svæðið verði hluti af deiliskipulagi fyrir íbúðarsvæði í Norðurbæ og verður sú breyting einnig auglýst samhlíða.

### Skilmálar:

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

Huga skal að hjóðvíst við efnisval bygginga og byggingahluta.

Sérafnotareitur er afgirtur með lágreistum vegg, og svæði fellt inn í mön að Hjallabraut sem skýlir garði frá umferðarmið Hjallabrautar.

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

Á vesturhluta lóðar skal koma fyrir lágreistum gróðri meðfram Hjallabraut. Útfæra skal landslagsmótun 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 hæðarfasetningu. Komi til slíkrar lausnar skal gerður sérstakur uppdráttur sem gerir grein fyrir þeim fávikum sem hönnuður gerir. Verður sá uppdráttur jafnframt hluti af aðaluppdráttum samanber kafla 4.3 í byggingarreglugerð 112/2012.

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

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

Lóð skal úthlutað/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 aulýsingum sé þeim sem hagsmunna 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 sérafnotafliata. Sérstaklega ber að vanda allan sameiginlegan frágang svo sem skjólveggi, yfirborðsfrágang lands, og lóða. Stoðveggir, hleðslur og aðrar lausnir sem gripid verður til við úrvinnslu á t.d. hæðarmun 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. Byggingareglugerð nr. 112/2912 gr. 2.7.1.

## TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI VIÐ HJALLABRAUT (SKÝRINGAMYND) mælikvarði: 1:1000

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

**Djúpgámar**  
Ekki er gert ráð fyrir sorptunnum 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 stígakerfi**  
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. Takmörkuð bílaumferð er á þeim stíg með fjarstyrðum lokunum við innkeyrslu, til dæmis með pollum sem siga niður í götu þegar opnað er eða sambærilegri lausn.

**Bílastæði**  
Gert 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 styður við blágrænar ofanvatnslausnir. Nota má hluta af uppgretri lóðar í þessum tilgangi. Gert 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 185m<sup>2</sup>. Stærð lóðar er 850 m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall er að hámarki 0.3.

## SAMÞYKKTIR:

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGID

HEFUR MEDFERD Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1.

MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA 123/2010 VAR

SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐI

HAFNARFJARÐAR

ÞANN \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_

É.h. SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐS ÞANN

\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_

É.h. BÆJARSTJÓRNAR HAFNARFJARÐAR ÞANN

\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_

TILLAGAN VAR AUGLÝST

FRÁ \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ MED

ATHUGASEMDAFRESTI TIL \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU VAR BIRT Í

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

\_\_\_\_\_

Mælikvarði: 1:1000 / 1:2000 A2

Dags: 19.04.2020



NAUSTAVÖR 20 - 200 KÓPAVOGUR - ÍSLAND  
S 8961436 - bjarni@bjnae.is - www.bjnae.is

BJARNI SNAEBJÖRNSSON FAÍ 020753-4989  
SNAEÐIS BJARNADÓTTIR FAÍ 010886-2289