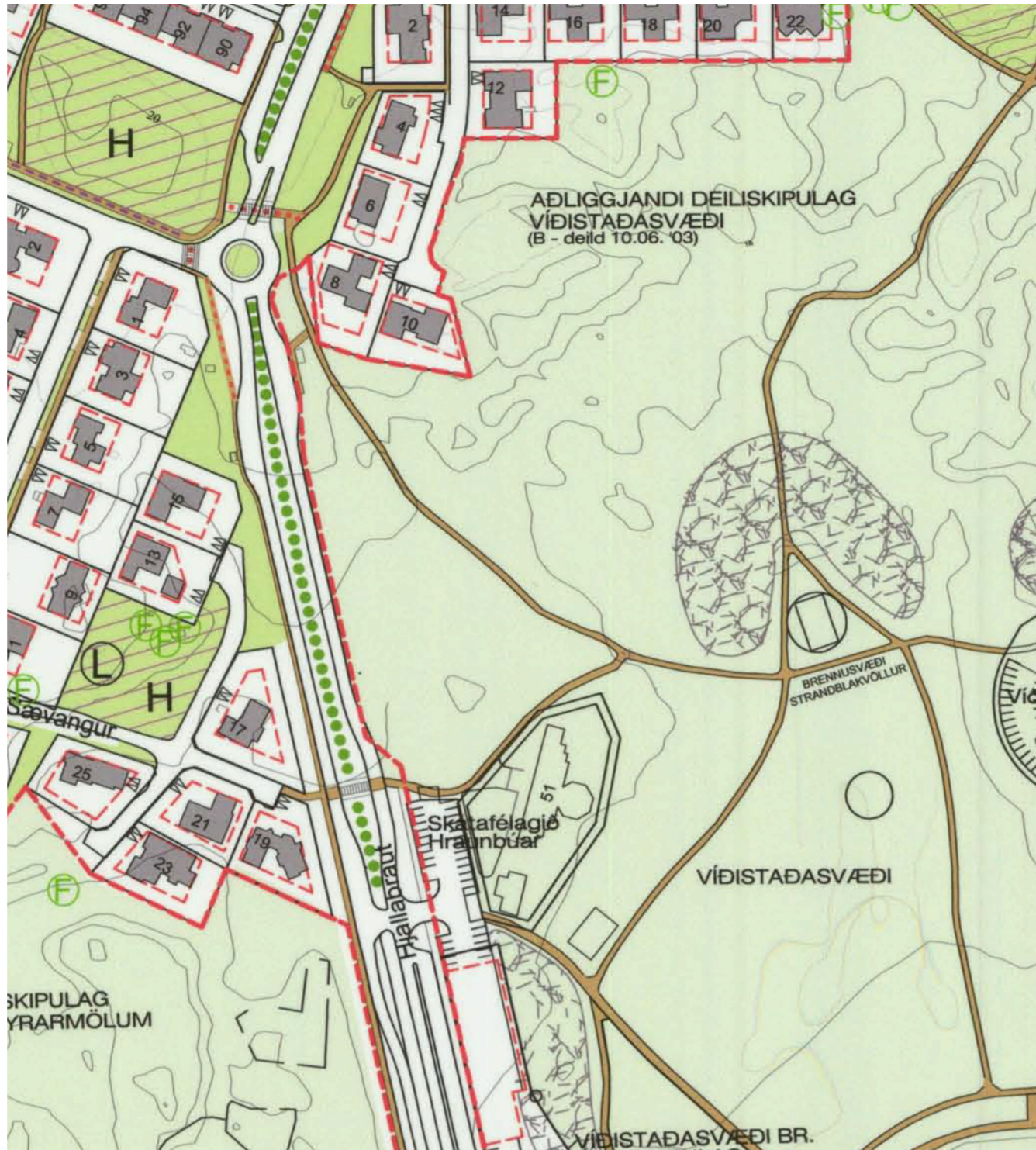


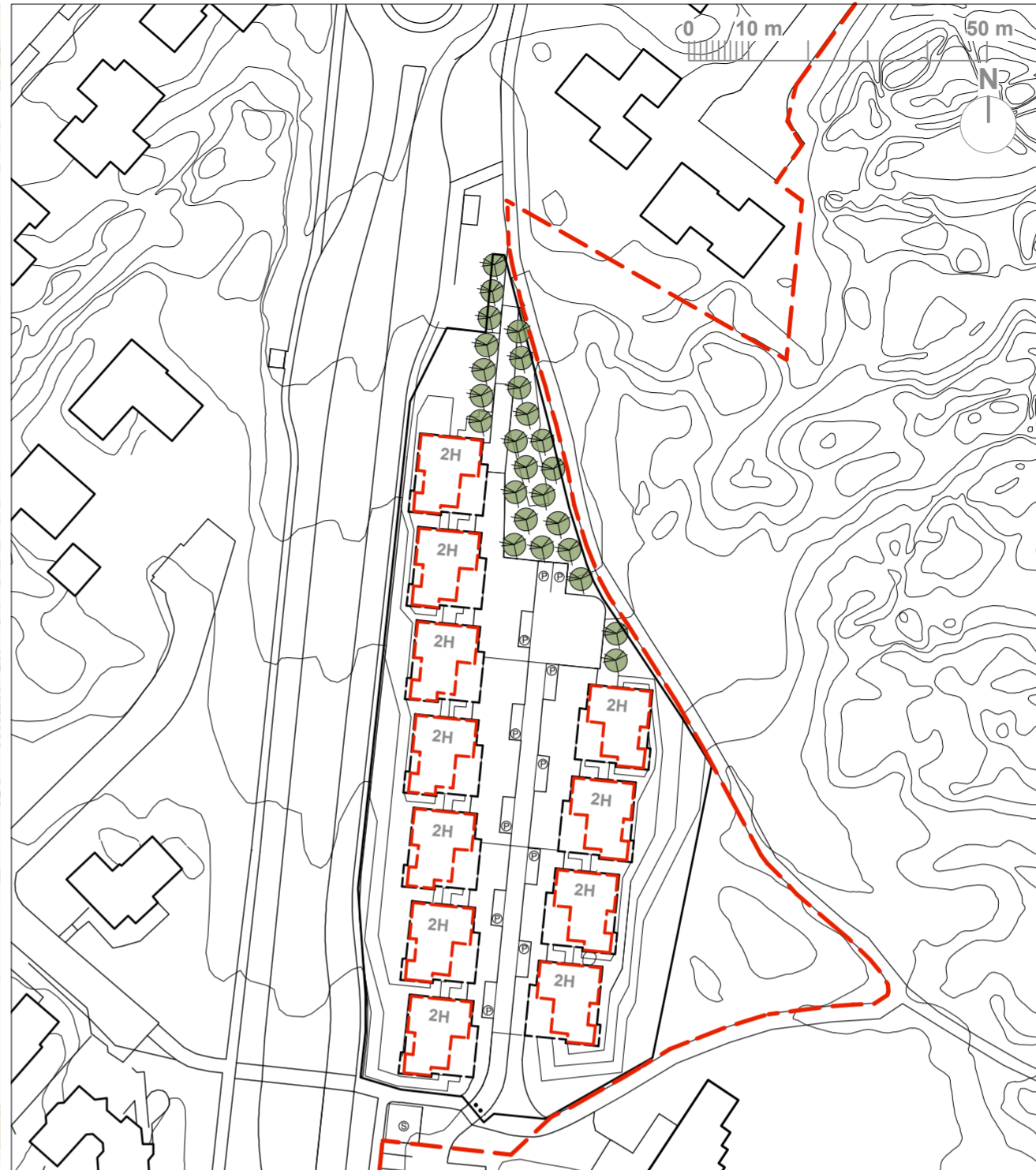
ÍBÚÐARHVERFI Í NORÐURBÆ, VÍÐISTAÐASVÆÐI, DEILISKIPULAGSBREYTING, HJALLABRAUT. DEILISKIPULAGSBREYTING, HJALLABRAUT.



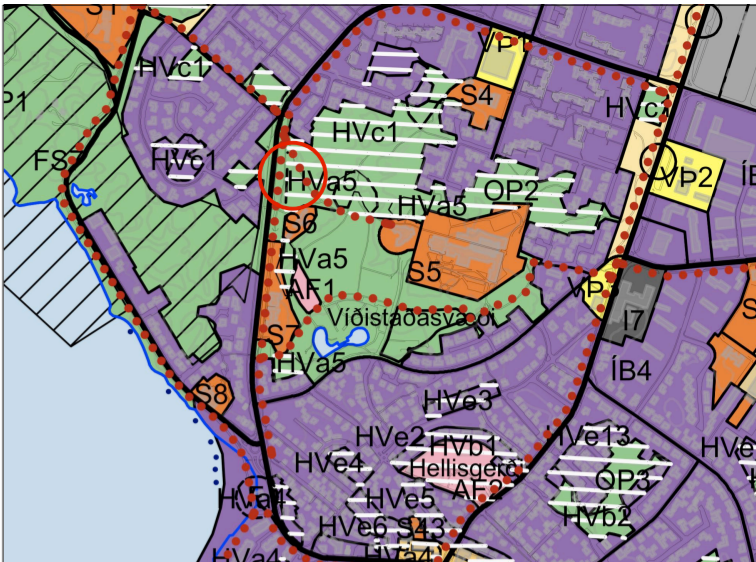
DEILISKIPULAG VÍÐISTAÐASVÆÐIS, SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN HAFNARFJARÐAR ÞANN 4. MARS 2003



DEILISKIPULAG ÍBÚÐARSVÆÐI Í NORÐURBÆ. SAMÞYKKT 9. 8. 2012



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



HLUTAMYND - AÐALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 2013 - 2025

SKÝRINGAR:

- Deiliskipulagsmörk
- Lóð
- Sérafnotaðflötur
- Byggingareitur
- Hæðir
- Bílastæði
- Sorp / djúpgámar
- Lokun - 15 km hlíð
- Leiksvæði
- Tré og runnar
- Göngu- og hjólastígar
- Göngustígar
- Græn svæði
- Gönguleiðir samkvæmt aðalskipulagi
- Gölturé
- Hraðahindranir
- Stofnanalóð
- Hverfisvernd
- Formminjar
- Gangbraut
- Lóðarmörk
- Blönduð landnotkun

Greinagerð:

Staðhættir og landnotkun
Hér er sett fram tillaga að breytingu á deiliskipulagi í norð-vesturhorni Víðistaðatúns í Hafnarfirði. Svæðið er í dag opið grænt svæði. Deiliskipulagstillagan verður auglýst samhlíða breytingu á aðalskipulagi fyrir svæðið.

Í lok árs 2014 var settur á laggirnar faglegur starfhópur 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 Víðistaðatúns er eitt af þeim sem starfhópurinn benti á sem mögulegt svæði til uppbyggingar í greinagerð sinn sem skilað var í byrjun árs 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.

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 í jaðri Víðistaðatúns, vestan við Skátaheimilið. Mörk stækkunar skipulagsins afmarkast af Hjallabraut í vestur, aðalgöngustíg í austur, hringtorgi til norðurs og bílastæðum við skátaheimilið og göngustíg til suðurs.

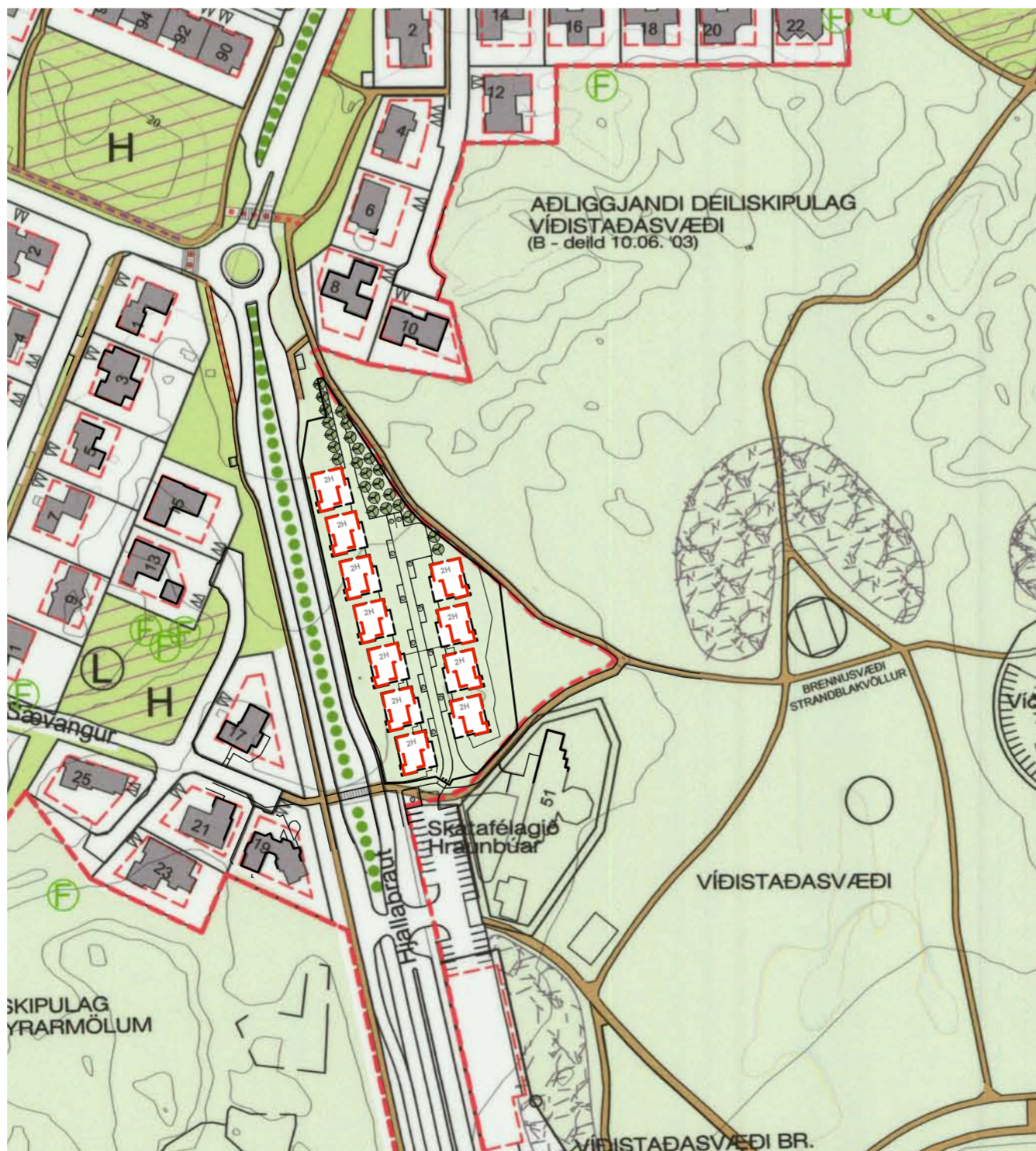
Markmið og megininntak
Markmið breytinganna er að mæta þeirri íbúðarþörf og eftirspurn sem nú er fyrir hendi. Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013 - 2025 gerir ráð fyrir 2,5% fólksfjölgun á ári eða nær 8000 nýjum íbúum á tímabilinu.

Þéttling byggðar er 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 núverandi þéttbýlis og stýrja 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 ellefu einbýlishúsum á tveimur hæðum í tvöfaldr röð meðfram Hjallabraut.

Á milli húsansa er akfær 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 fornminjar
Til er skráning fornleifa- og menningaminja sem gerð er af Bygðasafni Hafnarfjarðar, dags. 28. nóvember 2002. Samkvæmt þeirri skráningu eru ekki skráðar minjar inná fyrirhuguðu skipulagsvæði.



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

Veitur
Fráveita/Hitaveita/Rafveita ATH GG

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 mörkum 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 ellefu einbýlishús á tveimur hæðum.

Neðri hæðir húsansa skulu felldar inn í manir, annars vegar að Hjallabraut og hins vegar að Víðistaðatúni Manimar skýla rýminu á milli húsansa, þar sem akfæri göngu- og hjólastígurinn liggur, fyrir hljóði og vindi. Á norðurhluta lóðar skulu gróðursett tré til að skýla fyrir norðanátt.

Meginform húsa
Gerð er grein fyrir meginformi húsa, kótasetningu og uppbyggingu í viðauka við deiliskipulag þetta.

Lóðir
Skilgreind er ein lóð fyrir öll hús þar sem hvert hús hefur sérafnotaðflöt en akfæri göngu- og hjólastígurinn ásamt bílastæðum eru á sameiginlegri lóð.

Byggingareitur
Heimilt er að byggja lága garðveggi og tröppur utan byggingareits en innan lóðar í samræmi við aðalteikningar. Sjá nánar í viðauka.

Djúpgámar
Ekki er gert ráð fyrir sorptunnum við hvert hús, en gert er ráð fyrir byggingareit fyrir djúpgáma eða sambærilegum lausnum sunnan við byggðina nyrst á bílastæði skátaheimilisins. Byggingareitur fyrir djúpgáma er staðsettur fyrir utan lóð sunnan við byggðina á bæjarlandi.

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

Aðkoma og stígakerfi í gegnum svæðið liggur göngu- og hjólastígur, akfær að húsum, sem er á sameiginlegri lóð. Þessi stígur er hugsaður sem vistgata með 15 km hámarkshraða. Takmörkuð bílaumferð er á þeim stíg með fjarstýrum lokunum við innkeyslu, 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. Nota mætti hluta af uppgreftri lóða í þeim tilgangi. Það minnkar viðhald á mönum og stýður við blágrænar ofanvatnslausnir. Gert er ráð fyrir að akfær stígur verði með gegndræpu yfirborði.

Nýtingahlutfall
Stærð húsa er að hámarki 135 m². Stærð lóðar er 5400 m². Nýtingarhlutfall er að hámarki 0.3.

SAMÞYKKTIR:

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGID HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1.

MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA 123/2010 VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐI HAFNARFJARÐAR ÞANN _____ 20__.

f.h. SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐS ÞANN _____ 20__.

f.h. BÆJARSTJÓRNAR HAFNARFJARÐAR ÞANN _____ 20__.

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ 20__ MEÐ ATHUGASEMDAFRESTI TIL _____ 20__.

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____ 20__.

A arkitektar

arkibúllan ehf. · Tómasarhaga 31 · 107 Reykjavík · sími 561 8955 · arkibullan@arkibullan.is
Hölmfríður Ósmann Jónsdóttir FAI
Hrefna Björg Þorsteinsdóttir FAI
Margrét Leifsdóttir FAI

MÆLIKVARDI: 1:1000 / 1:2000 BLADSTÆRÐ - A2 Dags. 16. 12. 2019

Umhverfis- og skipulagsþjónusta Hafnarfjarðarbæjar
Norðrúhella 2 - 221 Hafnarfjörður