

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



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

## 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 þéttingar 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. Nærliggjandi svæði eru frá þeim tíma að undanskildu skátaheimilinu sem er byggt 1998.

Tillaga að nýrri byggð er að meginhluta staðsett þar sem núverandi mæn 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.

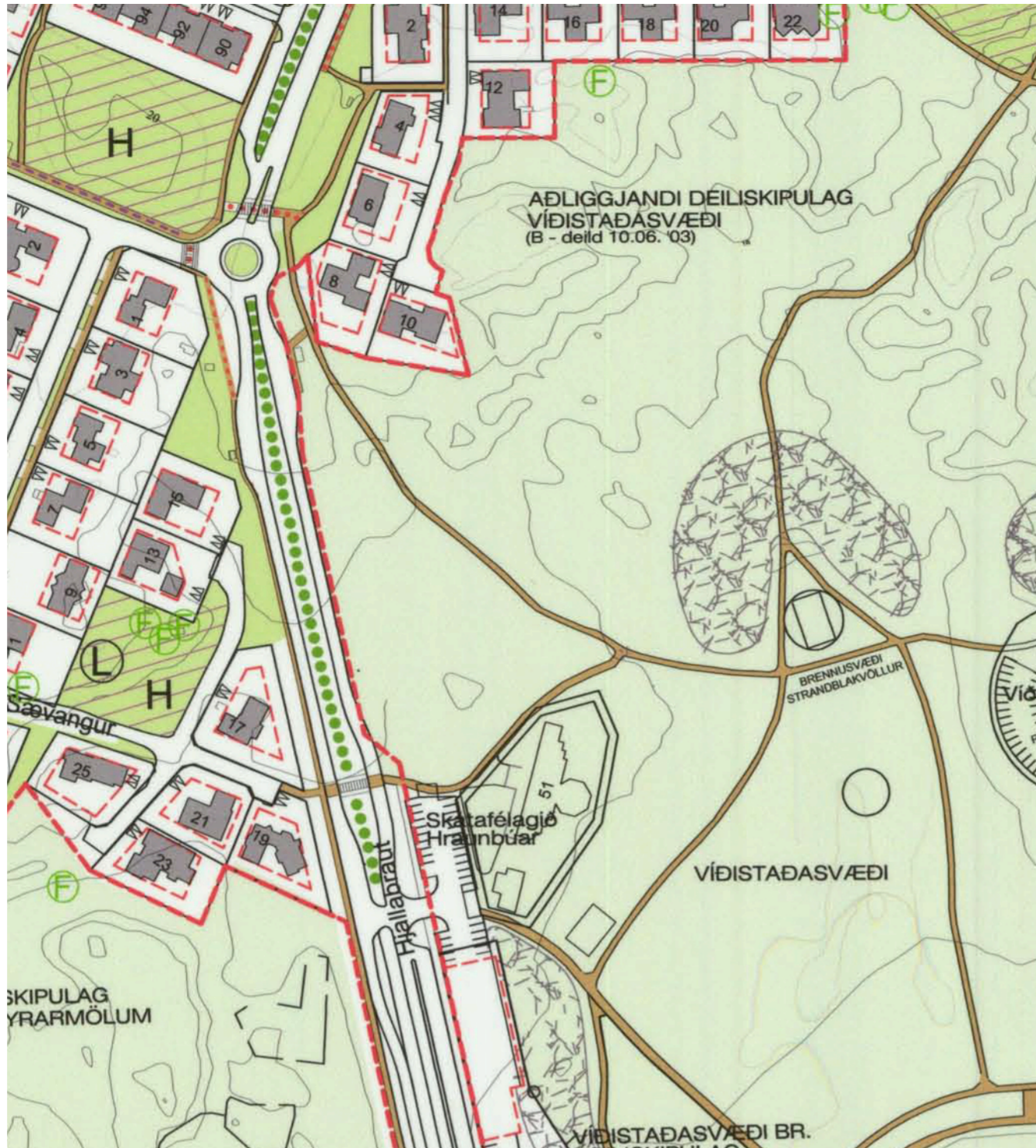
**Markmið og megininntak**  
Markmið breytinganna er að mæta þeirri íbúðarþörf og eftirspurn sem nú er fyrir hendi. Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013 - 2025 gerir ráð fyrir 2,5% fólksfjölgun á ári eða nær 8000 nýjum íbúum á tímabilinu.

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.

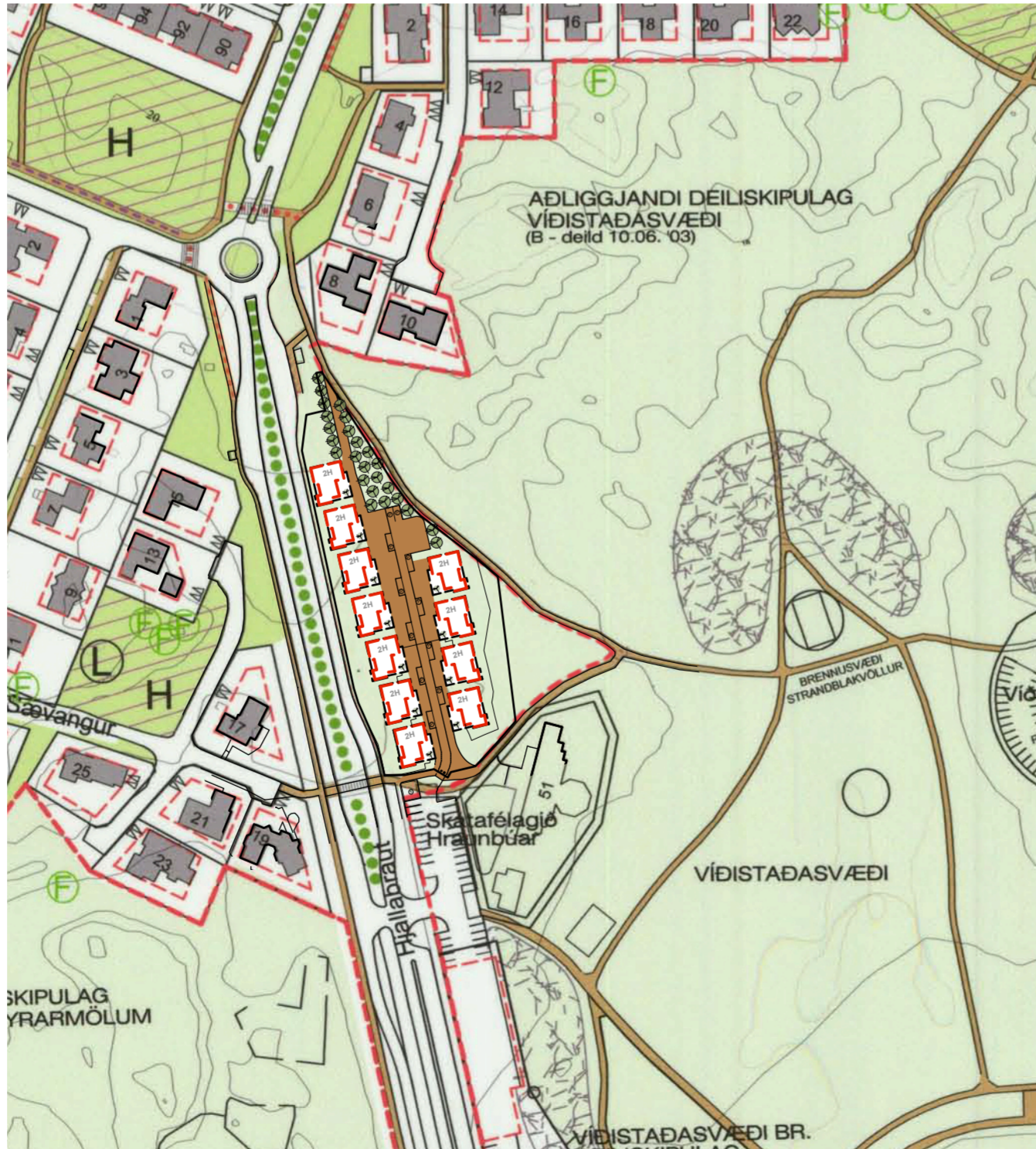
Gert er ráð fyrir ellefu einbýlishúsum á tveimur hæðum í tvöfaldr röð meðfram Hjallabraut.

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.

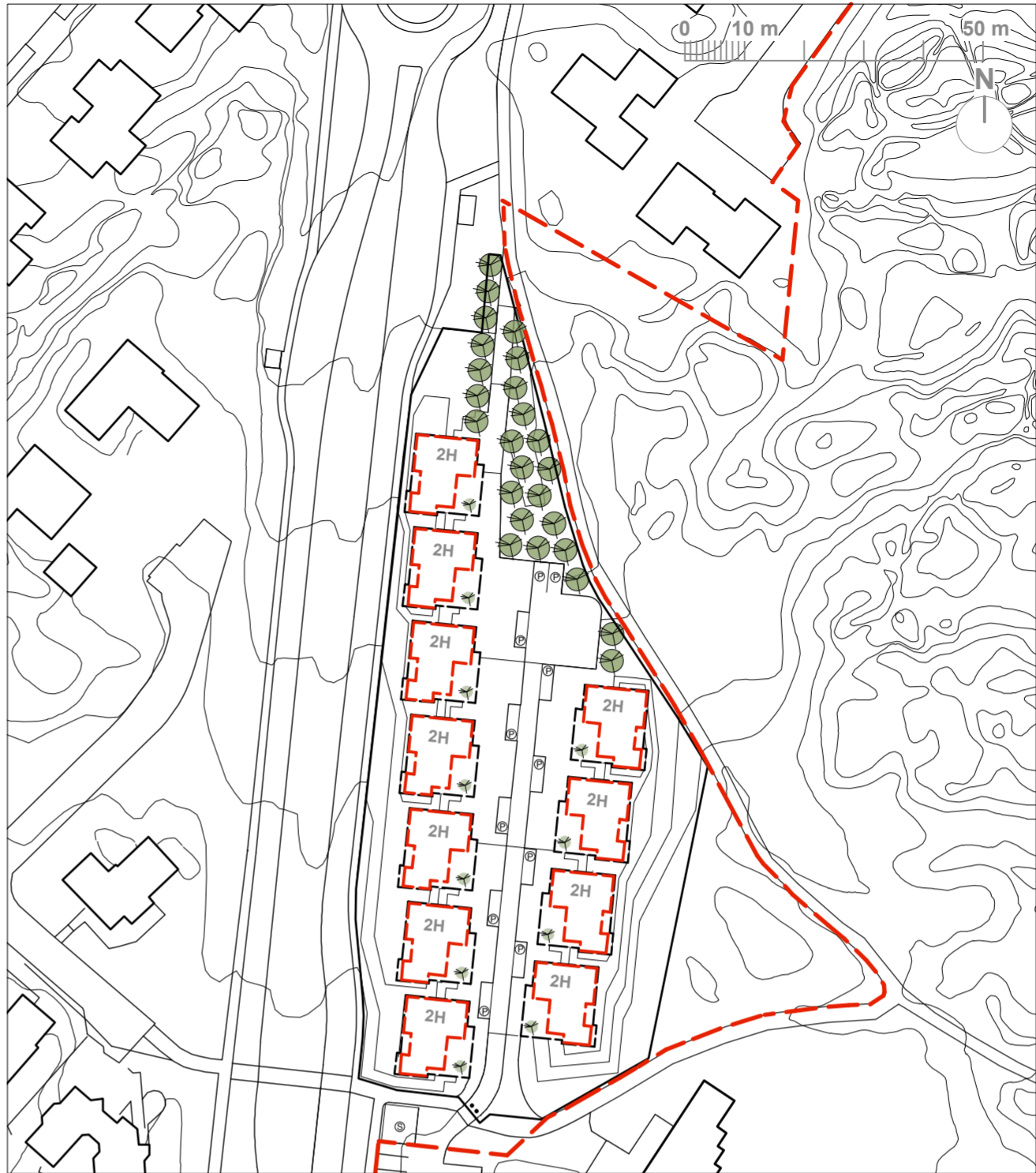
**Sögu- og fornminjar**  
Til er skráning fornleifa- og menningaminja sem gerð er af Bygðasafni Hafnarfjarðar, dags. 28. nóvember 2002. Samkvæmt þeirri skráningu eru ekki skráðar minjar inná fyrirhuguðu skipulagsvæði.



DEILISKIPULAG ÍBÚÐARSVÆÐI Í NORÐURBÆ. SAMÞYKKT 9. 8. 2012



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



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

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

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

**Lóðir**  
Skilgreind er ein lóð fyrir öll húsinn þar sem hvert hús hefur sérafnotafloft 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.

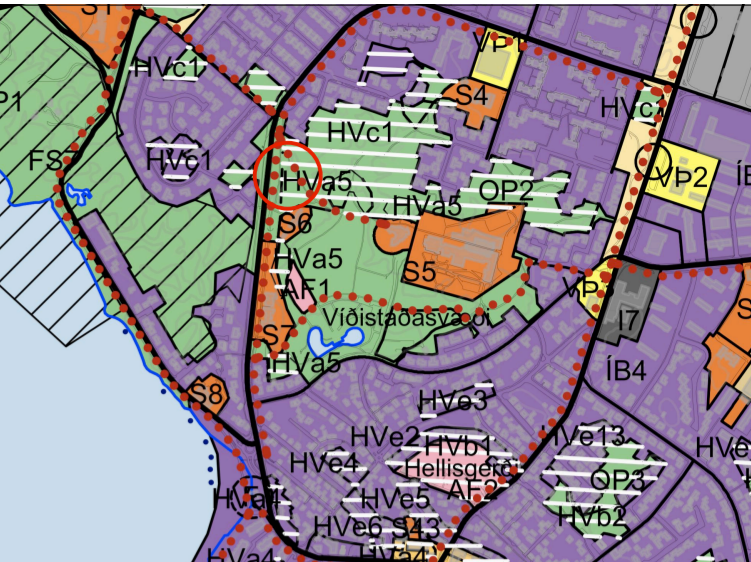
**Útfærsla bygginga**  
Lóðin verður afhent með samþykktum aðaluppdráttum af húsum ásamt uppdrætti af landslagshönnun lóðar.

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 uppgrefti 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 m<sup>2</sup>. Stærð lóðar er 5400 m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall er að hámarki 0.3.



HLUTAMYND - AÐALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 2013 - 2025

## SKÝRINGAR:

- Deiliskipulagsmörk
- Lóð
- Sérafnotafloftur
- 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
- Fornminjar
- Gangbraut
- Lóðarmörk
- Blönduð landnotkun

## SAMÞYKKTIR:

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGID HEFUR MEDFERÐ 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



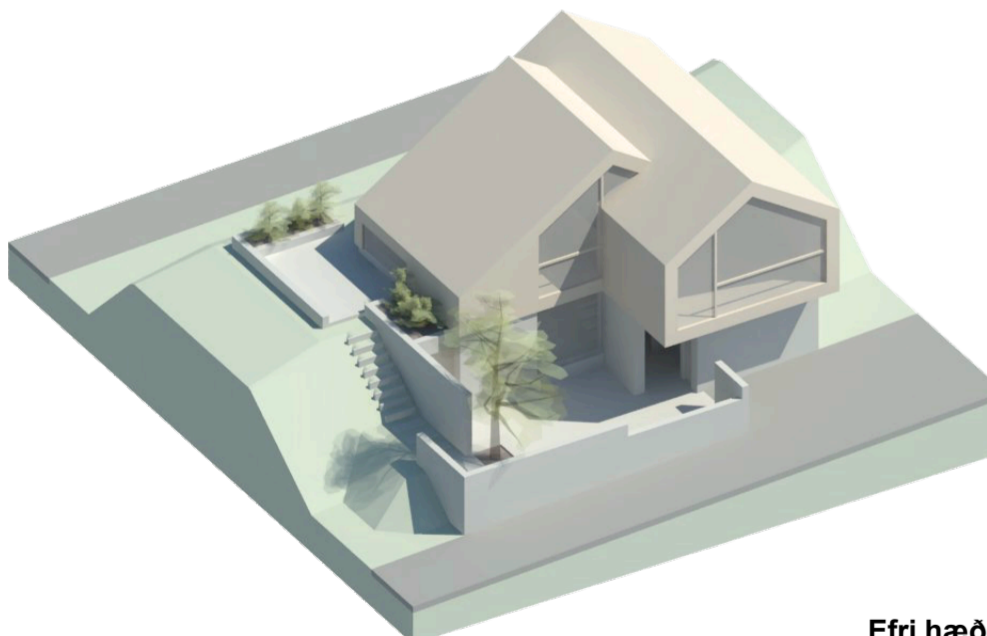
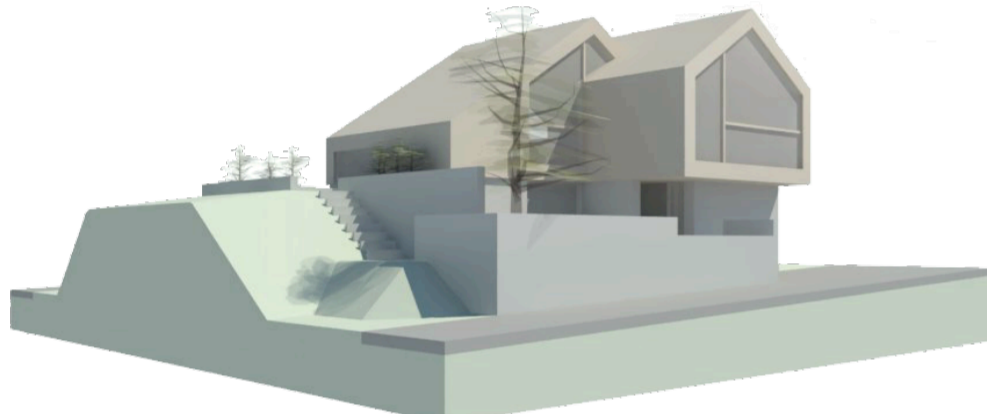
Skýringamyndir



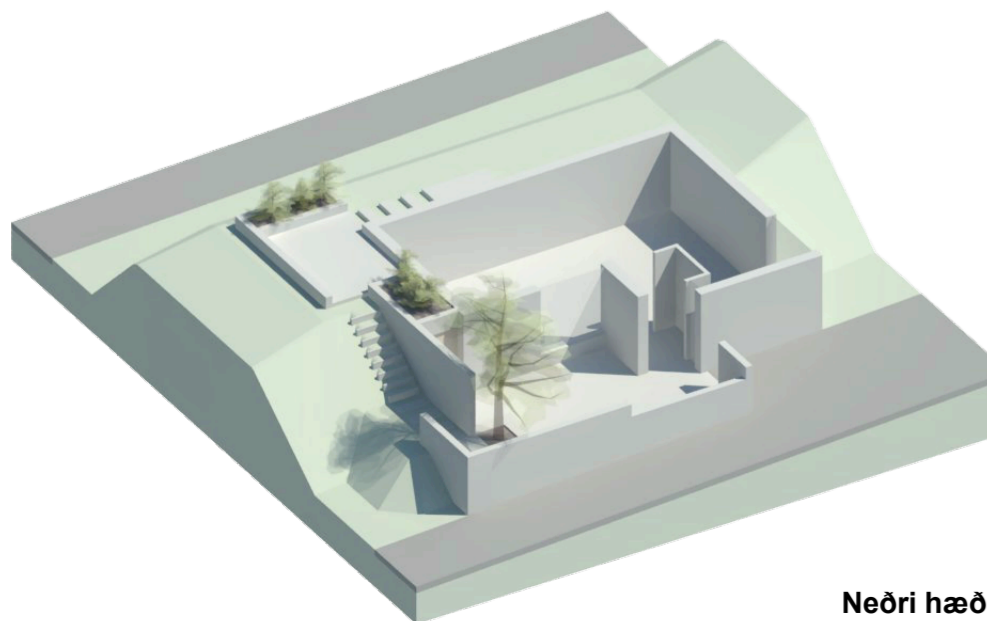
SKÝRINGAMYND - dæmi um ásýnd húsa séð frá Hjallabraut



SKÝRINGAMYND - dæmi um ásýnd húsa séð frá akfærum göngu- og hjólastíg

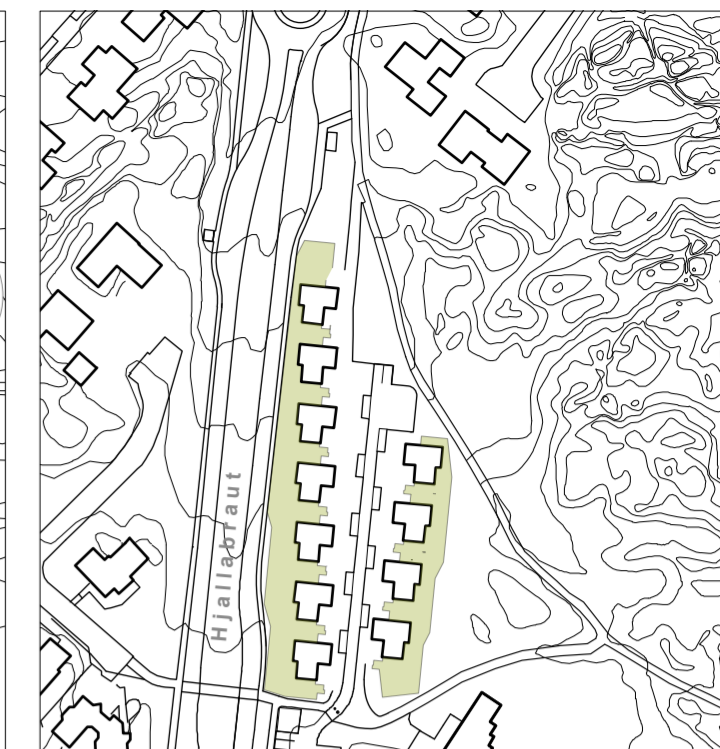


Efri hæð



Neðri hæð

SKÝRINGAMYND - meginform og uppbygging húsa



SKÝRINGAMYND sem sýnir fyrirkomulag jarðvegsfótunar með mönnum umhverfis ný íbúðarhús

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

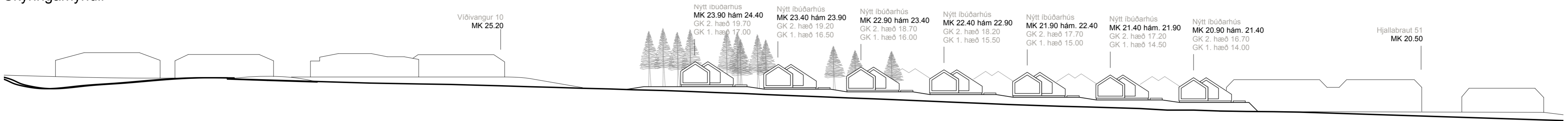
MÆLIKVARÐI: 1:500 / 1:2000 BLADSTÆRÐ - A2 Dags. 16. 12. 2019

Umhverfis- og skipulagsþjónusta Hafnarfjarðarbæjar  
Norðurhella 2 - 221 Hafnarfjörður

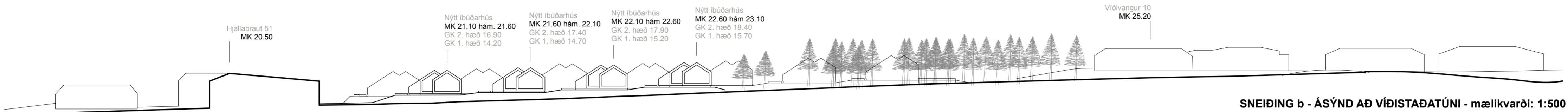


ÍBÚÐARHVERFI Í NORÐURBÆ, VÍÐISTAÐASVÆÐI, DEILISKIPULAGSBREYTING, HJALLABRAUT. VIÐAUKI.

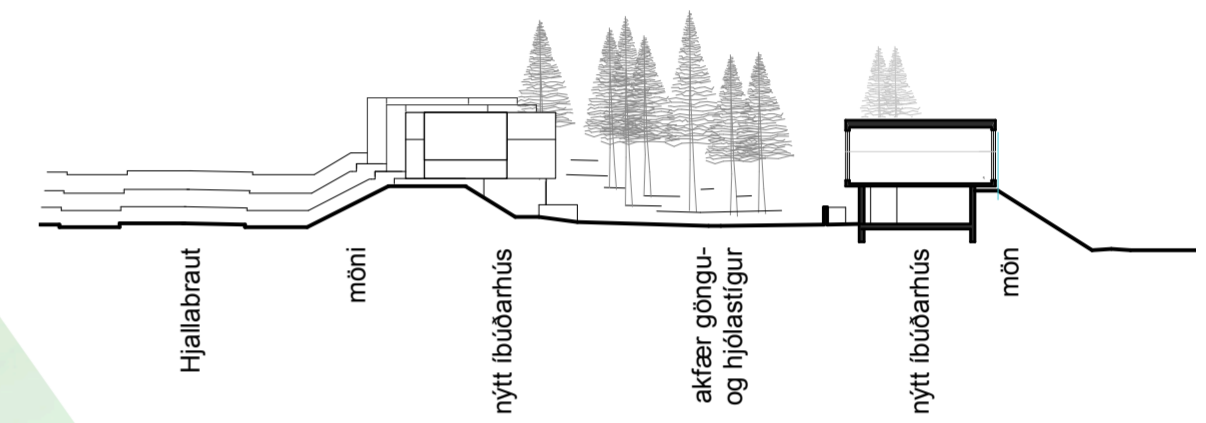
Skýringamyndir



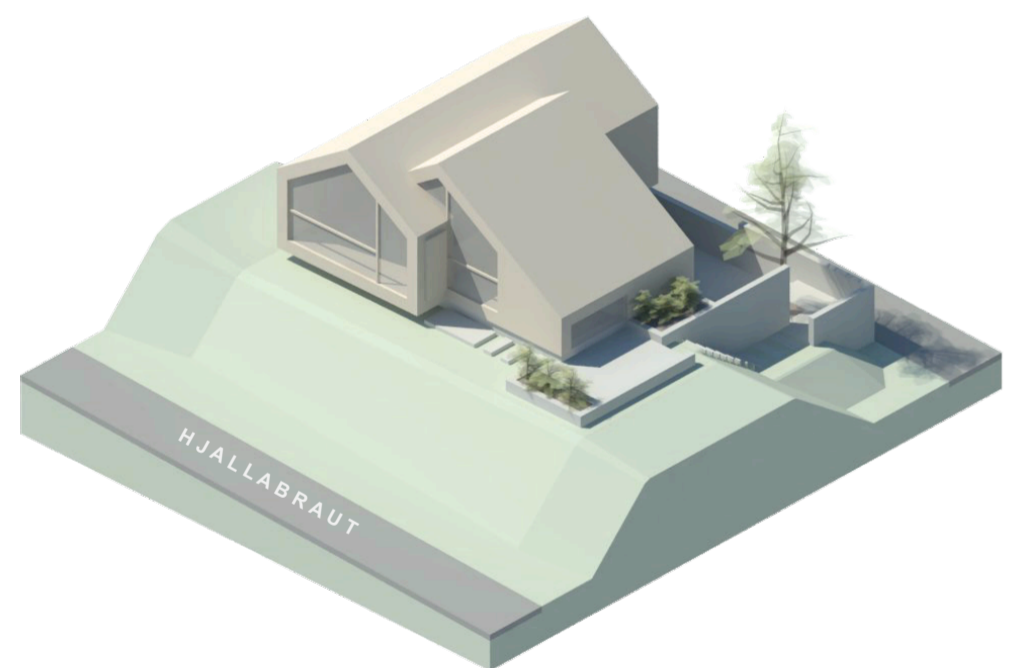
SNEIÐING a - ÁSÝND AÐ HJALLABRAUT - mælikvarði: 1:500



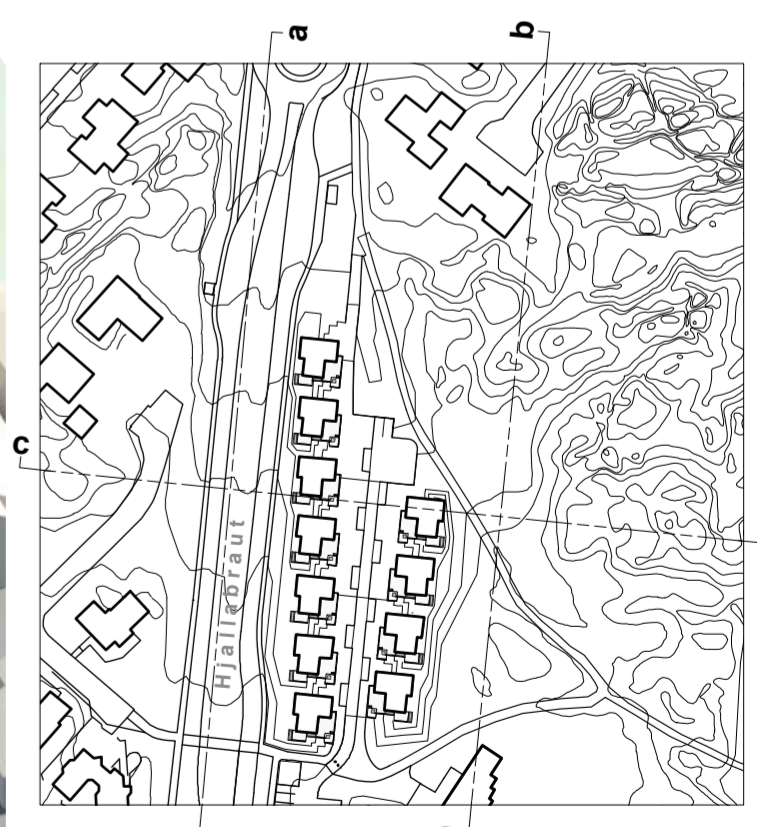
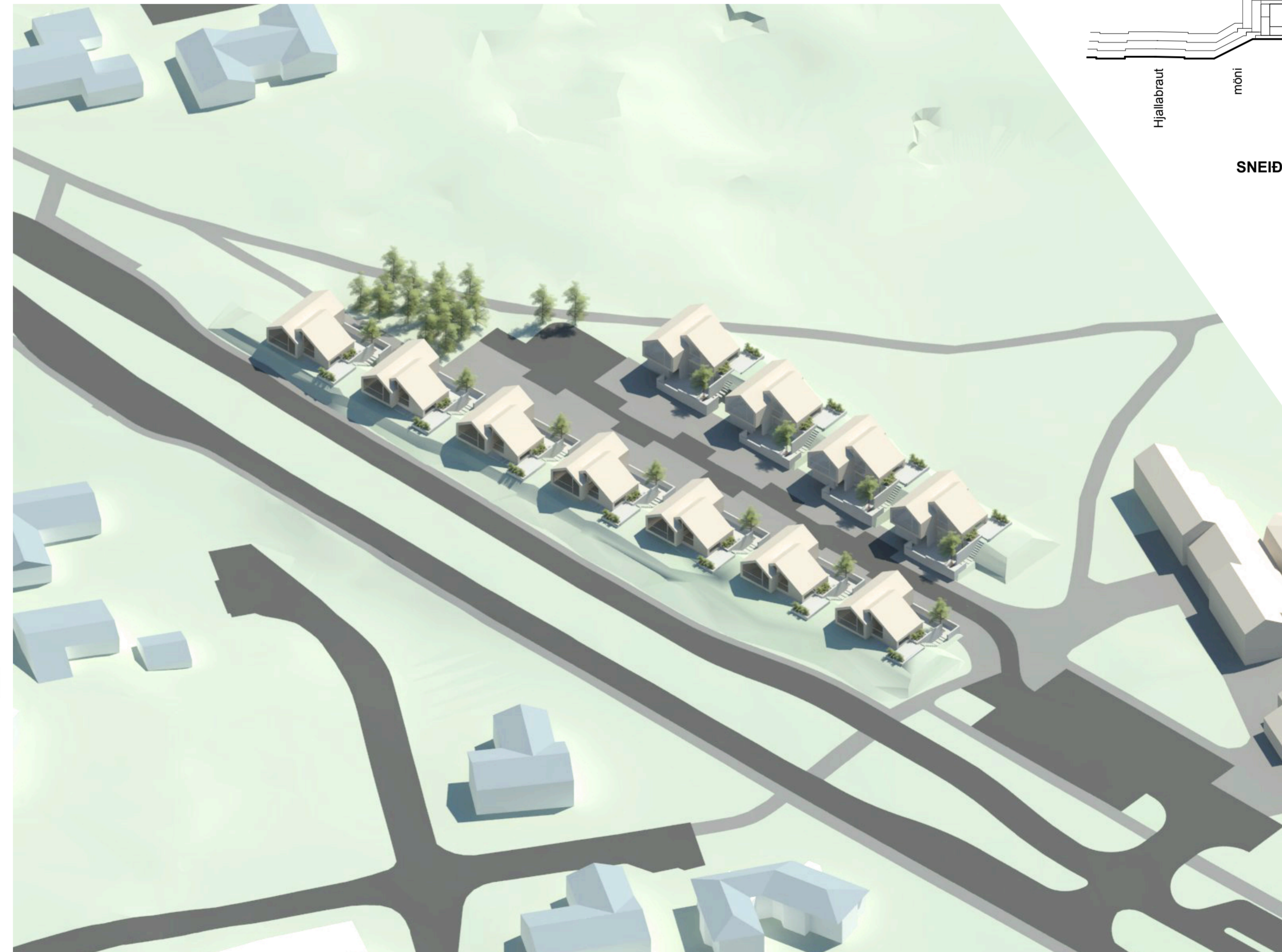
SNEIÐING b - ÁSÝND AÐ VÍÐISTAÐATÚNI - mælikvarði: 1:500



SNEIÐING c - HORFT TIL NORÐURS - mælikvarði: 1:500



SKÝRINGAMYNDIR - meginform húsa



SKÝRINGAMYND sem sýnir staðsetningu sneiðinga

**A arkitektar**  
 arkibúllan ehf. - Tómasarhaga 31 - 107 Reykjavík - sími 561 8955 - arkibullan@arkibullan.is  
 Hólmfríður Ósmann Jónsdóttir FAI  
 Hrefna Björg Þorsteinsdóttir FAI  
 Margrét Leifsdóttir FAI

MÆLIKVARÐI: 1:500 / 1:2000 BLADSTÆRÐ - A2 Dags. 16. 12. 2019

Umhverfis- og skipulagsþjónusta Hafnarfjarðarbæjar  
 Norðurhella 2 - 221 Hafnarfjörður