

ÍBÚÐARHVERFI Í NORÐURBÆ, VÍÐISTAÐASVÆÐI, DEILISKIPULAGSBRÉYTING, 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 lagginnar 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 sinni 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 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.

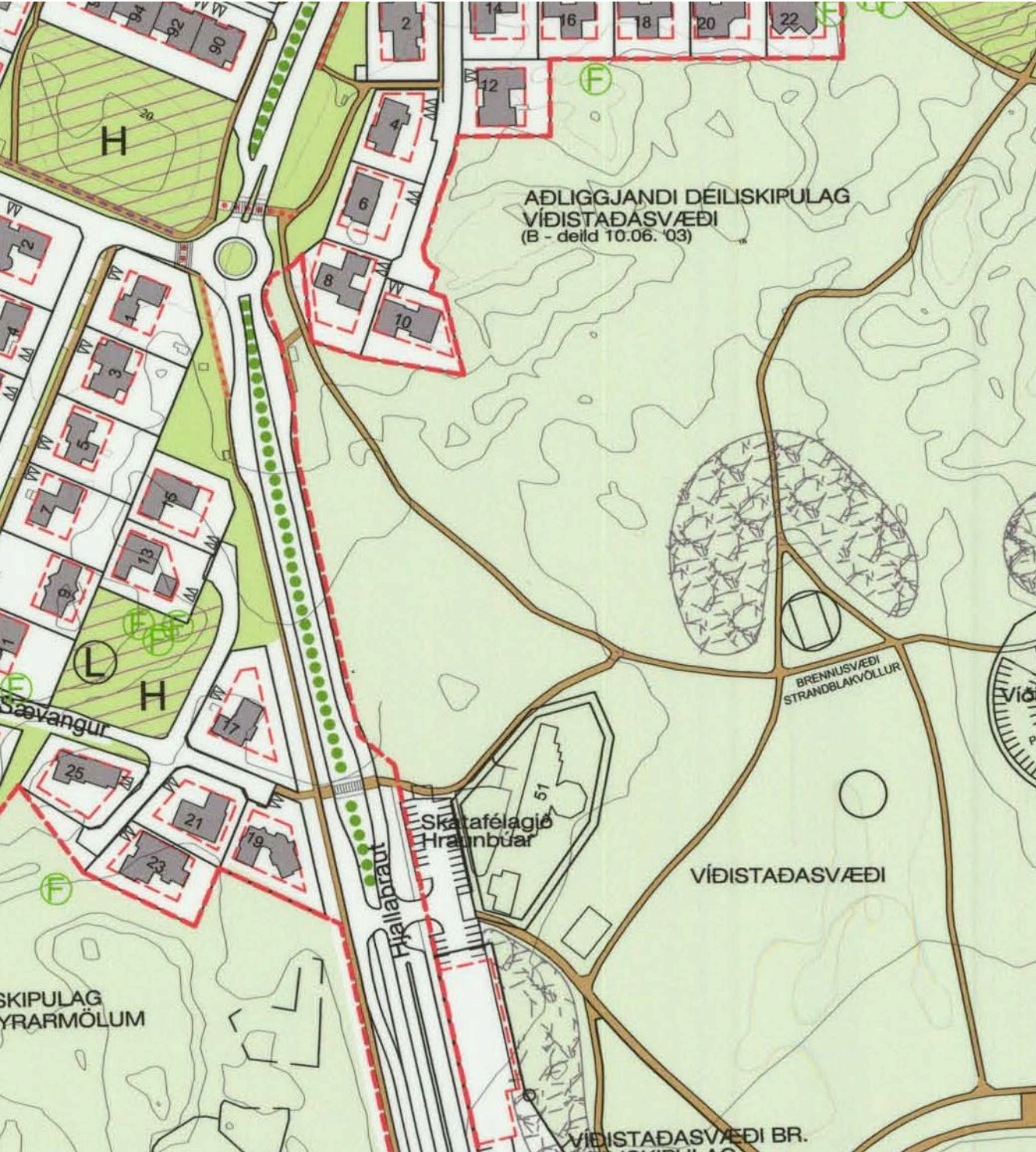
Markmið og megininntak
Markmið breytinganna er að mæta þeirri íbúðapörf og eftirspurn sem nú er fyrir hendi. Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013 - 2025 gerir ráð fyrir 2,5% fólksfjölgun á ári eða nær 8000 nýjum íbúum á tímabilinu.

Þétting byggðar er 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 stýðja 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.

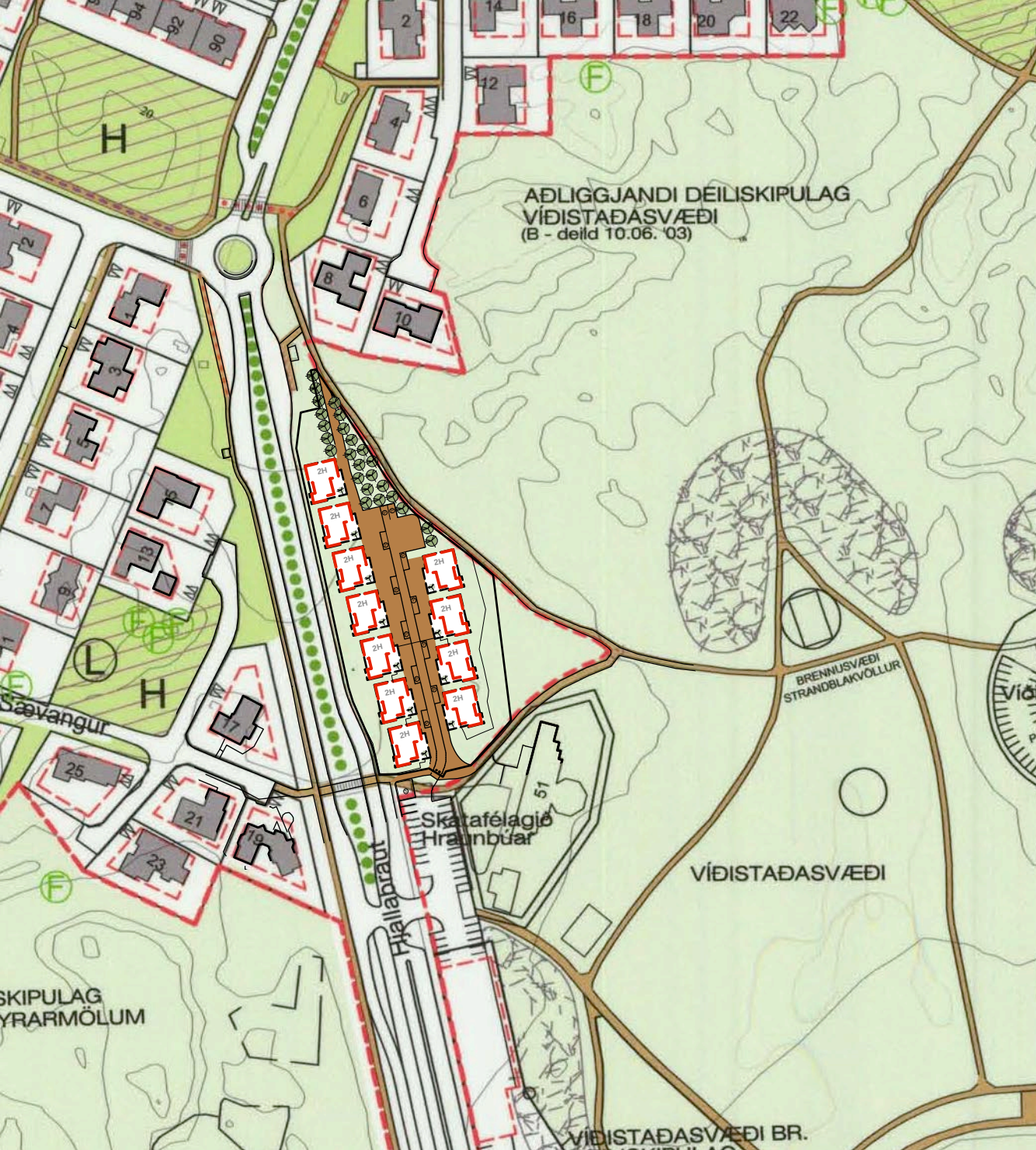
Gert er ráð fyrir ellefu einbýlishúsum á tveimur hæðum í tvöfaldri röð meðfram Hjallabraut.

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.

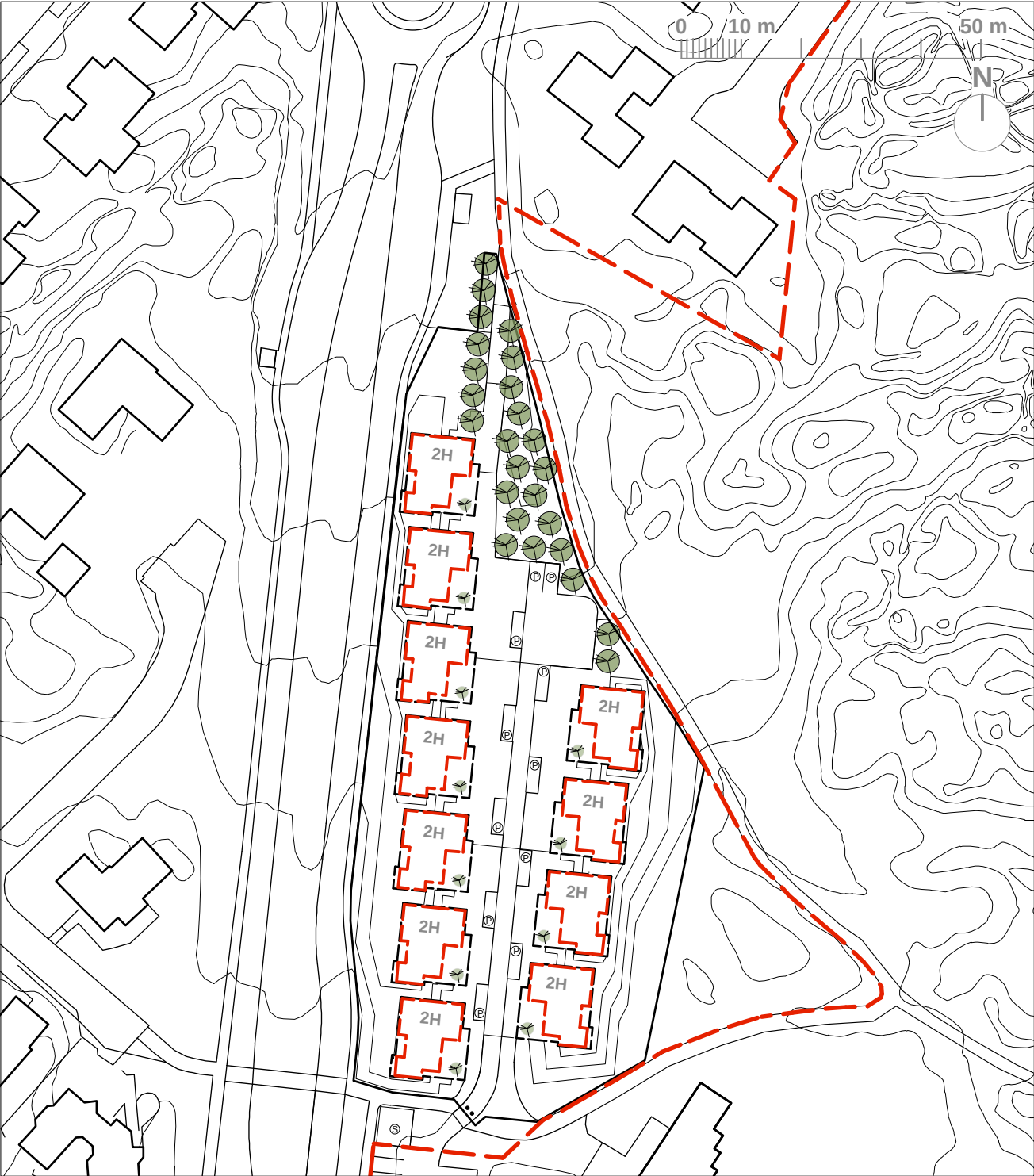
Sögu- og fornminjar
Til er skráning fornleifa- og menningaminja sem gerð er af Bygðasafni Hafnarfjarðar, dags. 28. nóvember 2002. Samkvæmt þeirri skráningu eru ekki skráðar minjar inná fyrirhuguðu skipulagssvæði.



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 Maninnar skýla rýminu á milli húsanna, þar sem akfæri göngu- og hjólastígurinn liggur, fyrir hljóði og vindi. Á norðurlhuta 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 húsin þar sem hvert hús hefur séránotafloft 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 aðaltekningar. 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 fjarstýrðum lokunum við innkeyrslu, til dæmis með pollum sem síga 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 m². Stærð lóðar er 5400 m². Nýtingarhlutfall er að hámarki 0.3.



HLUTAMYND - AÐALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 2013 - 2025

SKÝRINGAR:

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

SAMÞYKKTIR:

DEILISKIPULAGSBRÉYTING 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
Hólmfríður Ósmann Jónsdóttir FAI
Hreina Björg Þorsteinsdóttir FAI
Margrét Leifsdóttir FAI

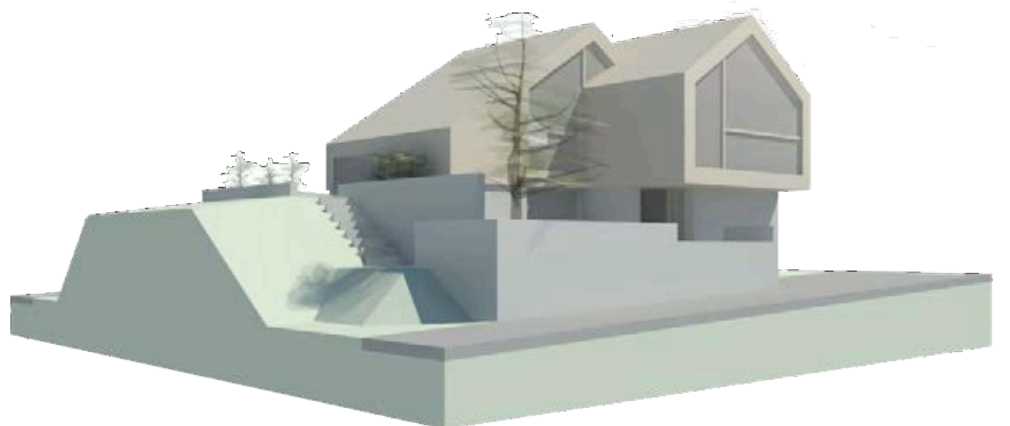
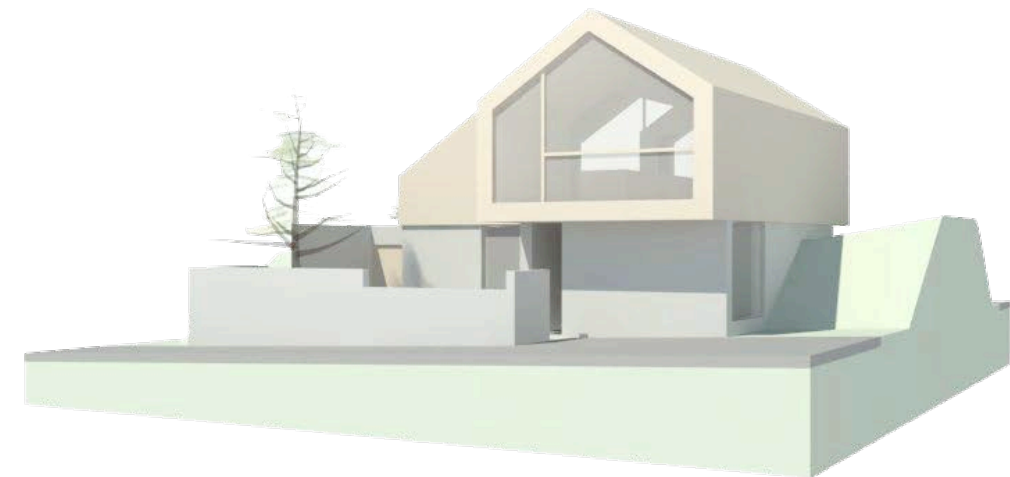
MÆLIKVARDI: 1:1000 / 1:2000 BLAÐST/ERÐ - A2 Dags. 16. 12. 2019

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 jarðvegsmótunar með mönum umhverfis ný íbúðarhús

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

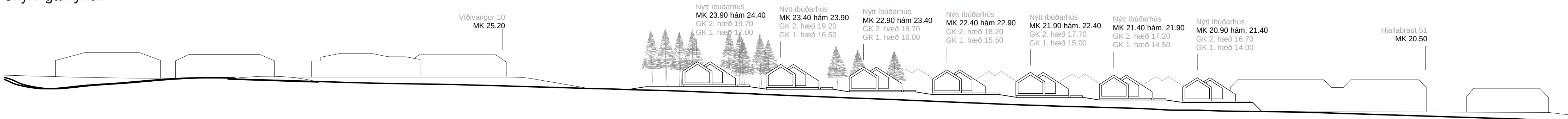
MÆLIKVARDI: 1:500 / 1:2000 BLAÐSTÆRÐ - A2 Dags. 16. 12. 2019



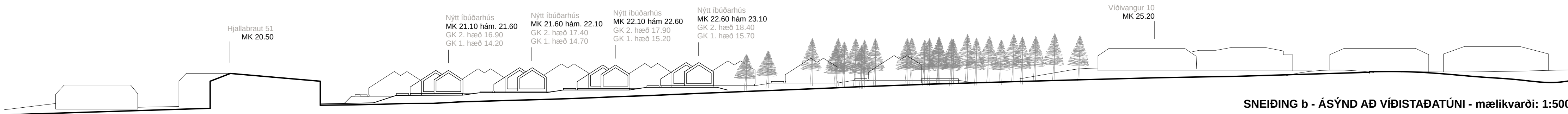
Umhverfis- og skipulagsþjónusta Hafnarfjarðarbæjar
Norðurlhella 2 - 221 Hafnarfjörður

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

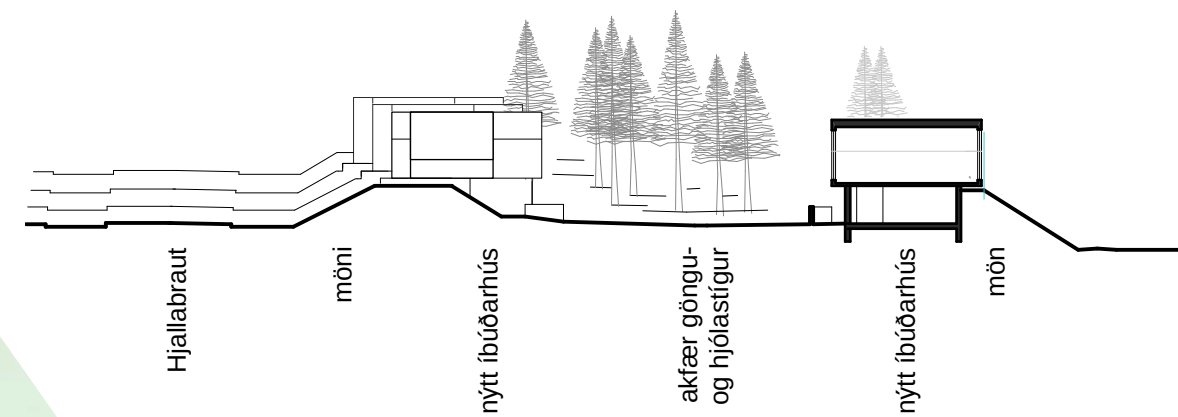
Skýringamyndir



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
Hrelna Björg Þorsteinsdóttir FAI
Margrét Leifsdóttir FAI

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

Umhverfis- og skipulagsþjónusta Hafnarfjarðarbæjar
Norðrúhella 2 - 221 Hafnarfjörður