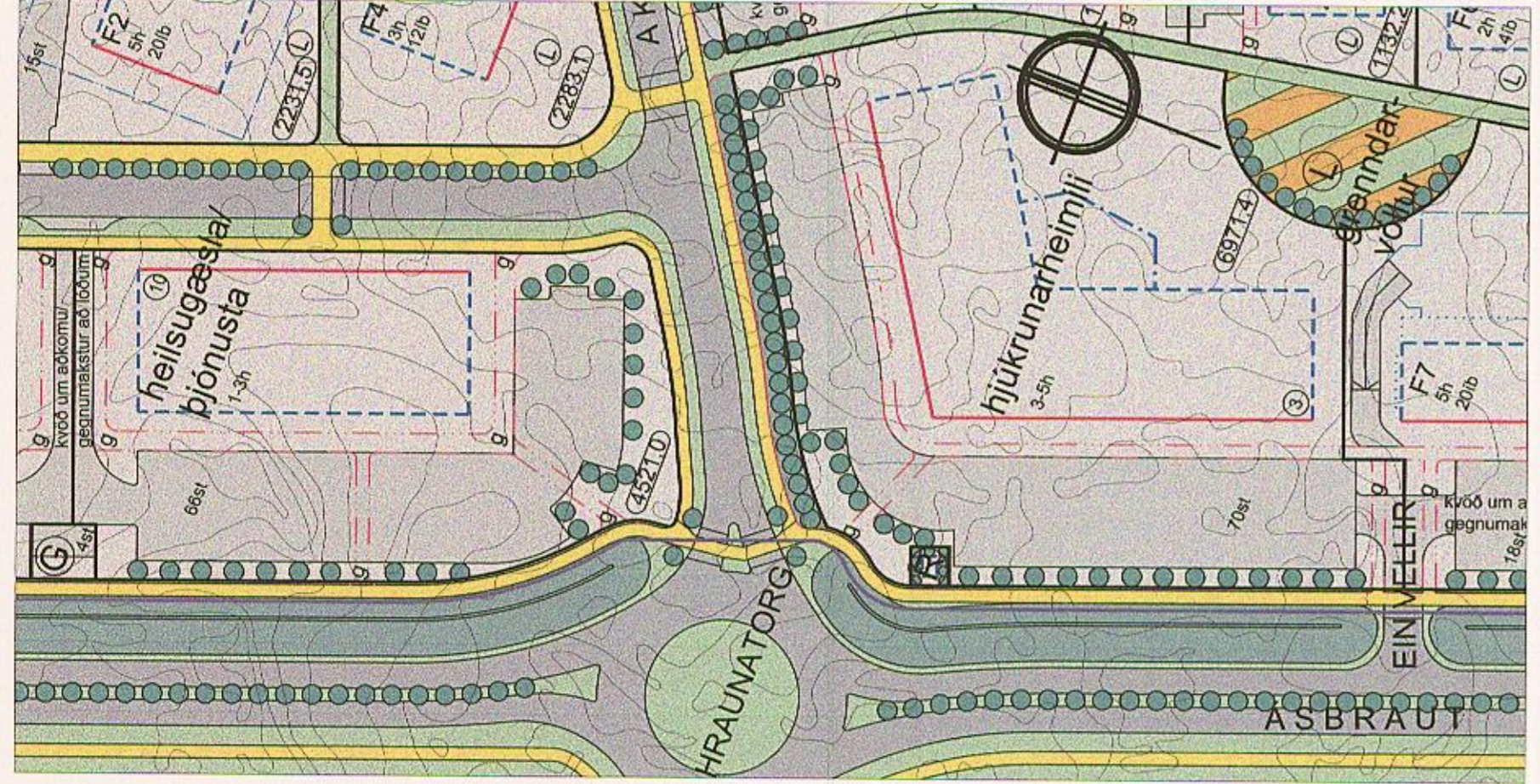
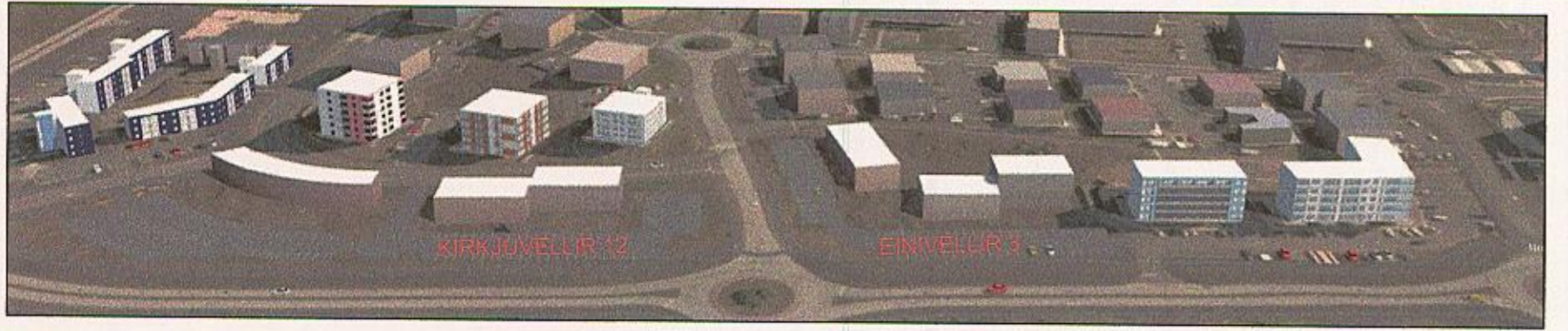
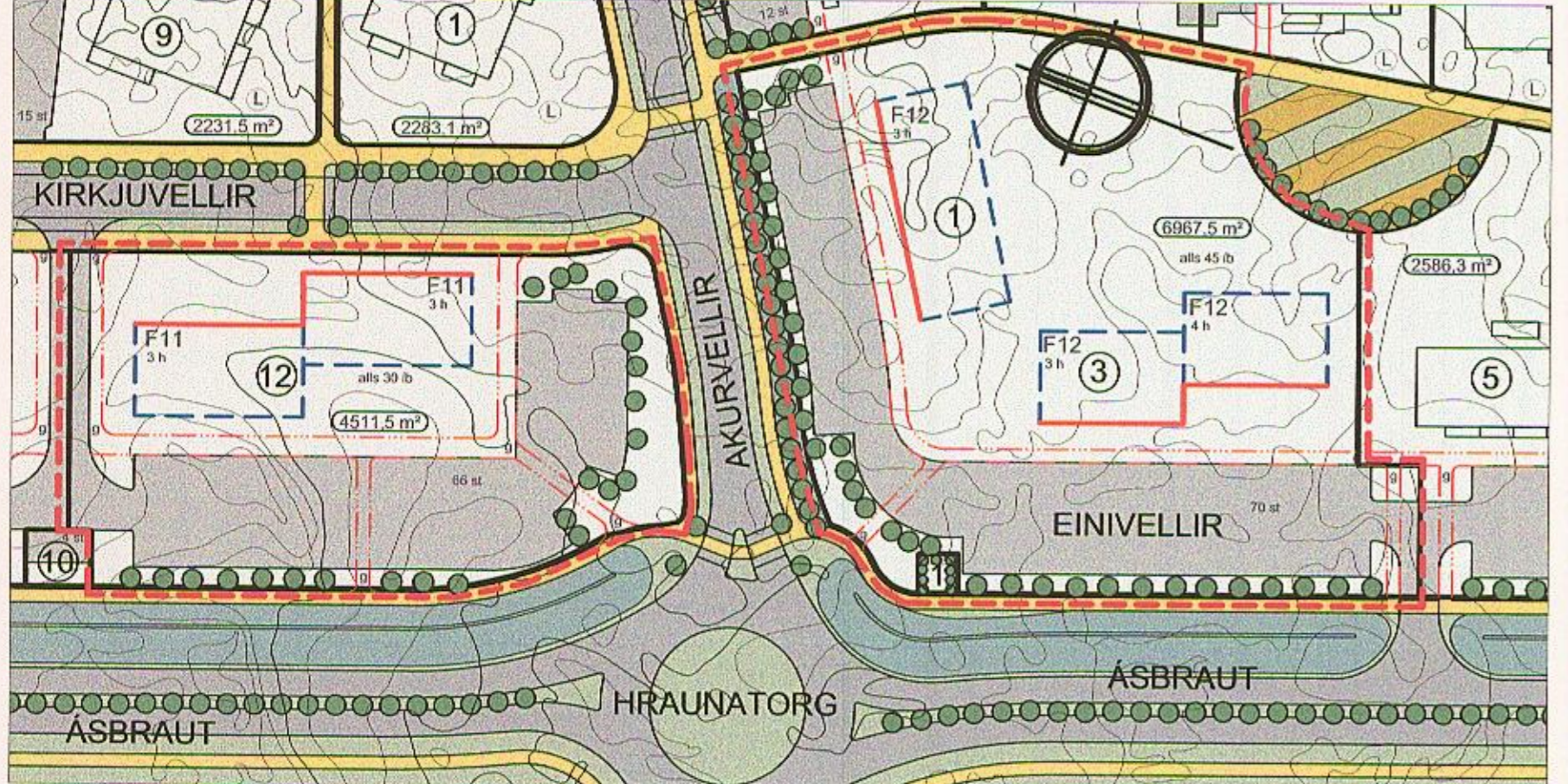


HAFNARFJÖRÐUR

GILDANDI DEILISKIPULAG sjá skipulagsskilmálar fyrir Velli 3. áfanga, útg. 0.4, dags. 25.01.2005 Mkv. 1:1000



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI Mkv. 1:1000



Tillaga að breyttum skilmálum. Velli 3. áfangi, lóðir við Kirkjuvellir 12 og Einivellir 3.

5.4 Fjölbýlishús F11.
 Hús við Kirkjuvellir 12, á lóðinni var áður gert ráð fyrir heilsugæsluþjónustu. Fjölbýlishús F11 er þriggja hæða auk kjallara, allt að 30 íbúðir í tveimur til þremur húsum (sjá skýringarmynd). Stærðardreifing íbúða skal vera nokkuð jöfn. Nýtingarhlutfall lóðar allt að 0,6.
 Lóðarstærð og stærð byggingarreits húss kemur fram á mæliblaði. Stigahús skulu vera innbyggð í húsinn og almennt gengið inn í 2-3 íbúðir á hverri hæð. Gengt skal vera úr stigahúsi að garðyrmi.
 Sorpgeymslur skulu vera staðsettar á snyrtilegan hátt á lóð. Heimilt er að staðsetja sorpgeymslur í kjallara að því tilskyldu að aktaf leið, skábraut eða lyfta sé niður á gólf kjallarans. Sjá nánar 6.12.7. gr. í byggingarreglugerð 112/2012.
 Öllum íbúðum á jarðhæð skal fylgja lóðarhluti til séráfnata sem snýr að garðyrmi. Lóðarhlutinn skal ná 3-4 m út frá húsvegg, en aldrei breiðari en sem nemur breidd viðkomandi eignar að garði. Óheimilt er að ganga þannig frá sérlóðarhluta íbúða á 1. hæð, að frágangurinn hindri aðgengi annarra að sameiginlegum garði eða lóð. Gerð skal grein fyrir lóðarhluta til sérnata á aðaluppdrætti.
 Bindandi byggingarlína er götumegin húss. Við hönnun bygginga skal fylgja bindandi byggingarlínu að hluta. Þó er heimilt að stigahús og skyggni yfir t.d. inngöngum gangi út fyrir bindandi byggingarlínu. Þó ekki meir en sem nemur 1,5 m. Heildar breidd (lengd) á útkrögunum (stigahús, skyggni, útskotsgluggar o.p.h.) má ekki yfirstíga 20% af heildar lengd viðkomandi húshliðar. Á mæliblaði kemur fram að byggingareitur er 14,0 m. Athygli hönnuða er vakin á því, að auk þess sem getið eru hér að ofan hvað varðar byggingarhluta sem ganga út fyrir bindandi byggingarlínu, þá ber að hafa í huga ákvæði 6.7.6 gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012.
 Á lóðinni er heimilt að setja bílageymslu neðanjarðar ef óskað er, sjá nánar í kafla 4.6.

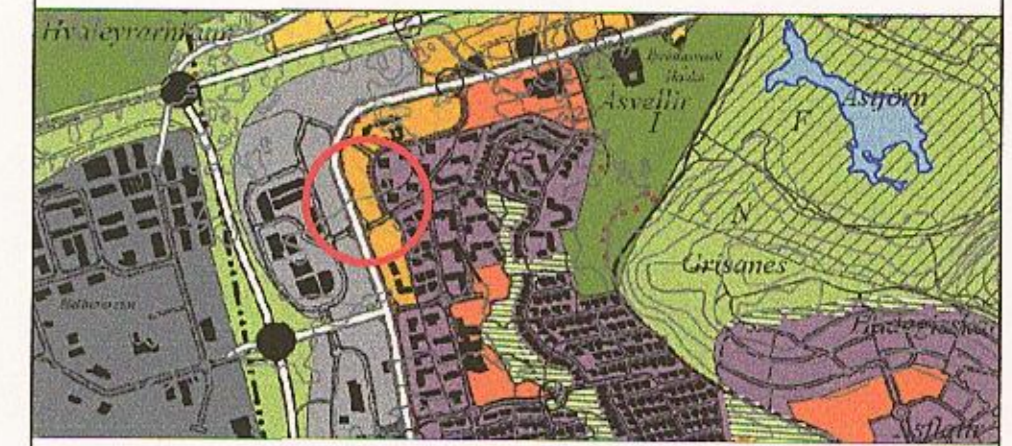
5.5 Fjölbýlishús F12.
 Fjölbýlishús F12.
 Tvö hús við Einivellir 1-3, lóðinni Einivellir 3 er skipt upp í tvær lóðir, Einivellir 1 og Einivellir 3. Þar var áður gert ráð fyrir húkrunarheimili.
 Fjölbýlishús F12 er þriggja og fjögurra hæða auk kjallara, allt að 45 íbúðir í þremur húsum (sjá skýringarmynd). Stærðardreifing íbúða skal vera nokkuð jöfn. Nýtingarhlutfall lóðar allt að 0,6.
 Lóðarstærð og stærð byggingarreits húss kemur fram á mæliblaði. Stigahús skulu vera innbyggð í húsinn og almennt gengið inn í 2-3 íbúðir á hverri hæð. Gengt skal vera úr stigahúsi að garðyrmi.
 Sorpgeymslur skulu vera staðsettar á snyrtilegan hátt á lóð. Heimilt er að staðsetja sorpgeymslur í kjallara að því tilskyldu að aktaf leið, skábraut eða lyfta sé niður á gólf kjallarans. Sjá nánar 6.12.7. gr. í byggingarreglugerð 112/2012.
 Öllum íbúðum á jarðhæð skal fylgja lóðarhluti til séráfnata sem snýr að garðyrmi. Lóðarhlutinn skal ná 3-4 m út frá húsvegg, en aldrei breiðari en sem nemur breidd viðkomandi eignar að garði. Óheimilt er að ganga þannig frá sérlóðarhluta íbúða á 1. hæð, að frágangurinn hindri aðgengi annarra að sameiginlegum garði eða lóð. Gerð skal grein fyrir lóðarhluta til sérnata á aðaluppdrætti.
 Bindandi byggingarlína er götumegin húss. Við hönnun bygginga skal fylgja bindandi byggingarlínu að fullu. Þó er heimilt að stigahús og skyggni yfir t.d. inngöngum gangi út fyrir bindandi byggingarlínu. Þó ekki meir en sem nemur 1,5 m. Heildar breidd (lengd) á útkrögunum (stigahús, skyggni, útskotsgluggar o.p.h.) má ekki yfirstíga 20% af heildar lengd viðkomandi húshliðar. Á mæliblaði kemur fram að byggingareitur er 14,0 m. Athygli hönnuða er vakin á því, að auk þess sem getið eru hér að ofan hvað varðar byggingarhluta sem ganga út fyrir bindandi byggingarlínu, þá ber að hafa í huga ákvæði 6.7.6 gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012.
 Á lóðinni er heimilt að setja bílageymslu neðanjarðar ef óskað er, sjá nánar í kafla 4.6.

Að öðru leyti gilda skilmálar fyrir Velli 3. Áfanga, útgáfa 04 dags. 25.01.2005.
 Skipulags- og byggingaráð féllast á innkomna athugasemð 20.08.2014, að svaflr skuli snúa í vestur á húsum Einivellir 3 og Kirkjuvellir 12.

Almennt fyrir húser F11 og F12
 Fjölbreytileiki skal endurspeglast í fjölbýlishúsinu og verður lagt mat á hann í meðferð byggingaleyfis umsóknar. Gæta þarf að því að hafa hæfilegt hlutfall milli stórra, meðalstórra og lítilla eigna í húsinu. Hér er tækifæri til að gera bæði stórar íbúðir og litlar í sama fjölbýli, t.d. allt frá 50-150 fm. íbúðir. Þetta gefur möguleika á að einstaklingar og fjölskyldur búi lengur í sama hverfi. Íbúðir eiga ekki að vera jafnstórar í sama fjölbýlishúsi. Innra skipulag hússins skal taka mið af birtu, orkunýtingu og viðhaldi.
 Hafa skal sjálfbærni að leiðarljósi við hönnun bygginga og efnisval. Leitast skal við að nota vistvæn og endurvinnanleg byggingarefni. Huga að sparnaði í orkunotkun og nýta sólarljós sem best fyrir upphitun og dagsbirtu. Vanda skal allan frágang m.a. m.t.t. hjóðvistar og innloftslags. Við sorplausn skal gera ráð fyrir kerfi til flokkunar úrgangs og endurvinnslu. Svaflr skulu vera indregnar og heimilt er að loka þeim með opanlegu gleri.

Á hæðarblóðum er gefinn kóti (H-kóti á hæðarblaði) á yfirborði plötu/burðarvirkis 1. hæðar. Athygli er vakin á því, að við hönnun mannvirkja kann endanleg hæð á yfirborði fullfréngings gólfs að breytast að teknu tilliti til t.d. upphitunarkerfis og hjóðdeyfingar.
 Þakhalli skal vera 1 - 14°. Mesta hæð 3. hæða húss má vera 10,5 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar og minnsta veggahæð á lægstu hlið má vera 9,8 m. Mesta hæð 4. hæða húss má vera 13,5 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar og minnsta veggahæð á lægstu hlið má vera 12,8 m.
 Bílastæði eru á lóð. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæði fyrir hverja íbúð 80 m² og stærri en annars eitt bílastæði á íbúð. Hluti stæða á lóð eru gestabílastæði og gera skal ráð fyrir 0,5 bílastæði/íbúð sem gestastæði. 3 bílastæði á lóð skulu vera ætluð hreyfihömluðum (sjá þó byggingarreglugerð 112/2012), og skal ráðstöfun þeirra vera á hendi viðkomandi húsfélags. Mælt er með hleðslustaurum á bílastæðum svo hægt sé að hlaða rafmagnsbíla. Gangna skal frá í eignaskiptalýsingu hússins hvernig skipting er á bílastæðum á lóð, í s.k. sérmerkt bílastæði íbúa, gestabílastæði, bílastæði ætluð hreyfihömluðum og bílastæði til hleðslu á rafmagnsbílum.

SAMÞYKKTIR



Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2005-2025

SKÝRINGAR			
	Mörk skipulagssvæðis		Leiksvæði á lóð
	Lóðamörk		Kvöð um almennan gangstíg
	Bundin byggingarlína		Kvöð um gróðurbelti
	Byggingareitur		Kvöð um trjágróður
	Byggingareitur neðanjarðar bílageymslu		Spennistöð HS
	Byggingareitur úbyggingar		Gróður manir
	Bílastæði - fjöldi		Safngámar
	Gangstétt Gata		Stærð lóða
	Opið svæði		Tegund bygginga Hæð bygginga Fjöldi íbúða
	Grenndarvellir		Húsnúmer

SAMÞYKKTIR
 DEILISKIPULAG ÞETTA SEM FENGIÐ HEFUR MEYFERÐ SKV. 43. GR. 1 MGR. SKIPULAGS- OG BYGGINGALAGA NR. 123/2010 VAR SAMÞYKKT HJÁ

Björn Stjórn HAFNARFJARÐAR

ÞANN: 20.08.2014

Björn Stjórn

HAFNARFJARÐAR
 F.H. SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐS
 SKIPULAGS- OG BYGGINGASTYFS

DEILISKIPULAGS TILLAGA VAR AUGLÝST

ÞANN: 20.06.2014 - 01.08.2014

SKIPULAGSSTOFNUN HEFUR FENGIÐ ÞESSI GÖGN TIL YFIRFERÐAR SKV. LÖGUM NR. 123/2010 DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI ÖDLAST GILDI MEÐ BIRTINGU Í B-DEILD

ÞANN: 20.1.2015

BREYTING Á DEILISKIPULAGI VELLIR 3. ÁFANGI, EINIVELLIR 3 OG KIRKJUVELLIR 12

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ
 HAFNARFJARÐAR
 DAGS 20.05.2014
 ÞORMÓÐUR SVEINSSON ARK.