



Deiliskipulag fyrir Gjótur - reiti 1.1 og 1.4

Uppbygging á lóðum við Reykjavíkurveg 60-62 og Hjallahraun 2, 4 og 4A í Hafnarfirði

Greinargerð

16. maí 2019

SAMÞYKKTAR OG STAÐFESTINGARFERLI

Deiliskipulag þetta var auglýst samkvæmt ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010

frá _____ til _____

Tillagan var samþykkt í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann _____/20_____

Deiliskipulag þetta var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann _____/20_____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____/20_____

Efnisyfirlit

1	Inngangur	5
1.1	Markmið	5
1.2	Skipulagsferlið	5
1.3	Samþykktir	5
1.4	Skipulagssvæði	5
1.5	Breytingar	5
1.6	Skipulagsgögn	5
2	Deiliskipulag	6
2.1	Almennt	6
2.2	Uppdráttur	6
2.3	Lóðir, landnotkun og nýtingarhlutfall - Tafla 1	7
2.4	Hönnun og uppdrættir	7
2.5	Mæli- og hæðarblöð, lóðir og byggingarreitur	7
3	Forsendur, staðhættir og samgöngur	8
3.1	Forsendur	8
3.1.1	Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir	8
3.1.2	Minjar og húskönnun	9
3.2	Staðhættir og náttúrufar	9
3.2.1	Veðurfar	9
3.3	Byggingar og önnur mannvirki	9
3.3.1	Núverandi byggingar og niðurrif	9
3.4	Samgöngur, hljóðvist og veitur	9
3.4.1	Umferð	9
3.4.2	Veitur	9
3.4.3	Hljóðvist	9
4	Almennir skipulagsskilmálar	10
4.1	Byggingar og mannvirki á lóð	10
4.1.1	Randbyggð	10
4.1.2	Rof í randbyggðina	10
4.1.3	Fjölbreytileiki	10
4.1.4	Hæðir húsa	10
4.1.5	Þaksvalir/garðar	10
4.1.6	Svalir	10
4.1.7	Bílastæði og bílakjallarar	10
4.2	Umhverfi og frágangur lóða	11

4.2.1	Frágangur lóða.....	11
4.3	Djúpgámar og lagnir.....	11
4.3.1	Sorp.....	11
4.3.2	Lagnir.....	11
5	Umhverfismat.....	12
5.1	Lýsing.....	12
5.2	Umhverfismat áætlunarinnar.....	12
6	Heimildaskrá.....	13

1 Inngangur

1.1 Markmið

Í náinni framtíð er gert ráð fyrir að **Borgarlínan** verði við Reykjavíkurveg og fjölgun íbúða á svæðinu samræmist því mjög vel því markmiði svæðisskipulagsins að auka hlut uppbyggingar í kjörnum og **samgöngumiðuðum svæðum**. Svæðið liggur nú þegar vel gagnvart samgöngum af öllu tagi, strætóleiðir stoppa bæði við Reykjavíkurveg og Hjallahraun auk þess sem góðar tengingar eru við stofnbrautir og stígakerfi bæjarins.

Markmið deiliskipulagstillögunnar er að skapa blandaða byggð íbúða og atvinnuhúsnæðis með áherslu á íbúðarhúsnæði, skjólsæla garða og möguleika á leikskóla sem styður við fjölbreytt mannlíf á svæðinu. Samtals eru áætlaðar allt að 490 íbúðir á þessum reitum. Til að auka tengsl við almenningssamgöngur og aðliggjandi göngustíga er lögð áhersla á góðar göngutengingar í gegnum reitinn.

1.2 Skipulagsferlið

(Upplýsingar um auglýsingaferlið – síðar).

1.3 Samþykktir

1.4 Skipulagssvæði

Skipulagssvæðið nær til núverandi lóða við Reykjavíkurveg 60-62 og Hjallahrauns 2, 4 og 4a. Deiliskipulagstillagan miðast við sömu forsendur og fyrirliggjandi rammaskipulag varðandi aðliggjandi götur og grænan útivistaás austan við svæðið. Þ.e. að norðurhluta Helluhrauns verði lokað og því svæði breytt í grænt útivistarsvæði sem tengist hraunbollanum. Hjallahraun verði hannað sem borgargata.

1.5 Breytingar

1.6 Skipulagsgögn

- | | | | |
|----------------------------|----|-------------------|-------|
| • Deiliskipulagsuppdráttur | A1 | Mælikvarði 1: 500 | dsk-1 |
| • Skýringaruppdráttur | A1 | Mælikvarði 1: 500 | dsk-2 |
| • Greingargerð | A4 | Samtals 13 síður | |

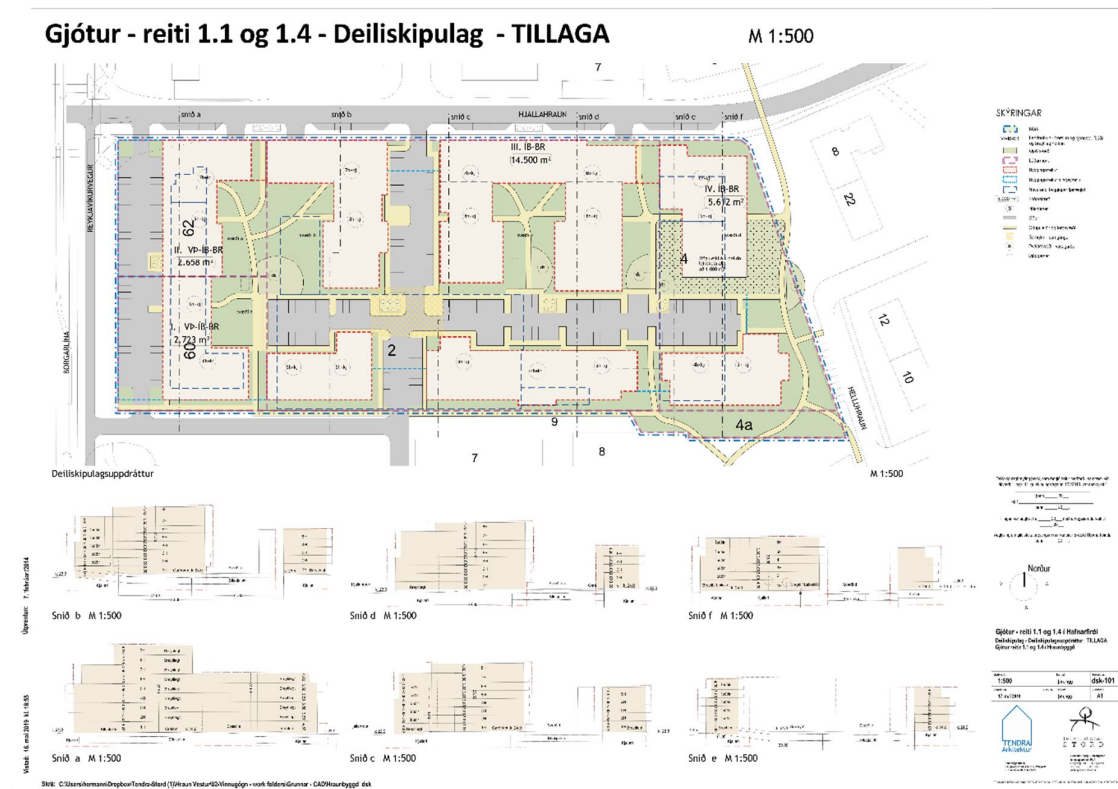
2 Deiliskipulag

2.1 Almennt

Deiliskipulagssvæðið er kallað Gjótur reitir 1.1 og 1.4. Deiliskipulagsáætlunin nær til fjögurra lóða við Reykjavíkurveg 60 og 62, Hjallahraun 2, 4 og 4a og gerir ráð fyrir uppbygginu fyrir verlsun og þjónustu, íbúðir og breytilega notkun í samræmi við rammaskipulag svæðisins. Möguleiki á 4 deilda leikskóla austur hluta skipulagssvæðiðsins.

2.2 Uppdráttur

Deiliskipulag / Hraunbyggð- (smækkuð mynd A1 í A4)



Mynd 1. Deiliskipulagsuppdráttur.

2.3 Lóðir, landnotkun og nýtingarlutfall - Tafla 1

Lóð	Rvk.vegur 60	Rvk.vegur 62	Hjallahraun 2	Hjallahraun 4+4a	Alls
	I	II	III	IV	a+b+c+d
Lóðarstærð	2,723	2,658	14,500	5,612	25,493
Verslun og þjónusta	850	900	-	-	1,750
Breytilegt	2,550	3,000	2,000	1,000	8,550
Íbúðir	2,600	4,000	32,000	9,900	48,500
Bygg.magn brúttó fm	6,000	7,900	34,000	10,900	58,800
NHF	2.20	2.97	2.34	1.94	2.31

viðmiðandi. fj. íbúða	50	60	290	90	490
Stæði á lóð	30	30	107	22	189
Áætlaður fj. stæða í bílakj.:	43	57	230	85	415
Stæði á lóð	73	87	337	107	604

Tafla 1 (sem sýnir stærðir lóða, leyfilegt byggingarmagn ofanjarðar og nýtingarlutfall innan svæðis)

2.4 Hönnun og uppdrættir

Mannvirki á lóð skulu vera í samræmi við deiliskipulagsskilmála þessa, deiliskipulagsuppdrátt, mæli- og hæðarblöð og gildandi reglugerðir og staðla sem við eiga.

2.5 Mæli- og hæðarblöð, lóðir og byggingarreitir

Gefin verða út mæliblöð í samræmi við deiliskipulag þetta sem sýna lóðarmörk, lóðarstærðir, byggingarreiti, innkeyrslur og kvaðir eftir því sem við á.

Byggingareitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra nema annað sé tekið fram. Byggingareitur er ýmist sýndur bundinn (heil lína) eða óbundinn (brotin lína) Bindandi byggingarlína sýnir að ákveðin hluti byggingar skal vera í þeirri línu. Einnig eru sýndir byggingareitir kjallara og inndreginna hluta bygginga.

Lóðir eru hnitasettar á **mæliblöðum**. Gerður er fyrirvari um að við gerð mæliblaða geti orðið smávægilegar breytingar frá deiliskipulagsgögnum, td. varðandi lóðarstærðir, lóðarmörk, byggingarmagn og viðeigandi kvaðir.

Hæðarblöð sýna götu og gangstéttarhæðir við lóðarmörk. Á hæðarblöðum koma fram staðsetningar og hæðir frárennslis og vatnslagna og kvaðir um inntök veitustofnana.

3 Forsendur, staðhættir og samgöngur

3.1 Forsendur

3.1.1 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

Í gildir eru eftirfarandi skipulagsáætlanir á skipulagsvæðinu.

Tafla 1. Helstu áætlanir og tengsl við fyrirhugað deiliskipulag.

Heiti áætlna	Umfjöllun áætlunar	Áhrif á framkvæmdaáform
Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025	Í gildandi aðalskipulagi er svæðið sem deiliskipulagið nær til skilgreint sem ÍB2 eða <i>“Íbúðabyggð í samræmi við markmið um þéttingu byggðar. Einkum reiknað með fjölbýlishúsum í sambýli við léttan iðnað, verslanir o.fl. sem er fyrir á svæðinu”</i> .	Engin áhrif af framkvæmdinni þar sem fyrirhuguð uppbygging er í samræmi við gildandi aðalskipulag.
Rammaskipulag – Hraun – vestur	Fyrir liggja samþykkt drög að rammaskipulag dagsett 14.mái 2018.	Deiliskipulagi – Tillagan er í samræmi við rammaskipulagið.

Deiliskipulagsvæðið er með landnotkunarreit ÍB2 í aðalskipulagi

Úr greingargerð:

ÍB2- Reykjavíkurvegur-Flatahraun: Á svæðinu verður íbúðabyggð í samræmi við markmið um þéttingu byggðar. Einkum reiknað með fjölbýlishúsum í sambýli við léttan iðnað, verslanir o.fl. sem er fyrir á svæðinu.

(Hafnarfjarðarbær, 2014. síða 38).

Rammaskipulag

„Hraun vestur, rammaskipulag drög 14.05.2018. Lögð fram tillaga að rammaskipulagi reits sem afmarkast af Reykjavíkurvegi, Fjarðarhrauni og Flatahrauni. Landnotkun og uppbygging reitsins tekur mið af verslun, þjónustu og íbúðarsvæði. Lögð fram tillaga Teiknistofu Arkitekta og Krads arkitekta dags. 15.05.2018. Skipulags- og byggingarráð samþykkir rammaskipulagið og vísar því til áframhaldandi úrvinnslu og leggur til að erindið verði kynnt í bæjarstjórn.“

(Skipulags- og byggingarráð fundur nr. 649. 15.05.2018).

Ekkert formlegt deiliskipulag var í gildi við uppbyggingu svæðisins en **deiliskipulagsuppdáttur frá 1985 hefur verið ígildi skipulags.**

Deiliskipulagstillagan er unnin með hliðsjón af **nýju rammaskipulagi „Hraun vestur“** en drög að því voru samþykkt í 15. 5. 2018. Auk þess sem miðað var við að uppbygging samræmdist þeim viðmiðum og markmiðum um byggðarþróun sem sett eru fram í **svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins 2015-2040.**

3.1.2 Minjar og húskönnun

Engar minjar eru á skipulagssvæðinu. Gerð var húsakönnun á öllu svæði rammaskipulagsins og á reitum 1.1 og 1.4 eru allar byggingar með lágt varðveislugildi. Ekkert sem stendur í vegi fyrir því að allar byggingar á skipulagssvæðinu verði rifnar. Skipulagstillagan gerir þó ráð fyrir þeim möguleika að byggt verði við núverandi hús við Reykjavíkurveg að hluta eða öllu leyti teljist það hagkvæmur kostur.

3.2 Staðhættir og náttúrufar

3.2.1 Veðurfar

Minnisblað frá Veðurvaktinni liggur fyrir dagsett 26.04.2019.

3.3 Byggingar og önnur mannvirki

3.3.1 Núverandi byggingar og niðurrif

Gert er ráð fyrir þeim möguleika á að allar byggingar á reitnum verði fjarlægðar á einhverjum tímamarki. Það er þó ekki forsenda uppbyggingar innan lóða.

3.4 Samgöngur, hljóðvist og veitur

3.4.1 Umferð

Gert er ráð fyrir að aðkoma bíla inn á lóðir sé frá Hjallahrauni. Þetta á einnig við um aðkomu í og úr bílakjöllum. Æskilegt er að aðkoma verði sameinuð að einhverju leyti, náist samkomulag lóðareigenda um slíkt. Einnig er gert ráð fyrir að Helluhrauni verði lokað við austurenda reits í samræmi við rammaskipulag og að möguleg leikskólalóð verði að hluta til í fyrirhuguðu útivistarsvæði.

3.4.2 Veitur

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar og mæliblöðum eftir því sem við á. Gert er ráð fyrir að núverandi stofnlagnir sem liggja innan lóðar verði endurlagðar m.t.t. uppbyggingar innan svæðisins.

3.4.3 Hljóðvist

Vísað er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi hljóðvist innanhúss. Í inngörðum verða leiksvæði sem eru aðgengileg öllum íbúum og verður hljóðvist þar í samræmi við gr. 5 í ofangreindri reglugerð um hávaða innan viðmiðunarmarka .

4 Almennir skipulagsskilmálar

4.1 Byggingar og mannvirki á lóð

4.1.1 Randbyggð

Lögð er áhersla á að viðhalda eiginleikum randbyggðar úr rammaskipulagi þar sem húsaröð í jaðri lóðar umlykur garðrými. Jafnframt er lögð áhersla á skjólmyndum og heppilega afstöðu til sólar í inngörðum með því að staðsetja byggingar þannig að byggð rísi frá suðaustri til norðvesturs.

4.1.2 Rof í randbyggðina

Gerð er krafa um rof í byggingarformum randbyggðarinnar þannig að aðgengi verði að görðum innan frá öllum hliðum lóða. Staðsetning rofs er leiðbeinandi en lágmarksbreidd rofs er 8 m.

4.1.3 Fjölbreytileiki

Mikilvægt er að fjölbreytileiki einkenni hliðar húsa við götur. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einsleitan samfeldan vegg heldur sé uppbroti náð fram með mismunandi efnisvali, innskotum eða útskotum fyrir hverja 15-20 metra. Þetta ber einnig að hafa í huga við val á þakformum. Til að tryggja fjölbreytni í hönnun skal miðað við að fleiri en ein arkitektastofa komi að hönnun nýbygginga innan svæðisins.

4.1.4 Hæðir húsa

Þar sem íbúðir eru á jarðhæð við götu skal gólfkóti íbúða vera um einum metra hærra en gangstétt. Gólfkóti verslunar og þjónustu tekur þó ávallt mið af götuhæð og er þar af leiðandi með hærri lofthæð.

Á skipulagsuppdrætti eru gefnar upp hámarkshæðir húsa og mega efstu brúnir útveggja ekki fara upp fyrir tilgreindar hámarkshæðir. Heimilt er að lyftuhús, tæknibúnaður o.þ.h. fari allt að 1,5 m upp fyrir hámarkshæð húss. Handrið þaksvala mega fara upp yfir hámarkshæðir.

4.1.5 Þaksvalir/garðar

Þaksvalir/garðar eru almennt heimilaðar á þaki bygginga. Gera má ráð fyrir skjólveggjum á þaksvölum séu þeir innan byggingareits.

4.1.6 Svalir

Gert er ráð fyrir að svalir séu innan byggingareits nema annað sé tekið fram. Svalalokanir eru leyfðar. Svalalokanir skulu gerðar að mestu gegnsæjar og skulu vera í stíl við húsið og vera eins í allri byggingunni og skal leyfi íbúa sömu byggingar liggja fyrir.

4.1.7 Bílastæði og bílakjallarar

Að jafnaði er gert er ráð fyrir 1,0 - 1,2 stæðum innan skipulagssvæðis fyrir hverja íbúð og 1 stæði fyrir hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis. Gert er ráð fyrir 190 bílastæðum ofanjarðar sem að hluta eru afturkræf með bættum almenningssamgöngum, t.d. með tilkomu Borgarlínu, sem styðja við fækkun bílastæða. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu vera í samræmi við gr. 6.2.6 í byggingarreglugerð og fjöldi skv. töflu 6.01.

Gert er ráð fyrir hluta stæða ofanjarðar og hluta stæða í bílakjöllurum. Í götum eru bílastæði til almennra nota. Gera skal ráð fyrir möguleika á hleðslu rafbíla í bílakjöllurum og einnig möguleika á að setja upp hleðslustöðvar fyrir að minnsta kosti 10% bílastæða ofanjarðar. Skulu þær sýndar á aðaluppdráttum.

4.2 Umhverfi og frágangur lóða

4.2.1 Frágangur lóða

Skipulag og hönnun lóðar. **Lóðaruppdráttur landslagsarkitekts** skal liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Skal lóðaruppdráttur hljóta samþykki byggingarfulltrúa. Á lóðaruppdrætti skal m.a. koma fram; yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs, frágangur leiksvæðis, meðhöndlun yfirborðsvatns og staðsetning bílastæða. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu **sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins** og við á og kemur fram í byggingarreglugerð. Einnig skulu afmörkuð einkasvæði (**sérafnotasvæði**) fyrir íbúa á jarðhæð þar sem því verður við komið.

Samráð skal haft um landslagshönnun innan lóða og á landi sveitarfélagsins á skipulagssvæðinu til að tryggja heildstætt yfirbragð.

4.3 Djúpgámar og lagnir

4.3.1 Sorp

Gert er ráð fyrir djúpgámum fyrir flokkun á sorpi. Djúpgámar eru ýmist staðsettir innan lóða eða við götu. Gott aðgengi skal vera fyrir alla að sorpgámunum. Á yfirborði eru endurvinnslutunnur fyrir sorp sem leitt er ofan í djúpgámana. Staðsetning djúpgáma á skipulagsuppdrætti er til viðmiðunar en verður ákveðin endanlega samhliða lóðarhönnun.

4.3.2 Lagnir

Lagnir í bílageymslukjöllurum og niðurföll fyrir framan bílageymslur skal tengja inn á holræsakerfið en ekki regnvatnskerfi svæðisins.

Á skipulagssvæðinu eru lagnir fyrir neysluvatn, hituveitu og rafmagn. Allar stofnlagnir á skipulagssvæðinu eru víkjandi og skal finna þeim nýja legu í samráði við viðeigandi veiturstofnanir.

5 Umhverfismat

5.1 Lýsing

Allar forsendur liggja fyrir í aðalskipulagi og rammaskipulagi sem snúa að lýsingu fyrir skipulagsáætlanir. Í tengslum við deiliskipulagsgerð þessa var því ekki unnin lýsing samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 og 1. mgr. 40. gr. laganna.

5.2 Umhverfismat áætlunarinnar

Venslatafla 1. Hér er gengið út frá 0-stöðu eða óbreyttu ástandi.

	Jákvæð (+)	Óveruleg (0)	Neikvæð (-)
Landslag og upplifun (a)		0	-
Náttúra og menningarminjar (b)		0	
Vistkerfi (c)		0	
Andrúmsloft og veðurfar (d)		0	
Heilsu og öryggi (e)		0	
Hagrænir og félagslegir þættir (f)		0	-

- a) Óveruleg áhrif eða neikvæð áhrif á landslag og upplifun á svæðinu.
- b) Óveruleg áhrif á náttúru- og menningarminjar.
- c) Óveruleg áhrif eða engin áhrif.
- d) Óveruleg áhrif.
- e) Óveruleg áhrif eða engin áhrif.
- f) Óveruleg eða neikvæð áhrif.

Venslatafla 2 – Tillaga að deiliskipulagi

	Jákvæð (+)	Óveruleg (0)	Neikvæð (-)
Landslag og upplifun (g)	+	0	-
Náttúra og menningarminjar (h)		0	
Vistkerfi (i)		0	
Andrúmsloft og veðurfar (j)		0	
Heilsu og öryggi (k)	+	0	
Hagrænir og félagslegir þættir (l)	+	0	

- g) Jákvæð eða óveruleg áhrif við uppbyggingu á íbúðarhúsnæði og uppbygging á greinum geira sem liggur um skipulagssvæðið..
- h) Óveruleg áhrif.
- i) Óveruleg áhrif á vistkerfið.
- j) Óveruleg áhrif á veðurfar og andrúmsloft.
- k) Jákvæð eða óveruleg áhrif með nýjum gönguleiðum og opnu svæði sem tengist öðrum reitum og almenningsgöngum.
- l) Jákvæð eða óveruleg áhrif uppbyggingar á samfélagið og nærumhverfið.

6 Heimildaskrá

Lög um mat á umhverfisáhrifum nr 106/2000.

Lög um umhverfismat áætlna nr 105/2006

Mannvirkjalög nr 160/2010.

Hafnarfjarðarbær. (2014). Aðalskipulag Hafnarfjarðarbæjar 2013-2025. Greinargerð og skipulagsupprættir.

Hafnarfjarðarbær. (2014). Aðalskipulag Hafnarfjarðarbæjar 2013-2025. Aðalskipulagsbreyting í júní 2017. jflkgjaklgjalkgj.

Hafnarfjarðarbær. (2017). Hraun vestur – Húsakönnin. Unnið af Betteríið arkitektar.

Skipulagslög nr 123/2010.

Teiknistofa arkitekta of Krads. (2018). Hraun – vestur / Rammaskipulag – frumdrög 14. 5.2018.