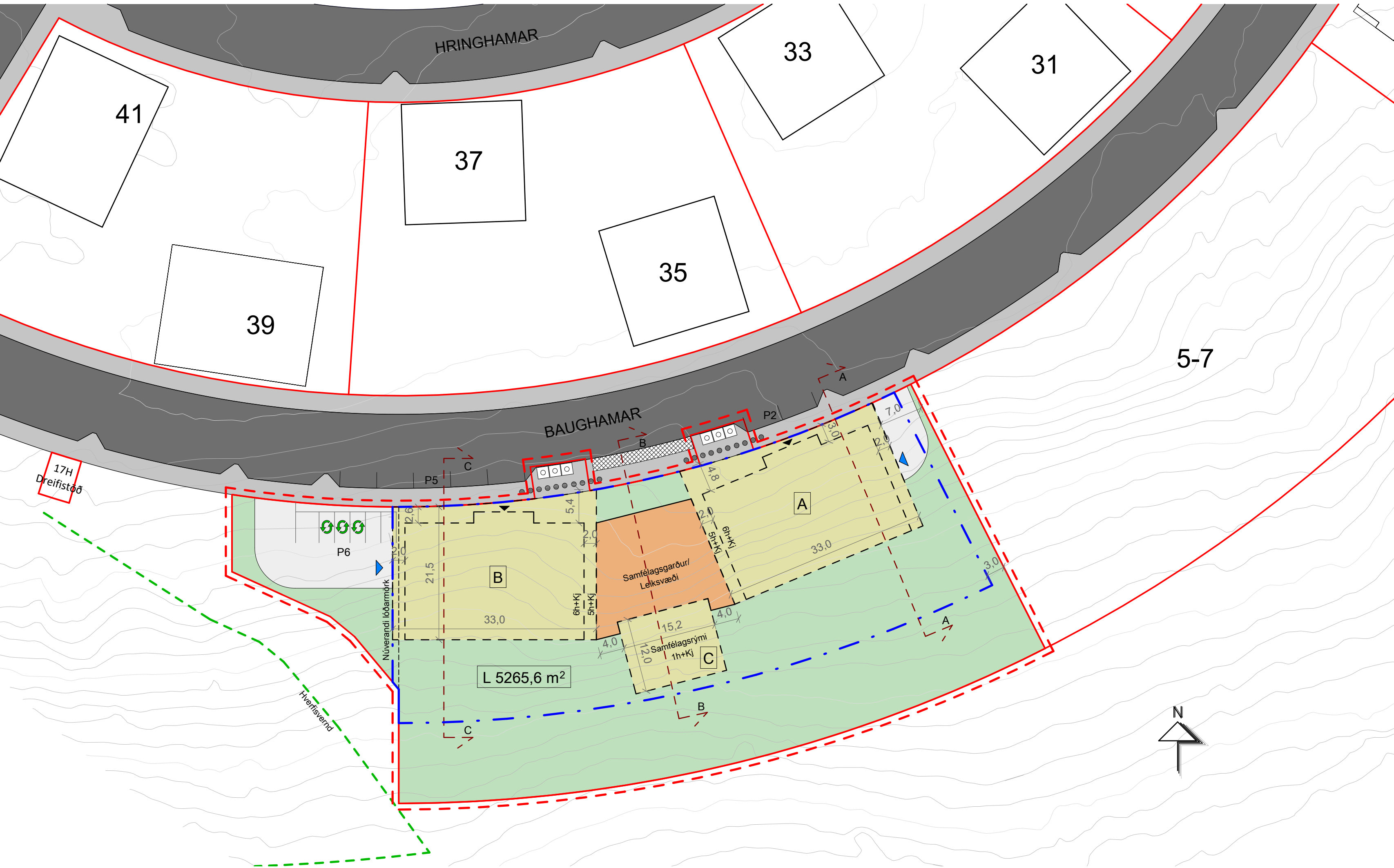
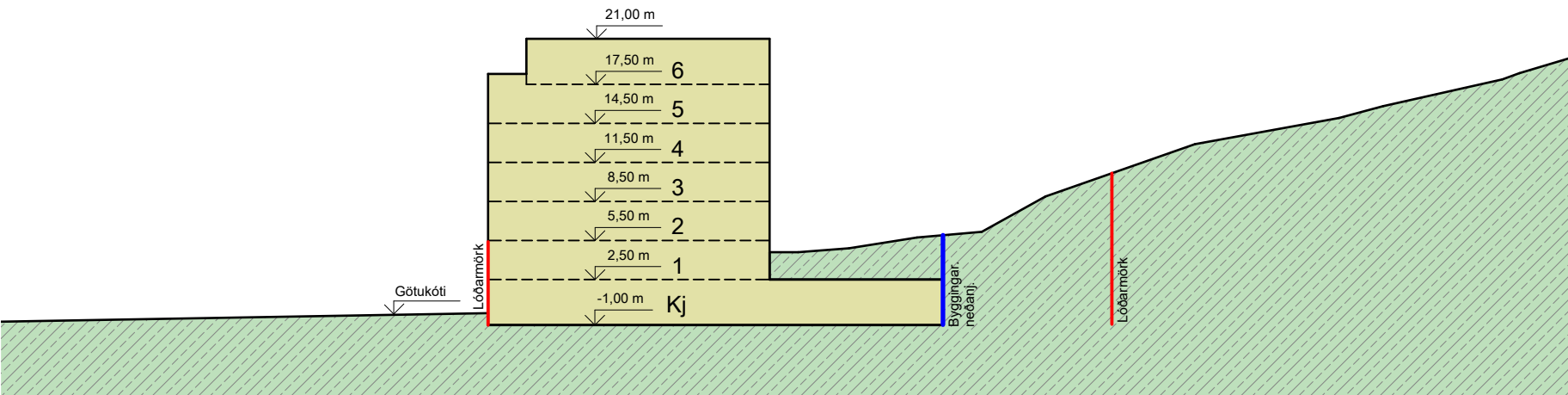




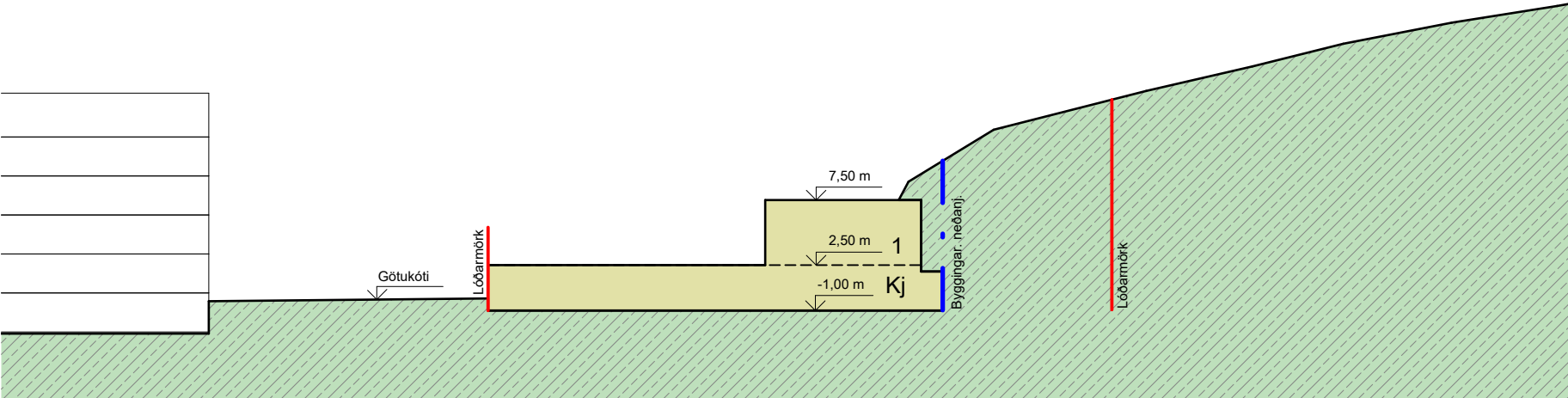
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

mkv: 1 : 500



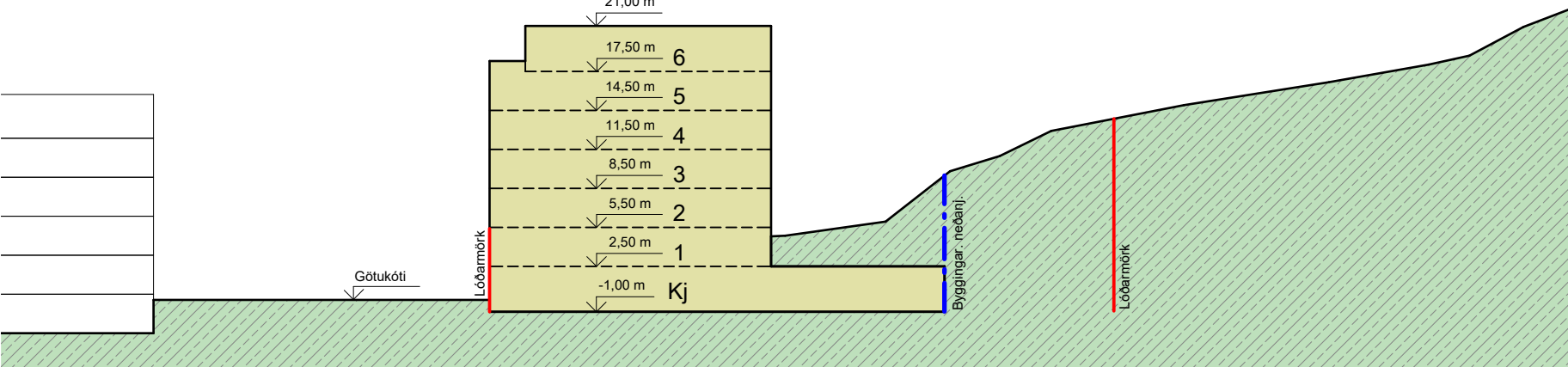
SNID A-A

mkv: 1 : 500



SNID B-B

mkv: 1 : 500



SNID C-C

mkv: 1 : 500

1. INNGANGUR

1.1. Almennit
Skipulagssvæðið er skilgreindur reitur 32.C í rammaskipulagi Hamranesi sem staðsett er við Vallarhverfið í Hafnarfirði. Lóðin hefur götuheitið Baughamar 13. Gert er ráð fyrir íbúðabygð á lóðinni í tveimur stökum fjölbýlishúsum. Ekki er til samþykkt deiliskipulag af svæðinu. Deiliskipulagið er í samræmi við Hamranes-- rammaskipulag sem unnið var á árinu 2020 af Vinnustofu arkitekta, VSB – verkfræðistofu og Landslagi fyrir Hafnarfjarðarbæ. Rammaskipulagið er m.a. sett fram í greinargerð dags. 1. október 2020 og á uppdrátti sem unnin var af Batterlinu dags. 17. feb. 2021. Breytingin er jafnframt í samræmi við breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025, Hamranes sem staðfest var 4. maí 2021. Í skipulagslögum nr. 123/2010 er miðað við að þegar vinna við gerð deiliskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman forsendur og fyrirleggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Jafnframt kemur fram að sveitarstjórn sé heimilt að falla frá gerð slíkra lýsingar ef allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi. Ekki er talin þörf á að vinna umrædda lýsingu fyrir deiliskipulag á reit 32.C þar sem allar forsendur þess liggja þegar fyrir í ítarlegu aðalskipulagi fyrir svæðið og síðan í því rammaskipulagi sem unnið hefur verið fyrir svæðið.

1.2. Skipulagsgögn
Deiliskipulagið er sett fram á skipulagsuppdrátti og sniðmyndum í mkv. 1:500, greinargerð á uppdrátti, skuggvarpsmyndum og privíðum skýringarmyndum sem sýna fyrirhugaða uppbyggingu.

2. FORSENDUR

2.1. Viðfangsefni og markmið
Með deiliskipulaginu er unnið samkvæmt markmiðum og áherslum í aðalskipulagi um uppbyggingu í Hamranesi. Uppbyggingin stýður við fjölbreytta byggð í hverfinu, fjölbreytt búsetuform og breytt viðhorf til heimilis og atvinnu. Áherslur á vistvænar lausnir og vistlega byggð stýðja við frekari uppbyggingu í Hamranesi. Stefnit er að Svansvottun bygginga á lóðinni. Því er lögð áhersla á vistvænar lausnir og frágang í byggingum og lóð.

2.2. Staðhættir og umhverfi
Hamraneshverfið er um 25 ha að flatarmáli og er staðsett í dalverpi umliukið Skarðshlíð til norðurs, Vatnshlíð til austurs og Hamranesi til suðurs. Nánar afmarkast hverfið af Ásvallabraut til vesturs og Skarðshlíð til norðurs. Reitur 32.C er staðsettur í suðaustur hluta hverfisins tæplega 0.5 ha að flatarmáli. Einn helsti styrkur hverfisins er nálægð þess við náttúrulega umgjörð, fagurt landslag sem einkennist af afliðandi grönni hlíð (Skarðshlíð) til suðurs og austur, hraunbreiðum í svæðinu miðu og svipsterkum klettavegg í suðvesturs. Samkvæmt upplýsingum frá Veðurstofu Íslands eru ríkjandi vindáttir á svæðinu úr suðri og suðaustri. Hamraneshverfið er því í góðu skjóli þar sem hlíðar umlykja það vel nema í vestur og norðvesturs. Engar þekktar fornleifar eru á svæðinu skv. fornleifaskráningu sem unnin var af Bygðasafni Hafnarfjarðar árið 2019 vegna fyrirhugaðrar vinnu við deiliskipulagningu Hamraness. Ef áður óþekktar minjar finnast á svæðinu ber skv. 24. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012 að tilkynna það til Minjastofnunar Íslands.

3. TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1. Aðalskipulag
Deiliskipulagið er unnið á grundvelli Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 ásamt áorðnum breytingum. Í breytingu á aðalskipulagi frá 4.5.2021 er Hamranessvæðið skilgreint sem M3 (miðsvæði) þar sem skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðabygð, sem verður skilgreind nánar í deiliskipulagi. Jafnframt má gera ráð fyrir verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veltíng- og gistihúsum, menningarstofnunum og hreinlegum iðnaði og atvinnustarfsemi, allt eftir nánari skilgreiningu í deiliskipulagi

3.2. Rammaskipulag
Rammaskipulag var unnið fyrir Hamranes svæðið, Hamranes Rammaskipulag árið 2020 af Vinnustofu arkitekta, VSB- verkfræðistofu og Landslagi fyrir Hafnarfjarðarbæ. Rammaskipulagið er sett fram í greinargerð dags. 1. október 2020 og á uppdrátti sem unnin var af Batterlinu dags. 17. feb. 2021. Áherslan skal vera á nútímalega þétta byggð með þeim eiginleikum sem manneskvæmt og vistvænthverfi býr yfir og leita jafnframt eftir góðum tengslum við náttúrufar svæðisins eins og sól, vind og landslag.

3.3. Deiliskipulag
Ekkert deiliskipulag er til fyrir lóðina Baughamar 13. Einnig er ekki til staðfest deiliskipulag fyrir aðliggjandi lóð, Baughamar 5-7.

4. SKILMÁLAR

4.1. Almennit
Skilmálar þessir gilda fyrir lóðina Baughamar 13. Á lóðinni verður heimilt að reisa tvö 6 hæða fjölbýlishús ofan á kjallara með allt að 52 íbúðum. Við hönnun húsa og lóðar skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að landi. Aðkomuhæð og hámarkshæð húsa og bílastæða koma fram á deiliskipulagsuppdrátti og hæðablaði. Leitast skal við að í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr minnst tveimur áttum. Leggja skal áherslu á að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem liggja vel til sólar. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi beirra gagnvart umferð og skal því gera grein fyrir gönguleiðum innan lóðar á lóðarteikningu. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu reitum með það í huga að skapa gott samspil milli húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

Staðsetning byggingarreitna er sýnd á deiliskipulagsuppdrátti og á mæliblöðum. Byggingarreitir eru málsettir. Gefnir eru upp byggingareitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, bílageymslur, samfélagsrými og leiðbeinandi byggingarletti. Leitast skal við að brjóta húsinn upp í ásynd. Einnig skal skal lögð áhersla á að aðgreina kjallara hæð frá efri hæðum í efni og útliti til að uppbrot náist í framlíð að götu. Byggingarreitir er táknaður með slítni svartri línu. Húsið skal vera innan byggingarreit. Byggingarreitir blakjallara er leiðbeinandi og táknaður með blátri slítni línu.

4.2. Nýtingarhlutfall
Upprunaleg lóðarstærð er 4.672,2m² að stærð og reiknast nýtingarhlutfall úr frá þeirri stærð, að hámarki 1,2 A-m² ofanjarðar. Lóðarstækkun til vestur er 500 m² kemur til vegna mikils landhalla á lóð svo unnt sé að koma fyrir bílastæðum innan lóðar. leyfilegt byggingarmagn eykst ekki vegna stækkunar. Lóð stækkar einnig um 93 m² til norður svo hægt sé að koma fyrir djúpgámum við götu í tvennu lagi. leyfilegt byggingarmagn eykst ekki vegna stækkunar. Heildarstærð lóðar eftir stækkun er 5265,6 m²

4.3. Hæðir húsa
Byggingar eru 6K hæðir. Byggingar A og B eru samskonar, 6K (kjallari og 6 hæðir) þar sem efsta hæð er inndregin. Með inndreginni efstu hæð er leitast við að lágmarka áhrif af 6. hæð á nágrenni í samræmi við nærliggjandi lóðir við Hringhamar. Bygging C er hugsuð sem samfélagslegt rými t.d heitir potta, sauna klefar, grillaðstaða, vinnuaðstaða o.s.frv. Flóttaleið úr blakjallara er einnig heimil upp í gegnum reit C. Gert er ráð fyrir einni hæð + kjallara á reit C, sjá nánar kóta á sniði. Kóti kjallara skal ver a.m.k. 0,7 m neðar en götukóti. Kótar á sniðum eru leiðbeinandi en húsið fer ekki yfir efsta kóta.

4.4. Þakform
Þakform er frjálst. Lyftuhúsi mega ná 1,5m upp fyrir efsta þakköta til að uppfylla kröfur um öryggishæð.

4.5. Íbúðafjöldi
Gert er ráð fyrir allt að 52 íbúðum á lóðinni. Vanda skal til hönnunar íbúða og tryggja fjölbreytt framboð íbúða m.t.t. íbúðagerða.

4.6. Svalir og svalagangar
Svalir mega að hámarki ná 2,0m út fyrir byggingarreit. Heimilt verður að loka svölum með svalalokunum. Einnig veður heimilt að loka séránotafloðum á jarðhæð undir svölum næstu hæðar fyrir ofan og útlit samræmt með lokun annarra svala. Svalagangar eru heimilaðir.

4.7. Bíla- og hjólastæði
Gert skal ráð fyrir 1 bílastæði á hverja íbúð. Bílastæði hreyfihamaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Æskilegt er að í Hamraneshverfinu verði boðið upp á deilibíla. En deilibílar eru bílar sem hægt er að deila með öðrum. Sýnt hefur verið fram á að þar sem deilibílaakerfi hefur verið tekið upp þá dregur það úr notkun einkabílsins til muna. Er áætlað að einn deilibíll geti komið í staðinn fyrir 5-10 einkabíla í umferðinni með tilheyrandi hagkvæmni. Yfirbyggð hjólageymsla skal vera innan lóðar eða í kjallara húsanna og skal hún staðsett í húsunum með það í huga að aðgengi barna verði sem best á kosið með tilliti til öryggi þeirra gagnvart umferð. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í bílageymslu sem og á lóð fyrir a.m.k. 10% bíla.

4.8. Lóðarfrágangur
Vinna skal lóðaruppdrátt sem sýnir frágang lóðarinnar í megin dráttum s.s. hæðir, gróðursvæði, stéttar, bílastæði, leiksvæði, skjólveggi og lýsingu. Sýna skal tengingar lóðarinnar við stigakerfi bæjarins. Skal lóðaruppdrátturinn lagður inn til afgreiðslu byggingarfulltrúa samhlöða aðalteikningum. Æskilegt er að stígar séu með snjóbræðslu. Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum á umræddri lóð. Útfærsla í ofanvatnslausnum skal unnin í samráði við Hafnarfjarðarbæ.

4.9. Sorp
Djúpgámar eru sýndir á deiliskipulagi. Staðsetningin er leiðbeinandi en nauðsynlegt er að aðgengi að þeim sé gott. Endanleg staðsetning og fyrirkomulag djúpgámakerfisins skal unnin í nánú samráði við Hafnarfjarðarbæ.

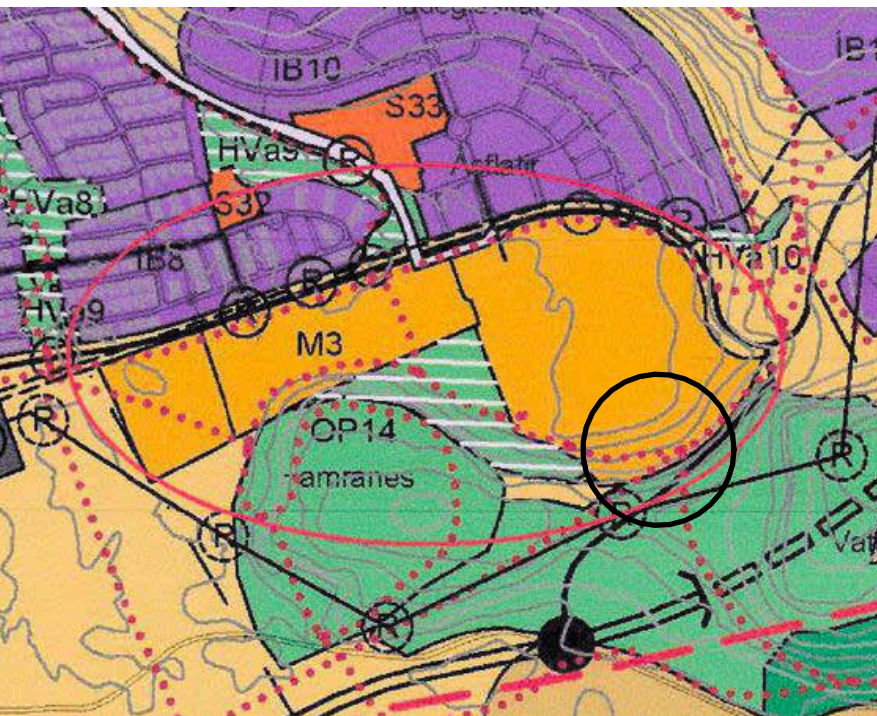
4.10. Áfangaskipting
Byggingarnar verða byggðar í tveimur til þremur áföngum A, B og C. Hver áfangi er sjálfstæð eining. Þannig getur hver áfangi hlotið úttekt byggingarfulltrúa þó hinn áfanginn sé í byggingu.

4.11. Hjóðvíst
Hönnun bygginga verður í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar hvað varðar hjóðvíst. Jafnframt er vísað til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Svæðið er skilgreint sem miðsvæði og lýtur viðmiðum um hjóðvíst samkvæmt því.

4.12. Veitur og lagnir
Kvaðir um stofn- og dreifkerfi bæjarins koma fram á mæli- og hæðablaðum.

4.13. Skilmálatala	
Lóðarstærð	5265,6 m²
Hámarks byggingarmagn miðast við upprunalega stærð lóðar, 4672,2 m² (A m² ofanjarðar)	5606,6 m²
Heildarbyggingarmagn	7709,1 m²
Nýtingarhlutfall (A m² ofanjarðar)	1,2
Nýtingarhlutfall miðað við heildarbyggingarmagn	1,65
Hæð bygginga	6h
Íbúðafjöldi hámark	52
Lágmarksfjöldi bílastæða	52
Lágmarksfjöldi hjólastæða	52
Áætlað nýtingarhlutfall lóðarinnar er 1,2 miðað við byggingarmagn ofanjarðar og 1,65 miðað við heildarbyggingarmagn. Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.	

5. UMHVERFISSKÝRSLA
Umhverfisskýrsla þessi er unnin sem hluti deiliskipulagsins skv. gr. 5.4.1. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Helstu umhverfisáhrifin eru á umhverfisþættina landslag og ásynd, jarðmyndanir, samfélag og heilsu. Með deiliskipulagi Hamranessvæðisins er verið að auka við byggð á svæðinu og um leið stýðja við þá byggð í suður hluta bæjarins sem fyrir er (Völlumum). Þannig er verið að styrkja innviði og grunnkerfi bæjarhlutans og bæta hverfisbrag hans. Ósnortin náttúra er í næsta nágrenni sem býður upp á fjölbreytta möguleika til útivistar á svæðinu. Svæðið er í útjaðri bæjarins og því mikils um vert að almenningssamgöngur sem og hjóla- og gönguleið verði góðar. Á þetta sérstaklega við um tengingar við skóla svæðisins og alla afþreyingu á svæðinu. Skipulagssvæðið er í jaðri gröns nútímahrauns. Svæðið fer úr því að vera lítt raskað í að verða byggt svæði. Innan svæðisins er ekki gróður eða vistgerðir sem þykja sérstakar og ber að vernda. Nútímahraun nýtur verndar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013 en stór hluti Hafnarfjarðarbæjar er á nútímahrauni. Þéttbýlismörk eru ákveðin í aðalskipulagi og gefa þau til kynna hvar áætlað er að raska svæðum fyrir uppbyggingu. Stefna um þróun íbúðabygðgar skapar samfelli í byggð sem stuðlar að samnýtingu innviða, sjálfbærni svæða og hagkvæmni nýtingu lands. Skilmálar deiliskipulags um umhverfisvænar lausnir, blágrænar ofanvatnslausnir, yfirborðsfrágang lóðar og góðar stígatengingar fyrir gangandi og hjólandi munu stuðla að umhverfisvænni uppbyggingu og bættri lýðheilsu. Samfélagsleg áhrif af skipulaginu eru því talin jákvæð. Heildaráhrif skipulagsins eru talin óveruleg en neikvæð á jarðmyndanir sökum nálægðar við nútímahraun. En samfélagsleg áhrif eru metin jákvæð.



HLUTI AF BREYTTU AÐALSKIPULAGI HAFNARFJARÐAR 2013-2025, STAÐFEST 4 MAÍ 2021. STAÐSETNING Í BÆJARLANDI

SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðarmörk
- Byggingarreitir neðanjarðar
- Hverfisvernd
- Byggingareitur
- Grænt svæði
- Götur
- Gangstétt / göngustígar
- Bílastæði á lóð. Fjöldi, lega og staðsetning er leiðbeinandi
- Helgunarsvæði körfubíls
- Kvóð um gönguleið
- Djúpgámar, staðsetning er leiðbeinandi
- Stærð lóðar í m²
- 5h+kj Fjöldi hæða og kjallari
- Inngangar
- Innkeyrslur bílageymslu
- Samfélagsgarður/Leiksvæði til skýringar
- Möguleiki á deilibilum, staðsetning leiðbeinandi

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Þann _____ 20____ og

í _____

Þann _____ 20____.

Tilagan var auglýst frá _____ 20____

með athugasemdarfresti til _____ 20____.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild stjórnartíðinda

þann _____ 20____.

HAMRANES

BAUGHAMAR 13

DEILISKIPULAG

VERK

000-000

BLAD

100

REYKJAVÍK 30.10.2023

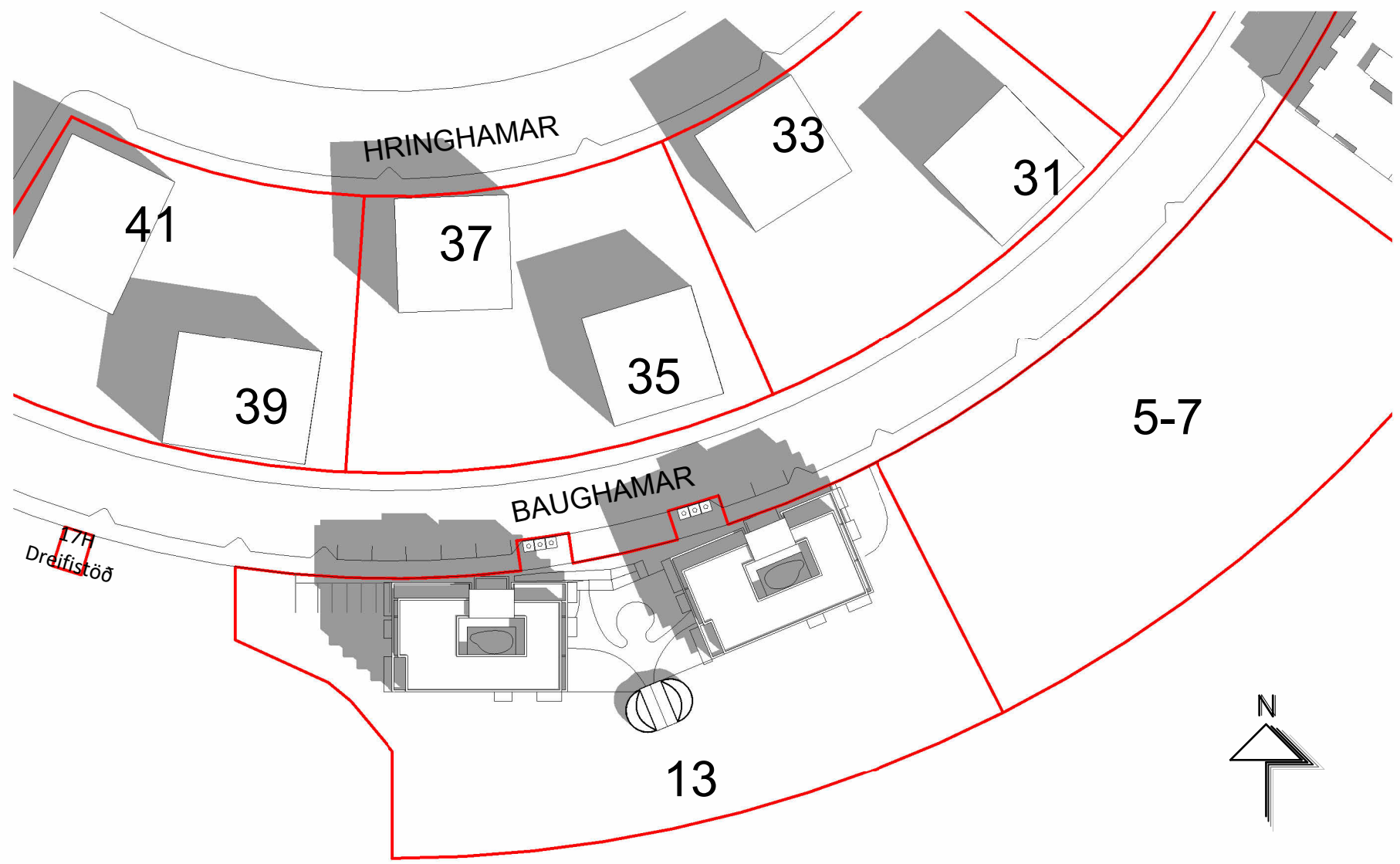
KVARDÍ 1:500

BLADSTÆRÐ A1

TEIKNISTOFA ARKITEKTA

SUDURLANDSBRÁUT 20 KAUPANGI VÍÐ MYRÁRVEG 600 AKUREYRI NETFÖNG: johann@teikna, teikna@teikna.is

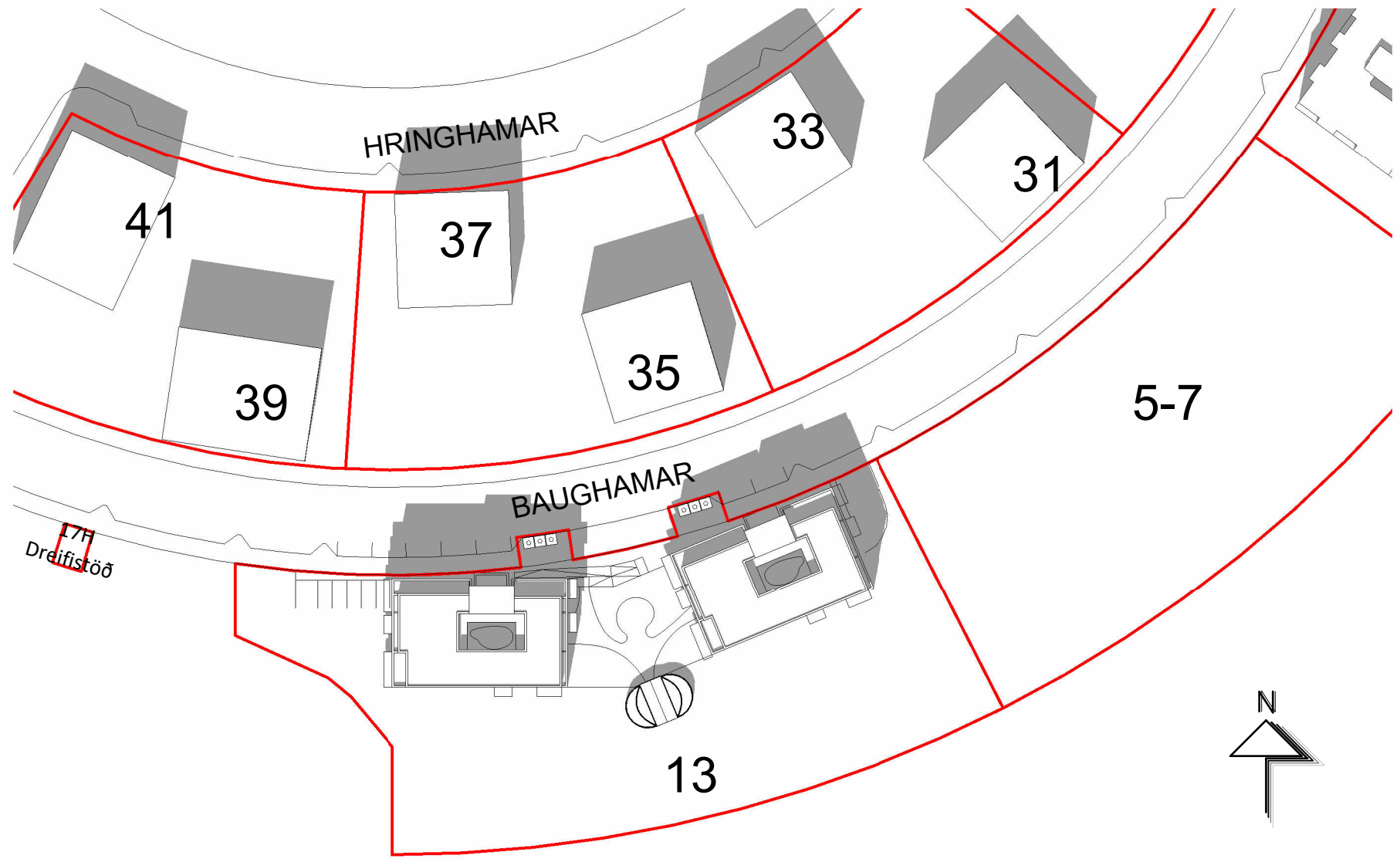
108 REYKJAVÍK SÍMI 552 8740 SÍMI 461 5508 VEFFANG: teikna.is



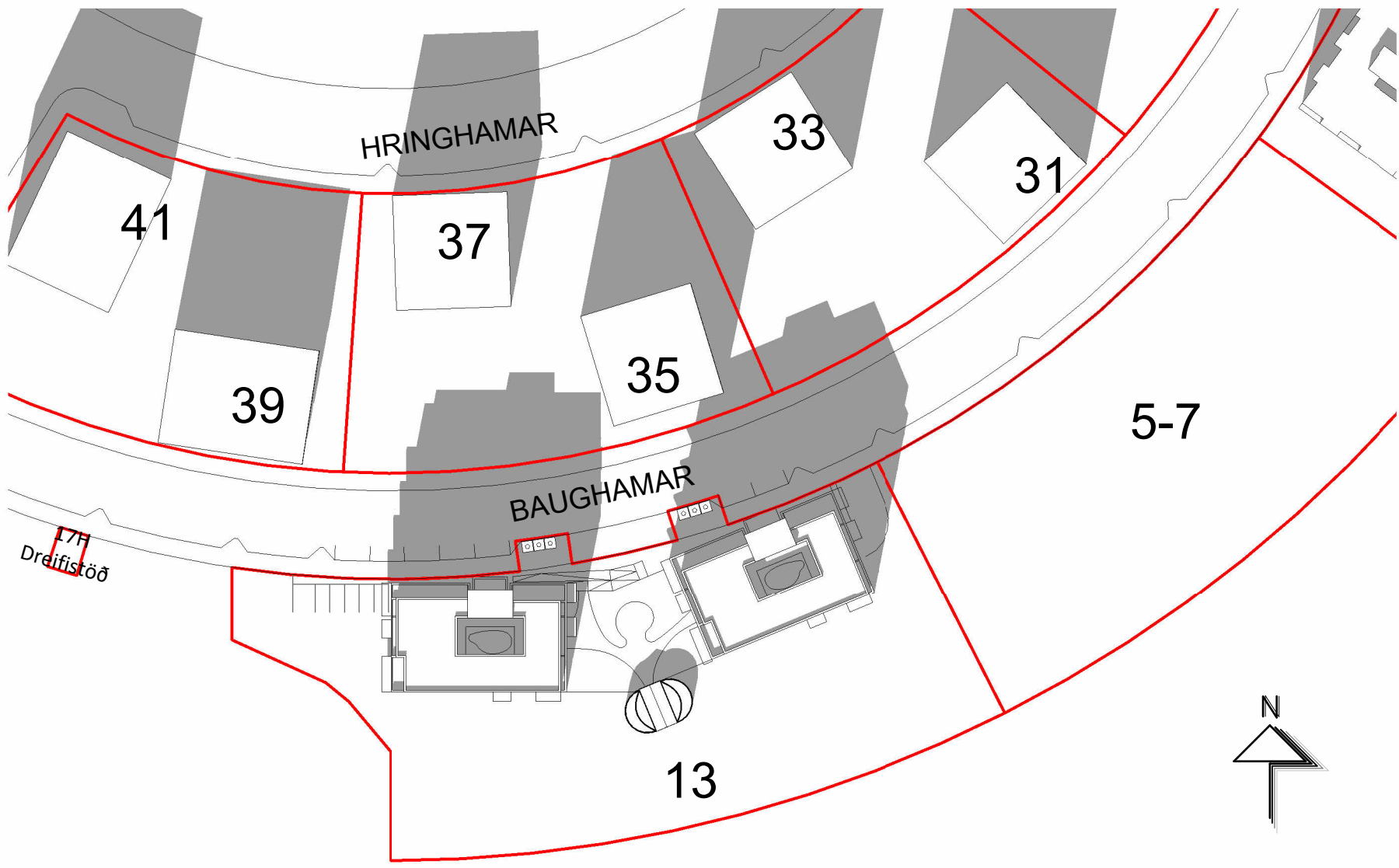
SUMARSÓLSTÖÐUR KI 11
mkv: 1 : 1000



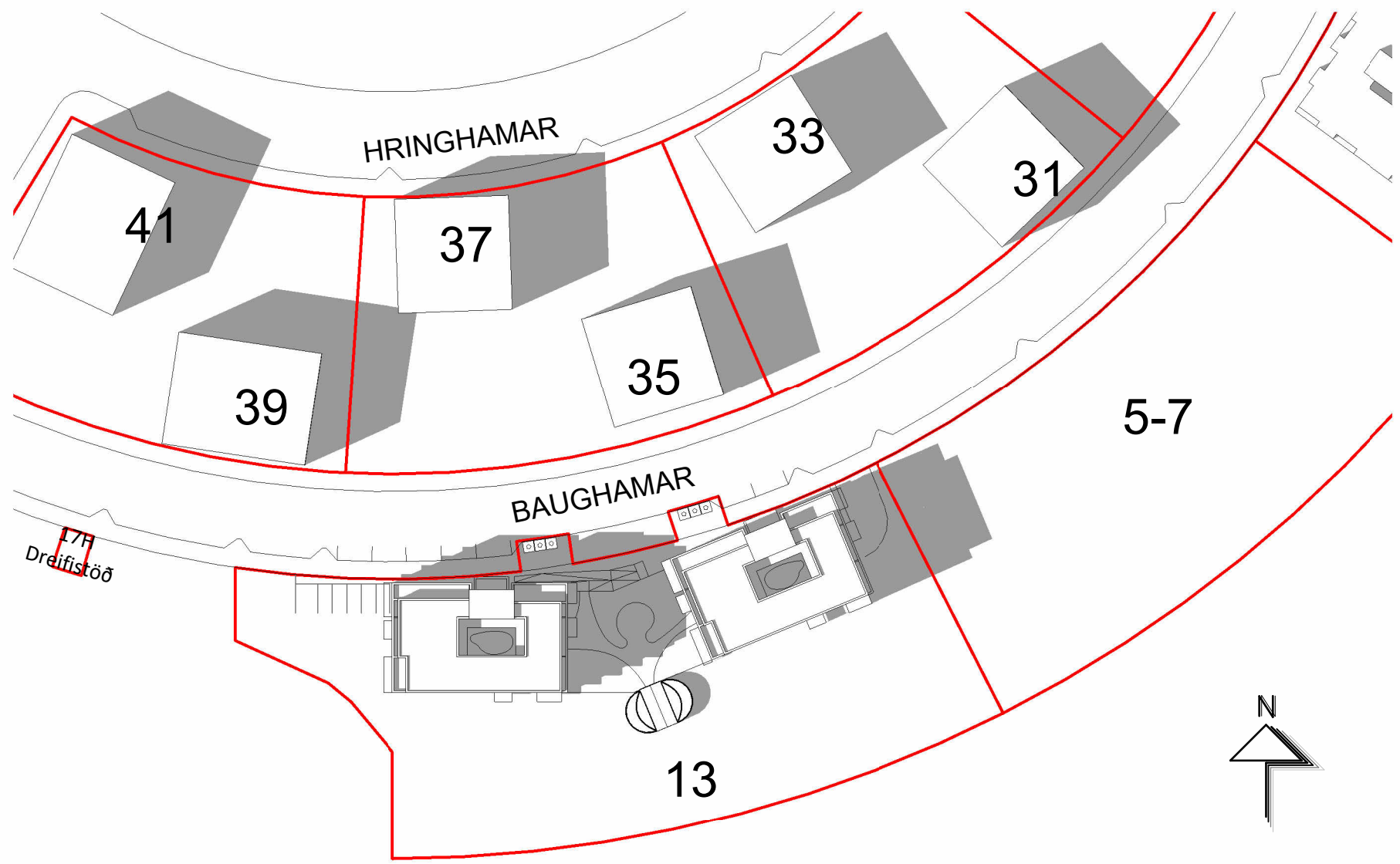
JAFNDÆGUR KI 11
mkv: 1 : 1000



SUMARSÓLSTÖÐUR KI 14
mkv: 1 : 1000



JAFNDÆGUR KI 14
mkv: 1 : 1000



SUMARSÓLSTÖÐUR KI 17
mkv: 1 : 1000



JAFNDÆGUR KI 17
mkv: 1 : 1000



YFIRLITSMYND TIL SUÐVESTURS



GÖTUMYND TIL AUSTURS



GÖTUMYND TIL VERSTURS

HAMRANES		VERK
BAUGHAMAR 13		000-000
SKUGGAVARP OG SKÝRINGARMYNDIR		BLAD
		101
REYKJAVÍK 30.10.2023		
KVARDI 1:500	BLADSTÆRÐ A1	
		
TEIKNISTOFA ARKITEKTA		
SUDURLANDSBRÁUT 20 108 REYKJAVÍK Sími 552 8740		
KAUPANGI VÍÐ MYRARVEG 600 AKUREYRI Sími 461 5508		
NETFÖNG: johann@teikna, teikna@teikna.is VEFFANG: teikna.is		