

Hamranes

Rammaskipulag



Greinargerð

október 2020

unnið af:



vinnustofa arkitekta

VSB
VERKFRÆÐISTOFA



fyrir
Hafnarfjarðarbæ

Efnisyfirlit

Inngangur

Formáli	3
Hlutverk rammaskipulags	4
Breytingar á Aðalskipulagi varðandi svæðið	4
Afmörkun Hamranes	5
Staðhættir	5

Sýn og nálgun

Jafnvægi á milli heimilis og vinnu	7
------------------------------------	---

Viðmið til uppbyggingar

Grunnhugmynd	9
Byggingar	11
Götulíf og umferðarmenning	13
Bílastæði	15
Göngu- og hjólastígar	17
Samfélagsleg starfssemi og opin svæði	18
Blágrænar ofanvatnslausnir	19

Áfangaskipting

Sjálfbært samfélag í þremur skrefum	21
Áfangi A	23
Áfangi B	29
Áfangi C	33

Inngangur

Formáli

Nýtt rammaskipulag fyrir blandaða byggð hefur verið í þróun frá árinu 2017 í Hamranesi, sem staðsett er við Vallarhverfi í Hafnarfirði. Síðasta samþykkt deiliskipulags á svæðinu er frá haustinu 2008.

Með þeirri endurskoðun sem átt hefur sér stað nú er leitast eftir að stíga ákveðin skref í átt að sjálfbæru borgarumerfi. Gert er ráð fyrir þéttari byggð en áður og horft til fleiri samgönguhátta en einkabílsins. Á sama tíma er horft til fjölbreyttari notkun en áður en í því samhengi er leitast eftir að blanda verlsun og þjónustu, atvinnustarfssemi og samfélagsþjónustu með sterkari hætti inn í sjálfa íbúðarbyggðina.

Við gerð rammaskipulagsins hefur mótun á sjálfbærri sýn verið fléttað saman við hugmyndir og áherslur mögulegra uppbyggingaraðila á svæðinu. Er það von bæði höfunda rammaskipulags og Hafnarfjarðarbæjar að til lengri tíma litið takist að þróa sjálfbært hverfi með lifandi og nærandi mannlífi.



Hlutverk rammaskipulags

Rammaskipulag er stefnumótandi framtíðarsýn um heildaryfirbragð svæða. Í því er gerð grein fyrir öllum helstu efnistöfum við uppbyggingu þróunarreita sem síðan verða útfærð nánar í deiliskipulagi. Staðfest rammaskipulag er stjórnsýslulegt tæki sem stýrir deiliskipulagsvinnu á markvissan hátt með skýr markmið og forsendur að leiðarljósi. Samþykkt rammaskipulag skal hljóta meðferð í samræmi við 4. mgr, 28. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tölulegar stærðir um heildarbyggingarmagn taki mið af rammaskipulagi, þótt endanlegar útfærslur, byggingarmagn, ásýnd og hæðir húsa ákvarðist í deiliskipulagi hverrar lóðar.

Breytingar á Aðalskipulagi varðandi svæðið

Til að koma til móts við þau markmið sem lýst er hér að framan hefur ákvæðum um svæðið verið breytt eftirfarandi:

Byggðin við Hamranes verður blönduð byggð og stefnt er að fjölbreyttri gerð búsetuforma til að koma til móts við sem flesta og fá fjölbreytta íbúablöndu. Fjöldi íbúða verður um 1200 – 1500. Á svæðinu eru fyrirhugaðir skóli og leikskóli auk verlsunar og þjónustu. Einnig er gert ráð fyrir möguleika á hjúkrunarheimili og atvinnustarfssemi.

Miðsvæðis í byggðinni verður tjörn sem mun nýtast fyrir blágrænar ofanvatnslausnir hverfisins. Einnig er fyrirhugað að hafa afmörkuð svæði og /eða lóðir þar sem smáhýsi verða leyfð sem sérþýli eða viðbót við aðrar íbúðir.

Inngangur

Afmörkun Hamranes

Hamranes hverfið er um 25 hektara svæði staðsett í dalverpi umlukið Skarðshlíð til norðurs, Vatnshlíð til austurs og Hamraness til suðurs. Til vesturs er opin sjónlína yfir á Vellina og Reykjanesið fjær. Svæðið afmarkast af Ásvallabraut sem aðgreinir Hamranes frá Völlunum og Skarðshlíð til norðurs. Landið hækkar í jaðri deiliskipulagssvæðisins til suður og austurs og mótar náttúruleg mörk.

— — — — — Afmörkun svæðis



Staðhættir

Helsta einkenni svæðisins er nálægðin við opið náttúrusvæði, landslag sem einkennist af aflíðandi gróinni hlíð til suðurs og austurs, hraunbreiðu í svæðinu miðju og sviðsterkum klettavegg til suðvesturs. Til norðurs er núverandi íbúðabyggð með skóla, leikskóla og annarri grunnþjónustu sem tengist með undirgöngum fyrir gangandi undir Ásvallabraut.

Vindmælingar sem birtar eru á vindatlas Veðurstofu Íslands benda til þess að ríkjandi vindátt sé úr suðri og suðaustri. Þannig má áætla að Hamranesið sé í góðu skjóli þar sem hlíðar umlykja það í allar áttir nema til vesturs og norðvesturs.



Hraun - hverfisvernd



Áhrifarík landslagseinkenni



Sýn og nálgun

Jafnvægi á milli heimilis og vinnu

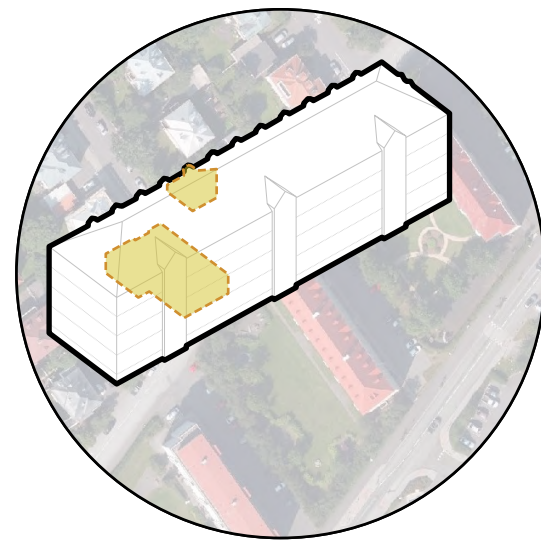
Á undanförunum misserum hefur komið í ljós hversu mikilvægt það er að vinnan geti verið heima en mörg störf bjóða upp á slíkt á tímum alnetsins. Um þessar mundir þurfa því skipulagshugmyndir að afmá skörp skil sem hafa orðið á milli heimilis og vinnu.

Samt er mikilvægt að vinnan taki ekki yfir heimilislífið heldur verður að skapa jafnvægi milli þessara mikilvægu þátta í lífi okkar, þannig að vinna og heimili styrki hvort annað.

Til að vinna að þessum markmiðum er leitast eftir að horfa á hverfið sem eitt stórt heimili þar sem íbúum er tryggt fjölbreytt, sveigjanlegt, öruggt og örvandi umhverfi sem hvetur til skapandi athafna fólks á öllum aldri.

Í hverfi þar sem jafnvægi ríkir á milli heimilis og vinnu geta vistvænar áherslur í skipulagi fengið að blómstra með náttúrulegum hætti; bílferðum í og úr hverfinu fækkar og verslun og þjónasta af ýmsu tagi getur frekar staðið undir sér þegar fólk staldrar lengur við í heimabyggð.

Hér á opnunni er varpað ljósi á nokkur mikilvæg atriði til að hverfi sem bíður upp á vinnu, líf og leik geti blómstrað. Á sama tíma þarf að hugleiða vel félagsleg mengi einstaklinga yfir heilt æviskeið.



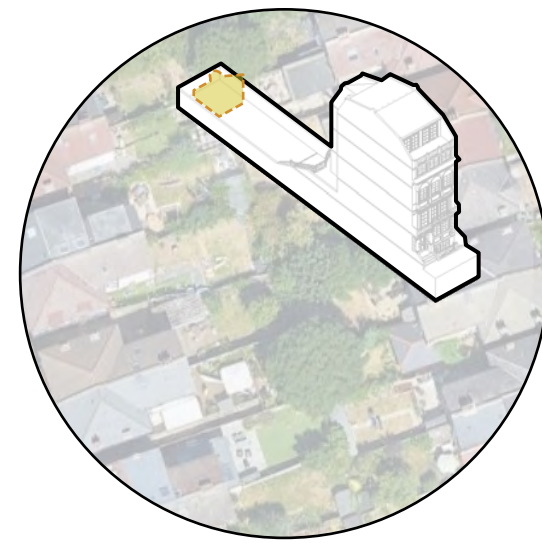
Vinnustaður í fjölbýli

Í rótgrónum fjölbýlishúsum í Reykjavík má sjá athyglisvert fyrirkomulag sem er falið í nokkurs konar vinnustofu í risi byggingar sem tilheyrir hverri íbúð. Þetta fyrirkomulag mætti heimfæra með áhugaverðum hætti í Hamranesi.



Verslun og menning

Í þétt byggðu hverfi er vel mögulegt að hverfisverslun og kaffihús geti þrífist sem yrði lyftistöng fyrir Hamranes og nálæg hverfi.



Vinnustaður á raðhúsalóð

Raðhúsalóðir í Englandi eru oft ílangar með litlu húsi í enda lóðar. Smáhýsið getur verið svefnherbergi, gestaherbergi eða jafnvel hlýlegur vinnustaður. Raðhúsin búa ennfremur yfir mörgum þeim kostum sem finna má í einbýli, eins og sér inngangi og garði, á sama tíma og hverfið er þétt og lifandi.



Fjölbreytileg og þétt byggð samofin náttúru

Í Malmö í Svíþjóð má finna nýlegt hverfi sem býr yfir öllum þeim eiginleikum sem manneskjuvænt og vistvænt hverfi býr yfir. Þessi gæði má vel ímynda sér að geti dafnað á Hamranesi.



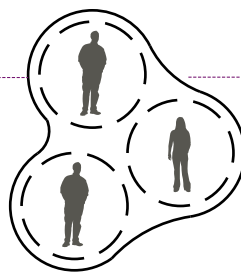
Afpreying - úti og inni

Til að efla hverfisanda íbúa á öllum aldri er vel mögulegt að skapa ramma utan um afþreyingu í sterkum tengslum við skóla hverfisins, eins og með samnýtingarmöguleikum á smíðaaðstöðu og garðrækt.



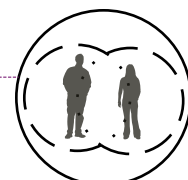
20 ára

Flogið úr öruggu hreiðri foreldrahúsa



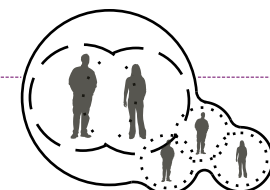
20 - 30 ára

Ekki óalgengt að deila stærri íbúð ásamt nokkrum fleirum.



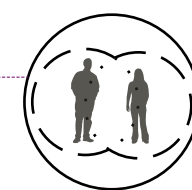
25 - 35 ára

Aðstæður breytast og sambúð hefst.



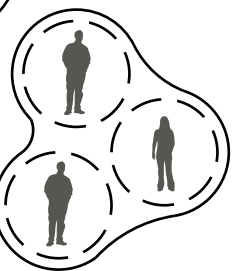
30 - 50 ára

Fjölskyldulíf þar sem börn koma í heimin sem vaxa og dafna á heimilinu.



50 - 100 ára

Margvíslegar breytingar eiga sér stað.



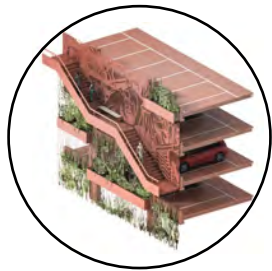
Fjölbreytilegir samgönguhættir

Mikilvægt er að efla fjölbreytilega og vistvæna samgöngumáta. Hamranes er í dag í seilingarfjarlægð frá strætóstoppistöð og tenging við náttúru bíður upp á nærandi gönguleiðir fyrir fólk á öllum aldri.



Bíllinn í vistvænu ljósi

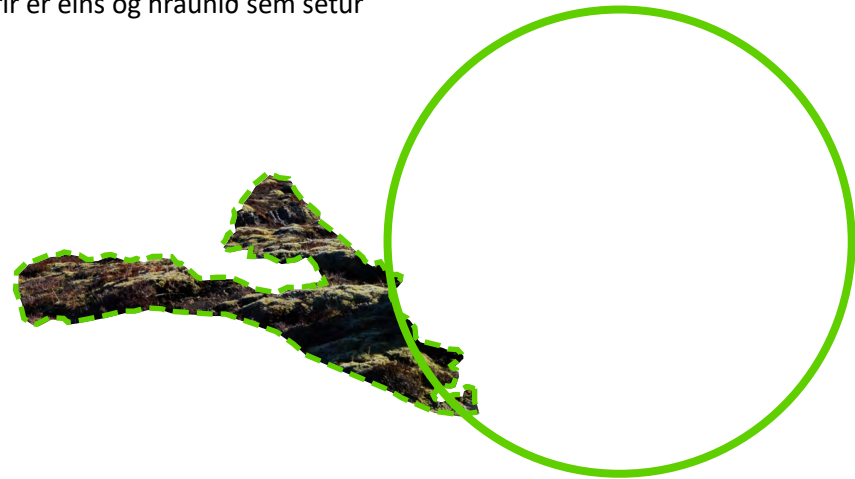
Þegar fjölskyldan stækkar og aldurinn færast yfir eykst þörfin á að nota bíl. Hverfið þarf þó að vera í stakk búið fyrir græna orku bílsins og möguleikanum á deilibleihagkerfi. Nauðsynlegt er að horfa hvar og hvernig má geyma bíla. Bílastæðahús er vistvænn kostur og getur með vönduðum arkitektúr verið þrýði í umhverfinu.



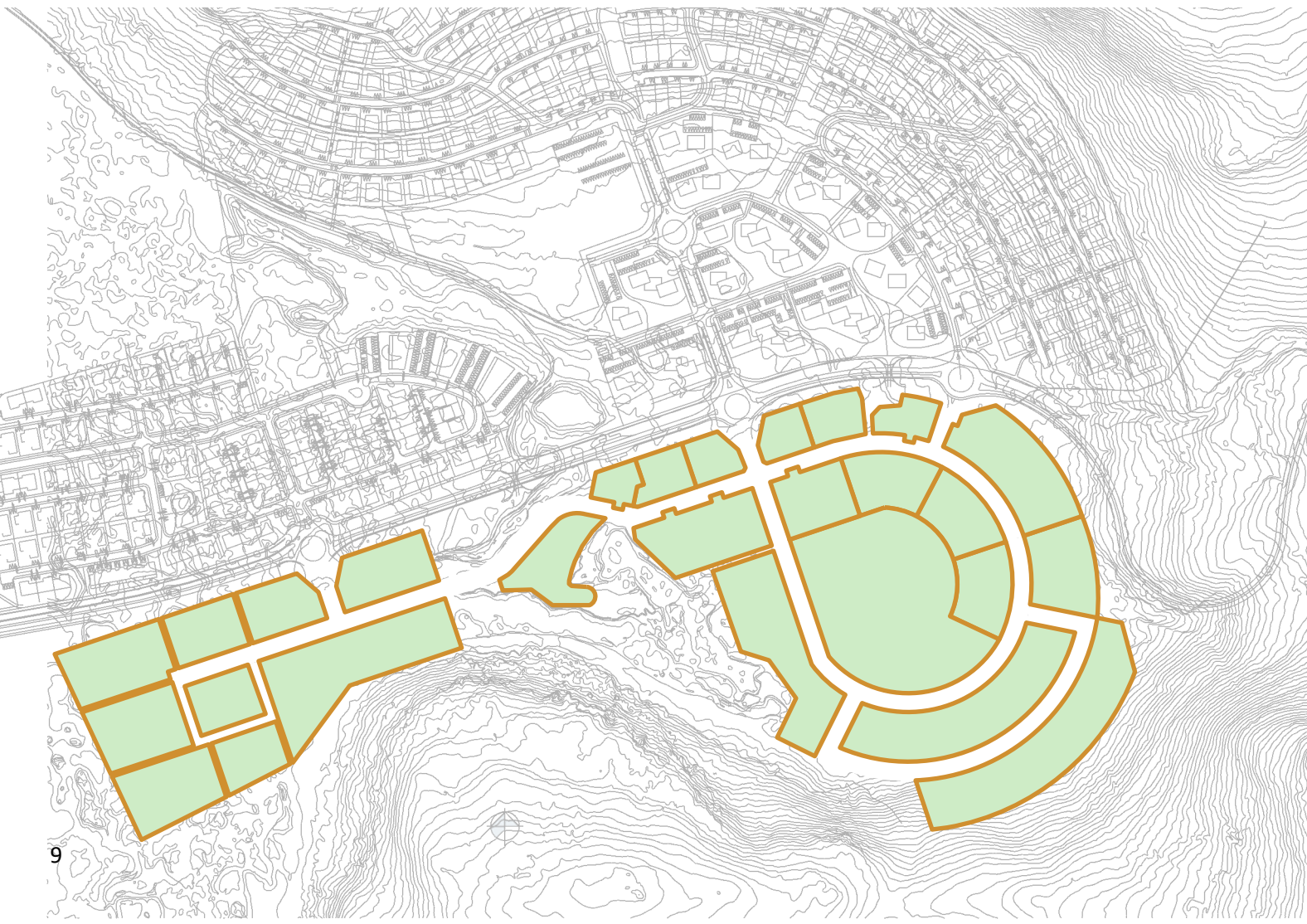
Viðmið til uppbyggingar

Grunnhugmynd: Byggð lagar sig eftir landslagi, náttúru og veðurfari

Byggðin mun fylgja hlíðunum sem umlykja svæðið. Hæð bygginga munu taka mið af vindáttum til að skapa skjól, og afstöðu sólar til að tryggja sem best birtuskilyrði innan hverfisins. Á sama tíma er mikilvægt að byggðin sé í sterku og áhrifaríku samspili við þá náttúru sem fyrir er eins og hraunið sem setur sterkan svip á svæðið.

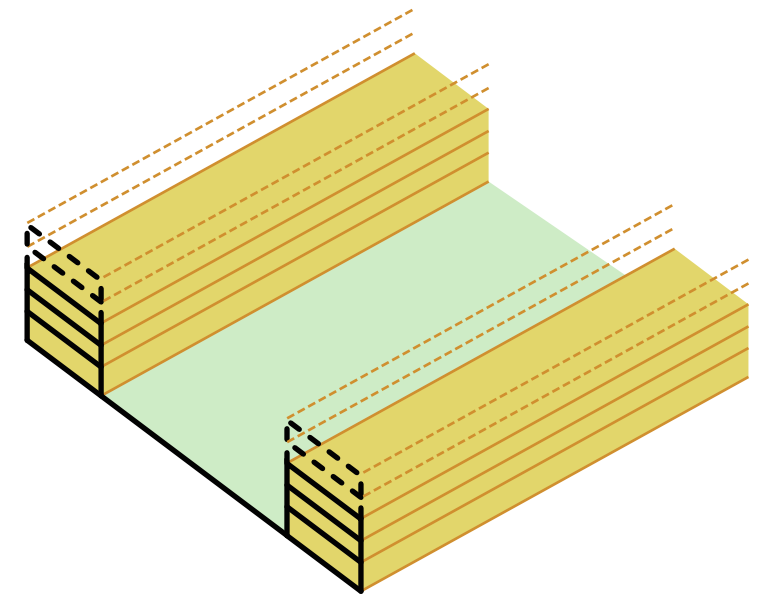


 Lóðir



Fjölbýli

- Skulu almenn vera á bilinu 3- 5 hæðir.
- Heimilt er til hærri lofthæðar á jarðhæð til að koma til mótis við starfssemi eins og þjónustu og afþreyingu.

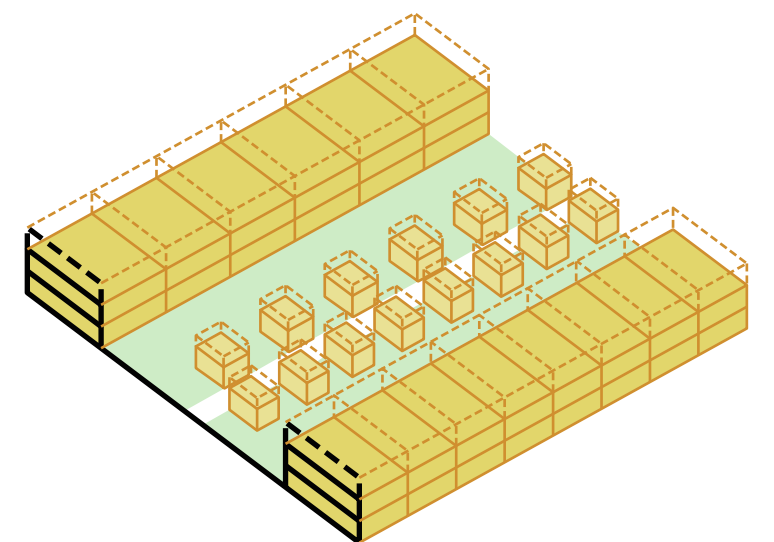


Raðhús

- Skulu almenn vera á bilinu 2- 3 hæðir.
- Heimilt er að byggja smáhýsi á raðhúsalóðum.

Smáhýsi

- Skulu almenn vera á 1 hæð, með salarhæð allt að 3,5 m.
- Hámarks grunnflötur er 30 m².

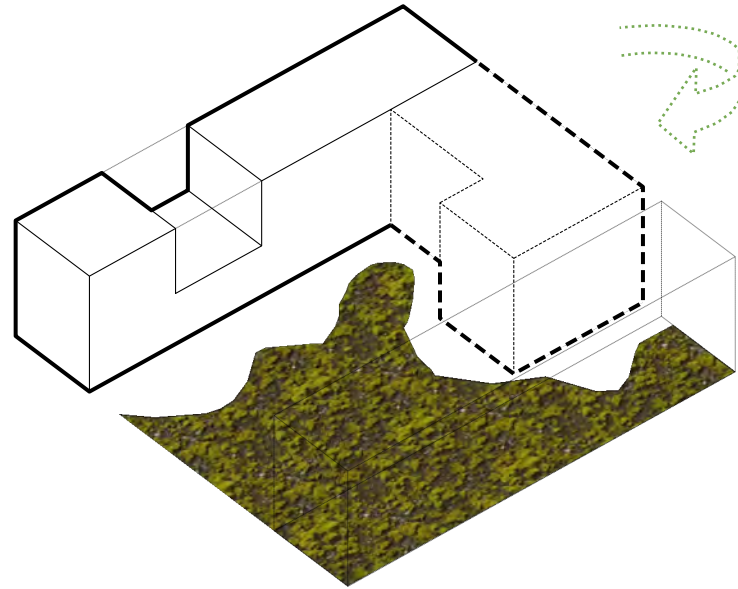


Viðmið til uppbyggingar

Byggingar

Náttúra og landslag

Byggingar skal móta í sterku og áhrifaríku samspili við landslagi við náttúru á Hamranesi.

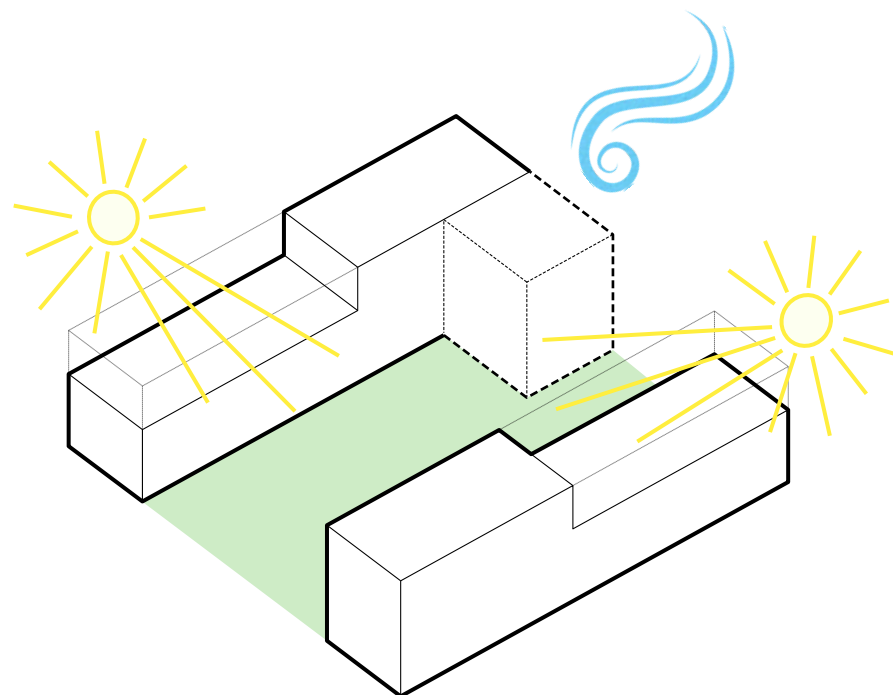


Hraun í byggðu umhverfi
Hafnarfjarðar
- ljósmyndir: Svala Ragnarsdóttir








Veðurfar

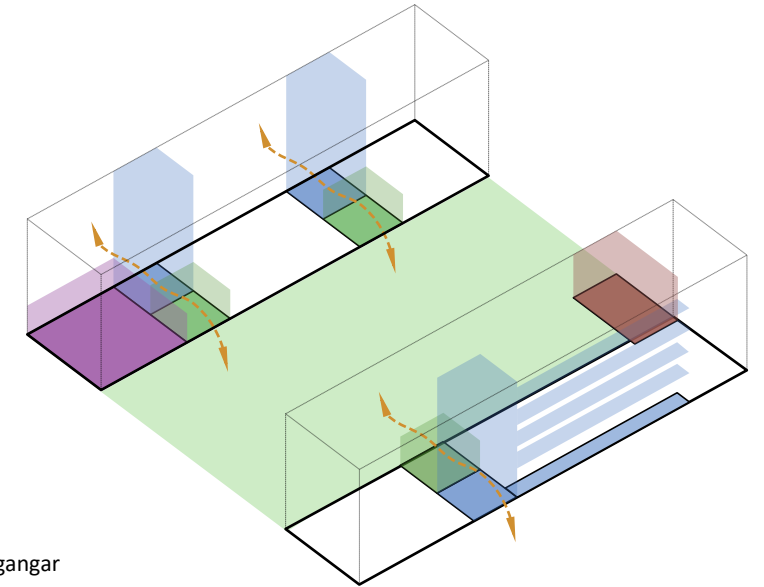
Hæð bygginga og fyrirkomulag skal taka mið af vindáttum til að skapa skjól og afstöðu sólar til að tryggja sem best birtuskilyrði innan hverfisins.



Sameiginleg rými

- Skulu vera björt og búa yfir sterkum arkitektónískum gæðum.
- Á jarðhæð geta sameiginleg rými boðið upp á annars konar starfssemi en íbúðir; eins og veitingahús og rými fyrir tómstundir.
- Koma má fyrir sameiginlegum rýmum á efri hæðum með fjölbreytilegum möguleikum fyrir íbúa.

-  Sameiginleg rými á jarðhæð
-  Sameiginleg rými á efri hæðum
-  Umferðaleiðir: stigar, gangar og svalagangar
-  Sameiginlegar geymslur
-  Aðgengi í gegnum byggingu





Sameiginlegar geymslur

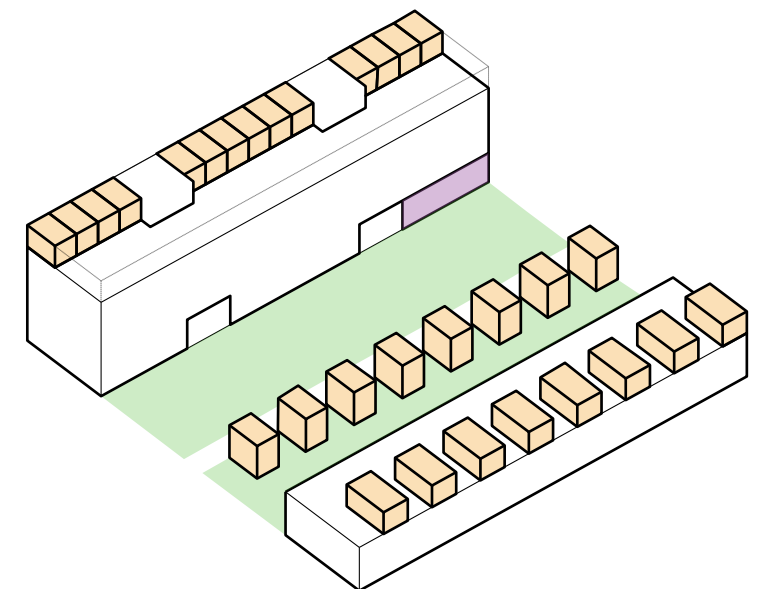


Sameiginleg þvottarými

Vinnustaðir heima í hverfinu

- Útbúa má rými fyrir vinnu, eins og á efstu hæðum bygginga eða í smáhýsum.
- Á jarðhæðum er mögulegt að vera með sameiginleg vinnurými og fundarherbergjum, t.d. í tengslum við kaffihús.

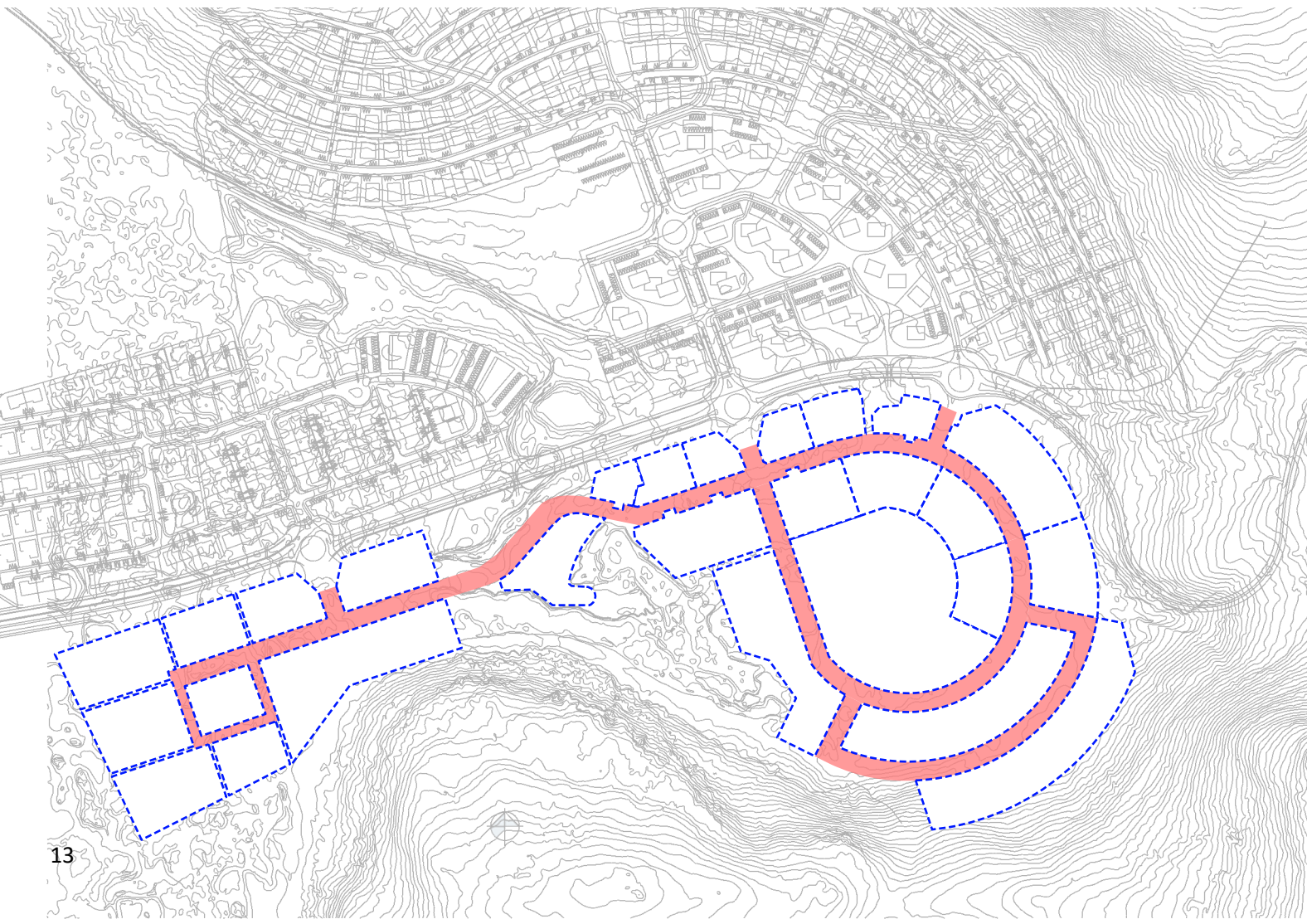
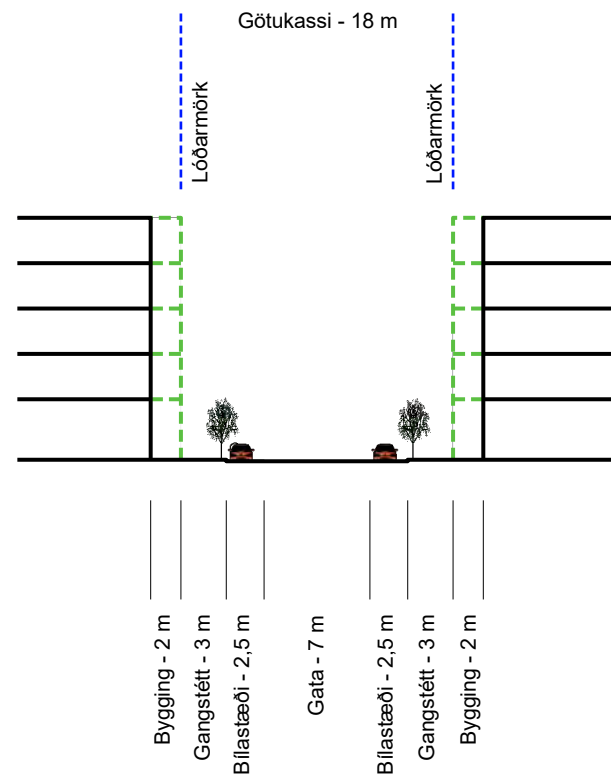
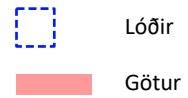
-  Vinnurými - lítil fyrir einstaklinga
-  Sameiginleg vinnurými



Viðmið til uppbyggingar

Götulíf og umferðarmenning

Götur munu fylgja landslagslínunum staðarins. Þær gegna veigamiklu hlutverki við að skapa líf í þessu nýja hverfi. Svokölluð „borgargata“ mun leiða gangandi, hjólandi og keyrandi vegfarendur í gegnum hverfið en þar munu gatan, húsin og opna rýmið mynda órofa heild.



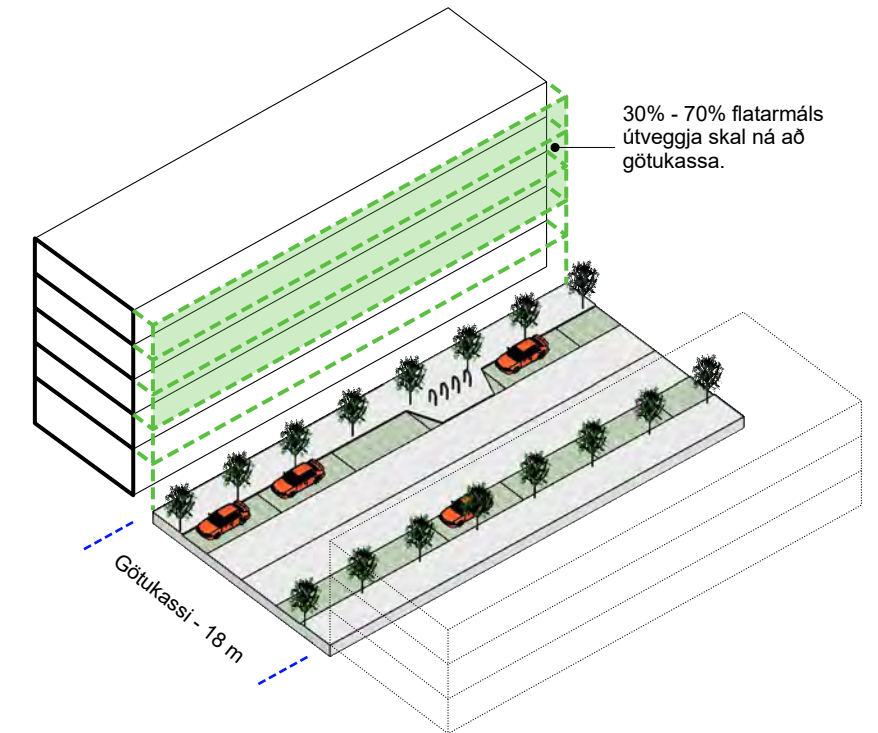
Götukassinn:

Bindandi atriði:

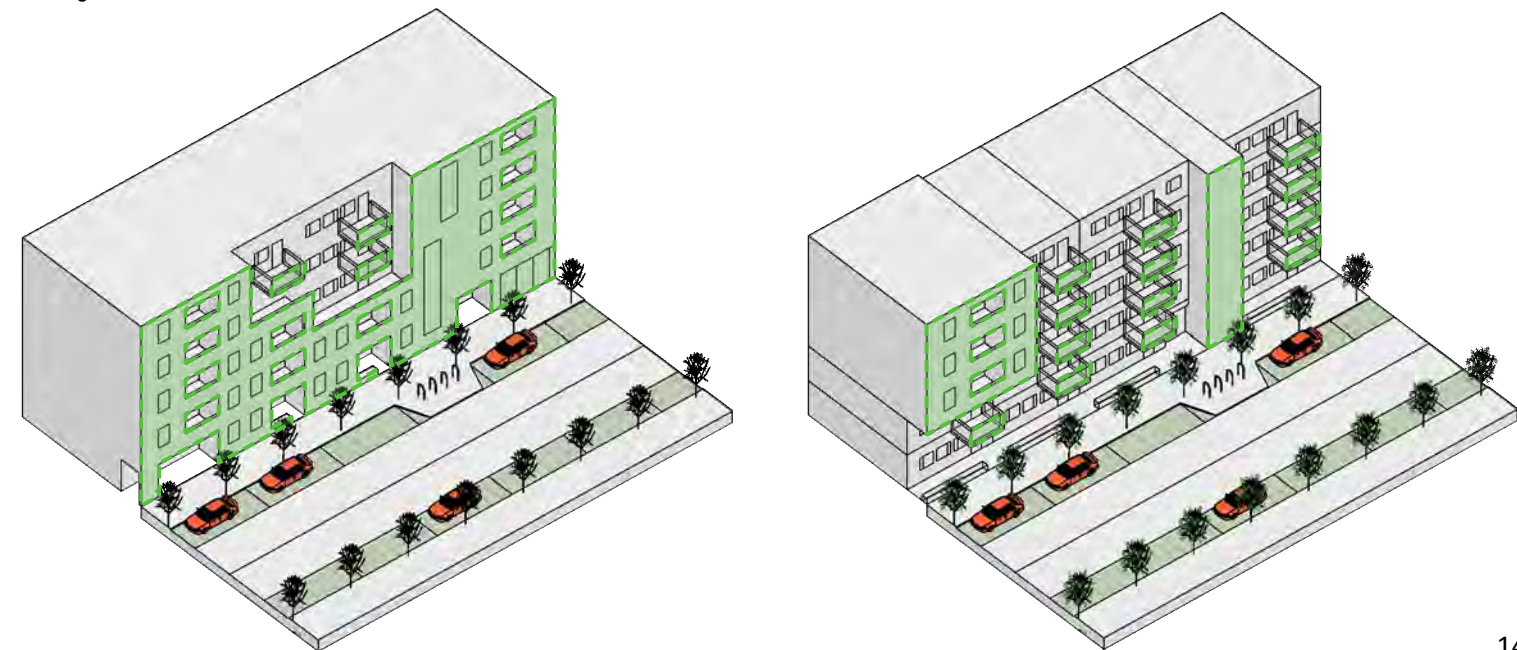
- Hinn almenni götukassi er 18 m að breidd.
- Við gangstéttir er gert ráð fyrir almennum bílastæðum, samsíða götum. Bílastæði taka með þessu móti minna pláss.

Atriði til hliðsjónar:

- Til að skapa heildstæða götuynd skulu byggingar almennt liggja að lóðarmörkum.
- Einnig er heimilt að byggingarhlutar séu staðsettir allt að 2 metrum frá lóðarmörkum ef aðstæður, t.d. veðurfarslegar, kalla á slíkt.
- Þegar byggingarhlutar eru dregnir inn skal um 30% - 70% flatarmáls útveggja, þ.m.t. svalir og svalagangar, ná að götukassa til að tryggja fjölbreytileika.



Dæmi um fjölbýlishús við götur þar sem 30% - 70% flatarmáls útveggja nær að götukassa.



Viðmið til uppbyggingar

Bílastæði

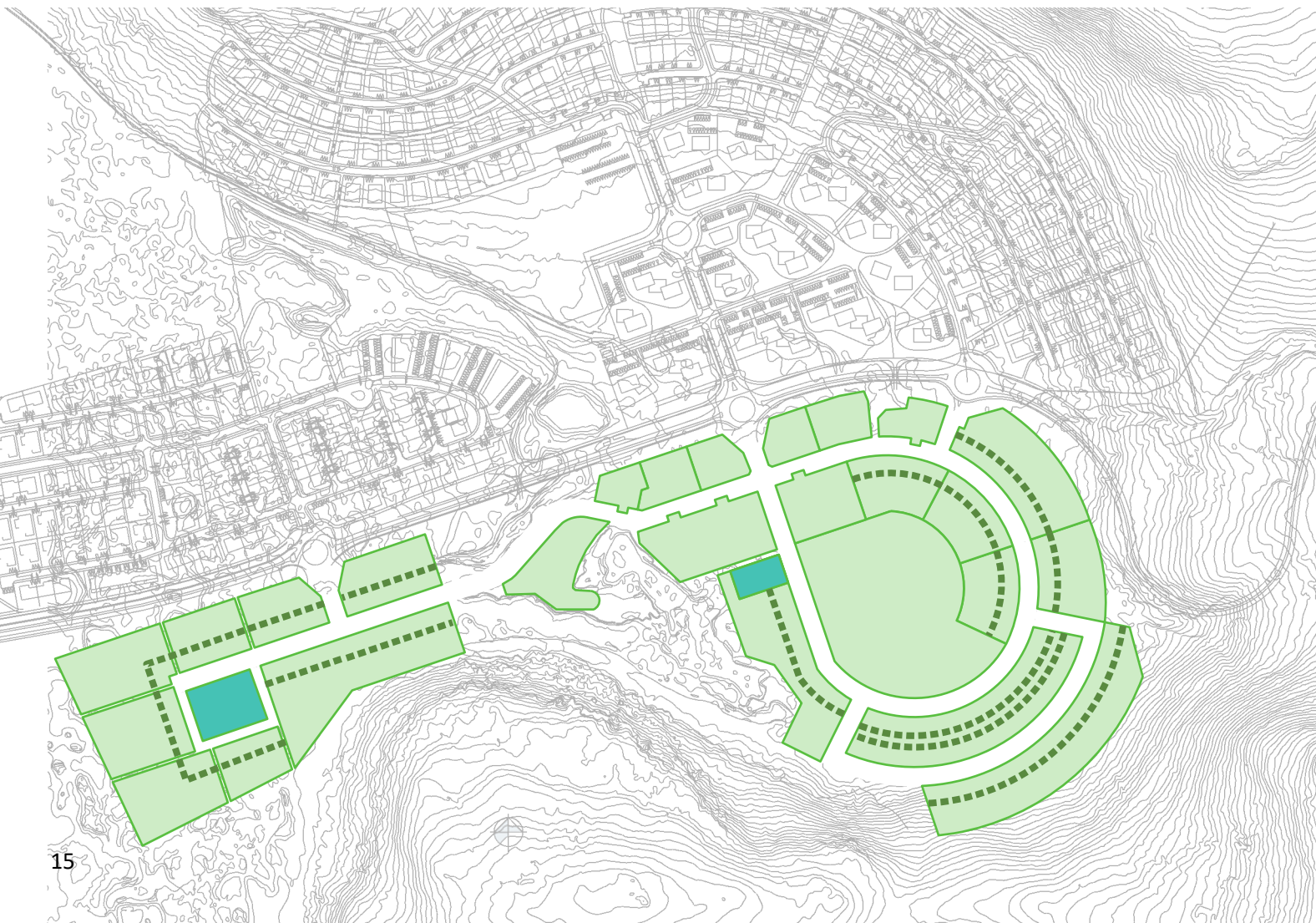
Til að stuðla að bættri landnotkun, fegrun umhverfis og minni útblæstri er nauðsynlegt að draga úr umfangi bílastæða.

Að sama skapi er mikilvægt að tryggja aðgengi og þar með aðgengi fyrir allra. Almennt skal gera ráð fyrir 1 bílastæði á hverja íbúð, sem er 80 m² eða minni en tvö stæði á íbúð sem er stærri en 80 m².

Uppbyggingaraðilum er heimilt að leggja til eigin hugmyndafræði að bílastæðum þar sem sjálfbær markmið eru höfð að leiðarljósi. Í því samhengi er heimilt að víkja frá lágmarks kröfu um bílastæði svo framarlega sem sýnt er fram á með óyggjandi hætti að aðgengi allra sé tryggð og að öllum íbúum sé tryggður raunhæfur kostur á að komast til og frá hverfinu, hvort sem það er með almennings-samgöngum, hjólreiðum eða einkabíl.

Á síðunni hér til hliðar eru kynntar nokkrar aðgerðir í sjálfbærum anda sem hægt er að horfa til við uppbyggingu hverfisins.

- Lóðir
- Bílastæðahús - mögulegar staðsetningar
- 18 m afmörkun á svæði fyrir bílastæði



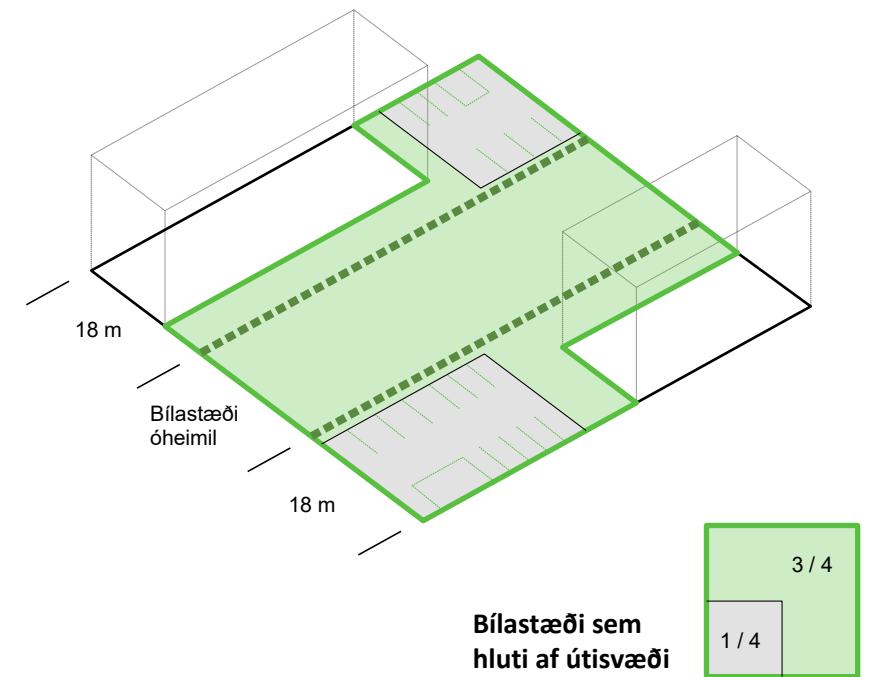
Sjálfbærar aðgerðir sem draga úr umfangi bílastæða

Útbúa samsíða bílastæði í götum.
Sjá nánari útskýringar í kaflanum hér að framan.

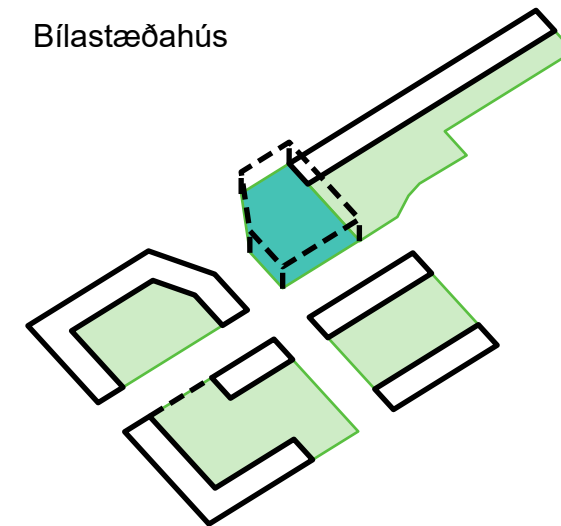
Fjórðungur útisvæðis heimilaður fyrir bílastæði
Mikilvægt er að ekki myndist flæmi bílastæða innan lóða sem rýra ásýnd umhverfisins, eins og sjá má á skýringarmynd hér til hliðar.
- Fjórðungur útisvæðis á lóð (þ.e. svæði á lóð fyrir utan byggingu) skal að hámarki tekið undir bílastæði.
- Bílastæða skulu ekki teygja sig lengra inn á útisvæðið en um 18 m.
- Að jafnaði skulu að hámarki 14-16 stæði saman.

Stuðla að deilibílahagkerfi
Margvíslegar lausnir hafa litið dagsins ljós á þessu sviði sem vert er að horfa til við uppbyggingu á svæðinu.

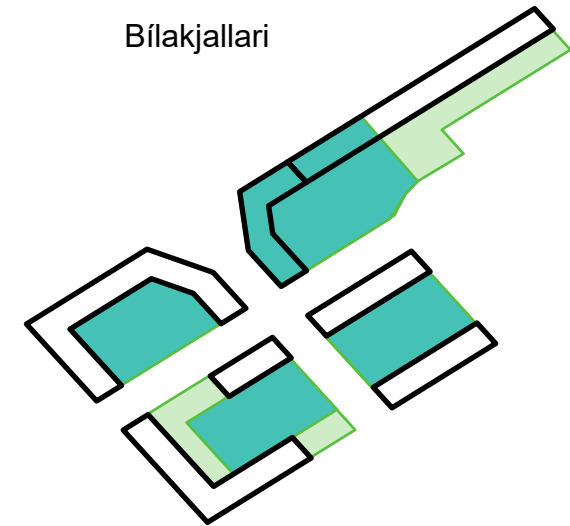
Safna bílum saman í bílastæðahús og/eða bílakjallara.
Að safna bílum saman með þessum hætti hefur margvíslega kosti. Við gerð rammaskipulags hafa þessir kostir verið bornir saman og lagt mat á kostnað, sjá nánar hér að neðan.



Bílastæðahús



Bílakjallari



Umhverfi

Rými milli bygginga verður grænt og bíður upp á líf og leik.

Rými milli bygginga getur verið grænt útfærslur á lóðum verða flóknari, sérstaklega m.t.t. gróðursetningar.

Sjálfbærni

Jarðvegur á lóðum gegndræpur sem viðheldur hringrás vatns. Mögulegt er að breyta notkun bílastæðahúsa ef bílnotkun minnkar.

Jarðvegur er ógegndræpur og því óæskilegur kostur m.t.t. hringrás vatns.

Kostnaður

3.5 milljónir kr/bílastæði







4.5 milljónir kr/bílastæði
37% hærra en bílastæðahús.
byggt á kostnaðargreiningu VSB verkfræðistofu, 1.7.2019 og miðast við verðlag þess tíma.

Viðmið til uppbyggingar

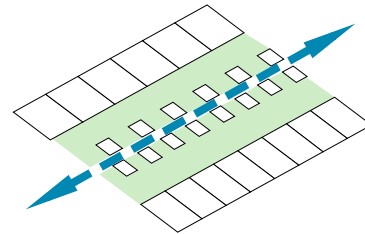
Göngu- og hjólastígar

Göngustígar liggja um hverfið, í námunda við náttúru en einnig inni á lóðum.

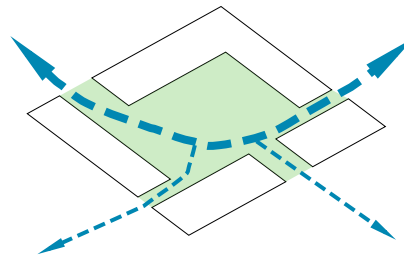
Við Ásvallabraut þarf einnig að gera ráð fyrir að hægt sé að hjóla með góðu móti en slíkur hjólastígur gæti tengst öðrum hjólastígum á Völlumum.

-  Göngu- og hjólastígur
-  Göngustígur í borgarlandi
-  Kvöð um gönguleið, leiðbeinandi staðsetning
-  Lóðir
-  Samfélagsþjónusta: skólar, leikskólar og annað
-  Götur og gangstéttir

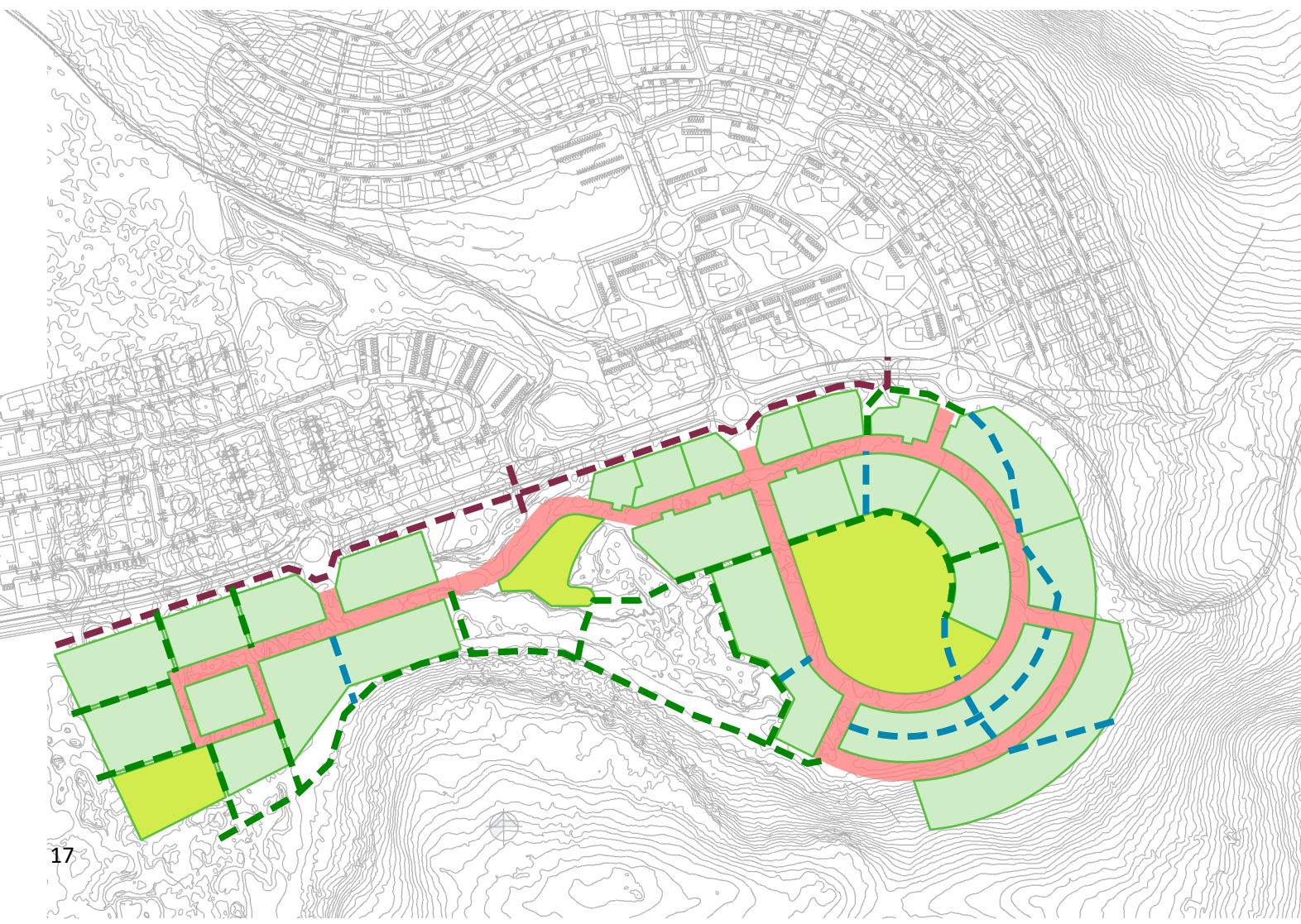
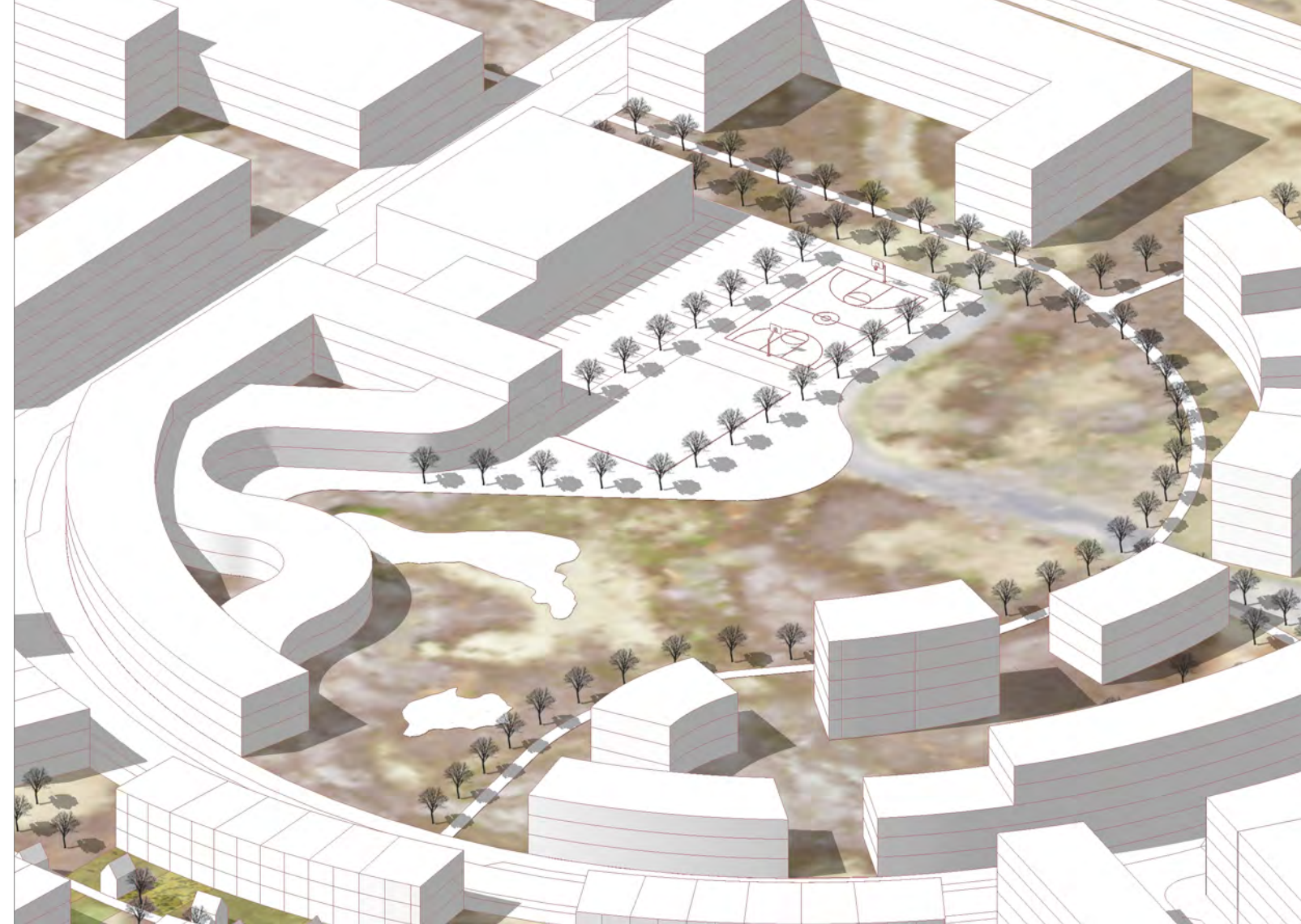
Göngustígar á lóðum



Beint í gegn, eins og til að þjónusta smáhýsi.



Úr einu horni í annað. Þá tekst að varðveita rýmismyndanir sem byggingar oft mynda.



Samfélagsleg starfssemi og opin svæði

Í hverfinu er gert ráð fyrir skóla og leikskóla, á lóðum sem tengjast náttúrunni sterkjum böndum. Hraunið getur þar verið kveikjan að upplifunum fyrir börn í leik en líka lærdóm.



Útikennsla



Leikvöllur



Matjurtagarðar



Tómstundir

Viðmið til uppbyggingar

Blágrænar ofanvatnslausnir

Einn liður í að efla sjálfbærar áherslur byggðar á Hamranesi er að vinna með blágrænar ofanvatnslausnir í eins miklum mæli og kostur er.

Markmiðið er að sem mest af ofanvatni leiti niður í jarðveginn sem næst staðnum sem það fellur á, í stað þess að vera veitt í lokuð fráveitukerfi. Það ofanvatn sem eftir er, er stýrt í gegnum óslitinn grænan vef sem fléttast við byggðina. Þar er hægt á vatninu svo að það nái að síga niður í jarðveginn á leiðinni.

Blágrænar ofanvatnslausnir hafa ýmsa kosti. Þær létta á veitukerfi og viðhalda heilbrigðum vatnabúskap. Þær eru fjárhagslega hagkvæmar þar sem bæði stofn- og viðhaldskostnaður er minni en í rekstri hefðbundinna fráveitukerfa. Þær minnka mengun með upptöku þungamála og annarra mengunarvalda í gróðri og jarðvegi. Þá getur hið sýnilega ofanvatnskerfi kveikt áhuga á eðli vatnsins og hringrás þess. Að lokum auka þær líffræðilegan fjölbreytileika og gera heildaryfirbragð gatna og og annarra almenningsrýma grænna og meira aðlaðandi. Fuglasöngur og gróðurilmur eru enda kærkomnir gleðigjafir.

Við útfærslu á ofanvatnslausnum hverfisins skal taka tillit til íslenskt loftslags, frosts og klaka; snjóbráðunar og vorleysinga.

Tjarnir og votlendi

Vatn er í votlendi og tjörnum á öllum stundum en þær geyma jafnframt það ofanvatn sem berast og eru öflugir viðtakar mengunarefna. Til þess að styrkja fuglalíf við tjarnirnar skal dýpið vera mismikið og mesta dýptin á öruggum stað. Vogskornar eyjar styrkja það ennfrekar.



Söfnunar- og siturlautir



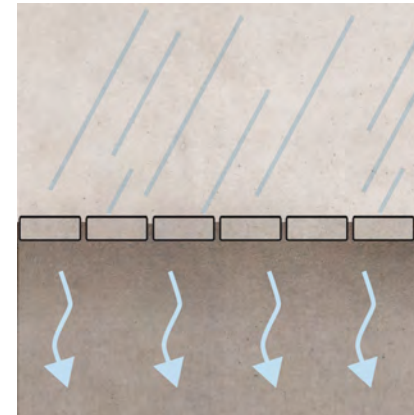
Söfnunar og siturlautir safna ofanvatninu eftir úrkomu en eru þurrar inn á milli. Þær nýtast sem sparkvellir, leiksvæði eða samkomusvæði þegar þær eru þurrar.

Í söfnunarlautum leitar vatnið í aðra viðtaka en í siturlautum seitlar það hægt og rólega ofan í jarðveginn.



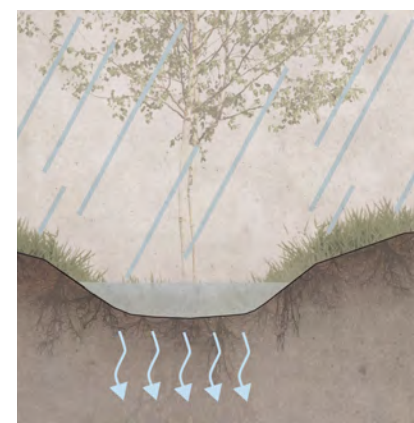
Gegndræp yfirborðsefni

Má nota í stígum, gangstéttum, bílastæðum og jafnvel götum. Þau hleypla í gegnum sig ofanvatni svo það seytili ofan í jarðveginn án þess að mikið afrennsli verði. Vatnshalli skal vera sá sami og á öðrum hellulögnum.



Ofanvatnsrásir

Taka við ofanvatni og síga það niður í jarðveginn og veita því yfir í aðra viðtaka. Þær eru ýmist harðar eða þaktar grasi og gróðri og fer það eftir staðsetningu. Á opnum grænum svæðum eru graslagningar ofanvatnsrásir viðeigandi en í þröngum borgarrýmum fer best að nota harðar ofanvatnslausnir sem taka mið af umhverfi sínu.



Græn þök

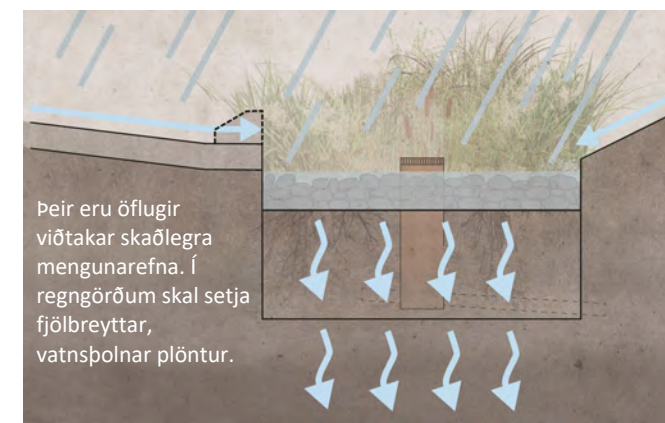
Græn þök taka við ofanvatni, auka líffræðilega fjölbreytni og bæta hljóðvist. Á grænum þökum skal velja þurrk- og vindþolnar plöntur sem þurfa lítið rótarpláss og litla umhirðu.

Gróðurþök eru lagskipt. Undir gróðurlagi er jarðvegslag þar sem er hagstætt rótarlag fyrir gróðurþekjuna. Drenlagið tryggir að umframvatn leiti í þakrennur og ræsi. Eggjabakkalögung þess geymir aukaforða af vatni fyrir þurrkatímabil. Neðst er vatnshalli til að hlífa þaki.



Regngarðar

Taka við ofanvatni og halda því tímabundið á meðan það seitlar ofan í jarðveginn.



Þeir eru öflugir viðtakar skaðlegra mengunarefna. Í regngörðum skal setja fjölbreyttar, vatnþolnar plöntur.

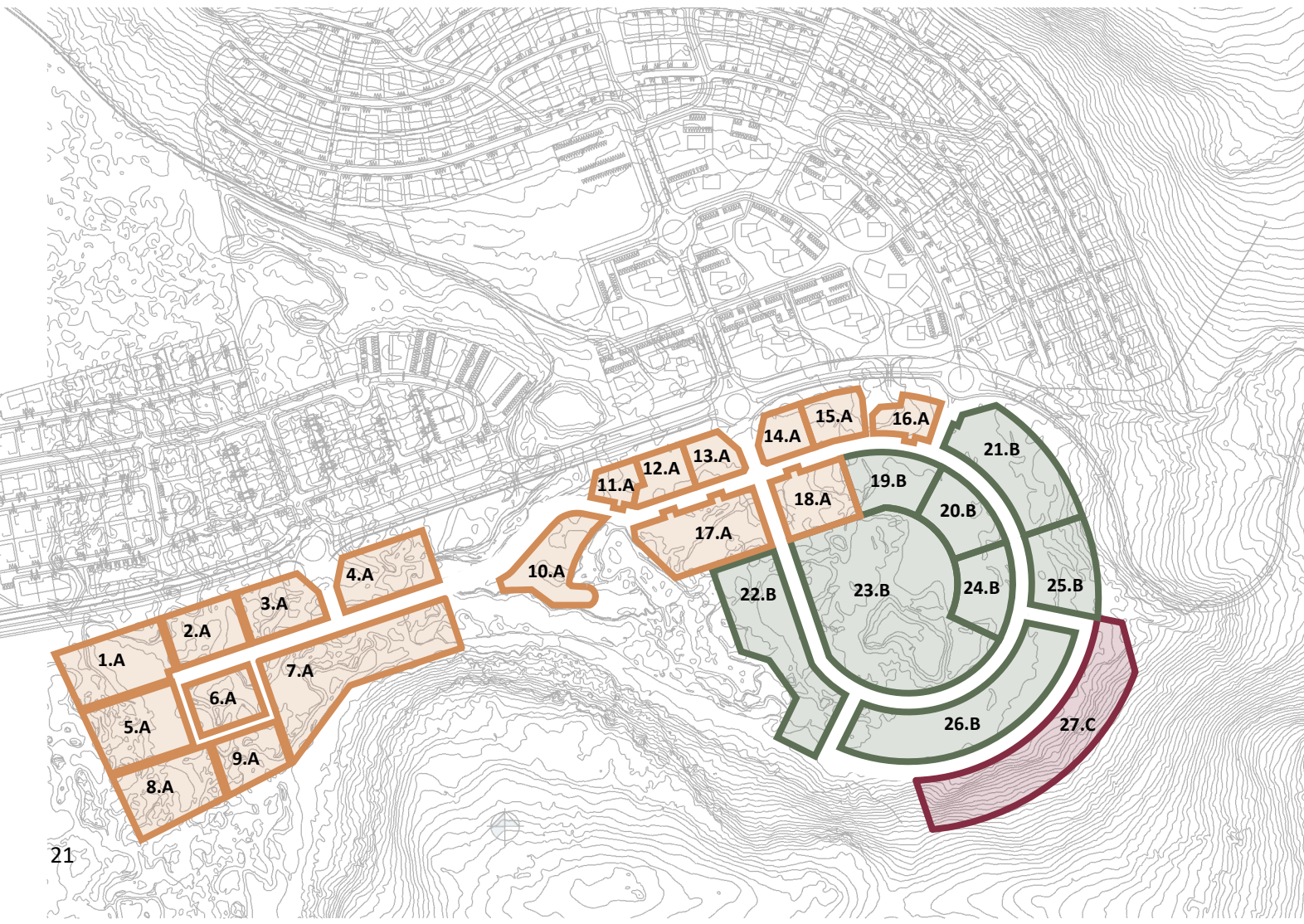
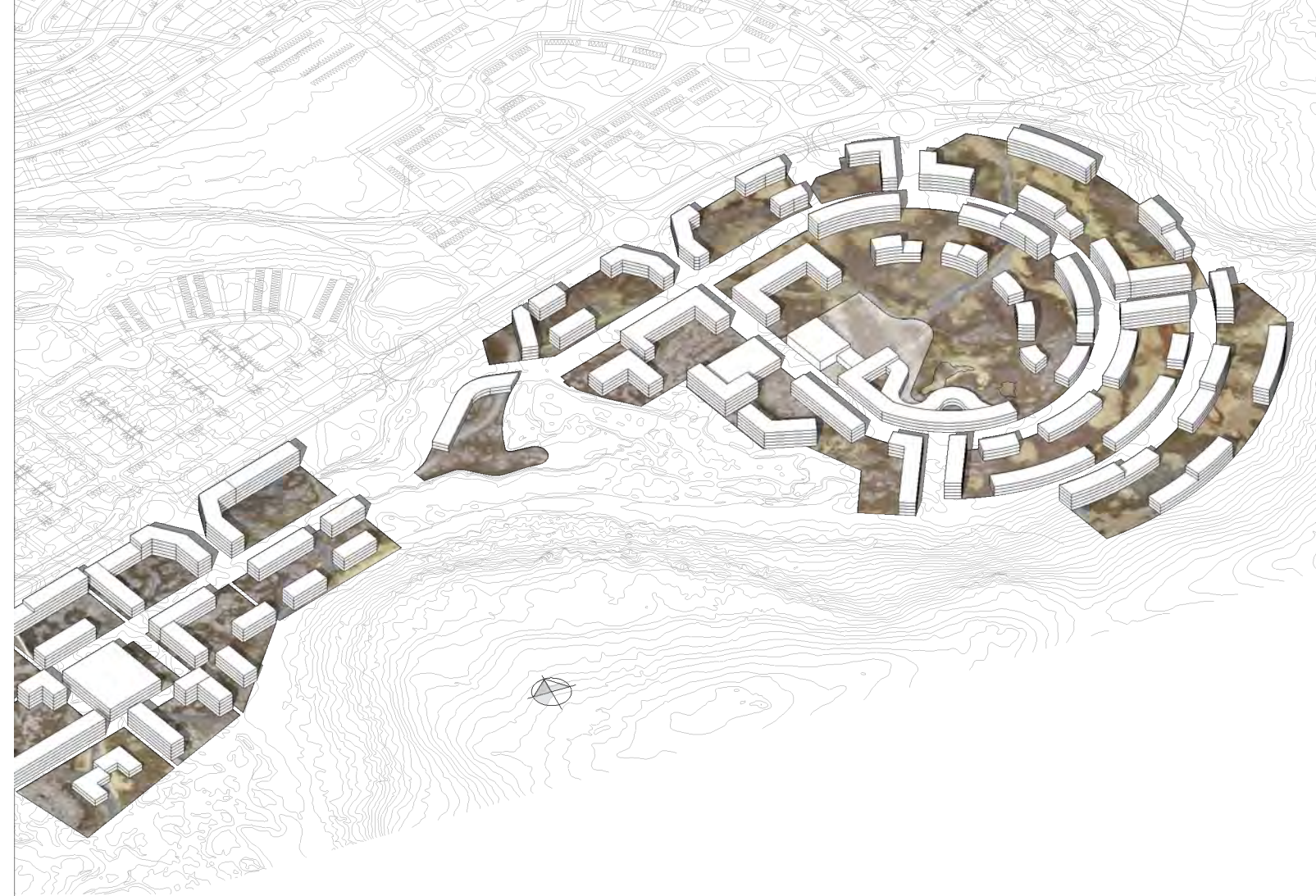
Áfangaskipting

Sjálfbært samfélag í þremur skrefum

Miðað er við að Hamranes byggist upp í þremur áföngum. Í þeim fyrsta er öflug uppbygging á svæðinu meðfram Ásvallabraut. Í öðrum áfanga er byggt upp í miðju svæðinu austanvert og loks í þriðja áfanga er byggt upp í brekkunum.

Hér í þessum kafla er farið nánar í hvern og einn áfanga og varpað ljósi á íbúðafjölda og starfssemi af mismunandi toga.

Áfangi	Svæði	Lóðarstærð m ²	Hámarks byggingamagn m ²	Nýtingahlutfall ofanjarðar	Mögulegur fjöldi íbúða
A	Norðurhluti við Ásvallabraut	74.366	105.356	1,41	1.021
B	Miðsvæði	69.327	70.073	1,01	699
C	Suðurhlíðar	12.852	15.422	1,20	193
		156.545	190.851	1,21	1.913



Áfangaskipting

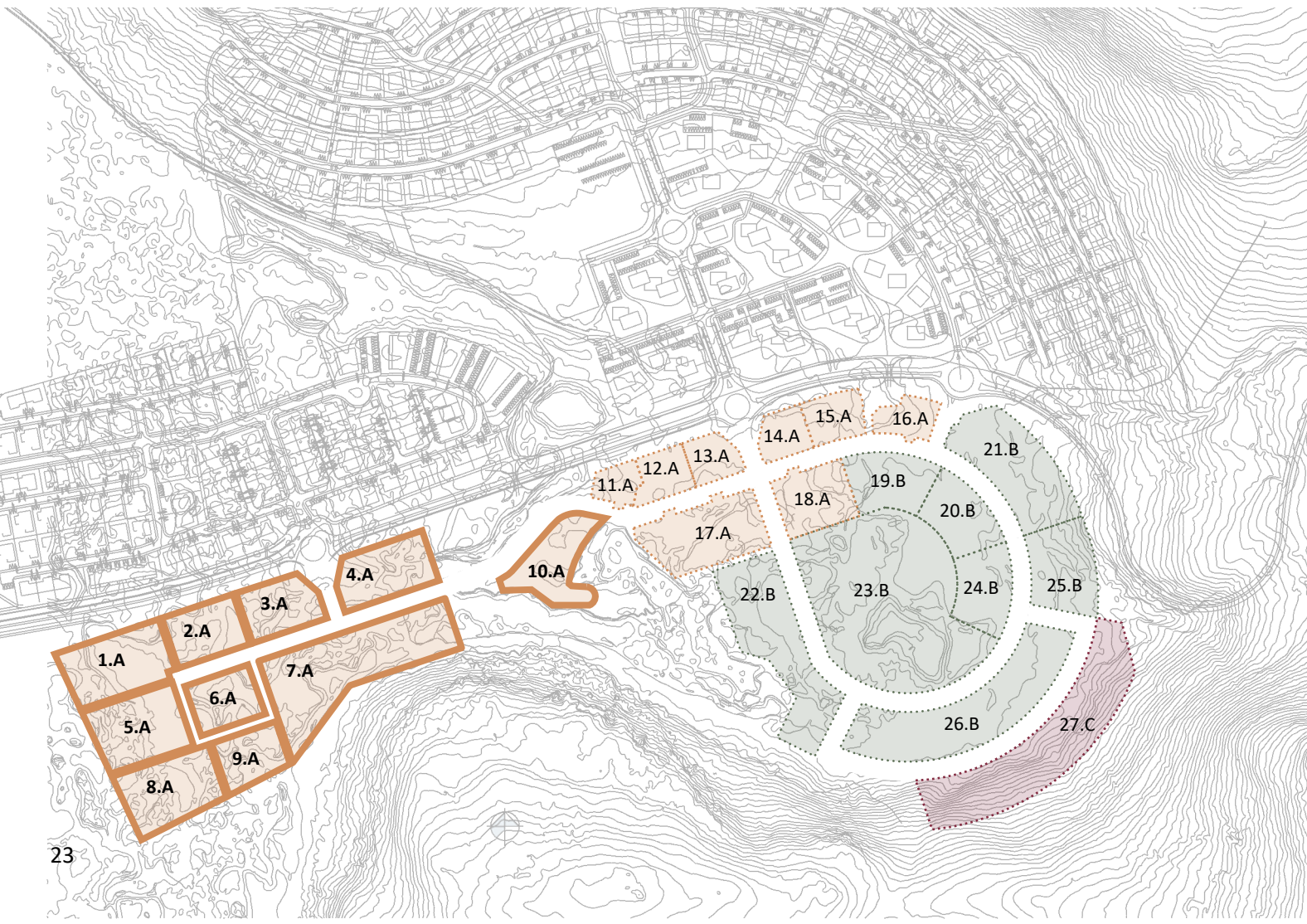
Áfangi A: Lóðir vestanvert

Í fyrsta áfanga er lögð áhersla á þetta íbúðabyggð ásamt leikskóla. Með þessarum kraftmiklu þéttingaráformum er lagður grunnur fyrir fjölbreyttari starfssemi sem mun koma í síðari áföngum á sviði verslunar og þjónustu; lifandi jarðhæðum með t.d. kaffihúsum, hverfisverslunum og fjölbreyttri starfssemi fyrir íbúa.

Vestanvert á svæðinu hefur reitum verið úthlutað til þróunaraðila þar sem áhersla verður m.a. lögð á sjálfbæra byggð með breyttum búsetuformum.



Hugmynd að fjölbýlishúsi á svæðinu eftir GP arkitekta.



Reitur	Lóðarstærð m ²	Hámarks byggingamagn m ²	Nýtingahlutfall ofanjarðar	Íbúðum úthlutað til þróunaraðila	Hæð bygginga	Skýringar
1.A	5.848	9.942	1,70	118	3 til 5	
2.A	3.636	6.181	1,70	76	3 til 5	
3.A	3.620	6.154	1,70	76	3 til 5	
4.A	4.630	7.871	1,70	97	3 til 5	
5.A	5.639	9.586	1,70	130	4 til 5	
6.A	3.226	12.904	4,00	0	3 til 5	Bílast.hús
7.A	11.367	13.640	1,20	168	3 til 5	
8.A	5.617	2.809	0,50	0	1 til 2	Leikskóli
9.A	3.103	5.275	1,70	60	3 til 5	
10.A	4.460	2.400	0,53	0	1 til 2	Leikskóli
Samtals	51.146	76.762		725		

Áfangaskipting

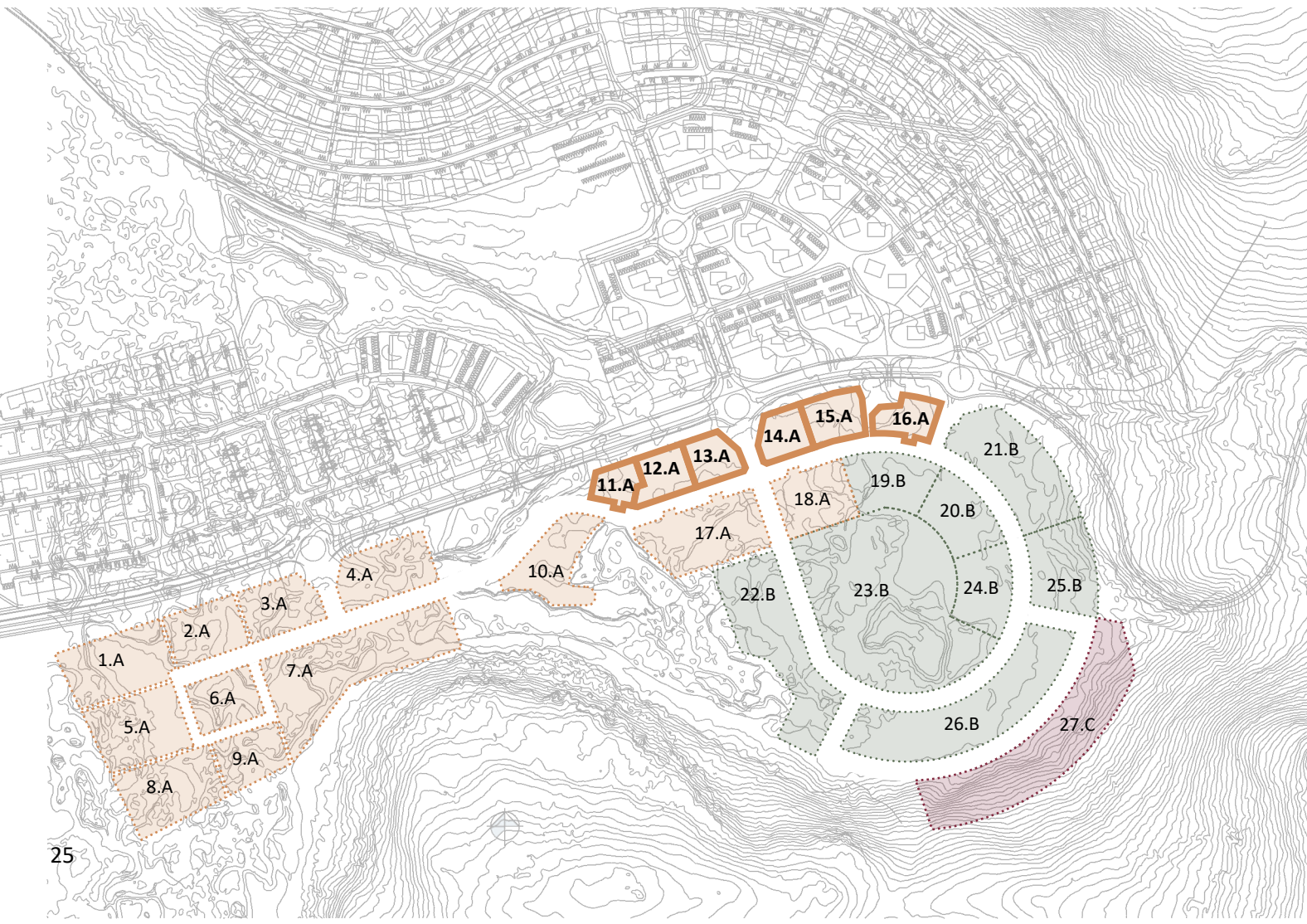
Áfangi A: Lóðir við Ásvallabraut

Á svæðinu er nú samþykkt deiliskipulag fyrir 6 reiti með samtals 148 íbúðum. Þessir reitir hafa verið auglýstar til úthlutunar og því uppbygging á næsta leyti.

Reitur	Lóðarstærð m ²	Hámarks byggingamagn m ²	Nýtingahlutfall ofanjarðar	Íbúðum úthlutað til uppbyggingaraðila	Hæð bygginga	Skýringar
11.A	1.545	1.854	1,20	20	4	
12.A	2.284	2.512	1,10	27	4	
13.A	2.042	2.246	1,10	24	4	
14.A	2.042	2.246	1,10	24	4	
15.A	2.444	2.444	1,00	25	4	
16.A	1.993	2.591	1,30	28	4	
Samtals	12.350	13.894		148		



Prívíddarmyndir eftir ASK arkitekta.



Deiliskipulag fyrir svæðið er eftir ASK arkitekta.

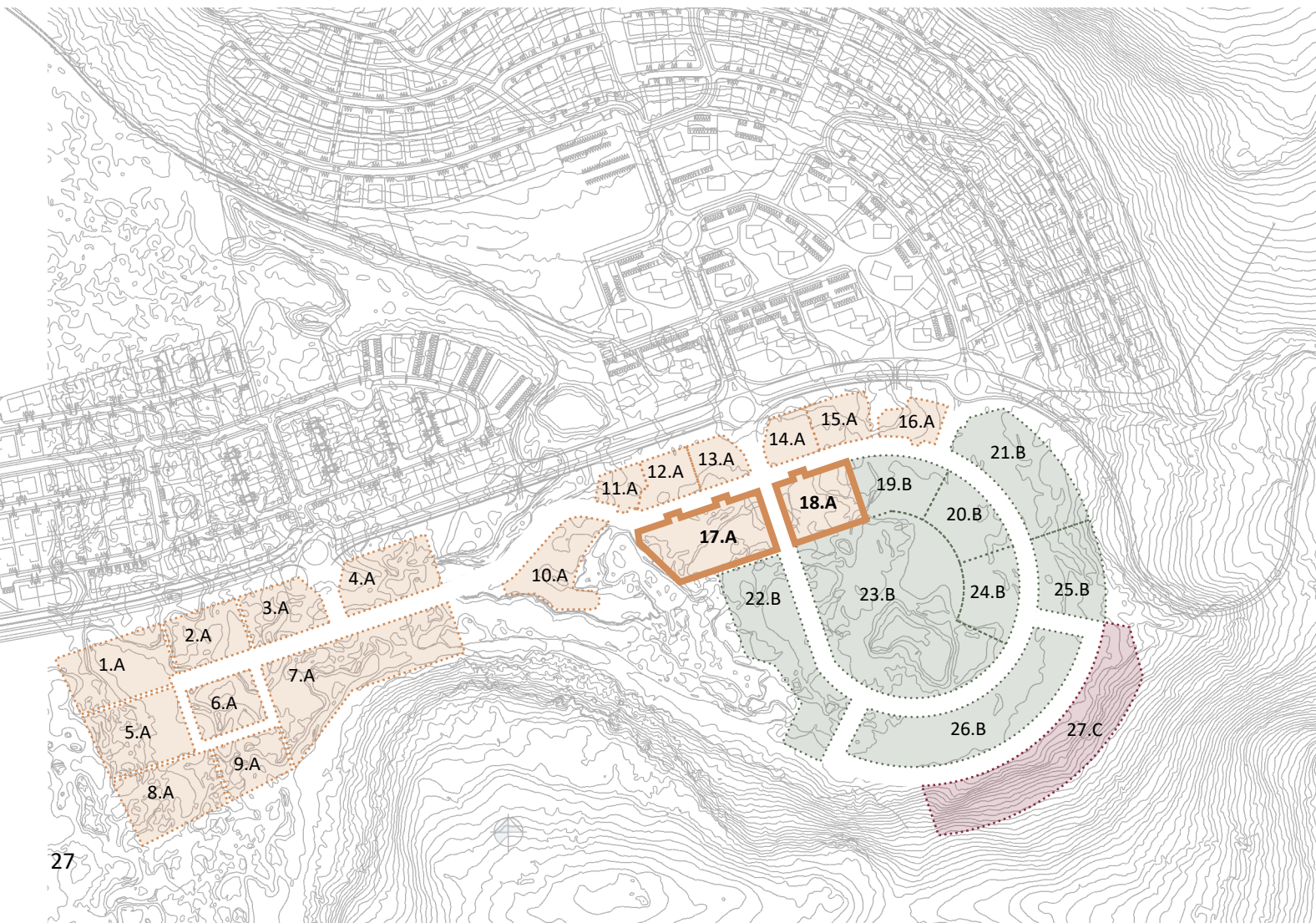


Áfangaskipting

Áfangi A: Bjarg lóðir

Á svæðinu er nú samþykkt deiliskipulag þar sem gert er ráð fyrir 148 íbúðum á þremur reitum. Reitunum hefur verið úthlutað til íbúðarfélagsins Bjarg.

Reitur	Lóðarstærð m ²	Hámarks byggingamagn m ²	NH ofanjarðar	Íbúðum úthlutað til uppbyggingaraðila	Hæð bygginga	Skýringar
17.A	6.670	8.600	1,29	84	4	
18.A	4.200	6.100	1,45	64	4	
Samtals	10.870	14.700		148		



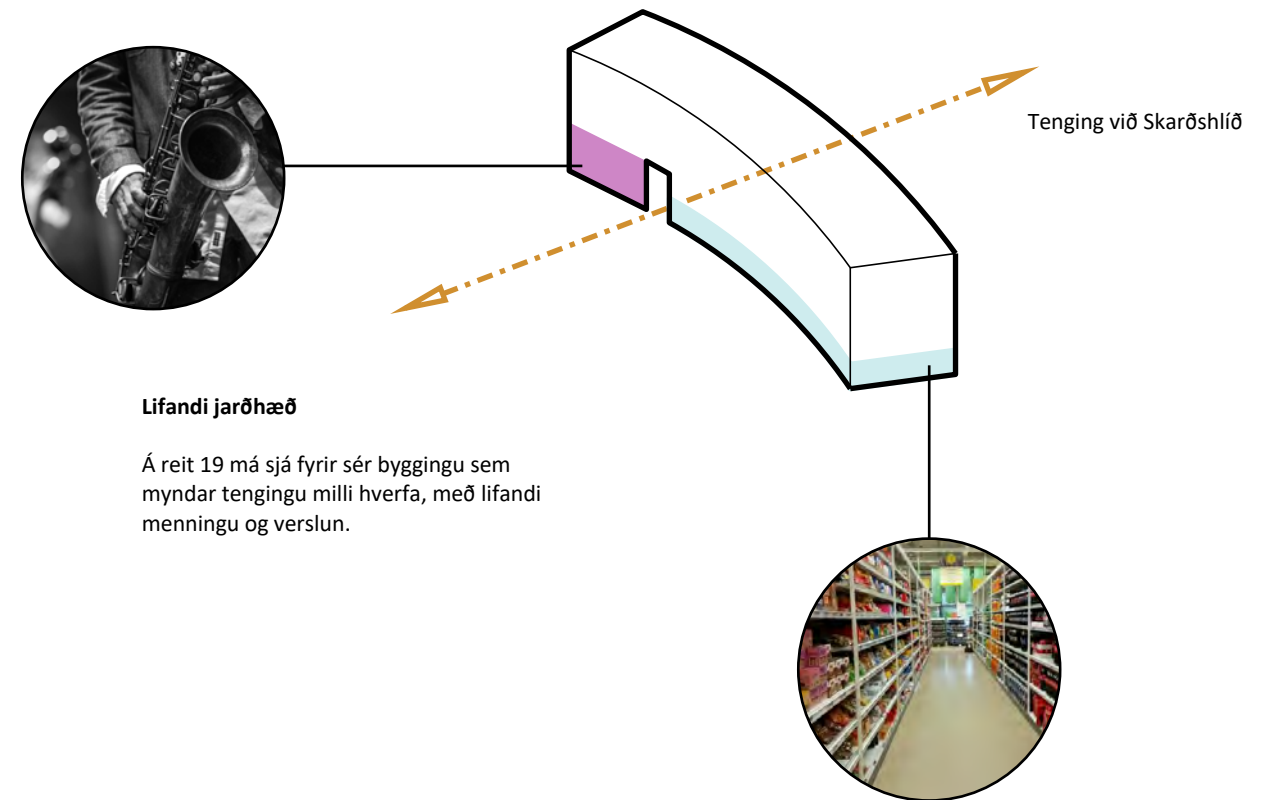
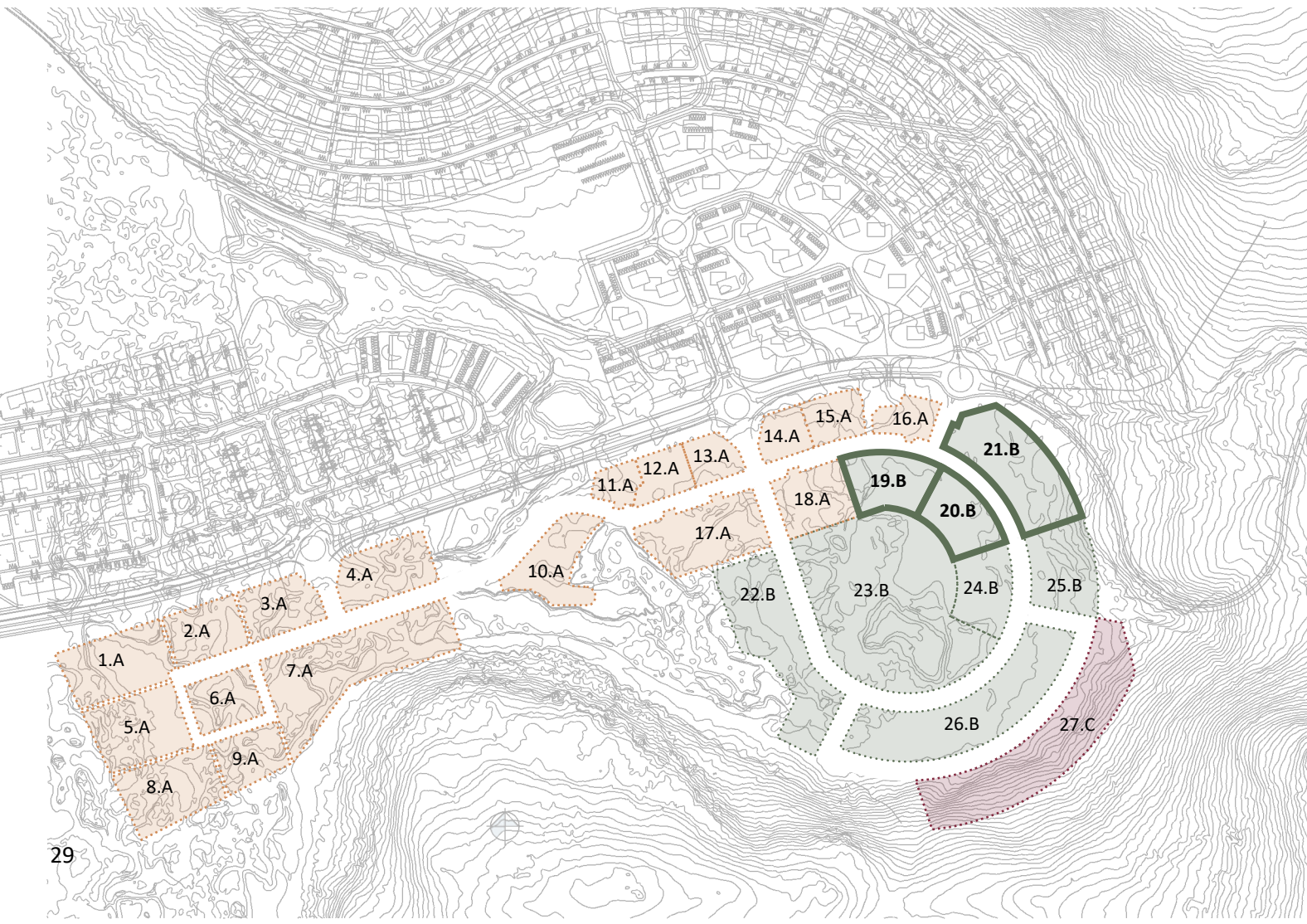
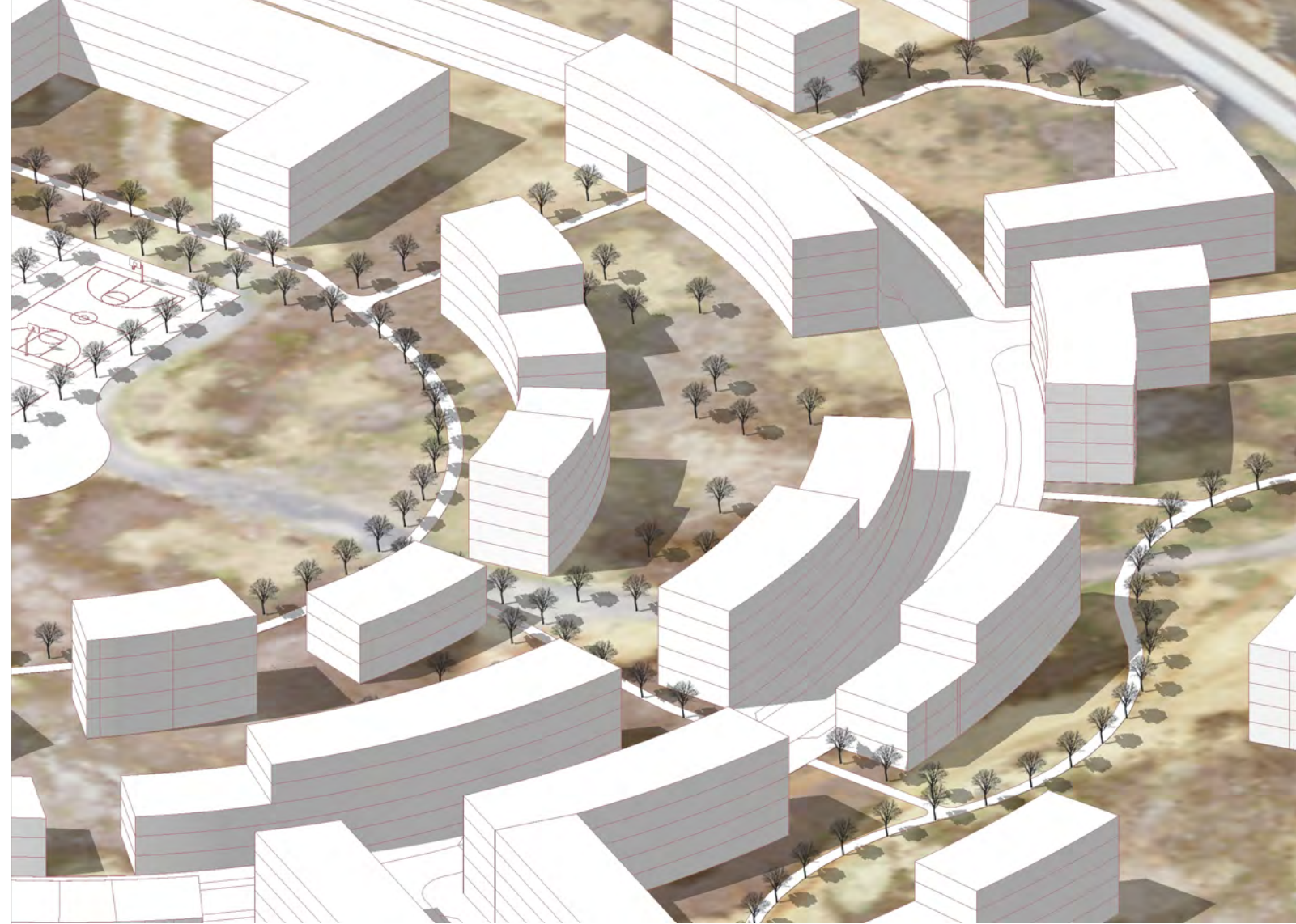
Deiliskipulag fyrir svæðið, ásamt
prívdarmyndum, er eftir Tark arkitekta.



Áfangaskipting

Áfangi B: Miðsvæði norðanvert

Reitur	Lóðarstærð m ²	Hámarks byggingamagn m ²	Nýtingahlutfall ofanjarðar	Íbúðum úthlutað til þróunaraðila	Hæð bygginga	Skýringar
19.B	4.247	5.946	1,4	70	3 til 5	
20.B	4.027	5.638	1,4	70	3 til 5	
21.B	7.966	10.356	1,3	100	3 til 5	
Samtals	16.240	21.939		240		

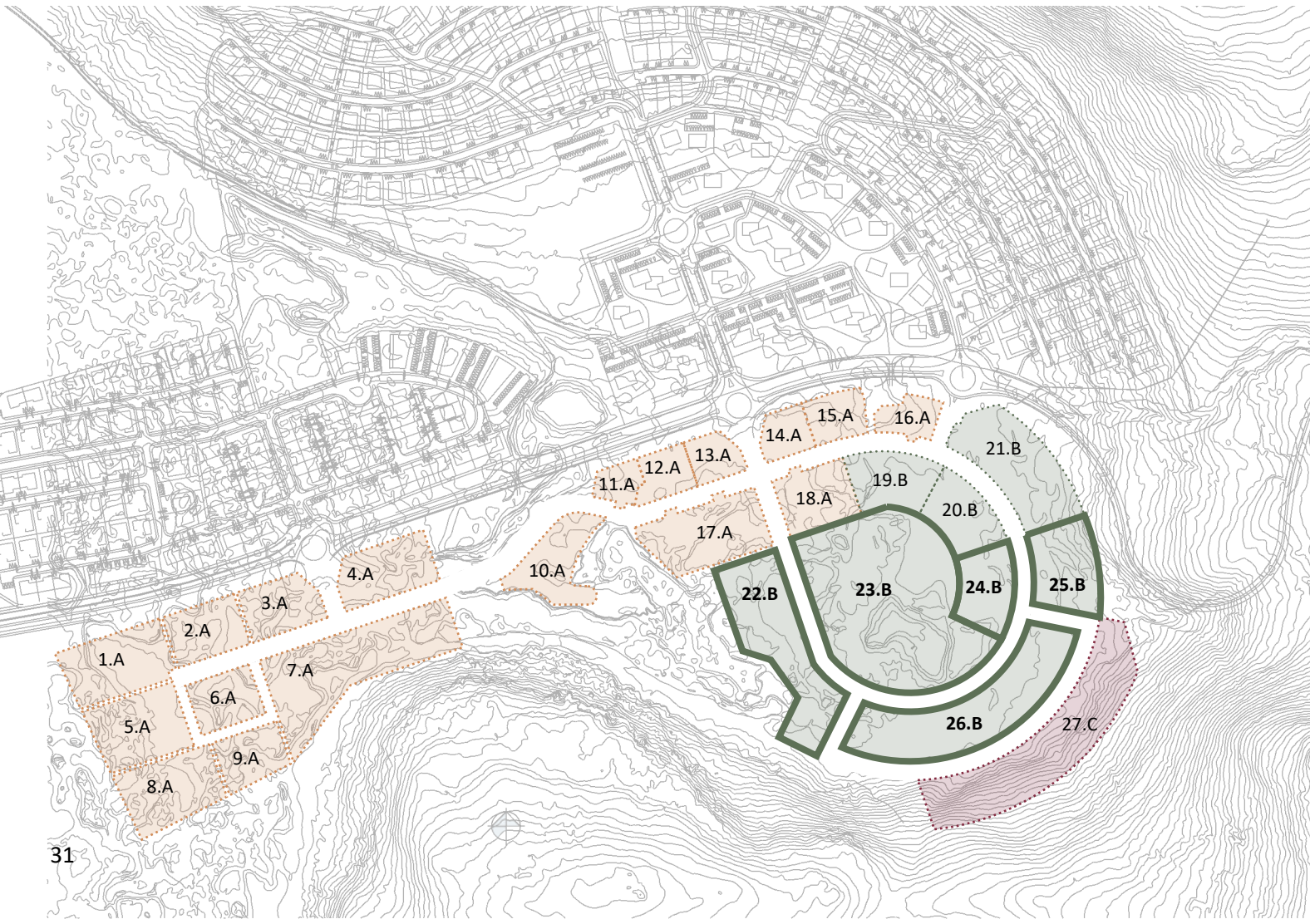
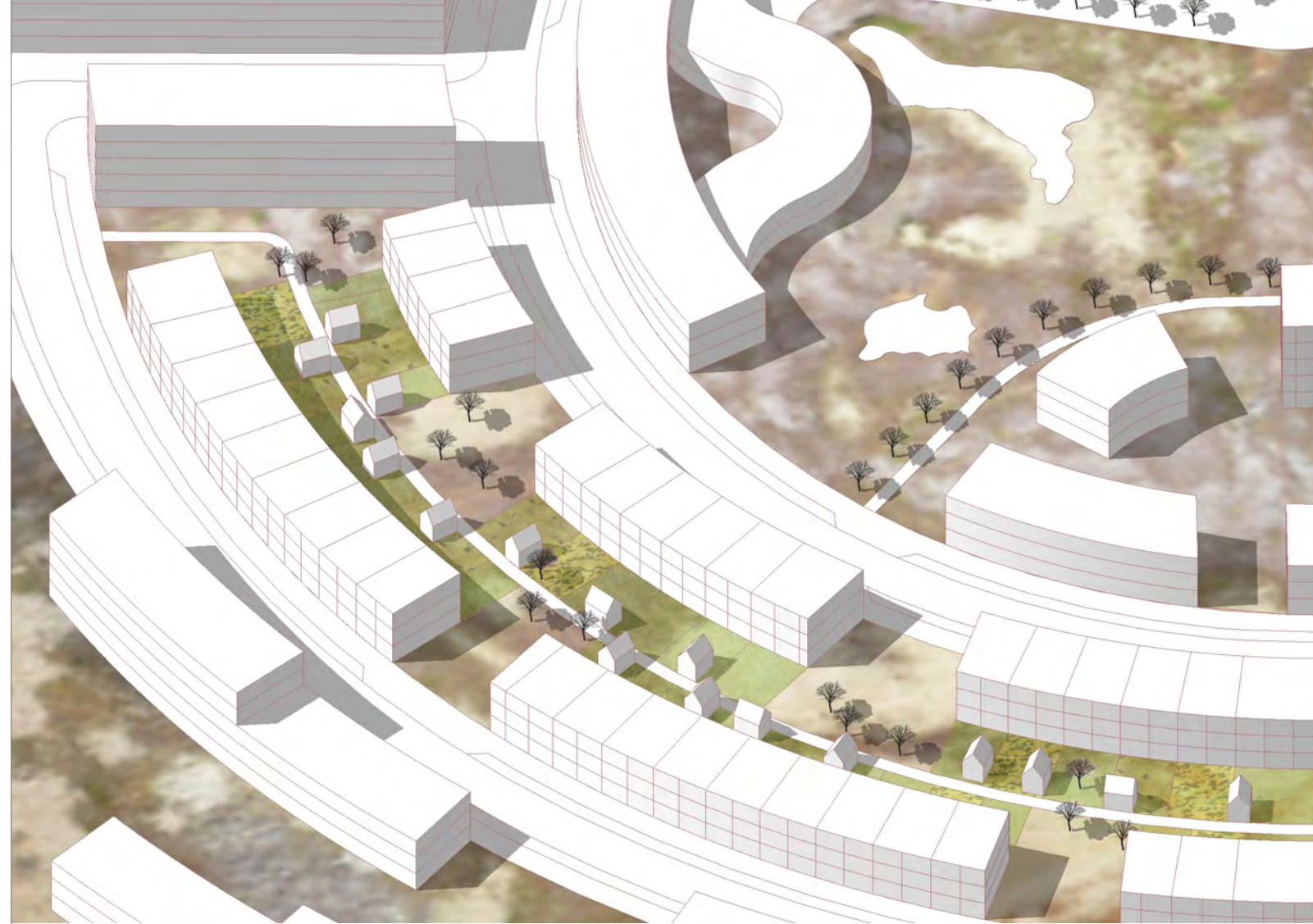


Áfangaskipting

Áfangi B: Miðsvæði sunnanvert

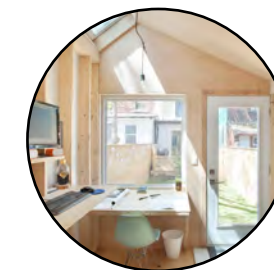
Gert er ráð fyrir öflugri íbúðabygð á svæðinu en einnig skóla.

Reitur	Lóðarstærð m ²	Hámarks byggingamagn m ²	Nýtingahlutfall ofanjarðar	Mögulegur fjöldi íbúða (miðað við u.þ.b. 80 m ²)	Hæð bygginga	Skýringar
22.B	9.652	11.582	1,2	145	3 til 5	
23.B	22.818	11.409	0,5	0	2 til 3	Skólalóð
24.B	4.017	5.222	1,3	65	3 til 5	
25.B	5.159	6.191	1,2	77	3 til 5	
26.B	11.441	13.729	1,2	172	3 til 5	
Samtals	53.087	48.134		459		



Smáhýsi á raðhúsaloðum

Sjá má fyrir sér smáhýsi sem geta verið vinnustaðir íbúa eða gestaherbergi.



Fjölbreytileg raðhús á þremur hæðum

Áfangaskipting

Áfangi C: Brekkur sunnanvert

Gert er ráð fyrir uppbyggingu í brekkum Hamraness en mikilvægt er að slík uppbygging verði í áhrifaríku samspili við landslag og náttúru.

Reitur	Lóðarstærð m ²	Hámarks byggingamagn m ²	Nýtingahlutfall ofanjarðar	Mögulegur fjöldi íbúða (miðað við u.þ.b. 80 m ²)	Hæð bygginga	Skýringar
27.C	12.852	15.422	1,2	193	3 til 5	
Samtals	12.852	15.422		193		

