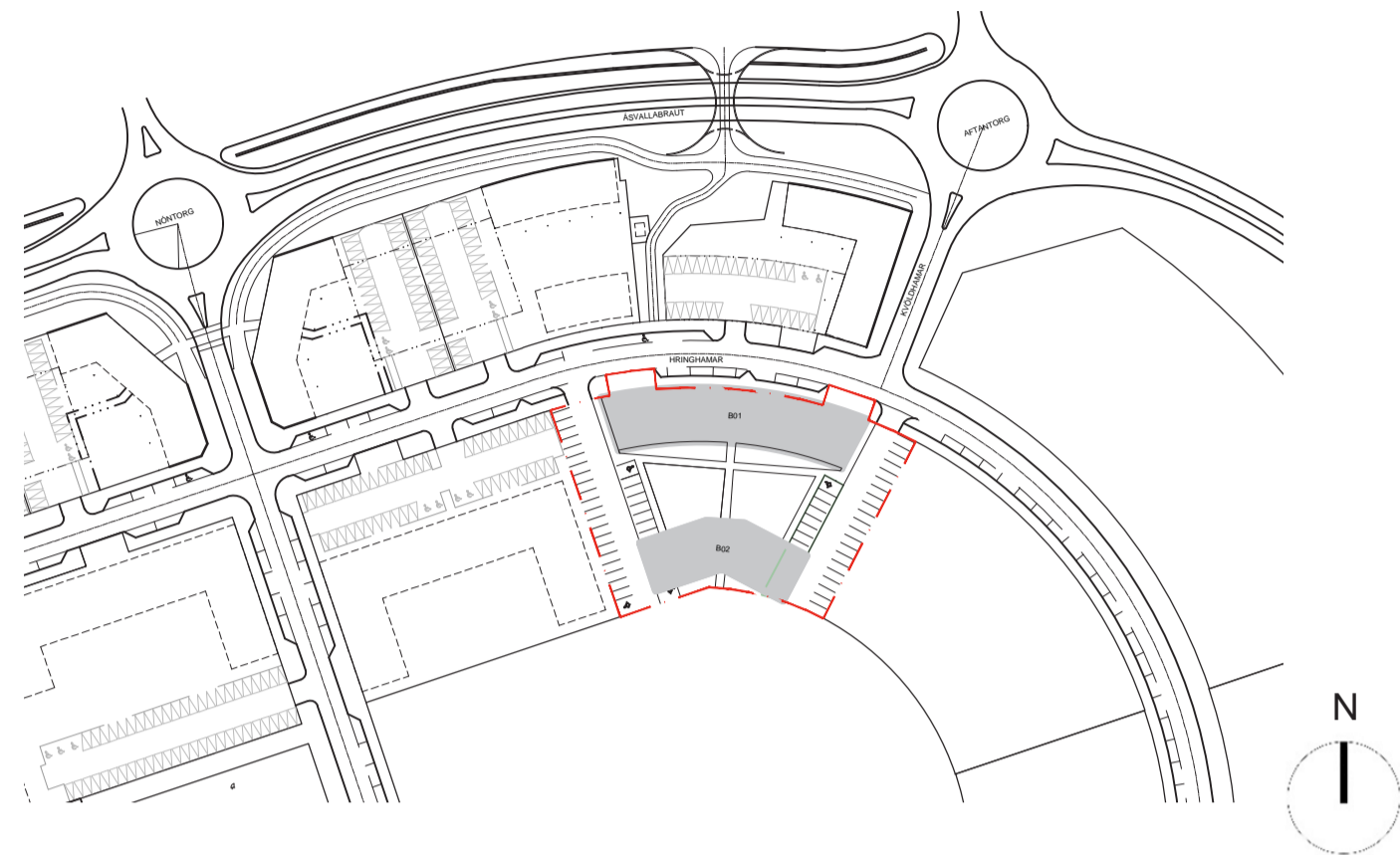
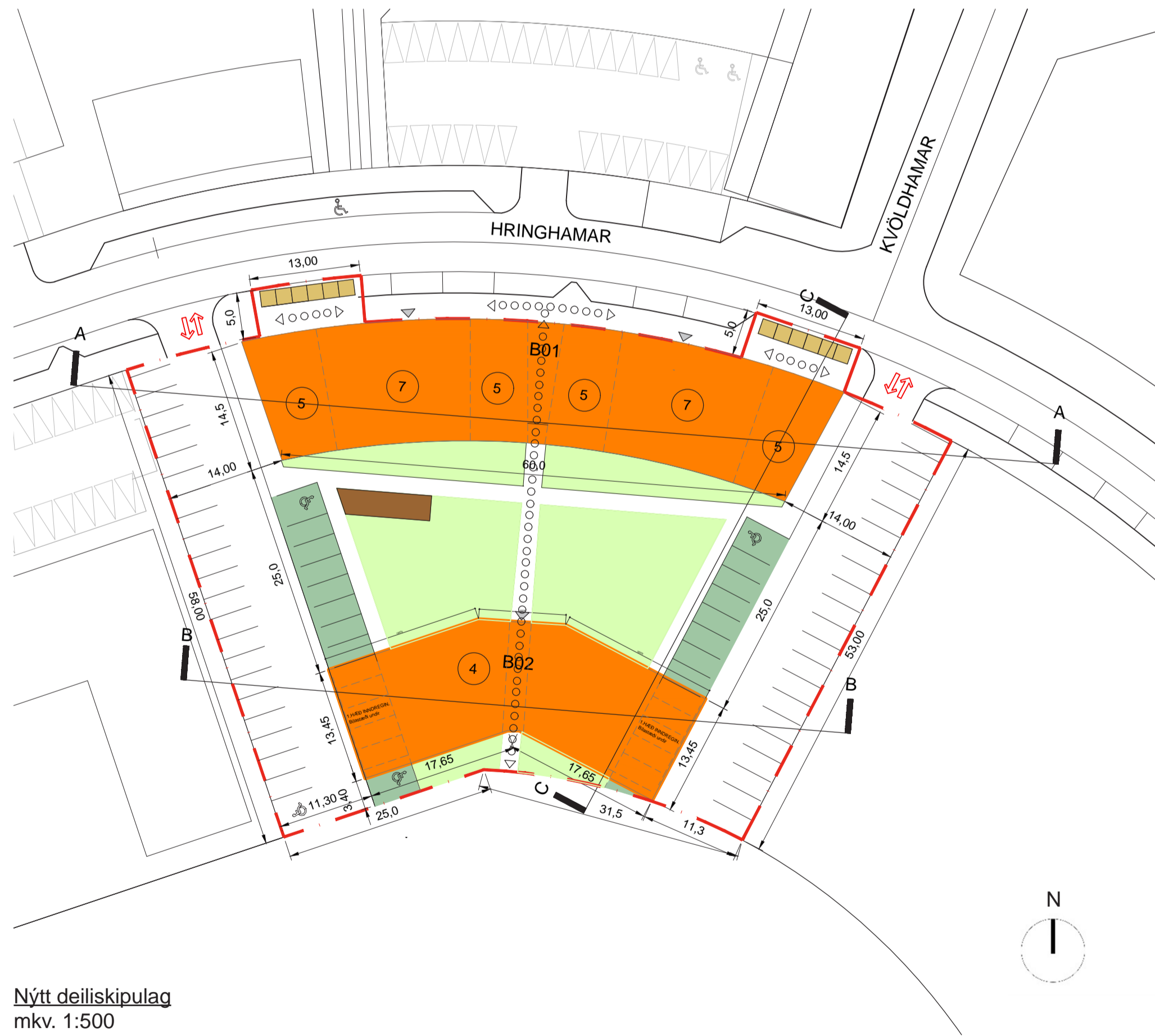


# HRINGHAMAR 19b Í HAFNARFIRÐI

## Nýtt deiliskipulag



Staðsetning lóðar  
mkv. 1:2000



Nýtt deiliskipulag  
mkv. 1:500

### Greinargerð

#### Skipulagssvæðið – Forsendur og markmið

Stærð og afmörkun skipulagssvæðis  
Skiplagssvæðið eru reitur M3, Miðbær/Miðsvæði ætlað blandaðri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. Svæðið er stækkað í norður fyrir djúpgáma. Lóðin sem um ræðir er í landi Hamraness. Stærð lóðar er u.þ.b. 4.384 m<sup>2</sup>. Aðkoma að svæðinu er frá Hringhamri.

#### Landnotkun – Aðalskipulag

Um er að ræða reit þar sem ekki er hafin uppbygging en gert er ráð fyrir íbúðabyggð sem stýður markmið um þéttingu byggðar og fjölbreytni í íbúðagerðum samkv. staðfestu aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Lögð er áhersla á gott aðgengi að útivistarsvæðum.

#### Meginmarkmið

Í tillögunni er leitast við að mæta þeim markmiðum sem sett eru fram í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar og Rammaskipulagi fyrir Hamranes frá október 2020. Lögð er áhersla á fallegt og heilnæmt umhverfi, fjölskylduvæna byggð í góðum tengslum við náttúruna og snyrtilegt og gróðursælt umhverfi. Stuðlað verður að fjölbreytni í íbúðargerð sem þjónar flestum þjóðfélags- og aldursþópum. Göngutenging verður á milli bygginga og gönguleiðir verða að nágrannalöðum.

#### Stuðst við rammaskipulag

Til að koma til móts við þau markmið sem lýst er í rammaskipulagi er sérstaklega lögð áhersla á að eftirfarandi skilyrði verði uppfyllt: Fjölbýli skulu almennt vera á bilinu 4-5 hæðir, þó geti stakir byggingahlutar sem snúa í norður farið upp í 7 hæðir, enda skyggi þeir ekki á önnur hús á svæðinu. Hæðir bygginga og fyrirkomulag skal taka mið af veðurfari, bílastæði skulu vera að hluta til grasi vaxin og ganga undir byggingar. Efta skal sjálfbærar áherslur með blágrænum ofanvatnslausum og staðsetja skal göngustíga um þannig að gangandi og hjólandi umferð eigi greiðan aðgang um hverfið og löðina.

#### Umhverfisþættir

##### Hljóðvist

Huga skal að efnisvali og hönnun bygginganna þannig að hljóðstíg vegna hávaða verði innan viðmiðunarmarka. Þetta gildir bæði um byggingar og útirými. Hljóðvist íverurými innanhúss sem snúa að umferðargötu skal leysa t.d. með hljóðeinangrandi gluggum og útveggjum. Klæðningar útveggja skulu vera valdar m.t.t. til hljóðisögs og endurkasts.

##### Veðurfar

Almennt má segja um veðurfar í Hafnarfirði að vetur eru mildir, frekar snjóléttir og gjarnan umhleypingasamir, en sumur eru svöl. Innigarðar opnast til suðurs með góðu skjóli fyrir norðanþáttinn á sumrin en samkv. hvernaskipulagi Skaróshlíðar í Hafnarfirði þá er halgöta úr norðvestri ríkjandi að sumarlagi að degi til.

##### Skuggavarp

Við hönnun á uppbyggingu reitsins skal leitast við að hæðir húsa taki mið af staðsetningu sinni á reitnum m.t.t. sólaráttar og skuggavarp. Skuggavarp af væntanlegum byggingum mun ekki hafa teljandi áhrif á sameiginlega innigarða og dvalarrými eða næstu löðir.

#### Lýsing á deiliskipulagstillögu

Tillagan gerir ráð fyrir tveimur fjölbýlishúsum með allt að 70 íbúðum. Hæð byggingarrita er áætluð fjórar til sjö hæðir með möguleika á kjallara sem nýtist fyrir geymslur. Byggingar á syðri hluta lóðar fari ekki yfir 4 hæðir. Lóðin er um það bil 4384 m<sup>2</sup> að stærð. Gert verði ráð fyrir bílastæðum að bílastæði verði ofanjarðar. Lögð verði áhersla á fjölbreyttar stærðir íbúða, allt frá litlum íbúðum fyrir einstaklinga og þór ásamt vel skipulögðum fjölskylduíbúðum. Leitast er við að gera yfirbragð reitsins vistvænan með fjölbreyttum gróðri á sameiginlegum svæðum, sem einnig verður leiksvæði barna. Hugað verði að vistvænum lausnum í yfirborðsfrágangi. Tryggt verði göngutengsl um reitinn með göngu- og hjólastígum sem munu liggja í gegnum löðina og tengjast stígakervi nágrannaLöða. Lögð verði áhersla á að skapa blómlega og blandaða íbúðabyggð með efnisvali sem stuðli að hýilegu og nútímalegu yfirbragði.

#### Gönguleiðir

Gönguleiðir um löðina tengjast við gönguleiðir í borgarlandi. Kvöð um gönguleið er uppfyllt þvert á lóð og í gegnum húskroppa. Leiðbeinandi staðsetning er sýnd á uppdrætti. Almennt aðgengi mun vera að löðunum, nema mögulegum sérafnotareitum.

#### Lóða- og gatnahönnun

Samráð skal vera um landslagshönnun við aðra löðarhafa og við bæjaryfirvöld á skipulagssvæðinu með því markmiði að tryggja heildstætt yfirbragð hverfisins. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrahla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og fram kemur í reglugerðum.

#### Gróður

Leitast verður eftir grænu yfirbragði á reitnum og verða þök húsanna lögð grænni gróður þekju.

#### Bílastæði

Gera skal ráð fyrir öllum bílastæðum ofanjarðar, að hluta til lögð með grasstein/jarðvegsgrindum. Fyrirkomulag bílastæða er leiðbeinandi.

#### Fornleifavernd

Ekki liggja fyrir upplýsingar um fornleifar á reitnum. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar og tilkynna til Minjastofnunar Íslands, sem ákvarðar hvort og með hvaða skilmálum verkinu megi framhalda. Minjastofnun Íslands mun þá framkvæma vettvangskönnun svo fljótt sem auðið er svo skera megi úr eðli fundarins. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

#### Almenn skipulagsákvæði

##### Skiplagsskilmálar, mæliblöð og hæðablöð

Í skipulagsskilmálum koma fram ákvæði varðandi stærð og gerð bygginga, þakform, frágang löða og bygginga og fleira sem hönnuðum ber að fara eftir. Einnig eru þar skýringarmyndir og ýmsar ábendingar hönnuðum og löðarhöfum til glöggvunar á aðstæðum. Fyrirvari er gerður um að löðastærðir og hæðarlega geta breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.

#### Viðmið um hönnun og frágang húsa

Þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan er ætlað að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útliti einstakra húsa og löða á reitnum. Þeim tilmælum er beint til væntanlegra handhafa byggingarréttar að kynna sér ítarlega þessa skipulagsskilmála og þá sér í lagi þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan.

#### Hönnun

Áhersla skal lögð á vandaða hönnun einstakra húsa og svæða sem og efnisvali þegar kemur að t.d. lýsingu, hellulögn og frágangi gróðursvæða. Hönnun og efnisnotkun skjólveggja á lóð skal vera í samræmi við hvort hús á löðinni fyrir sig. Áhersla skal lögð á að íbúðarstærðir og fjöldi herbergja í hverju húsi komi til með að höfða til sem flestra.

#### Byggingarefni

Notast skal við umhverfisvæn og endingargóð byggingarefni skv. Byggingarreglugerð.

#### Frágangur lóða

#### Lóðaruppdráttur

Á lóðaruppdrætti skal m.a koma fram: Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs, frágangur leiksvæðis og meðhöndlun á þökum bílageymslna. 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 sjúkrahla, sorpbíla og slökkviliðsbíla eins og við á og kemur fram í byggingarreglugerð.

#### Lóðarfrágangur

Lóðarhafi sér um framkvæmdir á lóð sinni. Allur frágangur löðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða. Byggingaraðila ber að skila löðinni fráganginni skv. fyrirliggjandi hönnun.

#### Kvaðir á lóð

Kvaðir á lóð koma fram í á mæli og hæðarblöðum.

#### Blágrænar ofanvatnslausnir

Gert er ráð fyrir að á skipulagssvæðinu verði notast við blágrænar ofanvatnslausnir.

#### Leiksvæði

Gera skal ráð fyrir leiksvæði barna á sameiginlegum innigarði innan reitsins. Þar skal gera ráð fyrir leikaðstöðu fyrir yngstu og elstu aldursþöpana og séð til þess að allir íbúar hússins geti notið samveru og fríðsældar.

#### Bílastæði og hjólageymslur

Að lágmarki skal gera ráð fyrir einu stæði innan löðar fyrir hverja íbúð. Kröfu um fleiri en eitt stæði á íbúðir stærri en 80m<sup>2</sup> í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar verði þannig mætt að framkvæmdaraðili skuldbindur sig til þess að úttega nýjan og umhverfisvænan deilibil til afnota fyrir hverjar fimm íbúðir sem um það gildir. Skal það frágengið og bíll/bílar tilbúnir til notkunar áður en lokaúttekt fer fram. Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólastýlum á lóð eða í sameiginlegri hjólageymslu í kjallara.

#### Sérákvæði

##### Nýting á reit

Lóðin er stækkuð til norðurs fyrir djúpgáma. Byggingarmagn á lóð og löðarnýting verður samkv. lóð 18. Gert er ráð fyrir að byggð verði íbúðarhúsnæði á fjórum til fimm hæðum með bílakjallara og möguleika á geymslukjallara.

#### Stærðir húsa, flatarmál og nýtingarhlutfall

Lóðarstærð:	4.384 m <sup>2</sup>
Byggingarmagn ofanjarðar A rými (að hámarki):	5.300 m <sup>2</sup>
Byggingarmagn ofanjarðar A og B-rými (að hámarki):	6.400 m <sup>2</sup>
Geymslur í kjallara bygginga (að hámarki):	400 m <sup>2</sup>
Nýtingarhlutfall ofanjarðar:	1,45
Heildarnýtingarhlutfall (ofan- og neðanjarðar):	1,55
Fjöldi íbúða (að hámarki):	70
Fjöldi bílastæða (áætlað):	70

#### Hönnun húsa og löða

Form húsa er frjálst innan þeirra takmarkana sem deiliskipulag heimilar. Til útlitshönnunar bygginga telst útfærsla á yfirbragði veggja, þaka, garða og almennra útirýma.

#### Byggingareitur

Staðsetning byggingarrita er sýnd á mæliblöðum og skipulagsuppdrætti. Byggingarreitir eru táknaðir með gulum lit.

#### Hæðir húsa

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og veggshæða bygginga frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Með hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útvaggi skulu vera í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð hæð). Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðar húsa eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti sem og hámarkshæð húsa og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta, gefið upp í metrum frá yfirborð botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð hússins frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 22,8 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggshæð t.d. lyftuhús og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð, allt að 1,2 metrum.

#### Uppbrot og þök

Brjóta skal upp útlit húsa með láréttum og/eða lóðréttum flötum. Þök húsa skulu vera flöt eða ≥1:40

#### Svalir

Svalir og skyggni mega fara 1,8 metra út fyrir byggingarreit þar sem aðstæður leyfa. Við göngu- og aksvæði undir svölum þarf hæð undir þær að vera a.m.k. 2,5 metrar. Heimilt er að hafa svalganga.

#### Skiki til einakafta og skjólveggir

Heimilt er, þar sem það á við, að bæta við sérafnotareitum á 1. hæð í stað svala og skulu þeir koma fram á aðaluppdráttum. Þeir mega ná allt að 4 metrum út frá húshlið en ekki lengri en viðkomandi íbúðarbreidd. Veggir í kringum sérafnotareiti skulu vera í svipuðum litatón og aðliggjandi húshluti og mynda heilstætt útlit. Hæð veggja skal ekki vera hærr en 1,6 metrar á hliðum og 1,2 metrar að framanverðu. Gera skal grein fyrir afnotarétti og afmörkun sérnotaflata íbúða í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum.

#### Djúpgámar

Gert er ráð fyrir djúpgámum fyrir flokkun á sorpi. Djúpgámarnir skulu staðsettir innan löðarmarka eins og sýnt er á uppdrætti og kvöð um aðgengi almennings á gámasvæðum. Tryggja skal að sorpbíll komist að gámunum svo unnt sé að losa þá með krana og gott aðgengi skal vera fyrir alla að sörpámunum. Lóðarhafi leggur til steyptrar gryfjur fyrir sorphrókerfin og allan annan búnað. Við val á búnaði bæði gámunum, stampi og losunar búnaði skal haft samráð við sorphróðaðila.

#### Lagnir og Veitur

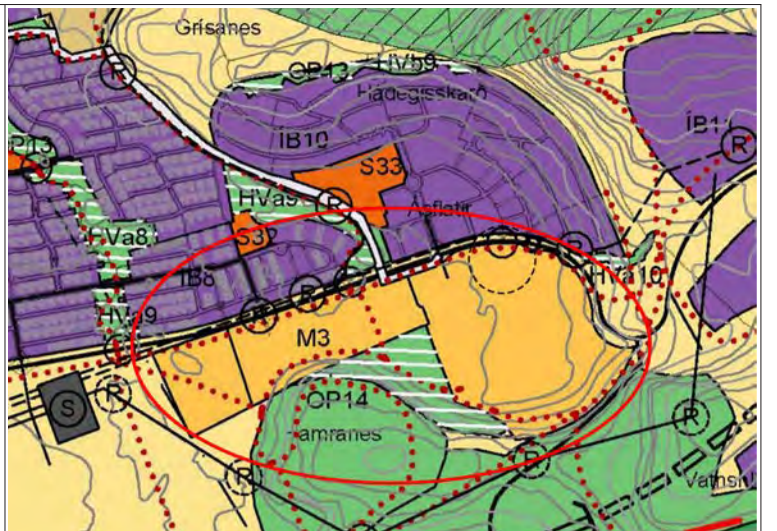
Ekki liggja fyrir upplýsingar um stofnlagnir veitna á reitnum eða dreifistöð.

#### Gervimóttökudiskar og fjarskiptamöstur

Gervihnattamóttökudiskar á byggingum eru óheimilir.

#### Útljós

Útljós á lóð og utan á húsum skulu vera „gljúfjufri“ þ.e.a.s. með huldum ljósgjafa sem beinist upp eða niður.



#### SKÝRINGAR:

- LÖÐAMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- MÖGULEGUR BYGGINGARREITUR NEÐANJARÐAR
- TORG / SÉRAFNOTAREITUR
- DJÚPGÁMAR STABSETNING LEIÐBEINANDI
- HJÓLA- OG VAGNAGEYMSLA STABSETNING LEIÐBEINANDI
- KVÖÐ UM GÖNGUTENGL STABSETNING LEIÐBEINANDI
- 1K HÆÐIR / KJALLARI hæðir miðast við þá götu sem hús standa við
- INNGANGUR/ STABSETNING LEIÐBEINANDI
- INN- OG ÚTKEYRSLA

Deiliskipulag þetta sem tengt hefur hæð meðhöndlað samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 132/2010 og var samþykki í bæjarsjónum Hafnarfjarðar þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

F.A. Bæjarsjónum Hafnarfjarðar \_\_\_\_\_

Tilagan var sýnt frá \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

Auðgving um gjölduðu breytingarnar var þar í b-deild Sjónumráðs þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

#### BREYTINGAR.



VERKHEITI  
**Hringhamar 19b**  
Hafnarfjörður

VERK  
Deiliskipulag uppdráttur

MÁL: 1:500, 1:2000 / A1  
HANNAB: ÁÁ  
YFIRFARIB: ISC  
VERKNUMER: 750-780

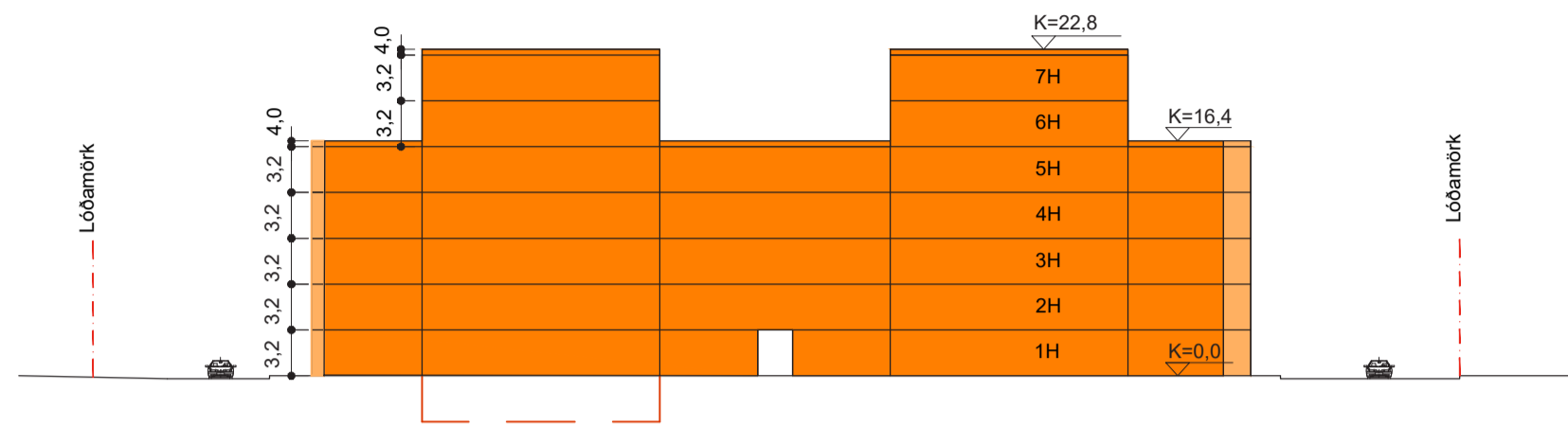
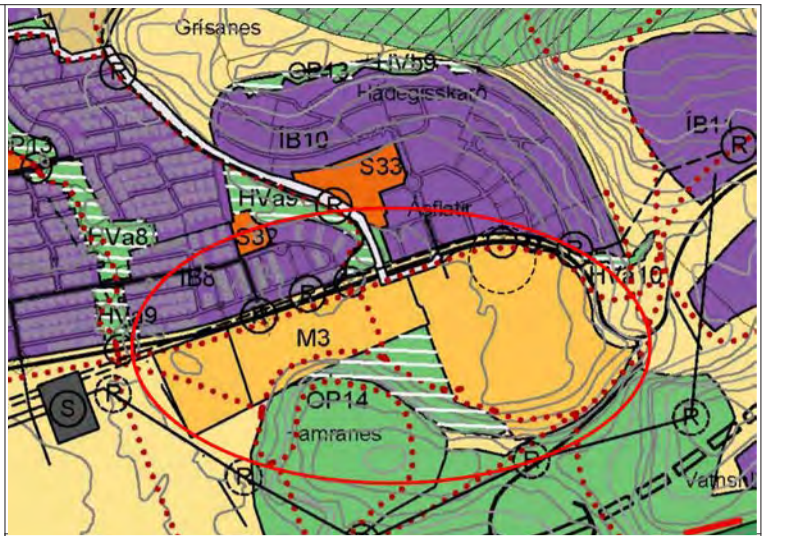
FL: FL  
TEKNIANGUMER: 04  
GTG: GTG

DAGS: 22.12.2021  
TEKNAÐ: ÁP

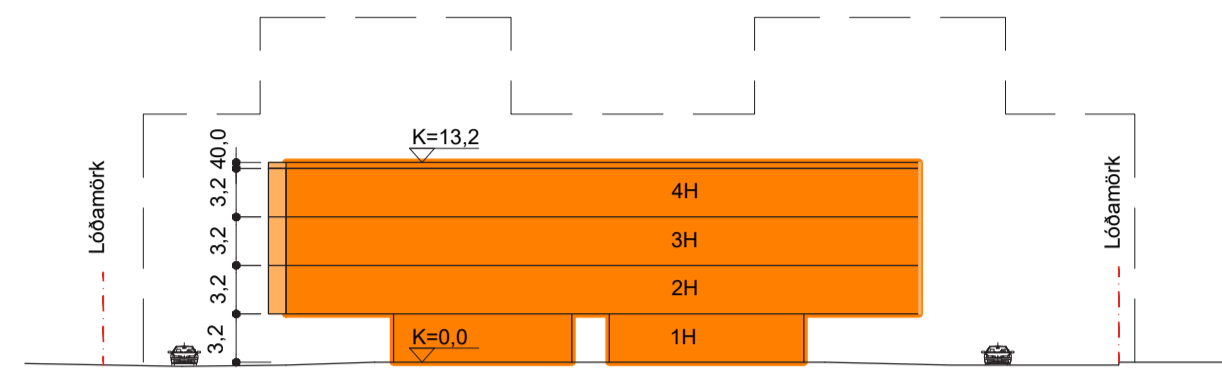
**0.1-01**

SAMB. Ásgólf Ásgólfsson Arkitekt MAA FSA KL: 0601015429

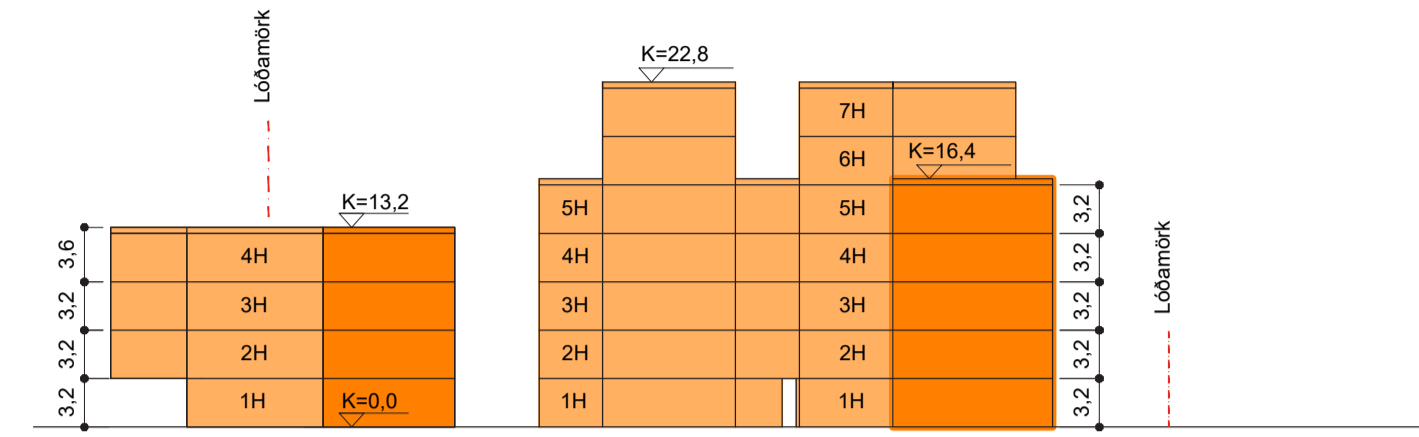




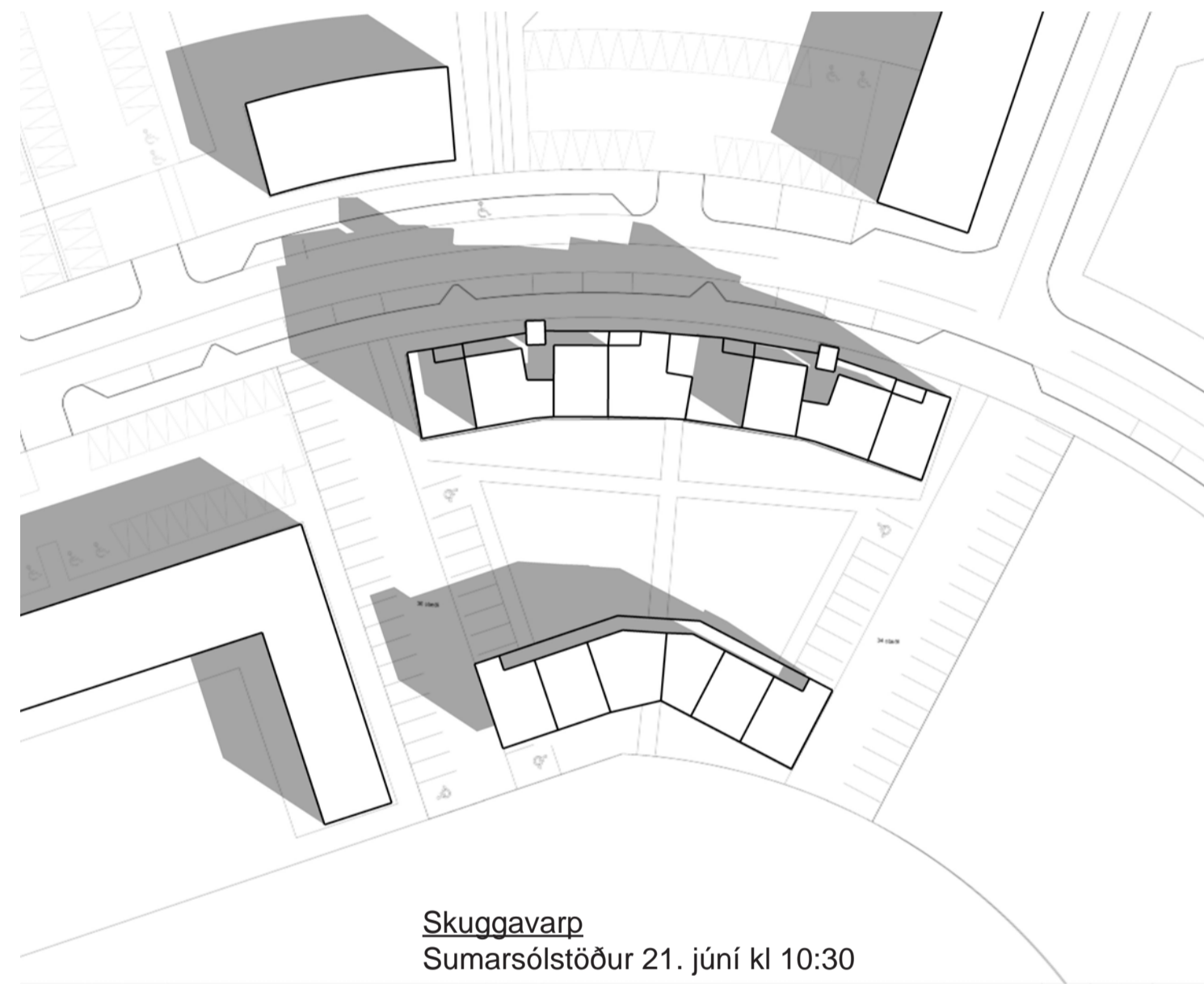
Snið A-A  
mkv. 1:500



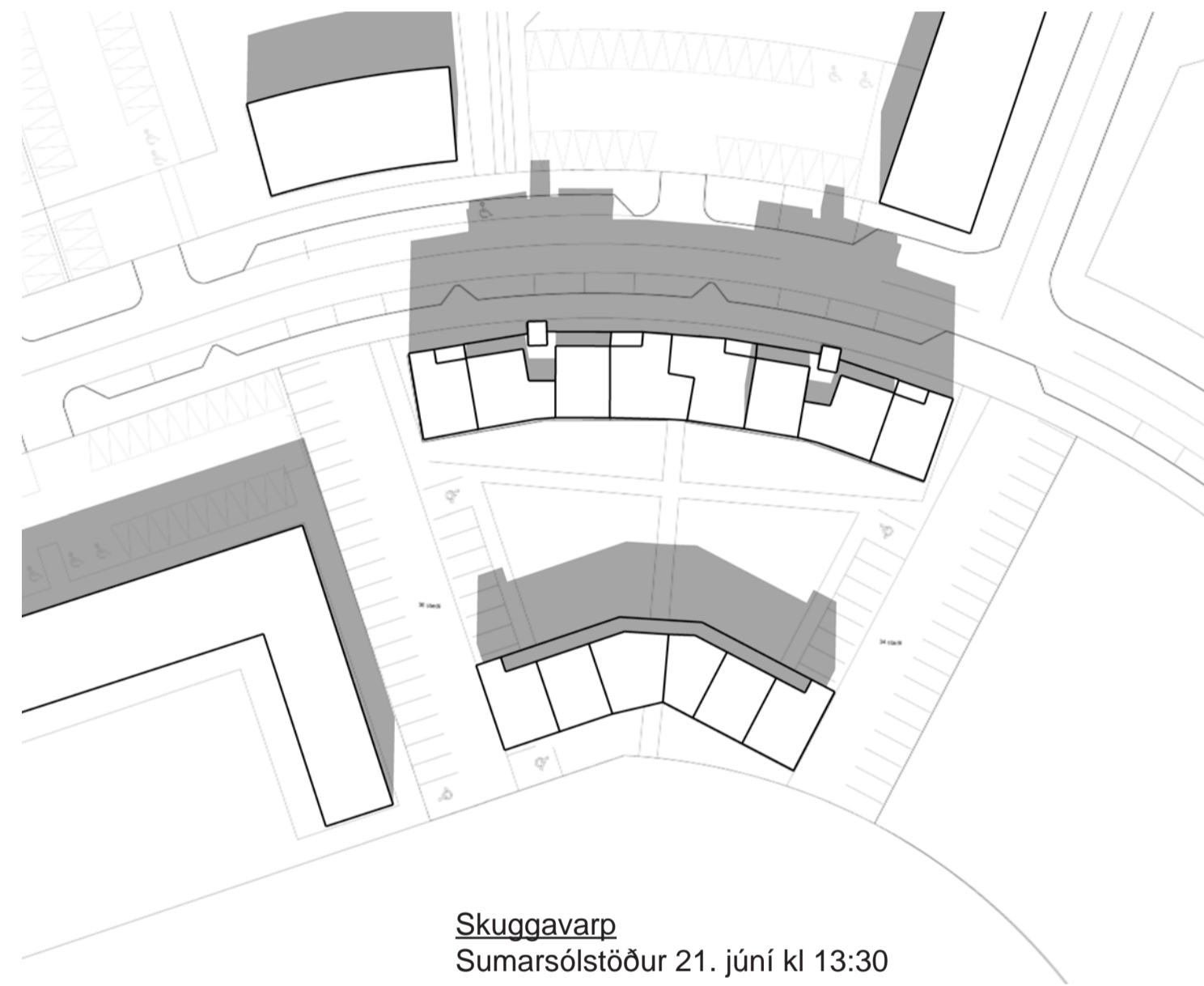
Snið B-B  
mkv. 1:500



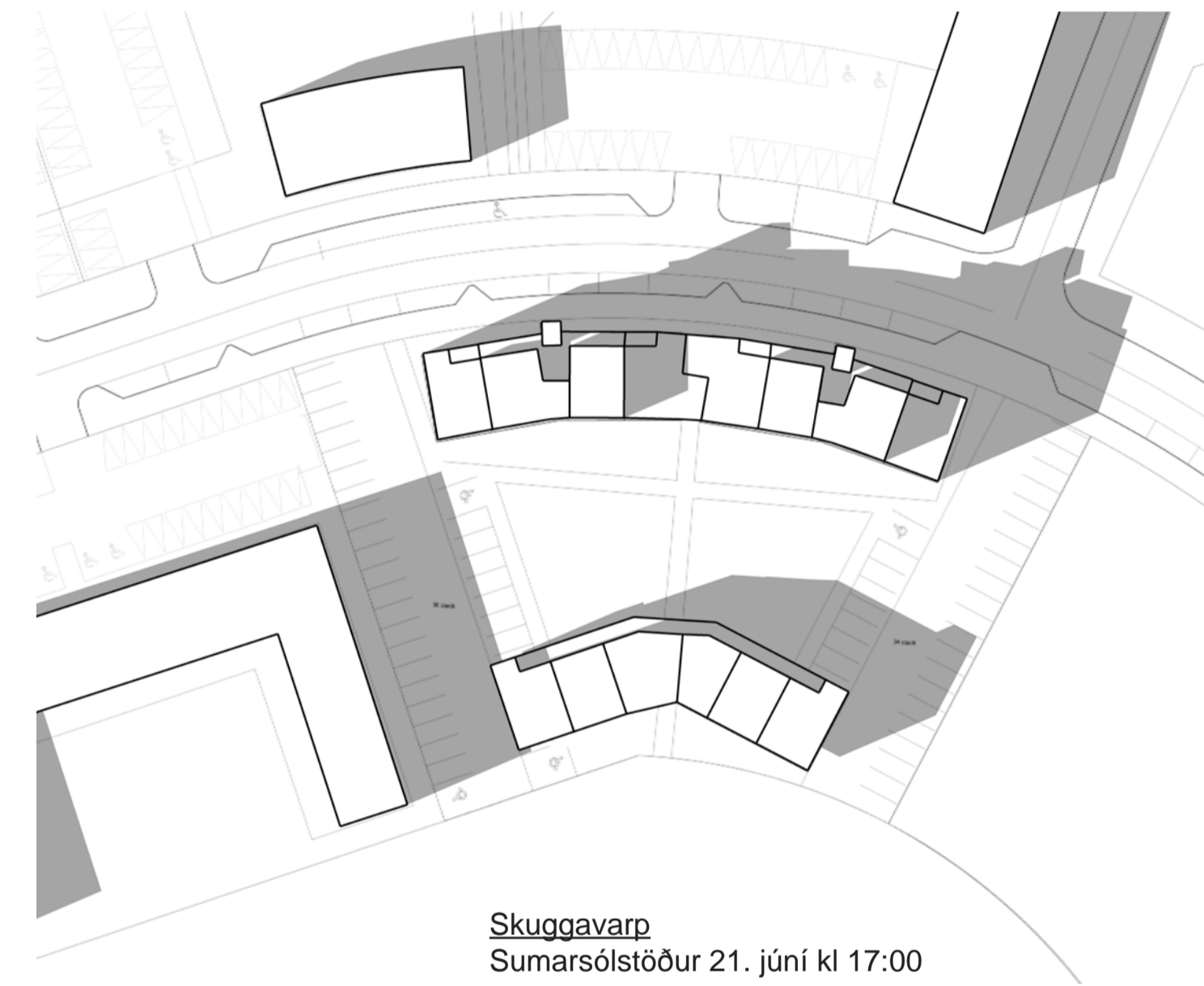
Snið C-C  
mkv. 1:500



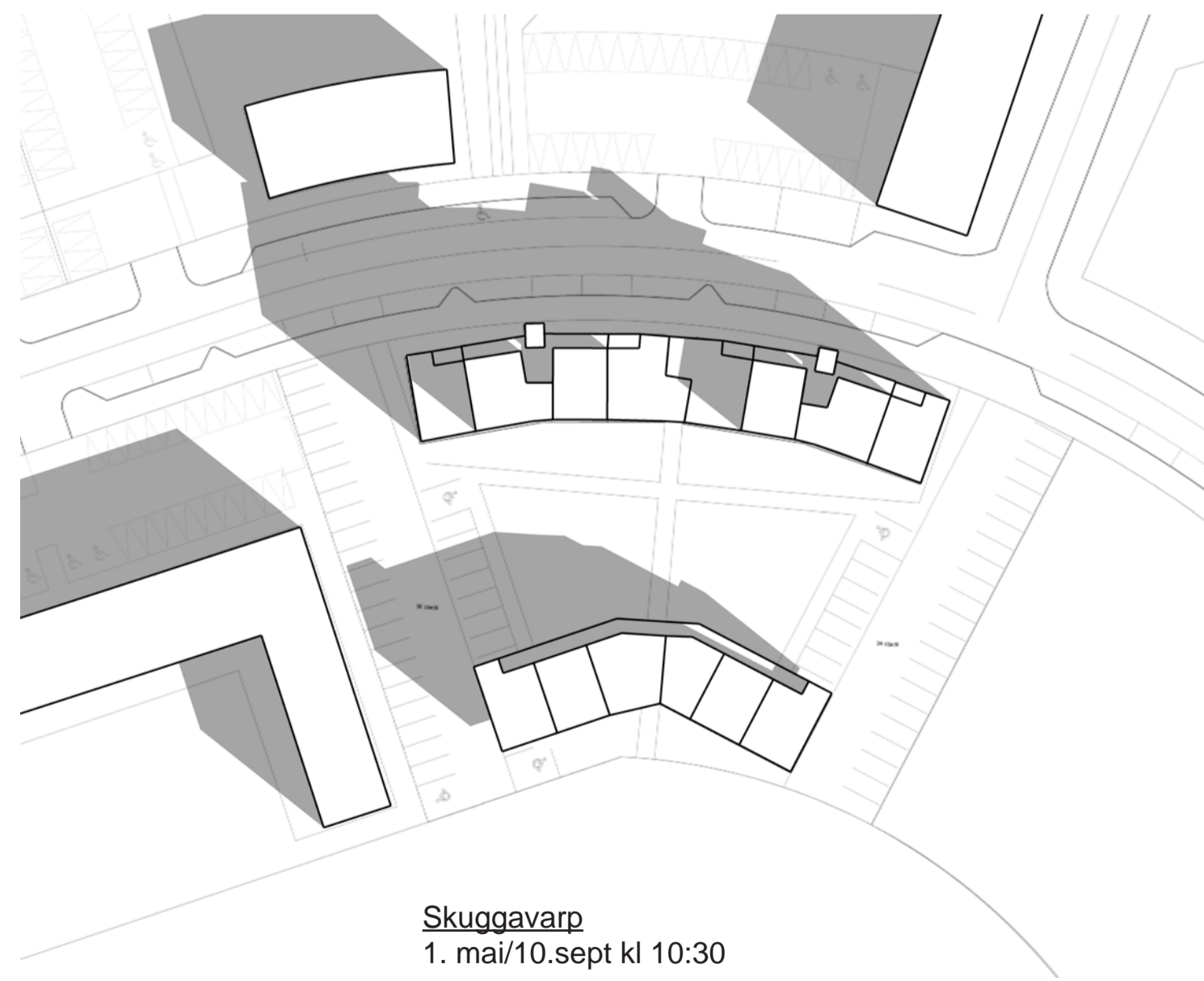
Skuggavarp  
Sumarsólstöður 21. júní kl 10:30



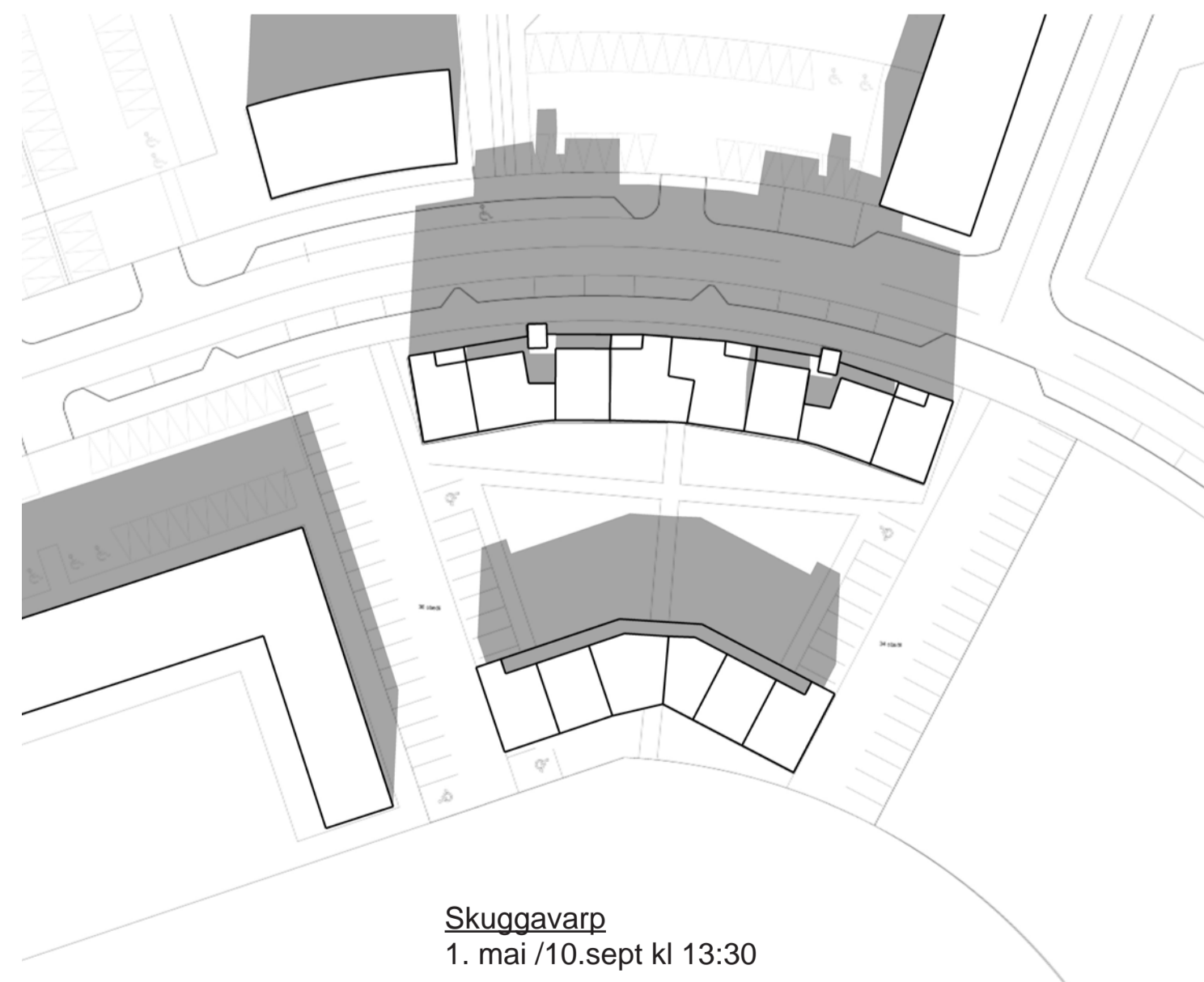
Skuggavarp  
Sumarsólstöður 21. júní kl 13:30



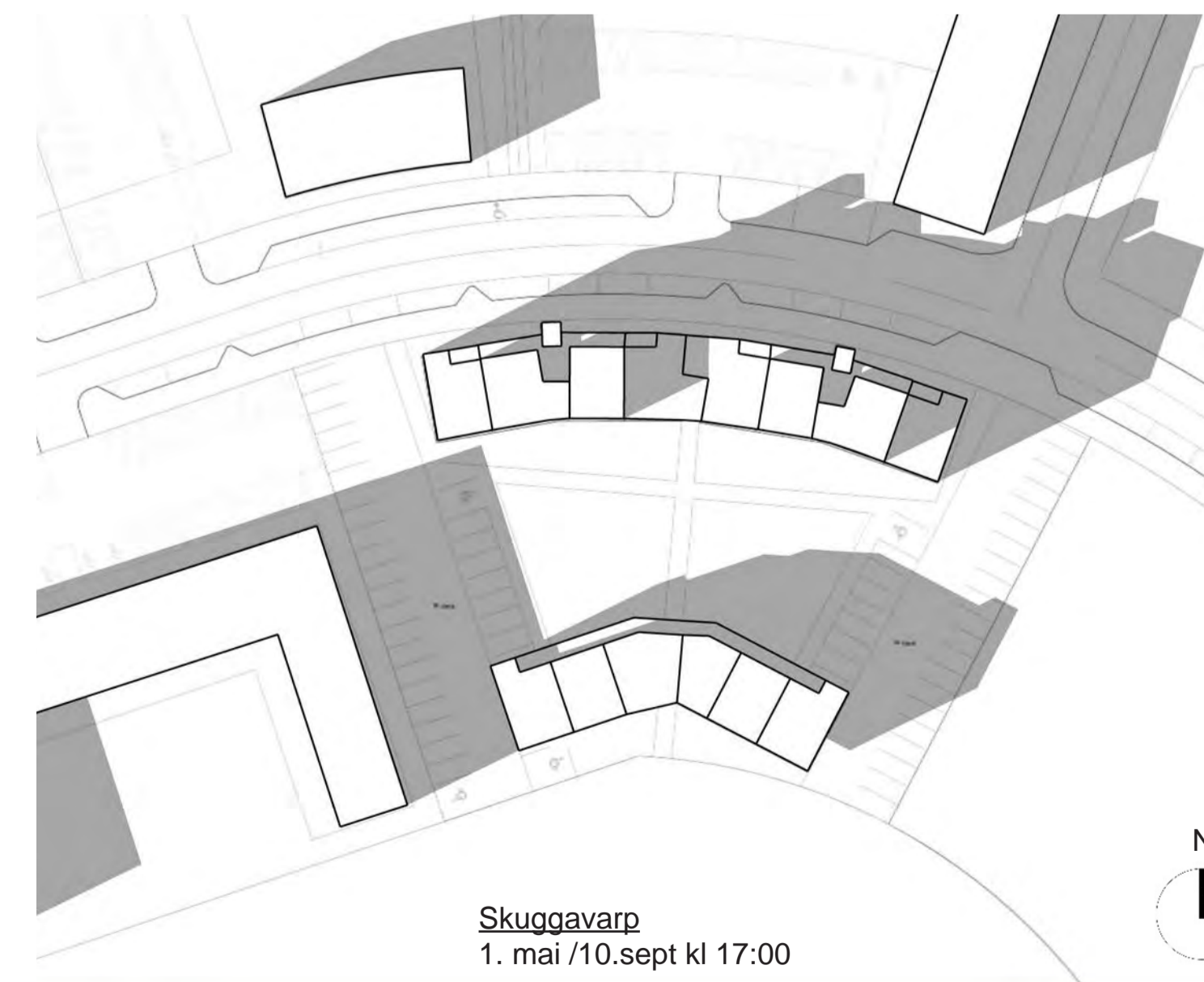
Skuggavarp  
Sumarsólstöður 21. júní kl 17:00



Skuggavarp  
1. maí/10.sept kl 10:30



Skuggavarp  
1. maí/10.sept kl 13:30



Skuggavarp  
1. maí/10.sept kl 17:00

- SKÝRINGAR:**
- LÖÐAMÖRK
  - BYGGINGARREITUR
  - MÖGULEGUR BYGGINGARREITUR NEDANJARDAR
  - TORG / SÉRAFNOTAREITUR
  - DJÚPGÁMAR STÁÐSETNING LEIÐBEINANDI
  - HJÓLA- OG VAGNAGEYMSLA STÁÐSETNING LEIÐBEINANDI
  - KVÖÐ UM GÖNGUTENGSL STÁÐSETNING LEIÐBEINANDI
  - 1K HÆDIR / KJALLARI hæðir miðast við þá götu sem hús standa við
  - ▶ INNGANGUR/ STÁÐSETNING LEIÐBEINANDI
  - ↔ INN- OG ÚTKEYRSLA

Deiliskulag þetta sem tengt hefur húsi meðhöfð samant við 41. gr. skýplaganna nr. 1/2010 og var samþykkt í bæringum Hafnarfjarða þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

F.Á. Bæjstjóra Hafnarfjarða \_\_\_\_\_

Tilgan var sýggt frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auðgving um gildið breytingarinnar var þar í b-deild Stjórnarráðs þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

BREYTINGAR.



VERKHEITI  
**Hringhamar 19b**  
Hafnarfjörður

VERK  
Snið og skuggavarp

MÁL: 1:500, 1:2000 / A1  
HANNAB: ÁÁ  
YFIRFARIÐ: ISC  
VERKINGMÉR: 750-780

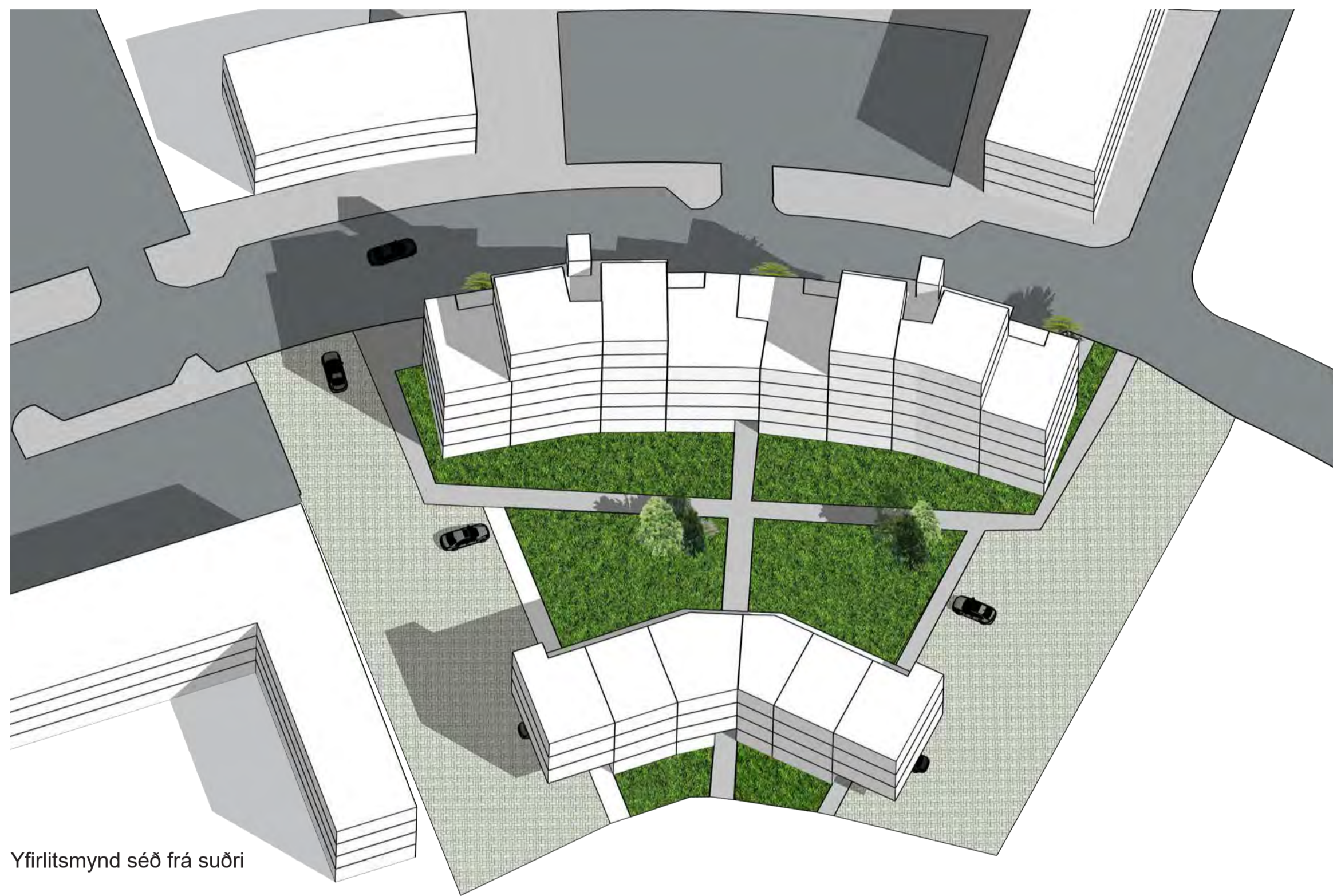
FL. TEIKNINGANÖMÉR: 04  
GTG: 0.1-02

DAGS.: 22.12.2021  
TEIKNAD: ÁP

SAMÞ.: Ásgólf Ásgólfsson Arkitekt MAA FSA KL: 0601015429

Öll réttind og öftr teiðngi, að hluta eða heild, er hluti samþykki höfundas, sv. ákveðnum höfundalaga.

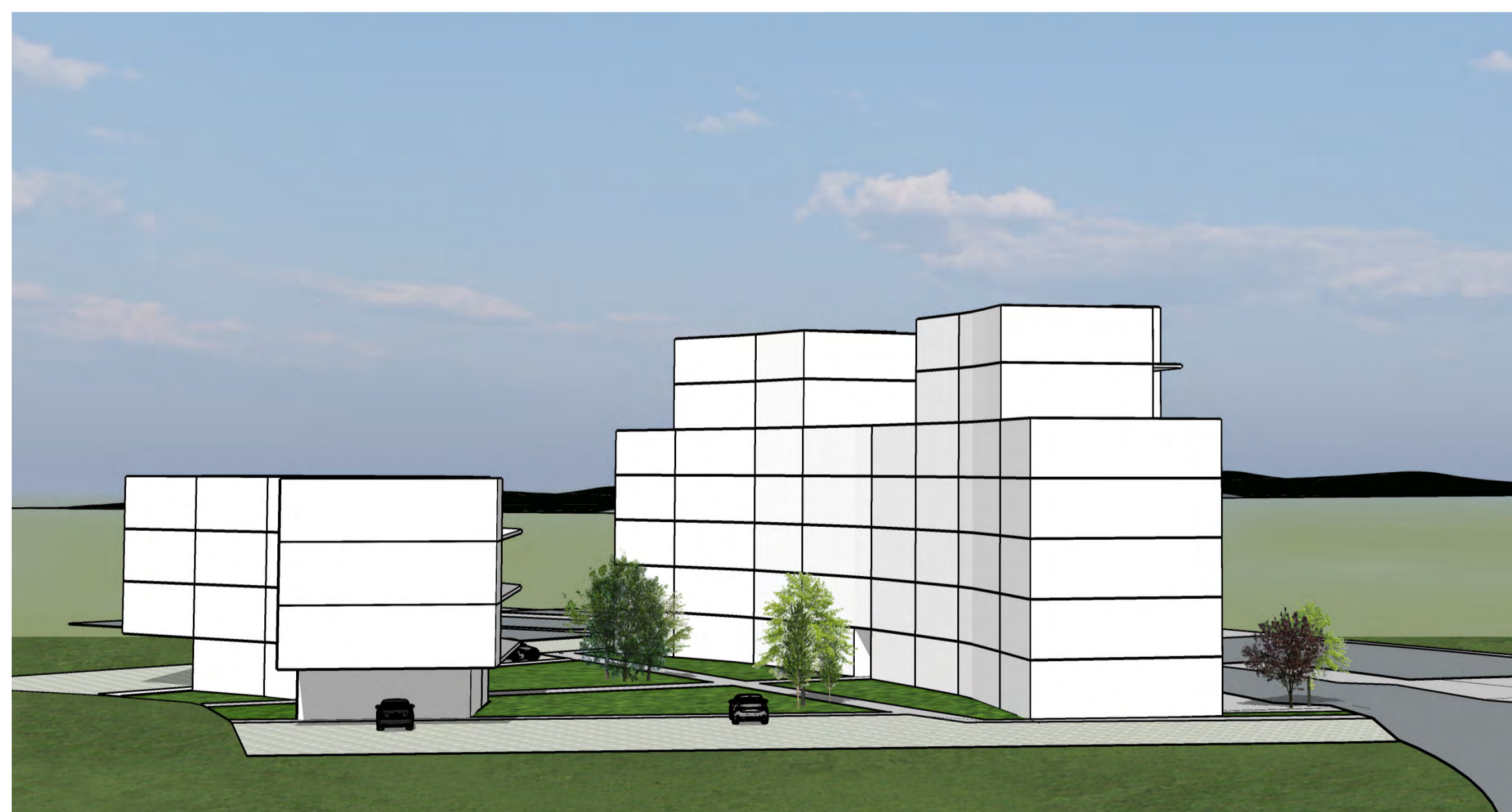




Yfirlitsmynd séð frá suðri



Yfirlitsmynd séð frá suð-austri



Yfirlitsmynd séð milli bygginga frá austri



Yfirlitsmynd séð í inngarð



SKÝRINGAR:

- LÖBAMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- MÖGULEGUR BYGGINGARREITUR NEDANJARDAR
- TORG / SÉRAFNOTAREITIR
- DJÚPGÁMAR STADSETNING LEIÐBEINANDI
- HJÓLA- OG VAGNAGÆYMSLA STADSETNING LEIÐBEINANDI
- KVÖÐ UM GÖNGUTENGSL STADSETNING LEIÐBEINANDI
- 1K HÆDIR / KJALLARI hæðir miðast við þá götu sem hús standa við
- INNGANGUR/ STADSETNING LEIÐBEINANDI
- ↔ INN- OG ÚTKEYRSLA

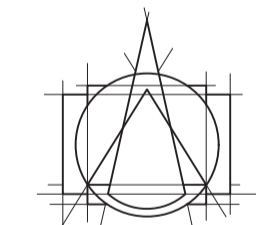
Deiliskvæði þetta sem tengið hefur húsið meðhöndlað í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 12/2010 og var samþykkt í bæjarspám Hafnarfjarða þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

F.A. Bæjarspá Hafnarfjarða \_\_\_\_\_

Tilgangur var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var þessi í b-deild Spámarkaðsins þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

BREYTINGAR:



**Tark**  
 ARKITEKTAR  
 HÁTÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK  
 Sími: 540 5700  
 tark@tark.is - www.tark.is

VERKHEITI:  
**Hringhamar 19b**  
 Hafnarfjörður

VERK:  
 Skýringaruppráttur

MÁL: / A1	DAGS.: 22.12.2021
HANNAÐ: ÁÁ	TEIKNAD: ÁÞ
YFIRFARIÐ: ISC	
VERKNUMER: 750-780	FL. TEIKNINGANÖMUR: 04 0.1-03
	GTG:

Öll afrit og afrit teygninga að hluta eða heild, er háð samþykki höfundas, sv. ákveðnum höfundalaga.