

Lónshverfi - Hafnarfirði

Deiliskipulag

Greinargerð og skipulagsskilmálar

Útgáfa 0.2 / 2. des. 2005



Fjarðarás ehf



ASK
ARKITEKTAR

Efnisyfirlit

0.	Samþykktir og breytingar.....	2
0.1.	Samþykktir	2
0.2.	Breytingar.....	2
1.	Almennar upplýsingar.....	3
2.	Skipulagssvæðið	4
2.1.	Lega, afmörkun og aðkoma	4
2.2.	Stærð og núverandi notkun.....	4
2.3.	Landslag, jarðvegsdýpi	4
2.4.	Veðurfar	4
3.	Markmið	5
3.1.	Markmið og forsendur deiliskipulags	5
3.2.	Megininntak skipulagsins	5
3.3.	Förgun mengaðs jarðvegs	5
3.4.	Umhverfissjónarmið, sjálfbær þróun.....	6
3.5.	Umferð	6
3.6.	Skólamál	6
3.7.	Nýting / fjöldi íbúða.....	6
3.8.	Húsagerðir	6
3.9.	Gönguleiðir.....	6
3.10.	Bílastæði/bílageymslur	7
3.11.	Frágangur lóða	7
3.12.	Opin svæði til sameiginlegra nota.....	7
3.13.	Skjólbelti og manir	7
3.14.	Almenningssamgöngur.....	7
3.15.	Veitur og lagnir	7
4.	Almennir skipulagsskilmálar.....	8
4.1.	Hönnun mannvirkja, uppdrættir	8
4.2.	Mæliblöð og hæðarblöð.	8
4.3.	Byggingarreitur.....	8
4.4.	Bílastæði / bílageymslur.....	8
4.5.	Sorpgeymslur / sorpflokkun.....	8
4.6.	Frágangur einkalóða	8
4.7.	Frágangur sameiginlegra lóða/jaðra.....	9
4.8.	Hljóðvist	9
5.	Sérákvæði fyrir einstakar lóðir.....	10
5.1.	Íbúðir fyrir eldra fólk.....	10
5.2.	Lóð fyrir spennistöð.....	10
5.3.	Lóð fyrir sameiginlegt hús	10
6.	Skýringarmyndir	11
7.	Uppdrættir	12
7.1.	Deiliskipulagsuppdráttur.....	12
7.2.	Skýringaruppdráttur.....	12

0. Samþykktir og breytingar

0.1. Samþykktir

Deiliskipulagstillaga þessi var samþykkt til auglýsingar og kynningar í Skipulags- og byggingarráði þann 08.02.2005 í samræmi við 1. mgr. 26. gr. laga nr. 73/1997. Ein athugasemd barst við auglýsingu og var henni svarað bréflaga. Texta greinargerðar var breytt vegna mengunarmála og förgun jarðvegs. Tillagan var tekin til umfjöllunar á ný í Skipulags- og byggingarráði sem vísaði tillögunni til annarrar umræðu í bæjarstjórn þann 28.06.05. Bæjarstjórn staðfesti samþykkt Skipulags- og byggingarráðs á breyttu deiliskipulagi fyrir lóð Olíudreifingar hf. á fundi sínum 21.07.2005. Deiliskipulagið og skilmálarnir voru send skipulagstofnun til yfirferðar.

0.2. Breytingar

Fyrsta útgáfa sem auglýst er til kynningar er merkt 0.0, næsta útgáfa sem gefin er út samhliða gildistöku verður merkt 0.1 og þar gerð grein fyrir þeim breytingum kunna að hafa átt sér stað síðan tillagan var auglýst. Síðari breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálunum þessum verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og byggingarráði. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Breyting 0.2, dags. 2. desember 2005 innifelur nokkrar breytingar sem eru helstar:

- Nafni hverfisins breytt
- Götuheiti og húsnúmer færð inn
- Skýrar kveðið á um uppbyggingu og viðhald opinna svæða (3.12)
- Uppdrættir lagfærðir.

1. Almennar upplýsingar

Lóðin sem þessir skilmálar eiga við er í höndum einkaaðila. Eigendur taka að sér að deiliskipuleggja svæðið á sinn kostnað en Hafnarfjarðarbær breytir landnotkun í íbúðarsvæði á aðalskipulagi. Samningur hefur verið gerður á milli Hafnarfjarðarbæjar og núverandi eigenda um framkvæmdir á svæðinu.



Horft til vesturs, eftir Skipalóni

2. Skipulagssvæðið

2.1. Lega, afmörkun og aðkoma

Skipulagssvæðið er sunnan við Hvaleyrarbraut vestan megin Hvaleyrarholts. Það afmarkast af Melabraut að sunnan, iðnaðarlóðum við Traðir að vestan, Hvaleyrarbraut að norðan og Ásbúðarbraut og Hólabraut að austan. Aðkomur að svæðinu eru frá Hvaleyrarbraut í um 11 m hæð og að ofan frá Melabraut í um 28 m hæð.

2.2. Stærð og núverandi notkun

Lóðin er um 5,4 ha (54,240m²) að stærð og er nú starfrækt olíubirgðastöð á lóðinni. Birgðastöðin verður aflögð og svæðið gert tilbúið til íbúðabygginga.

2.3. Landslag, jarðvegsdýpi

Það sem helst einkennir svæðið er að því hallar nokkuð í norður, að fjörunni. Landhalli er talsverður á hluta svæðisins (1:10) og minnstur um miðbik svæðisins.

Útsýni er frá stórum hluta svæðisins til norðurs og vesturs.

Jarðvegsdýpi mælist í prufuholum sem teknar hafa verið frá 0,4 – 1,7 m

2.4. Veðurfar

Skv. upplýsingum Veðurstofu Íslands eru næstu vindmælingar í Straumsvík. Þær mælingar er etv. ekki alveg lýsandi fyrir svæðið, en gefa þó nokkra mynd af stöðunni.

Vindafarið þarna er líklega með svipuðu móti og annars staðar á höfuðborgarsvæðinu sem einkennist af:

- a. Tíðri austanátt árið um kring.
- b. Mestum meðalavindi í SA-átt og síðan N-átt.
- c. Hárrí tíðni NV-áttar, en eingöngu á sumrin (hafgola).
- d. Skjóli fyrir NA-átt, sem kemur út í lágri tíðni þeirrar áttar og litlum meðalvindi.
- e. SV átt vetrum getur orðið mjög hvöss og sviptivindasöm á öllu höfuðborgarsvæðinu.”

3. Markmið

3.1. Markmið og forsendur deiliskipulags

Helstu markmið með deiliskipulaginu eru:

- Að leggja áherslu á vandað bæjarskipulag sem tekur mið af legu svæðisins í nágrenni miðbæjar og sjávar.
- Að forma byggð með kröftugu yfirbragði og sterku svipmóti að sjó til norðurs.
- Að hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi í samræmi við Staðardagskrá 21.
- Að byggð sé þannig komið fyrir að sem flestar íbúðir njóti sólar og útsýnis.

3.2. Megininntak skipulagsins

Byggðin raðar sér umhverfis miðsvæði sem er leiksvæði og dvalarsvæði, en þar er einnig gert ráð fyrir koma megi fyrir lágrestri byggingu til nota fyrir íbúa hverfisins, td. félagsmiðstöð eða samkomusalur.

Húsum er snúið í norður-suðurstefnu til að sem flestir fái notið útsýnis, en einnig lágmarkar þessi lega skerðingu útsýnis frá húsum við Suðurbraut og Móabaráð.

Þéttasta byggðin er nyrst og neðst, þannig að sem minnst áhrif verði á nærliggjandi byggð, en þau eru þá um leið andlit hverfisins að höfninni. Neðstu húsin eru sett upp í landið þannig að mön eða brekka myndast meðfram Hvaleyrarbraut. Frágangur brekkunnar verður mótaður með gróðri ofl. og styrkir ásýnd hverfisins frá Hvaleyrarbraut.

Lægstu húsum, fimm hæða er komið fyrir efst og syðst til að lágmarka skuggamyndun á núverandi byggð, ofan svæðisins.

3.3. Förgun mengaðs jarðvegs

Samkvæmt mælingum og athugunum er jarðvegur á svæðinu að einhverju leyti mengaður eftir áratuga starfsemi olíubirgðarstöðvar á svæðinu.

Gerð hefur verið skýrsla, "Áætlun um meðhöndlun mengaðs jarðvegs" eftir Gest Guðjónsson, umhverfisverkfræðing, dags. nóvember 2004.

Einnig hefur verið unnin greinargerð um mat á gögnum um mengun jarðvegs og aðgerðir vegna hennar unnin af Gunnari Svavarssyni, umhverfisverkfræðingi dags. 20.maí 2005.

Stuðst verður við þessa skýrslu og greinargerð við áætlun um förgun mengaðs jarvegs.

Allan mengaðan jarðveg skal fjarlægja eða meðhöndla samkvæmt sérstakri áætlun sem gera skal um förgun mengaðs jarðvegs. Skal hún hljóta samþykki skipulagsyfirvalda Hafnarfjarðar, heilbrigðisfulltrúa Hafnarfjarðar og Umhverfisstofnunar.

Hönnuðir skulu leggja fram greinargerð um það hvernig tryggja eigi að mengun sem eftir verður í klöpp, ef einhver er, nái ekki að berast inn í þau mannvirki er byggð verða.

Samvinna við yfirvöld

Eftirlit með olíubirgðastöðvum er á höndum Umhverfisstofnunar. En þar sem svæðið fer undir eftirlit Heilbrigðisnefndar þegar starfsemin er lögð niður er ætlunin að vera í samvinnu við báða aðila í þessu verkefni, enda á báðum stöðum til staðar kunnátta til að sinna því.

Engin uppbygging verður heimiluð á svæðinu fyrr en áætlun þessi hefur hlotið samþykki og jarðvegur meðhöndlaður samkvæmt henni.

3.4. Umhverfissjónarmið, sjálfbær þróun.

- Góð nýting lands en einnig hæfileg hæð byggðar.
- Gott aðgengi að almenningssamgöngum.
- Göngufjarlægð til miðbæjar Hafnarfjarðar. Greiðar gönguleiðir innan hverfisins.
- Mögulegur sameiginleg félagsaðstaða innan hverfisins til afnota fyrir alla íbúa.
- Lágmarkaðir flutningar á jarðefni, með nýtingu fyllingarefnis innan lóðar.
- Stefnt er að sorpflokkun innan hverfisins.

3.5. Umferð

VST hefur gert skýrslu um umferð og aukningu umferðar í tengslum við deiliskipulagið. Fram kemur að fjöldi íbúða hefur ekki veruleg áhrif á umferðarmagn á svæðinu. Sjá nánar skýrslu VST um umferðarmál.

3.6. Skólamál

Fasteignafélag Hafnarfjarðar hefur skrifað minnisblað vegna skólamála og áhrif fjölgunar íbúða í hverfinu á þau. Fram kemur að Hvaleyarskóli við núverandi aðstæður getur ekki tekið við nema um 150 íbúða fjölgun án einhverra sérstakra aðgerða. Niðurstaðan er sú ákveðinn fjöldi íbúða verður sérstaklega ætlaður fólki eldra en 50 ára.

3.7. Nýting / fjöldi íbúða

Gert er ráð fyrir um 38000 m² byggðar, sem þýðir nýtingarhlutfall 0,7. Ef meðalíbúð eru um 120 m² (brúttó með sameign) þá má reikna með um 320 íbúðum á svæðinu.

3.8. Húsagerðir

Í tillögunni er gert ráð fyrir sjö íbúðarhúsum-fjölbýlishúsum með 5 íbúðahæðum og fjórum húsum með 6 íbúðahæðum. Í kjöllum húsa eru geymslur og önnur sameiginleg rými. Gert er ráð fyrir að hús verði með lokuðum stigahúsum eða vel skýldum svalgöngum.

Á deiliskipulagsupprætti er málsettur byggingarreitur hvers húss og bílgeymslu. Fjöldi áætlaðra íbúðahæða auk kjallara er gefinn upp á deiliskipulagsupprætti.

Þakform er óbundið, en gæta skal að samræmi.

3.9. Gönguleiðir

Í gegnum hverfið liggja nokkrar gönguleiðir. Megin gönguleiðir liggja í jöðrum hverfis milli Hvaleyra brautar og Melabrautar. Auk þess liggja gönguleiðir þvert á megin gönguleiðirnar. Þessar gönguleiðir tengjast stígakerfi Hafnarfjarðarbæjar á nokkrum stöðum.

3.10. Bílastæði/bílageymslur

Landhallinn er notaður til að koma fyrir bílageymslum í jarðhæðum, þannig að ekið er inn í geymsluna að neðanverðu beint frá götu . Á yfirborði eru bílastæði austan megin bygginga og aðkoma beint frá götu ofan við hvert hús.

Ger er ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða verði 1,75 á íbúð og þá séu eitt stæði á íbúð í bílageymslu.

Sjá nánar almenna skilmála.

3.11. Frágangur lóða

Verktaki hvers húss skal sjá um frágang á lóð og ber hann ábyrgð á að yfirborðshæðir séu í samræmi við sýndar G – og L – hæðartölur á hæðarblaði. Samráð skal haft um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlíta úrskurði byggingarnefndar verði ágreiningur þar um.

EKKI er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðamörk.

Skjólveggi og girðingar skal sýna á aðaltekningum.

Sjá nánar almenna skilmála.

3.12. Opin svæði til sameiginlegra nota

Um miðbik hverfisins er opið svæði, lóðin Skipalón 7. Á henni er heimilt að byggja samkomusal skv. grein 5.3.

3.13. Skjólbelti og manir

Í jöðrum hverfisins og að Hvaleyrarbraut er gert ráð fyrir jarðvegsmönnum úr uppúrtektarefni af staðnum. Í manir þessar verða gróðursett gróðurbelti sem haf þann tilgang að skýla fyrir vindum og ramma inn hverfið.

3.14. Almenningsgöngur

Hverfið er í góðum tengslum við almenningsgöngur, en samkvæmt nýju leiðakerfi Strætó bs. munu vagnar (Leið 21) aka um Hringbraut og Suðurbraut að Hvaleyrarbraut.

3.15. Veitur og lagnir

Spennistöð hefur verið valinn staður nyrst í hverfinu þar sem ekið er frá Hvaleyrarbraut. Að öðru leyti tengjast veitu hverfisins þeim veitum sem fyrir eru.

4. Almennir skipulagsskilmálar.

4.1. Hönnun mannvirkja, uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja fyrir um. Samræma skal útlit, þakform, lita og efnisval húsa. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús, lóðamörkum. Jafnframt skal sýna hæðartölur innan lóðar, skjólveggi á lóð og annað er skiptir máli við útlit húsa.

4.2. Mæliblöð og hæðarblöð.

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingareiti húsa, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru. Á deiliskipulagsuppdrætti eru lóðastærðir ekki endanlegar og málsetningar gatna og stíga til viðmiðunar. Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum og hæðir lóða við gangstétt (G). Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalinngang aðalhæðar og skulu frávik umfram +/- 30 sm koma til umfjöllunar skipulagsyfirvalda Hafnarfjarðarbæjar. Hæsta hæð þaks yfir hæðartölu aðkomuhæðar er gefin á hæðarblaði. Á hæðarblöðum sést einnig lega vatns- og frárennslislagna.

4.3. Byggingarreitur

Byggingarreitur er sýndur á mæliblaði og skulu allir meginhlutar byggingar vera innan reits. Anddyri og stigahús sem liggja að bílageymslu geta verið utan byggingareits.

4.4. Bílastæði / bílageymslur

Sérstakur byggingarreitur bílageymslu er sýndur á deiliskipulagsuppdrætti. Bílastæði skulu ekki vera styttri en 5 metrar. Á lóðum fjölbýlishúsa skal koma fyrir 0,75 bílastæðum á hverja íbúð ofanjarðar. Bílastæði í bílageymslu skulu vera eitt stæði á íbúð. Öll bílastæði í bílageymslu skulu tilheyra og vera óskipt eign tiltekinnar íbúðar í húsinu. Fjöldi bílastæða fyrir fatlaða skal vera í samræmi við gr. 3.1.4 í skipulagsreglugerð (400/1998).

4.5. Sorpgeymslur / sorpflokkun

Innan íbúðalóða skal vera aðstaða til að flokka sorp. Sorpgeymslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við 84. gr. byggingarreglugerðar (441/1998). Sorpgeymslu skal staðsetja snyrtilega innan lóðar.

4.6. Frágangur einkalóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og 3. kafla í byggingarreglugerð (441/1998). Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar ss. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður. Hönnun lóða skal liggja fyrir samtímis aðaluppdráttum og hljóta samþykki umhverfis- og tæknisviðs Hafnarfjarðar um leið og aðalteikningar eru samþykktar.

4.7. Frágangur sameiginlegra lóða/jaðra

Verktakar skulu ganga frá sameiginlegum lóðum og jöðrum hverfisins. Það gildir um opin svæði, jarðvegsmanir, gróðurbelti oþh. Ekki er heimilt að ryðja jarðvegi út fyrir lóðamörk. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna graftrar og ekki er komið fyrir í mönum umhverfis svæðið skal verktaki fjarlægja af svæðinu skv. fyrirmælum gatnadeildar.

4.8. Hljóðvist

Á vegum lóðareiganda hefur verkfræðistofan Línuhönnun hf. framkvæmt skoðun á umferð á svæðinu. Í skýrslunni segir ma.:

”Reiknað var hljóðstig fyrir áætluð hús í nýju hverfi sunnan við Hvaleyrarbraut. Notaðar voru þær upplýsingar sem fyrir lágu frá arkitektum um staðsetningu og hæð á húsum.

Landlíkan var búið til úr núverandi landlíkani og upplýsingum frá arkitektum um hæðarlínur fyrir nýja hverfið. Hljóðstig var reiknað miðað við að umferð á Hvaleyrarbraut væri 4.000 bílar/sólarhring, þar af 5% þungir bílar og að umferðarhraði væri 50 km/klst.

Umferðarforsendur fyrir Hvaleyrarbraut voru ákvarðaðar í samráði við Umhverfis- og tæknisvið Hafnarfjarðarbæjar. Umferð á nýrri götu í hverfinu er áætluð um 1.000 bílar/sólarhring og umferðarhraði 30 km/klst.”

.....

“Niðurstöður útreikninga eru þær að hljóðstigið er hæst á norður gafli húsanna næst Hvaleyrarbraut eða um 55-56 dB(A), en er undir 55 dB(A) annarsstaðar. Viðmiðunargildi fyrir umferðarhávaða vegna nýskipulags, utan við opnanlega glugga á íbúðarhúsnæði er 55 dB(A).”

Sjá nánar skýrslu Línuhönnunar og teikningar, en niðurstöur eru að einhverjar ráðstafanir þarf að gera til aukinnar hljóðvistar á norðurgöflum hús næst Hvaleyrarbraut.

5. Sérákvæði fyrir einstakar lóðir

5.1. Íbúðir fyrir eldra fólk

Íbúðarhús við Skipalón nr. 2-26 (fjögur fjölbýlishús) eru sérstaklega ætluð íbúum 50 ára og eldri og eru kvaðir þar að lútandi á þeim lóðum.

5.2. Lóð fyrir spennistöð

Lóð fyrir spennistöð er við aðkomu frá Hvaleyrarbraut. Heimilt er að byggja eina spennistöð innan lóðamarkanna.

Hámarkshæð spennistöðvar er 3,5 metrar.

Lóðina skal fylla með trjágróðri.

5.3. Lóð fyrir sameiginlegt hús

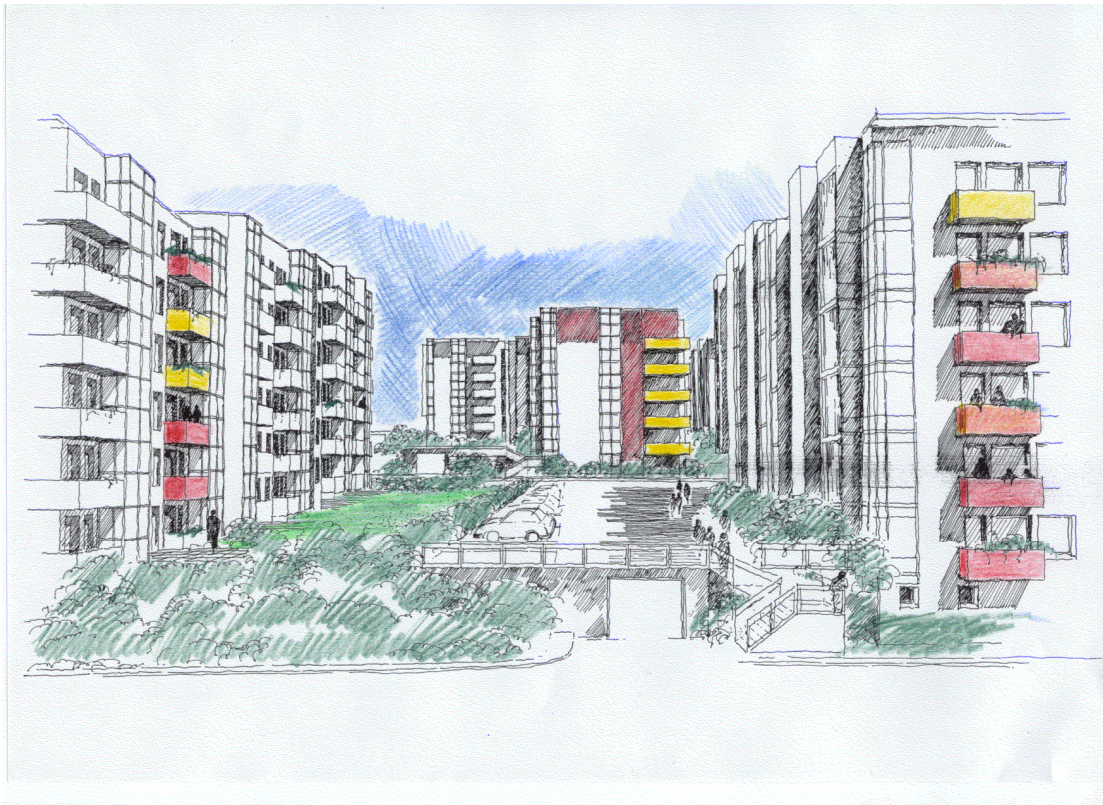
Gert er ráð fyrir lóð fyrir sameiginlegt hús hverfisins, byggt inn í landið við Skipalón nr. 7 eins og sýnt er á deiliskipulagsupprætti. Form húss er að öðru leyti óbundið. Húsið getur hvort sem er verið sameign allra, eða sérstaklega ætlað félagsstarfi eldri íbúa.

Ganga skal vel frá lóð með bílastæðum og trjágróðri.

6. Skýringarmyndir



Yfirlitsmynd, horft til austurs



Horft frá Hvaleyrarbraut. Ekið er í niðurgrafnar bílageymslur að norðan

7. Uppdrættir

7.1. Deiliskipulagsuppdráttur

Deiliskipulaginu fylgir uppdráttur þar sem málsettir eru byggingareitir ofl. Einnig fylgja uppdrættinum skýringar á táknum.

7.2. Skýringaruppdráttur

Deiliskipulaginu fylgir skýringaruppdráttur; sneiðing um svæðið í norður/suður stefnu. Á sneiðingunni koma ma. fram áætlaðir hæðarkótar húsa, mældar núverandi hæðir olíutanka sem fjarlægðir verða ofl.