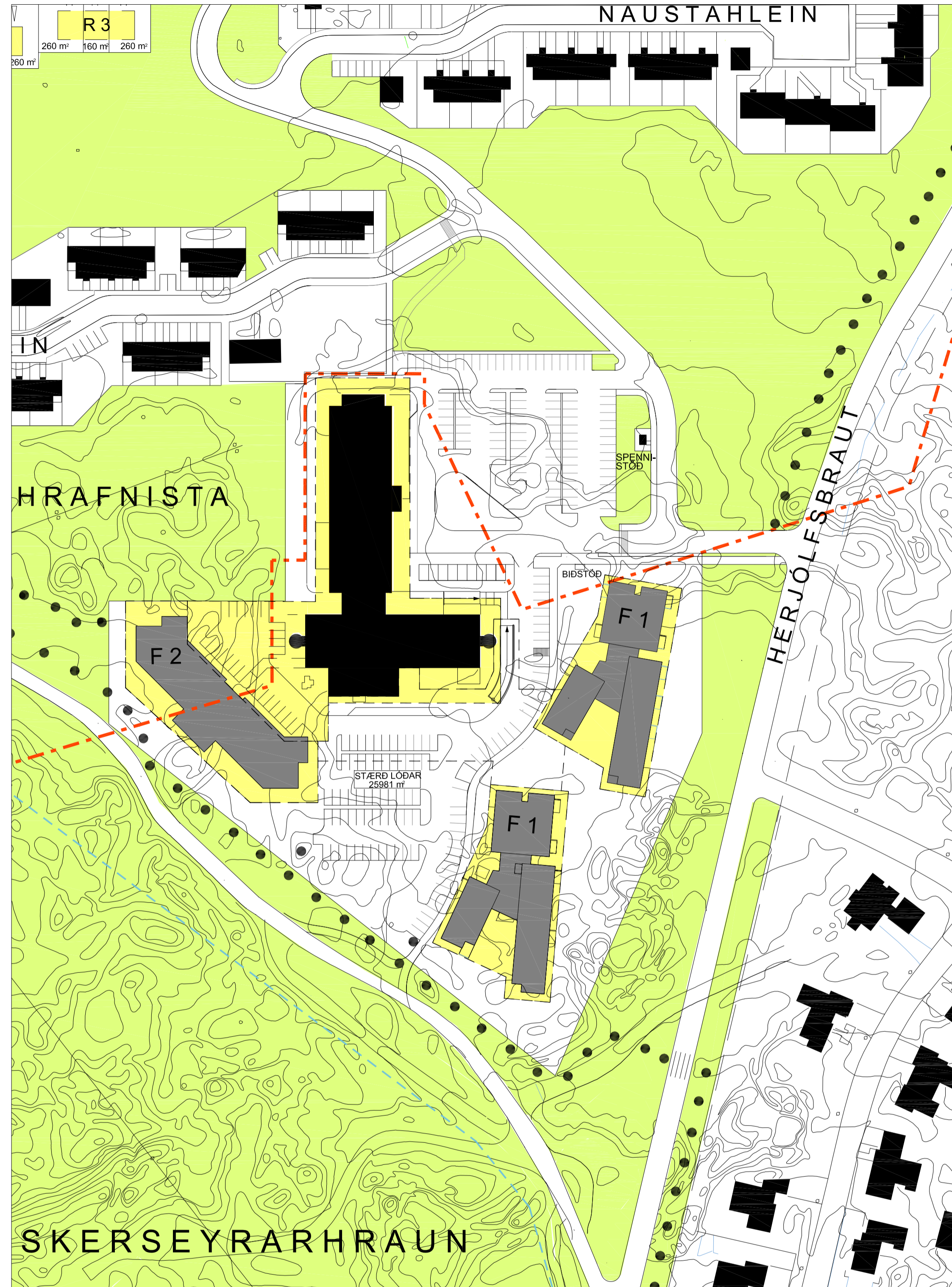


TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI VEGNA HRAFNISTU HAFNARFIRÐI, HRAUNVANGI



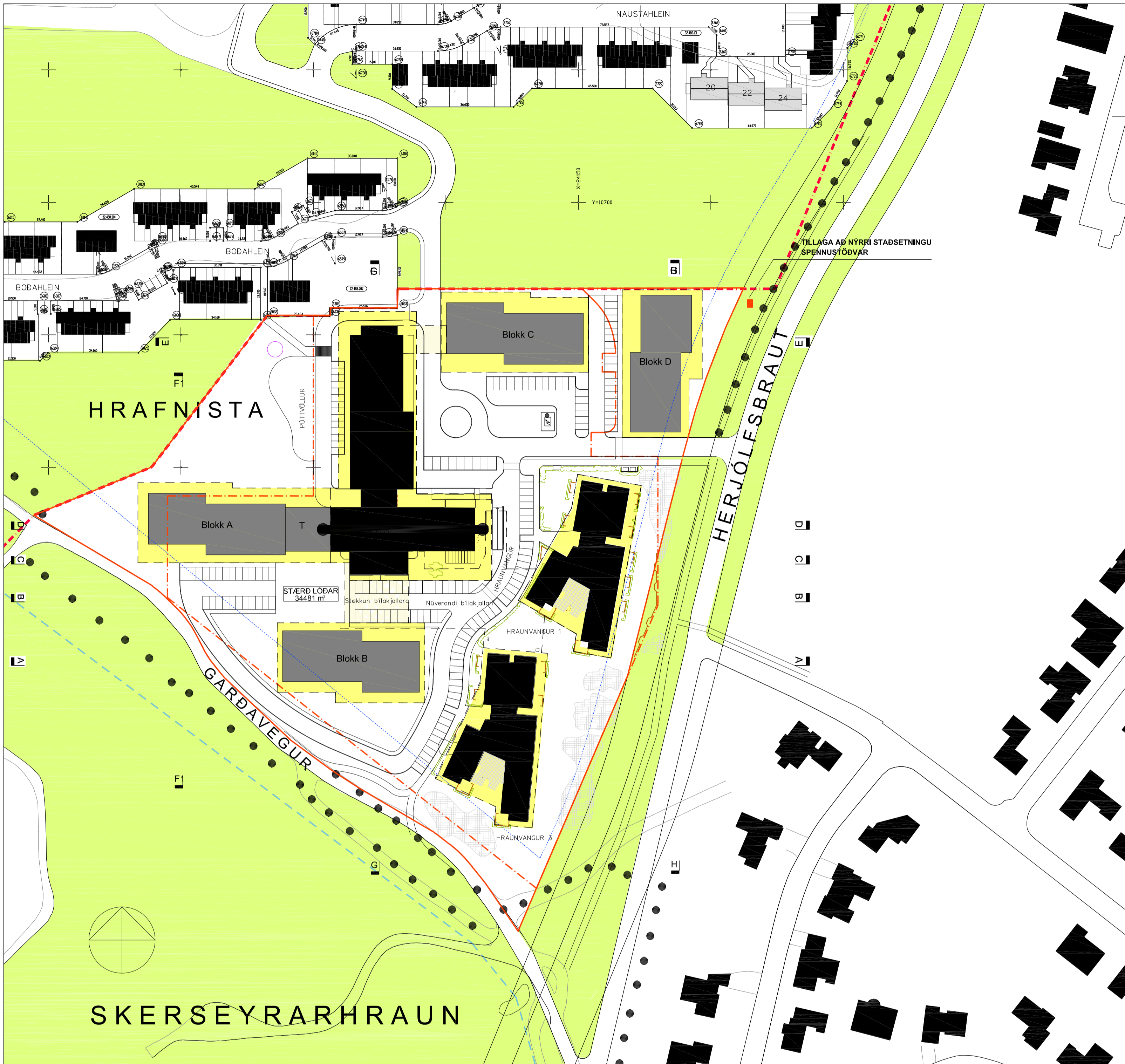
Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn Hafnarjarðar 6. mars 2001 og bæjarstjórn Garðabæjar 3. Maí 2001
Mkv. 1:1000

Hrafnista, Hraunvangur 7
Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Ný þjónustumiðstöð og þjónustubúðir
Staðgreinir: 1400-1-43300010, Landnúmer: 120567

Núgildandi deiliskipulag
Deiliskipulag þetta „Hleinar að Langeyrarmölum - Tillaga að deiliskipulagi“ var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarjarðar 6. Mars 2001 og bæjarstjórn Garðabæjar 3. Maí 2001. Deiliskipulagið óðlaðist gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda 28. September 2001.
Ýmsar breytingar hafa orðið síðar, sem tekið hafa yfir hluta deiliskipulagsins:
Breyting á deiliskipulagi „Hleinar á Langeyrarmölum“ vegna „Ný innkeyrsla inn á bílastæði Hrafnistu“, samþykkt í bæjarstjórn Hafnarjarðar og Garðabæjar 20. Mars 2003.
Breyting á deiliskipulagi „Hleinar á Langeyrarmölum“ vegna „Íbúða fyrir eldri borgara við Herjólfsstöð“ og flutning á spennistöð frá Langeyrarmölum að Fiskaletti; samþykkt í bæjarstjórn Hafnarjarðar 15. Júní 2004 og í bæjarstjórn Garðabæjar 24. Ágúst 2004.

Núverandi málbláð í gildi
Skilmálar
Lóðarstærð: 25.979,5 m²
Núverandi byggingarmagn: 22.585,5 m²
Núverandi nýtingarhlutfall: 0,9

Breytingar skv. deiliskipulagstillögu
Ný Lóðarstærð: 34.481 m²
Byggingarmagn nýbygginga: 21.700 m²
Byggingarmagn á lóð með nýbyggingum: 44.300 m²
Nýtingarhlutfall: 1,3



Tillaga að nýju deiliskipulagi
Mkv. 1:1000

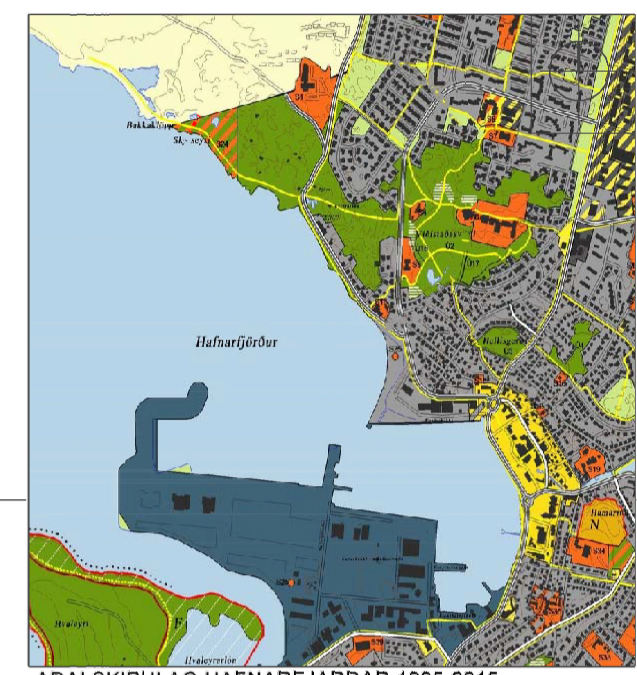
GREINARGERÐ
Staðsetning og afmörkun
Skipulagssvæðið afmarkast í austri af Herjólfsbraut og meðfram syðri og vestari mörkum Garðabraut. Norður mörk svæðisins eru við íbúðahús við Boðahreini og Naustahreini.
Aðaláðkoma umferðar að svæðinu er um Herjólfsbraut í austri. Taka skal fram að vegbútur sem sést suð-vestan skipulagssvæðisins á nýjum deiliskipulagsuppdrætti en ekki á þeim eldri er þegar til staðar og því ekki um nýjan veg að ræða.

Landslag og gróður
Skipulagssvæðið einkennist af tilkomumiklu hraunalandslagi með náttúrulegri gróðurþekju og ýmsum búsetu, - sögu og náttúrumunum. Áhersla er lögð á að vernda þau svæði sem hafa sérstöðu með tilliti til náttúrfars. Hraun verður verndað eftir því sem kostur er á en sá jarðvegur sem verður fyrir raski vegna uppgraffar verður græddur á ný eða nýttur í landfyllingar á svæðinu þar sem þörf er talin á.

Yfirborð og gerð núverandi byggðar
Dvalarheimili aldraðra sjómanna við Hrafnistu er hæsta byggingin á svæðinu (5 hæðir) og sker sig nokkuð úr í landslaginu. Suð-austan við dvalarheimilið eru þjónustubúðir að Hraunvangi 1 og 3 sem eru þrjú hæða fjölbýlishús sem byggð voru árið 2003. Norðan til á svæðinu er byggð frá níuna áratugnum, einnar hæðar þar og raðhús við Boðahreini og Naustahreini.

Breytingar
Markmið er að reisa fjórar íbúðablokkir ásamt einni tengbyggingu á lóðinni sem falla vel að umhverfinu og efla starfsemi Hrafnistu. Nýju byggingarnar munu einnig hjálpa til við að milda ástýnd dvalarheimilisins í tilkomumiklu hraunalandslaginu, en þau sunnan og vestan við dvalarheimilið staltast niður í vestrútt. Nýbyggingarnar norðan og austan við dvalarheimilið eru 4 hæðir en liggja lægra í landinu en fjölbýlishúsin Hraunvangi 1 og 3 og mynda því góða viðbót á svæðinu. Áhersla verður lögð á að skapa skemmtileg útvistarsvæði með góðu aðgengi fyrir alla. Göngustigar munu tengja saman byggingarnar og útvistarsvæðin. Einnig verður bílastæðakjallari dvalarheimilisins stækkaður. Fyrirhugaðar eru tengingar á milli íbúðablokkanna og dvalarheimilisins þar sem íbúar munu sækja alla þjónustu. Umræddar tengingar eru eftirfarandi: Frá blokk A verður tenging um nýbyggingu, frá blokk B verður tenging í gegnum bílakjallara en frá blokk C verður tengingangur neðanjarðar.

Hljóðvist
Deiliskipulagsreitirinn stendur á svæði skilgreindum sem samfélagsþjónustusvæði skv. Aðalskipulagi Hafnarjarðar 2013-2025. Íbúðir skulu því uppfylla kröfu reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 og hljóðstaðalsins IST 45, Flokk C, um hæsta leyfilega hljóðstig frá umferð utan við glugga íbúða á þjónustusvæðum, LAeq,24 s ≤ 65 dB(A). Fyrir dvalarymi á þjónustustofnum gildir sú almenna krafa að hljóðstig utan við glugga sé ekki hærra en 55 dB(A) en það er þó heimilt að svo sé ef tryggð er aðfærsla útilofts um hljóðgildur.
Hljóðstig utan við íbúðarhús á reitnum reiknast alls staðar undir 65 dB(A) mörkum reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 fyrir íbúðarhús á þjónustusvæðum. Hljóðstig reiknast hæst um 59 dB(A) við suðurhlíð blokkar D miðað við fullbygðan reit. Hljóðstig reiknast ekki yfir 55 dB(A) við önnur íbúðarhús á reitnum.
Hljóðstig utan við dvalarheimili Hrafnistu reiknast alls staðar undir 55 dB(A).
Í öllum tilvikum þarf einnig að tryggja að hljóðstig innanhúss fari ekki yfir 30 dB(A) í samræmi við kröfur reglugerðar. Þar sem hljóðstig utan við húshlíð reiknast yfir 55 dB(A) þarf að huga að því hvernig þetta sé uppfyllt á byggingartæknilegan hátt við hönnun húsnanna.



ADALSKIPULAG HAFNARJARÐAR 1995-2015
EKKI Í MÆLKVARÐA

- SKÝRINGAR**
- MÖRK DEILISKIPULAGS
 - MÖRK SVETTARFÉLAGS
 - BYGGINGARREITUR
 - T ÞJÓNSTUMIÐSTÖÐ Eða ÞJÓNSTUBÚÐIR - 2 HÆÐIR OG KJALLARI
 - A ÞJÓNSTUBÚÐIR - 4-5 HÆÐIR OG KJALLARI
 - B ÞJÓNSTUBÚÐIR - 4 HÆÐIR OG KJALLARI
 - C ÞJÓNSTUBÚÐIR - 4 HÆÐIR OG KJALLARI
 - D ÞJÓNSTUBÚÐIR - 4 HÆÐIR OG KJALLARI
 - LÖBAMÖRK
 - NÝ LÖBAMÖRK
 - LÖBAMÖRK NÚ; ÞINGAR SVÆÐI; TILBODIÐ; TILBODIÐ
 - LÖBASTÆÐIR Í #f
 - BLÁSTÆÐA Eða BLÁSTÆÐA
 - NÚV. BYGGD FJÄRLEGG
 - GÖNGULÉIR OG GÖNGUR
 - GANGSTÉTT
 - HVERFISVERND EÐVIÐ
 - NÝ SPENNISTÖÐ
 - GRÆNARVÖLLUR
 - ÚTIVISTARVÆÐI TIL BÉRTAKARA NÖTA
 - SÚDVANNAVGARBUR
 - HLAÐINN VEGUR (ÞUS #f 60/100)

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í _____ þann _____
20_ og í _____ þann _____
20_.

Tillagan var auglýst frá _____ 20_ með
athugasemdafrestri til _____ 20_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild
Stjórnartíðinda þann _____ 20_.

Útg. Dagn. Skýfing Bl.a/f.

Hrafnista Hafnarfirði
Hraunvangur
Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Telknað af: SRG Dagssetning: 15.03.2018
Yfiraf af: HG Mælikvarði: 1:1000

Hallgrím Guðmundsson 140549-2439
Freyr Frostason 170470-4869
Ódurr K. Finnbjörnsson 280259-3229
Ragnar Auðinn Sigurðsson 230160-4409
Samúel Guðmundsson 011063-4039

THG ARKITEKTAR Faxlaun 9. 100. Reykjavík. Sí: 440763 - 2500
Sími 545 1000 thg@thg.is www.thg.is

07-004-14 04-00
Verknúmer Númer Útgáfa

Öll mál og aðstæður athugast á staðnum fyrir smíði. Óheimilt er að mæla upp af teikningum og THG arkitektum skal tilkynnt um ósamræmi og vafaatriði. Öll afnot og afritun teikningarinnar, að hluta til eða heild, er háð skriflegu leyfi höfundar.