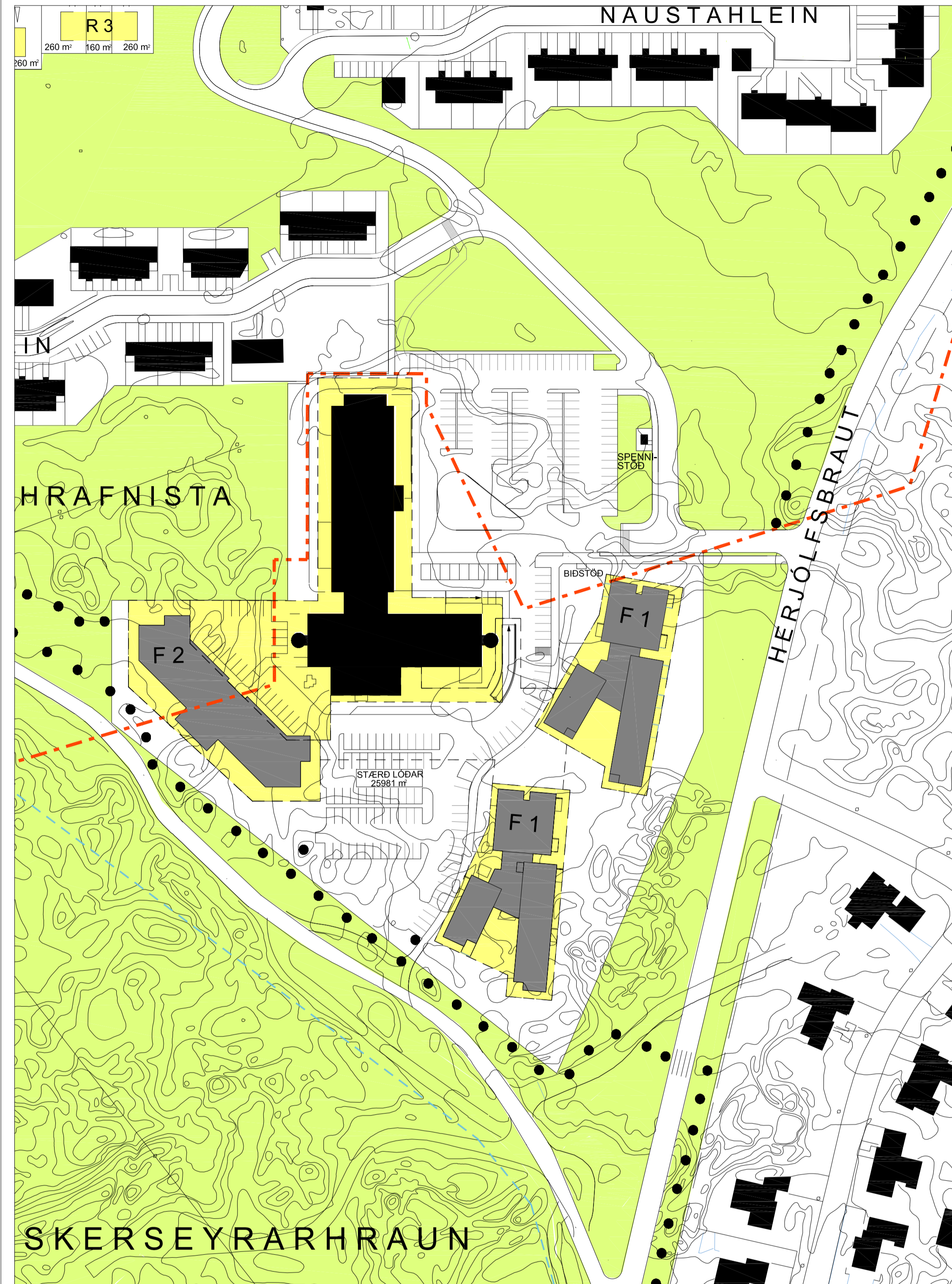


# TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI VEGNA HRAFNISTU HAFNARFIRÐI, HRAUNVANGI



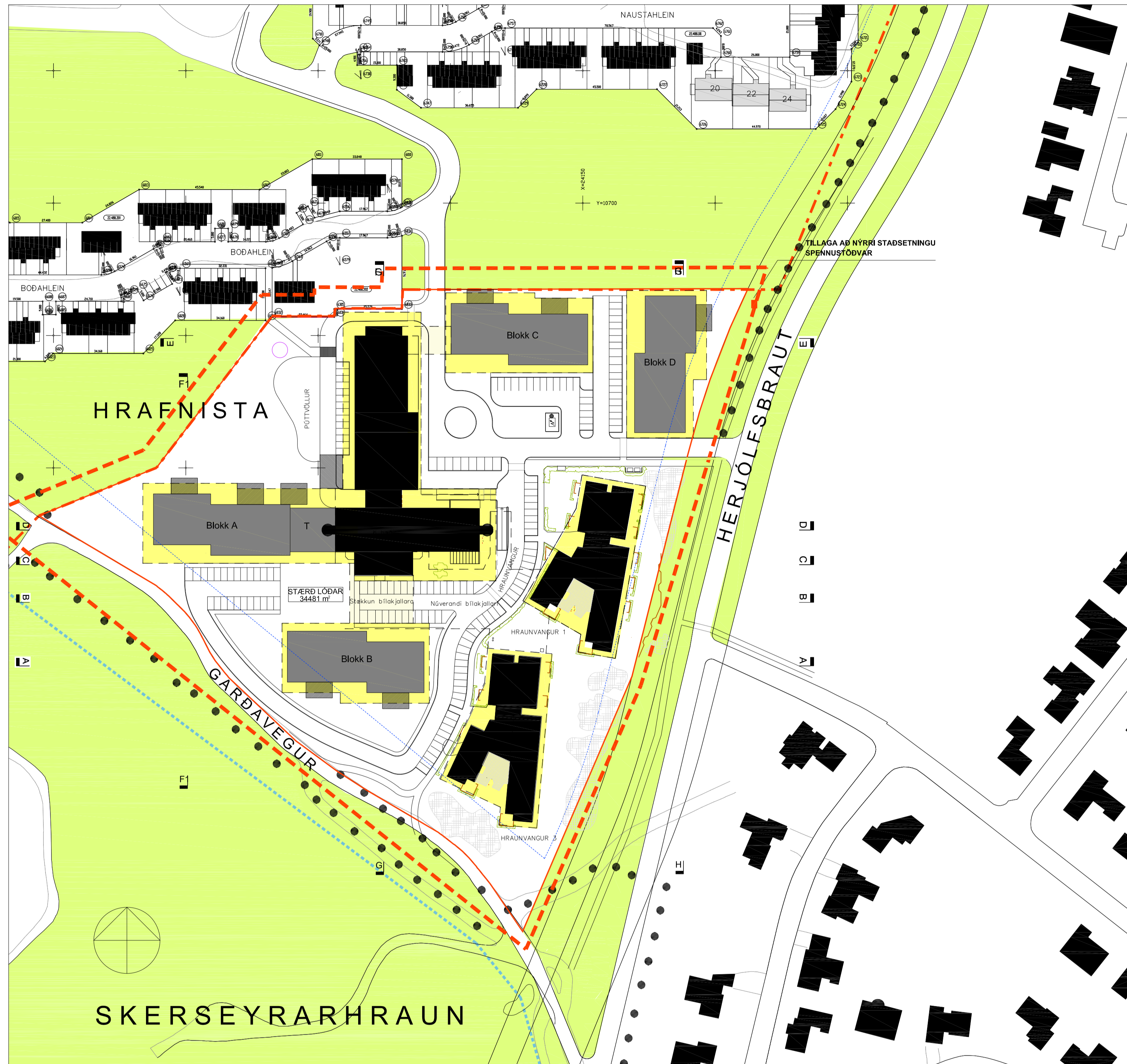
Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 6. mars 2001 og bæjarstjórn Garðabæjar 3. Maí 2001  
Mkv. 1:1000

**Hrafnista, Hraunvangi 7**  
Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Ný þjónustumiðstöð og þjónustuíbúðir  
Staðgreinir: 1400-1-43300010, Landnúmer: 120567

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

**Núverandi mællblað í gjaldi**  
**Skilmálar**  
Lóðarstærð: 25.979,5 m<sup>2</sup>  
Núverandi byggingarmagn: 22.585,5 m<sup>2</sup>  
Núverandi nýtingarhlutfall: 0,9

**Breytingar skv. deiliskipulagstillögu**  
Ný Lóðarstærð: 34.481 m<sup>2</sup>  
Byggingarmagn nýbygginga: 21.700 m<sup>2</sup>  
Byggingarmagn á lóð með nýbyggingum: 44.300 m<sup>2</sup>  
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 Garðavegar. Norður mörk svæðisins eru við íbúðahús við Bodahelein og Naustahlein.  
Aðalokoma umferðar að svæðinu er um Herjólfsbraut í austri. Taka skal fram að vegþótur sem sést suð-vestan skipulagssvæðisins á nýjum deiliskipulagsupprætti er ekki á þeim eldri þegar til staðar og því ekki um nýjan veg að ræða.

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

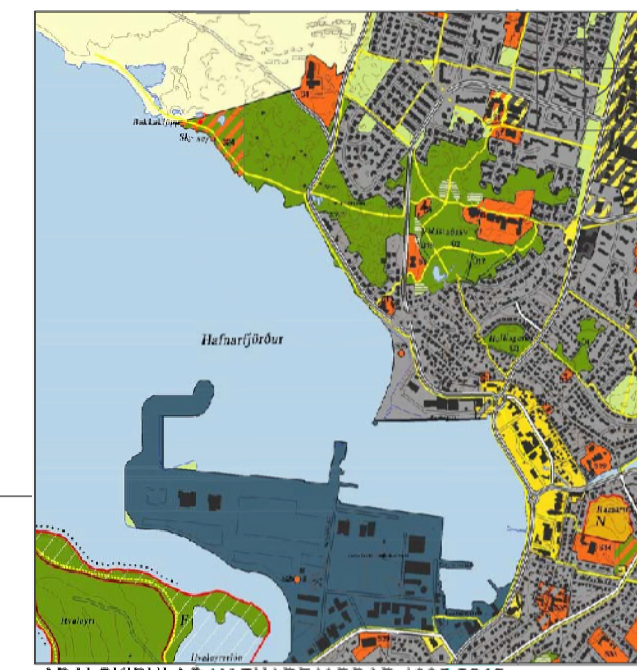
**Yfirbragð og gerð núverandi byggðar**  
Dvalarheimili aldraðra sjómanna við Hrafnistu er hæsta byggingin á svæðinu (4 hæðir, kjallari og ris) og ekr sigir nokkuð úr í landslaginu. Suð-austan við dvalarheimilið eru þjónustubúðir að Hraunvangi 1 og 3 sem eru þriggja hæða fjölbýlishús sem byggð voru árið 2003. Norðan til á svæðinu er byggð frá miðna áratugnum, einnar hæðar þar og raðhús við Bodahelein og Naustahlein.

**Þjónungarsvæði**  
Varðandi þjónungarsvæði og aðkomu fyrir sjúkra- og slökkvibíla þá skal grein 9.8.2 í byggingarreglugerð veru uppfyllt fyrir deiliskipulagssvæðið. Meðfram byggingum, sem eru hæmt en fjórar hæðir eða með eistu göngiflóðu 11 m yfir hæð þjónungarsvæðis skulu vera merkt þjónungarsvæði nema því aðeins að aðgangur að slökkvibíla 3 sé úr öllum brunnahúsum húsins. Þjónungarsvæði skulu vera a.m.k. 6,0 m breið og þannig staðsett og lögð að auðvelt sé að koma við tækjum, sligum og öðrum þjónungarúnaði slökkviliðs. Halli á þjónungarsvæði má ekki vera meiri en 1:20. Aðkoma að þjónungarsvæðum skal vera eftir a.m.k. 3,0 m breiðum og auðröðum vegum. Þjónungarsvæðin og aðkoma að þeim skal vera þannig gerð að þau þoli álag vegna

þjónungartækja. Aðkomuleiðir slökkviliðs að byggingu sem ekki þarf þjónungarsvæði skulu vera a.m.k. 3,0 m breiðar og skulu þær lagðar fyrir og samþykktar af slökkviliðsstjóra viðkomandi sveitarfélags. Endanleg útfærsla og staðsetning á þjónungarsvæðum skal vinna í samráði við SHS.

**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 hraunlandslaginu þar sem þau sunnan og vestan við dvalarheimilið stallað niður í vesturtil. Nýbyggingarnar norðan og austan við dvalarheimilið eru 4 hæðir en liggja lægra í landinu en fjölbýlishúsin við Hraunvang 1 og 3 og myndu því góða viðbót á svæðinu. Áhersla verður lögð á að skapa skemmtileg útivistarsvæði með góðu aðgengi fyrir alla. Göngustígarnar munu tengja saman byggingarnar og útivistarsvæðin. Einnig verður bílastæðakjallari dvalarheimilisins stækkað samkvæmt áður samþykktu deiliskipulagi. 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 bílajakallara en frá blokk C verður tengingarnar neðanjarar. Samtímis er óskað eftir stækun lóðar úr 25.981 m<sup>2</sup> 34.481 m<sup>2</sup>. Reikað er með að spennistöð verði færð skv. upprætti.

**Hljóðvist**  
Deiliskipulagsreturlinn stendur á svæði skilgreindu sem samfélagsþjónustusvæði skv. Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Íbúðir skulu því uppfylla kröfu reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 og hljóðstöðalsins ÍST 45, Flokk C, um hæsta leyfilega hljóðstig frá umferð utan við glugga íbúða á þjónustusvæðum, LAeq,24 ≤ 65 dB(A). Fyrir dvalarými 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 aðferða útlöfts sé 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 dvalarheimilið 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 húsananna.



AÐALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 1995-2015  
EKKI Í MÆLIKVARÐA

- SKYRINGAR**
- MÖRK DEILISKIPULAGS
  - MÖRK SVETAFÉLAGS
  - BYGGINGAREITUR
  - ÞJÓNUSTUMESTÖÐ Eða LEGUBÚÐIR 2 HÆÐIR OG KJALLARI
  - Blokk A LEGUBÚÐIR - 4-5 HÆÐIR OG KJALLARI
  - Blokk B LEGUBÚÐIR - 4 HÆÐIR OG KJALLARI
  - Blokk C LEGUBÚÐIR - 4 HÆÐIR OG KJALLARI
  - Blokk D LEGUBÚÐIR - 4 HÆÐIR OG KJALLARI
  - LÓÐAMÖRK
  - NÝ LÓÐAMÖRK
  - LÓÐAMÖRK NÝJ. BYGGIÐAR (SÍÐUR MÖRKUR Eða VARNARLEIÐIR OG STÖRVAHA, EFTIR B. OG F. JÓLÓÐAR)
  - LÓÐASTÆRIR Í NZ
  - BLÁSTÆRI (FJÓLÍFNAÐSÞINGVINGARLEIÐIR)
  - NÝJ. BYGGIÐ FJÁRLÆGD
  - GÖNGULEIÐIR / GANGRAUTIR
  - GANGSTETT
  - HVERFESVERNAD SVÆÐI
  - NÝ SPENNISTÖÐ
  - GREINDAVÖLLUR
  - ÚTIVASTARSVÆÐI TL. SÉRSTAKRA NOTA
  - SÍJAVARNARGARDUR
  - HLAERNI VEGUR (HLÍÐ AF SPÖM)
  - ÞJÓNUSTARSVÆÐI SLÖKKVIBÍLA

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 auglöst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með  
athugasemdafrest til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild  
Stjórnartíðna þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Utg. Dags. Skyking. Br. af:

Hrafnista Hafnarfirði  
Hraunvangur  
Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Telknað af: SRG Dagsetning: 10.09.2018  
Yfirfarað af: HG Mælikvarði: 1:1000

Hallgrím Guðmundsson 140548-2439  
Freyr Frostason 170470-4889  
Ólafur Kí Flímbergsson 2202259-3229  
Ragnar Auðunn Björgsson 230160-4499  
Samúel Guðmundsson 011063-4039

THG ARKITEKTAR

Faseln 9 108 Reykjavík tel: 440703 - 3590  
sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

07-004-14 04-00  
Verknúmer Númer Útgáfa