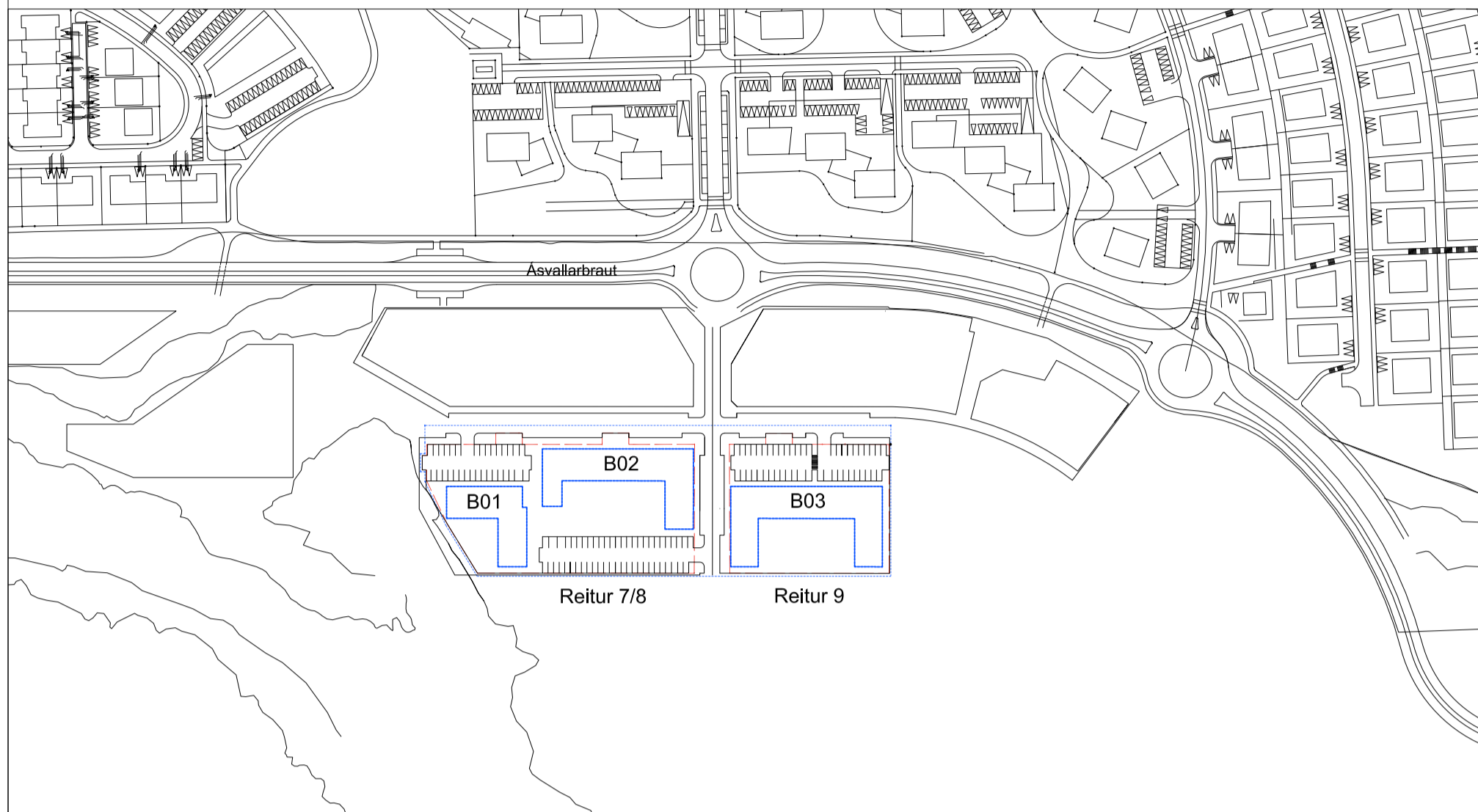


# HAMRANES Í HAFNARFIRÐI

## Nýtt deiliskipulag



HAMRANES - Staðsetning byggingareita 1:2000



### GREINARGERÐ

**Stærð og afmörkun skipulagsvæðis**  
Skipulagsvæðið er um 1,4ha að stærð sem skiptist í tvær lóðir. Lóðirnar sem um ræðir eru í landi Hamraness og lóðarhafi er íbúðafélagið Bjarg. Samanlögð stærð lóða er u.þ.b. 10.870m<sup>2</sup>.

**Landnotkun – Aðalskipulag**  
Um er að ræða reit þar sem ekki er hafin uppbygging en gert er ráð fyrir íbúðabygging sem stýður markmið um þéttingu byggðar og fjölbreytni í íbúðagerðum samkv. staðfestu aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Lögð er áhersla á gott aðgengi að útivistarsvæðum. Aðkoma að svæðinu er frá Ásvallarbraut.

**Meginmarkmið**  
Í tillitinni er leitast við að mæta þeim markmiðum sem sett eru fram í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar. Lögð er áhersla á fallegt og heilnæmt umhverfi, fjölskylduvæna byggð, góðum tengslum við náttúruna og sýntlegt og gróðursælt umhverfi. Stuðlað verður að fjölbreytni í íbúðagerð sem þjónar flestum fjöðfélags- og aldurshópum. Göngutenging verður á milli bygginga og gönguleiðir verða að nágrannalöðum.

**Deiliskipulagstillaga**  
Tillagan gerir ráð fyrir þremur fjölbýlishúsum með 148 íbúðum. Hæð byggingareita er áætluð 4 hæðir. Stofnaðar verða tvær lóðir, um 14700m<sup>2</sup> að stærð. Gert verði ráð fyrir bílastæðum ofanjarðar. Lögð verði áhersla á fjölbreyttar stærðir íbúða, allt frá litlum íbúðum fyrir einstaklinga og þór, að stærri fjölskylduíbúðum. Leitast er við að gera yfirbragð reitsins vistvænna, bæði með grænur þökum og fjölbreyttum gróðri á sameiginlegum lóðum, sem einnig verður leiksvæði barna. Hugað verði að vistvænum lausnum í yfirborðsfrágangi. Tryggt verði göngutengsl um reitinn með göngu- og hjólastigum sem munu liggja í gegnum lóðina og tengjast stígakervi nágrannalóða. Lögð verði áhersla á að skapa blómlega og blandaða íbúðabygging með efnisvali sem stuðli að hlylegu og nútímalega yfirbragði.

### Almenn skipulagsákvæði

Í skipulagsákvæðum koma fram ákvæði varðandi stærð og gerð bygginga, þakform, frágang lóða og bygginga og fleira sem hönnuðum ber að fara eftir. Einnig eru þar skýringarmyndir og ýmsar ábendingar hönnuðum og lóðarhöfum til góggvunar á aðstæðum.

### Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreit hús og bilageymslu, ennfremur byggingarlinur, fjölda bílastæða á lóð og kvæðir ef einhverjar eru o.fl.

### Hæðablöð

Hæðarblöð sýna hæðartölu (kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttar- og götuhaðir við lóðarmörk (G) og lóðarhaðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennisslagna.

### Byggingarefni

Notast skal við umhverfisvæn og endingargóð byggingarefni skv. Byggingareglugerð.

### Þök

Þök bygginga skulu vera flöt.

### Lóðaruppdráttur

Skipulag og hönnun lóðar (lóðaruppdráttur) skal liggja fyrir samhlöða aðaluppdráttum. Skal lóðaruppdráttur hjóta samþykki byggingarfulltrúa. Á lóðaruppdrátt skal m.a. koma fram: Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs, frágangur leiksvæðis og meðhöndlun á þökum bilageymslna. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnavert umferð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staða. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrahla, sorpbíla og stökkvélbíla eins og við á og kemur fram í byggingareglugerð.

### Kvæðir á lóð

Kvæðir eru um gönguleið fyrir almenning við djúpgáma innan lóðar ásamt gönguleið í gegnum reitinn milli bygginga 01 og 02. Aðrar kvæðir komi fram í lóðarleigusamngi.

### Blágrænar ofanvatnslausnir

Gert er ráð fyrir að skipulagsvæðinu 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 aldurshópana og séð til þess að allir íbúar hússins geti notið samveru og fríðsældar.

### Bílastæði og hjólageymslur

Að lágmarki skal gera ráð fyrir 0,9 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð. Byggingareglugerð. Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólastýlum á lóð. Möguleiki verður á rafhjólskerfi fyrir rafbíla og skal það gert í samræmi við dreifingaráðila raforkunnar.

## DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

### Sérákvæði

#### Nýting á reit

Tvær nýjar lóðir verða stofnaðar á reitnum, lóð 1 og lóð 2. Byggingarmagn á lóð og lóðarmýting verður samkv. lóð 2. Gert er ráð fyrir að byggt verði íbúðarhúsnæði á 4 hæðum. Alls er gert ráð fyrir 5 stigagöngum í húsunum með aðkomu á jarðhæðum. Beint aðgengi úr stigagöngum verður að innigardi húsnanna. Hönnun húsa og lóða Form húsa er frjálst innan þeirra takmarkana sem deiliskipulag heimilar. Til útlitshönnunar bygginga telst útfærsla á yfirbragði veggja, þaka, garða og almennra útirýma.

#### Byggingareitir

Staðsetning byggingareita er sýnd á mæliblöðum og skipulagsuppdrátt. Byggingareitir eru táknaðir með rauðum lit.

#### Hæðir húsa

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarks hæð og veggþétt bygginga frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Með hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útteygir skulu vera í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð hæð). Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðar húsa eru sýndir á deiliskipulagsuppdrátt og hámarks hæð húsa og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta, gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar.

Mesta hæð hússins frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 13,00 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarks veggþétt t.d. lyftuhús og loftraesibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarks hæð, allt að 1,2 metrum.

#### Svallir

Svallir og skuggni mega fara 1,8 metra út fyrir byggingareit þar sem aðstæður leyfa en ekki vera breiðari en 5 metrar. Við göngu- og aksvæði undir svölum þarf hæð undir þær að vera a.m.k. 2,5 metrar. Heimilt er að hafa svalaganga.

#### Skiki til einkaafnota og skjólvæðir

Heimilt er, þar sem það á við, að bæta við séreignareitum á jarðhæðum í stað svala og skulu þeir koma fram á aðaluppdráttum. Þeir skulu ná allt að 4 metrum út frá húshlið en yfir innan húsbreiddar.

Veggir í kringum sérafnotareiti skulu vera í svipuðum litatön og aðliggjandi húshluti og myndra heilstætt útlit. Hæð veggja skal ekki vera hærrí en 1,6 metrar á hlöðum og 1,2 metrar að framanverðu. Gera skal grein fyrir afnotarétti og afmörkun sérnóttaflata íbúða í byggingareyfingum og á aðaluppdráttum.

#### Djúpgámur

Gert er ráð fyrir djúpgámum fyrir flokkun á sorpi. Djúpgámarnir skulu staðsettir innan lóðarmarka eins og sýnt er á uppdrátt 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 sorpgámunum. Lóðarhafi leggur til steyptar gryfjur fyrir sorphríðkerfin og allan annan búnað. Við val á búnaði bæði gámun, stampi og losunarbúnaði skal haft samráð við sorphríðuáðila.

#### Lagnir og Veltur

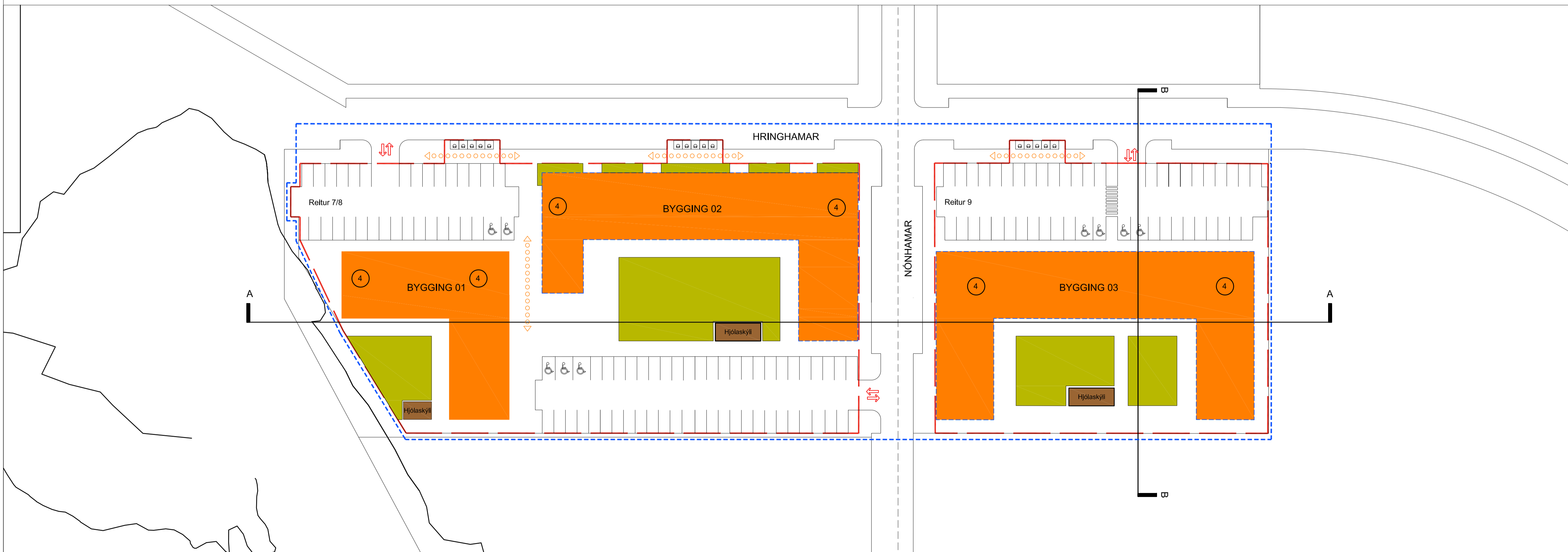
Ekki liggja fyrir upplýsingar um stofnlagin veitna á reitnum eða dreifistöð. Gervimóttökudiskar og fjarskiptamástur Gervinnattmóttökudiskar á byggingum eru óheimilir.

#### Útlitjós

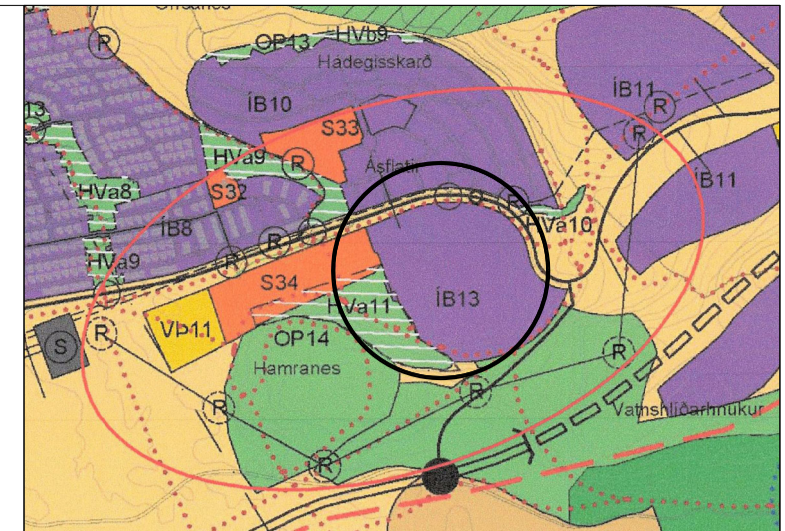
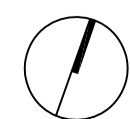
Útlitjós á lóð og utan á húsum skulu vera „gljúfjúr“ þ.e.a.s. með huldum ljósgjafa sem beinist upp eða niður

### Stærðir húsa, flatarmál og nýtingarhlutfall

Reitarstærðir		
Reitur 7/8 =	66700m <sup>2</sup>	
Reitur 9 =	42000m <sup>2</sup>	
Reitir samtals =	108700m <sup>2</sup>	
<b>Byggingarmagn</b>		
Reitur 7/8 = 8600m <sup>2</sup>	1,29 nhl.	
Reitur 9 = 6100m <sup>2</sup>	1,45 nhl.	
<b>Fjöldi íbúða</b>		
Reitur 7/8 = 84		
Reitur 9 = 64		
Byggingarmagn ofanjarðar A og B rými = 14700 m2		
Íbúðir samtals = 148		
Fjöldi bílastæða á lóð = 136		



NÝTT DEILISKIPULAG 1:500



ADALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 2013 - 2025  
Staðsetning í bæjarlandinu

### SKÝRINGAR:

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÓÐAMÖRK
- NÝJAR BYGGINGAR
- TORG / GRÆN GRÓÐURSVÆÐI
- DJÚPGÁMUR / STADSETNING LEIÐBENDANDI
- HJÓLAGEYMSLA / STADSETNING LEIÐBENDANDI
- KVÖÐ UM GÖNGULEIÐIR / STADSETNING LEIÐBENDANDI
- 4 HÆÐIR / HÆÐIR MIÐAST VIÐ ÞÁ GÖTU SEM HÚS STANDA VIÐ
- INN- OG ÚTKEYRSLA

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur hlotið meðferð í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

F.h. Bæjarstjóra Hafnarfjarðar \_\_\_\_\_

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

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í b-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

BREYTINGAR \_\_\_\_\_



VERKHEITI:  
**Hamranes**  
Hafnarfirði  
Landnúmer: 171601

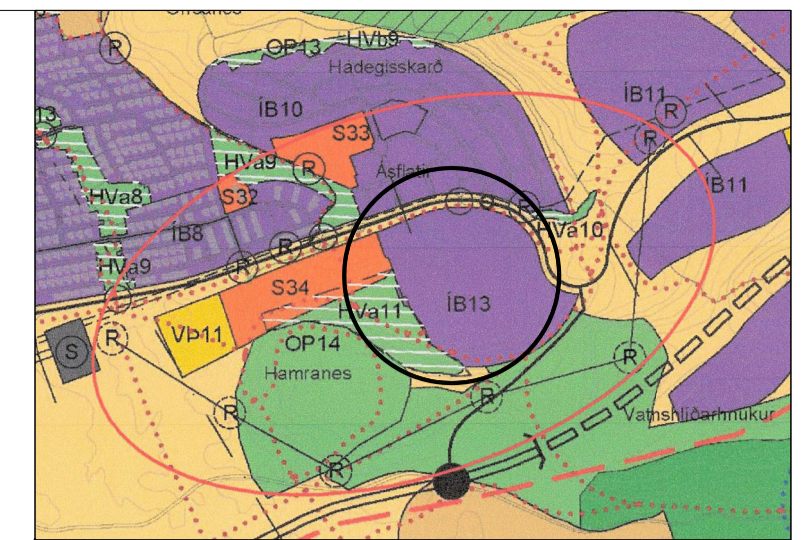
VERK:  
Deiliskipulagsuppdráttur

MÁL: 1:500-1:2000 / A1  
HÁNNAD: ÁÁ  
YFIRFARIÐ: IL  
VERKNÚMÉR: 400-34

DAGS.: 05.02.2020  
TEIKNAD: IL / KK  
FL. TEIKNINGANÚMÉR: 04  
ÖTG: 0.1-01

SAMB. Ásgeir Ásgeirsson Arkitekt MAA PISA KL: 060161-5429

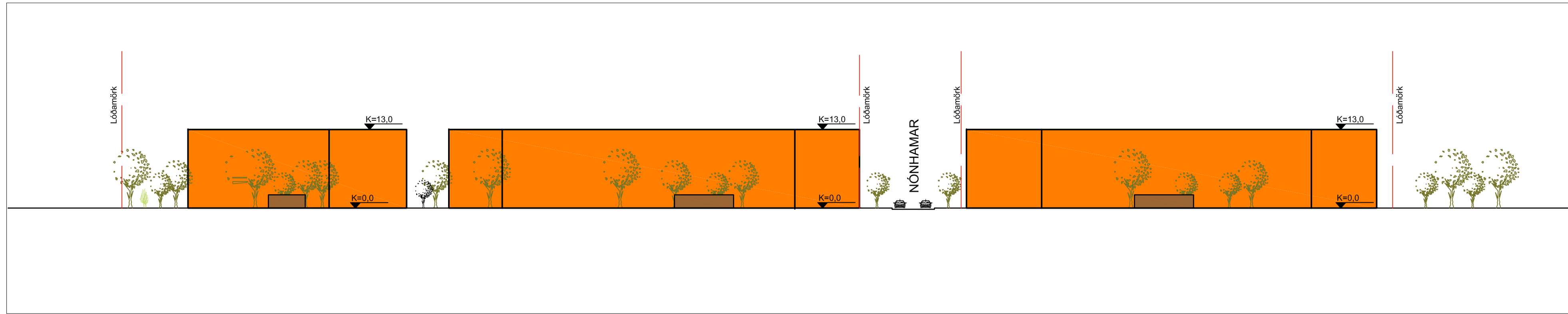
Öll höfund og öðr teikningar, að hluta eða heild, er höf samþykki höfundar, skv. ákvæðum höfundabriggs.



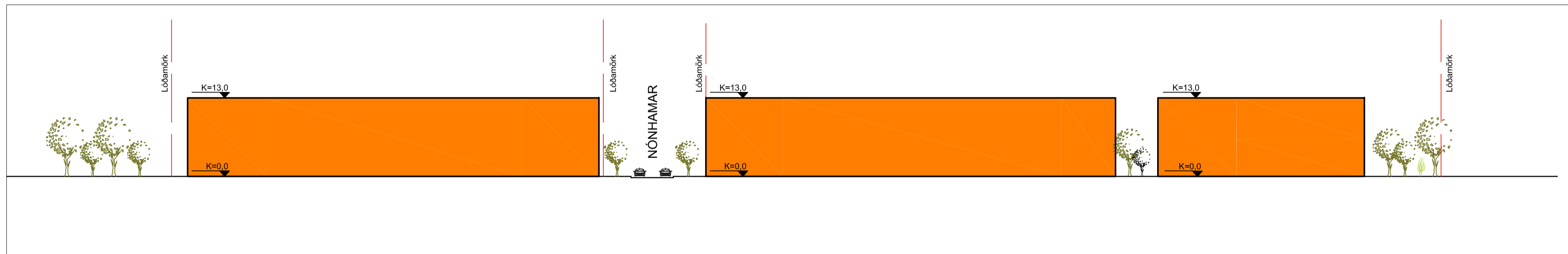
ADALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 2013 - 2025  
Staðsetning í bæjarlandinu

SKÝRINGAR:

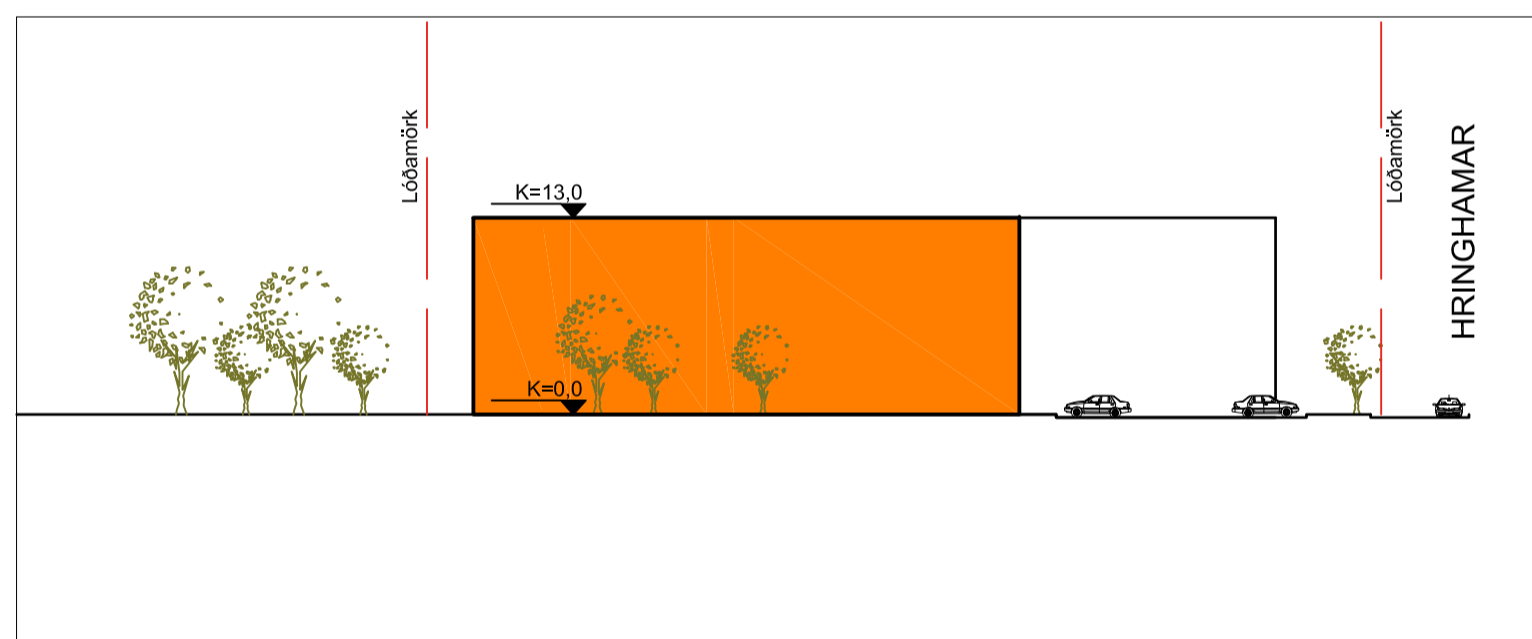
- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÖÐAMÖRK
- NÝJAR BYGGINGAR
- TORG / GRÆN GRÖBURSVEÐI
- DJÖPGÁMAR/ STADSETNING LEIDBENANDI
- HJÓLAGEYMSLA/ STADSETNING LEIDBENANDI
- KVÖÐ UM GÖNGULEIDIR/ STADSETNING LEIDBENANDI
- HÆÐIR hæðir miðast við þá götu sem hús standa við
- INN- OG ÚTKEYRSLA



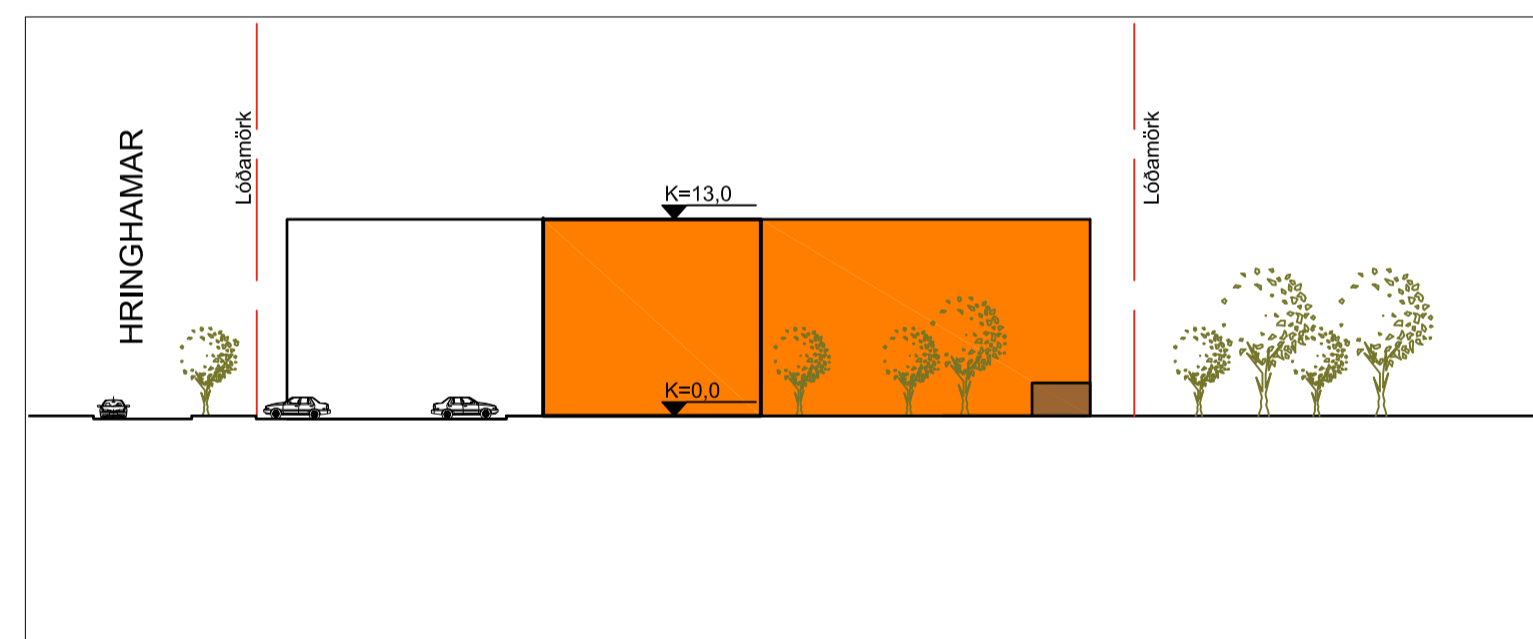
ÚTLIT SUÐUR 1:500



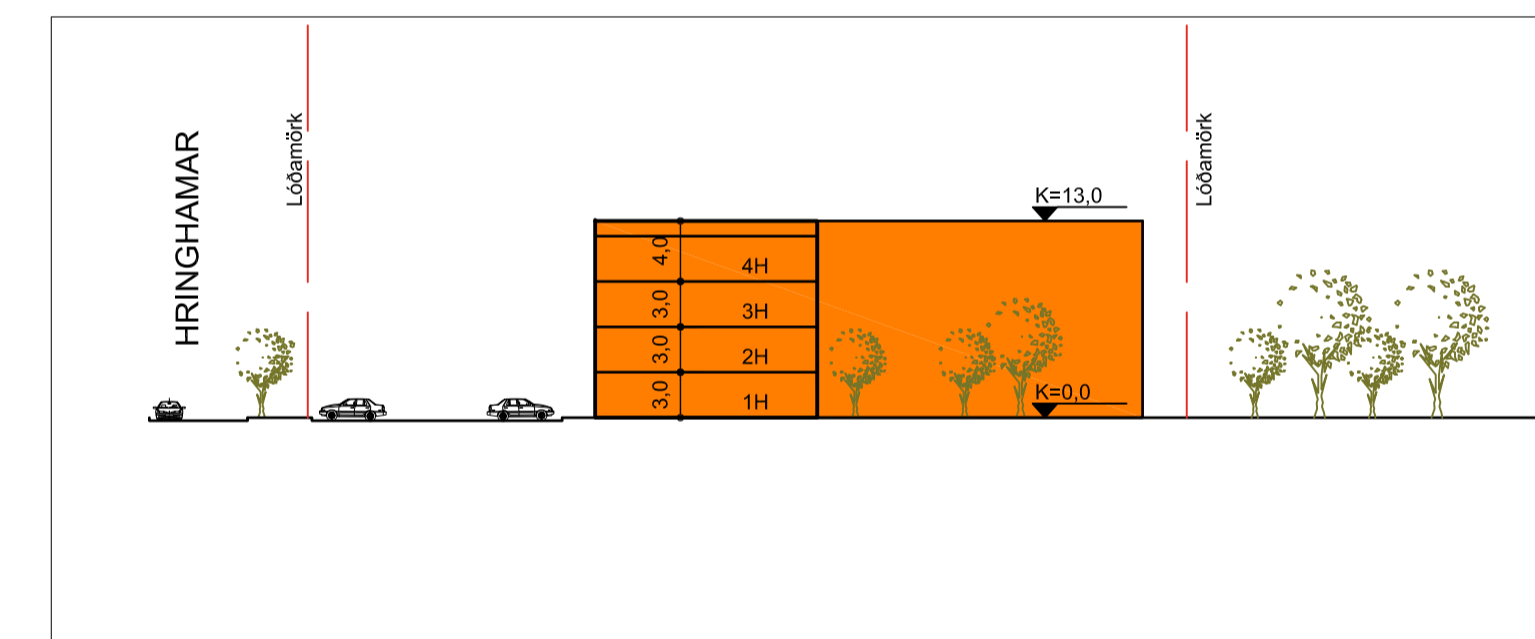
ÚTLIT NORÐUR 1:500



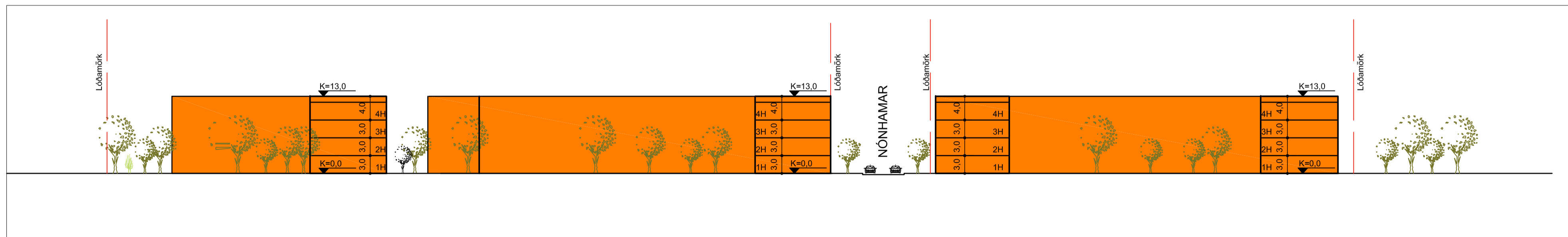
ÚTLIT AUSTUR 1:500



ÚTLIT VESTUR 1:500



SNEIDING B-B 1:500



SNEIDING A-A 1:500

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur hlotið meðferð í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 20. .

F.h. Bæjarstjóra Hafnarfjarðar

Tillagan var auglýst frá 20 til 20.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í b-deild Stjórnartíðinda þann 20. .

BREYTINGAR:



VERKHEITI:  
**Hamranes**  
Hafnarfirði  
Landnúmer: 171601

VERK:  
Deiliskipulagsuppdráttur

MÁL: 1:500 / A1  
HÁNNAD: AA  
YFIRFARIÐ: IL  
VERKNÖMUR: 400-34

DAGS.: 05.02.2020  
TEIKNAD: IL / KK  
TEIKNINGANÖMUR: 04  
0.1-02

OTG



YFIRLITSMYND FRÁ NORÐRI



YFIRLITSMYND FRÁ SUÐRI

SKUGGASTÚDÍA



21.03 Kl. 10.30



21.03 Kl. 13.30



21.03 Kl. 17.00



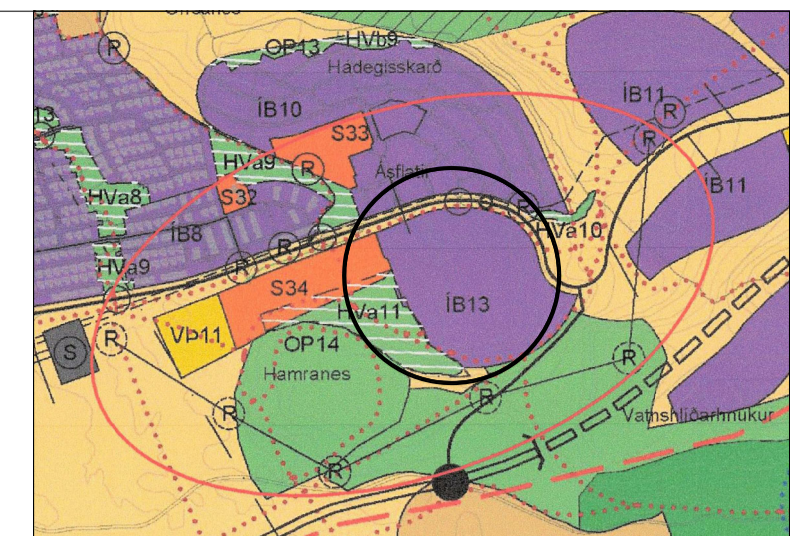
21.06 Kl. 10.30



21.06 Kl. 13.30



21.06 Kl. 17.00



ADALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 2013 - 2025  
Staðsetning í bæjarlandinu

SKÝRINGAR:

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÖBAMÖRK
- NÝJAR BYGGINGAR
- TORG / GRÆN GRÖÐURSVÆÐI
- DJÚPGÁMAR/  
STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- HJÓLAGEYMSLA/  
STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- KVÖÐ UM GÖNGULEIÐIR/  
STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- 4 HÆÐIR  
hæðir miðast við þá götu sem hús standa við
- ↔ INN- OG ÚTKEYRSLA

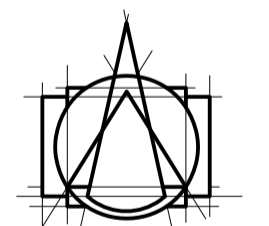
Deiliskipulag þetta sem fengið hefur hlotið meðferð í samrámi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

F.h. Bæjarstjóra Hafnarfjarðar

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

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í b-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

BREYTINGAR:



**T.ark**  
ARKITEKTAR  
HÁTÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK  
SÍMI: 540 5700  
tark@tark.is - www.tark.is

VERKHEITI  
**Hamranes**  
Hafnarfirði  
Landnúmer: 171601

VERK  
Skýringaruppdráttur

MÁL:	DAGS.:	
A1	05.02.2020	
HÁNNAD:	TEIKNAD:	
ÁÁ	IL / KK	
YFIRFARID:		
IL		
VERKNÖMUR	FL. TEIKNINGANÖMUR	ÖTG
400-34	04	0.1-03