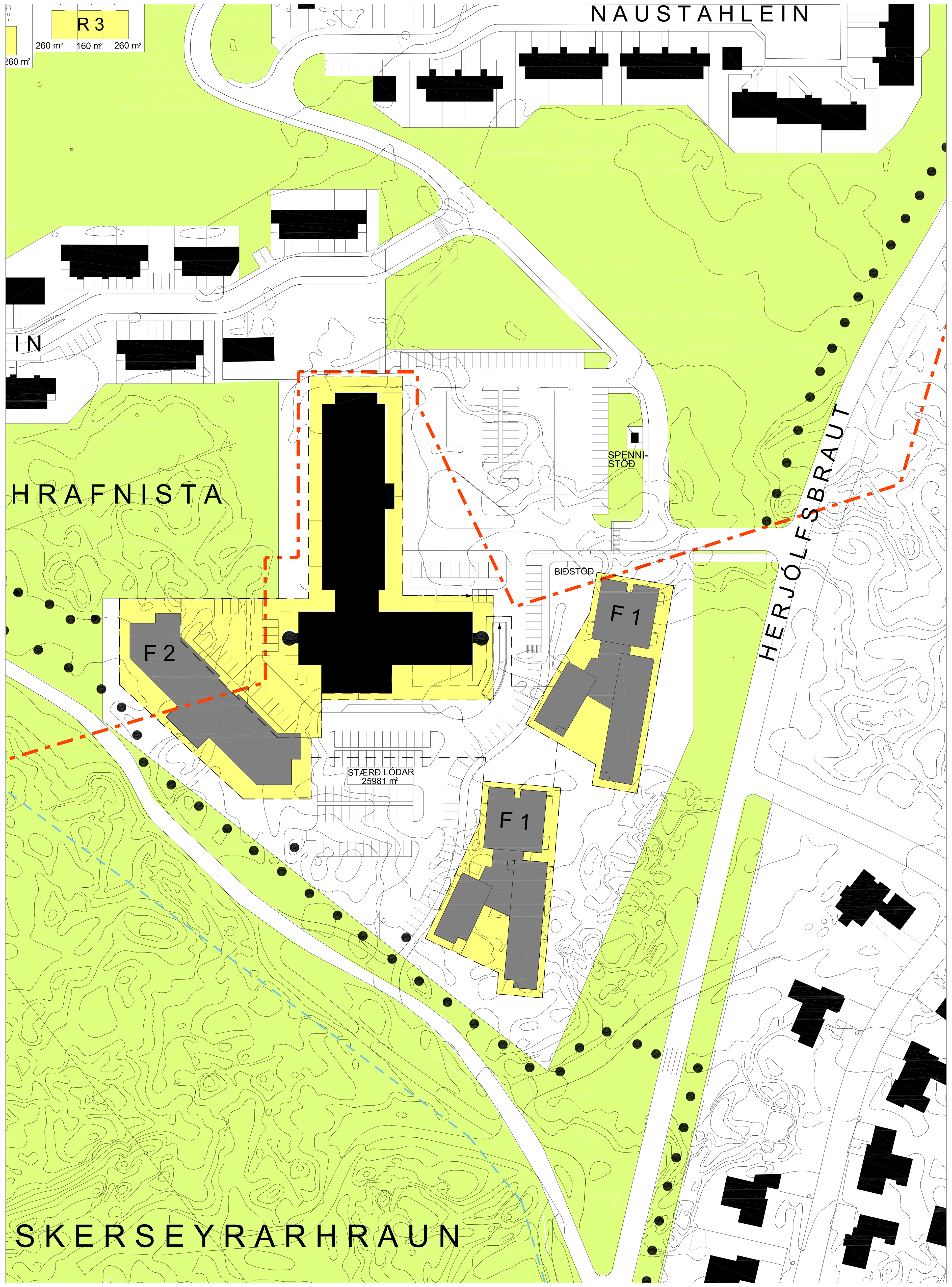
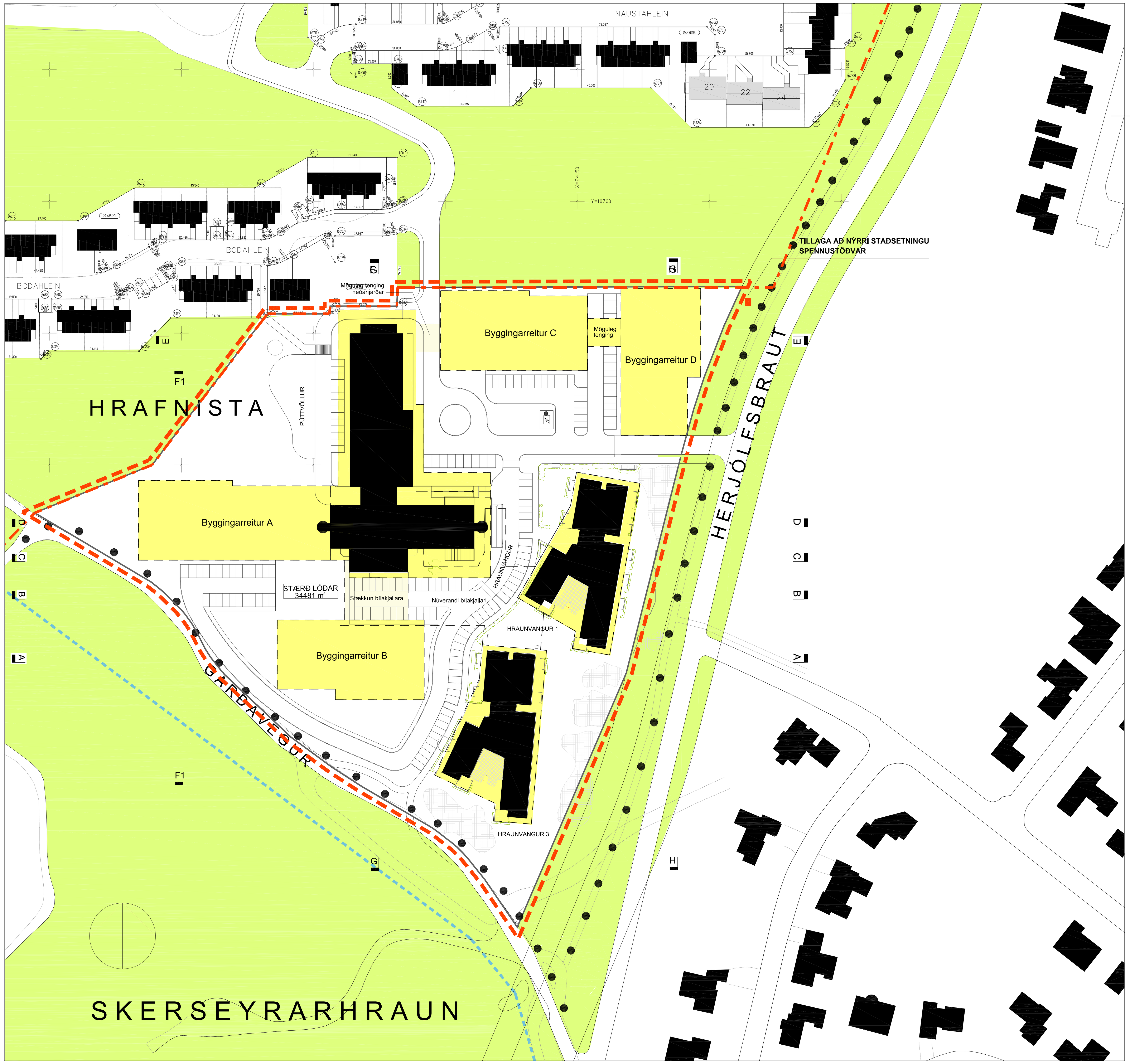
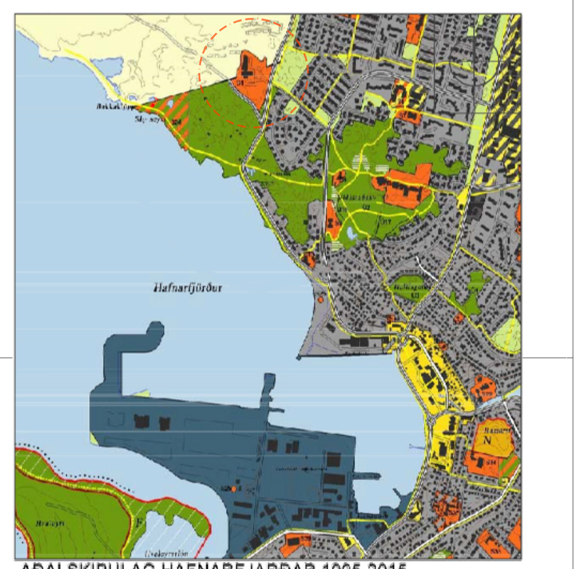
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI VEGNA HRAFNISTU HAFNARFIRÐI, HRAUNVANGI



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



Tillaga að nýju deiliskipulagi
Mkv. 1:1000



SKÝRINGAR

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- MÖRK SVEITAFÉLAGS
- BYGGINGAREITUR
- B.reitur A — LEIGUÍBÚÐIR - 2-5 HÆÐIR OG KJALLARI, MÖGULEGA ÞJÓNUSTUMIÐSTÖÐ AÐ AUKI
- B.reitur B — LEIGUÍBÚÐIR - 4 HÆÐIR OG KJALLARI
- B.reitur C — LEIGUÍBÚÐIR - 4 HÆÐIR OG KJALLARI
- B.reitur D — LEIGUÍBÚÐIR - 4 HÆÐIR OG KJALLARI
- LÓÐAMÖRK
- NÝ LÓÐAMÖRK
- LÓÐAMÖRK NÚV. BYGGÐAR SEM ÁÐUR HÖFÐU EKKI AFMARKAÐA LÓÐ (STOFNANA, EINBÝLIS-OG FJÖLEIGNAHÚSA)
- LÓÐASTÆRÐIR Í m2
- BÍLASTÆÐI FJÖLDI SKV. BYGGINGAREGLUGERÐ
- NÚV. BYGGÐ FJARLÆGÐ
- GÖNGULEIÐIR / GANGBRAUTIR
- GANGSTÉTT
- HVERFISVERNDAÐ SVÆÐI
- NÝ SPENNISTÖÐ
- L — GRENDAVÖLLUR
- ÚTIVISTARSVÆÐI TIL SÉRSTAKRA NOTA
- SJÓVARNARGARÐUR
- HLAÐINN VEGGUR (hluti af sjóvörn)

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í bæjarstjórn þann __________ 20__ og í

Skipulagsráði þann __________ 20__.

Tillagan var auglýst frá __________ 20__ með

athugasemdafresti til _________ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann __________ 20_.

Hrafnista, Hraunvangi 7

Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Ný þjónustumiðstöð og þjónustuíbúðir

Staðgreinir: 1400-1-43300010, Landnúmer: 120567

Núgildandi deiliskipulag

Deiliskipulag þetta „Hleinar að Langeyrarmölum - Tillaga að deiliskipulagi“ var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 6. Mars 2001 og bæjarstjórn Garðabæjar 3. Maí 2001. Deiliskipulagið öðlaðist 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 Hafnarfjarðar og Garðabæjar 20. Mars 2003.

Breyting á deiliskipulagi „Hleinar á Langeyrarmölum“ vegna „Íbúða fyrir eldri borgara við Herjólfsgötu“ og flutning á spennistöð frá Langeyrarmölum að Fiskakletti; samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 15. Júní 2004 og í bæjarstjórn Garðabæjar 24. Ágúst 2004.

Núverandi mæliblað í gildi

Skilmálar

Lóðarstærð: 25.980 m²

Núverandi byggingarmagn: 22.586 m²

Núverandi nýtingarhlutfall: 0,9

Breytingar skv. deiliskipulagstillögu

Ný Lóðarstærð: 34.481 m²

Byggingarmagn nýbygginga: 24.000 m²

Byggingarmagn á lóð með nýbyggingum: 46.586 m²

Nýtingarhlutfall: 1,4

GREINARGERÐ

Staðsetning og afmörkun

Skipulagssvæðið afmarkast í austri af Herjólfsbraut og meðfram syðri og vestari mörkum Garðavegar. Norður mörk svæðisins eru við íbúðahús við Boðahlein og Naustahlein.

Aðalaðkoma 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 náttúruminjum. 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 uppgraftar 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 sker sig nokkuð úr í landslaginu. Suð-austan við dvalarheimilið eru þjónustuíbúðir að Hraunvangi 1 og 3 sem eru þriggja hæða fjölbýlishús sem byggð voru árið 2003. Norðan til á svæðinu er byggð frá níunda áratugnum, einnar hæðar par og raðhús við Boðahlein og Naustahlein.

Björgunarsvæði

Varðandi björgunarsvæði og aðkomu fyrir sjúkra- og slökkvibíla þá skal grein 9.8.2 í byggingarreglugerð vera uppfyllt fyrir deiliskipulagssvæðið. Meðfram byggingum, sem eru hærri en fjórar hæðir eða með efstu gólfplötu 11 m yfir hæð björgunarsvæðis skulu vera merkt björgunarsvæði nema því aðeins að aðgangur að stigahúsi 3 sé úr öllum brunahólfum hússins. Björgunarsvæði skulu vera a.m.k. 6,0 m breið og þannig staðsett og löguð að auðvelt sé að koma við tækjum, stigum og öðrum björgunarbúnaði slökkviliðs. Halli á björgunarsvæði má ekki vera meiri en 1:20. Aðkoma að björgunarsvæðum skal vera eftir a.m.k. 3,0 m breiðum og auðrötuðum vegum. Björgunarsvæðin og aðkoma að þeim skal vera þannig gerð að þau þoli álag vegna björgunartækja. Aðkomuleiðir slökkviliðs að byggingu sem ekki þarf björgunarsvæði 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 björgunarsvæðum skal vinna í samráði við SHS.

Breytingar

Markmið er að reisa fjórar íbúðablokkir ásamt einni tengibyggingu á lóðinni sem falla vel að umhverfinu og efla starfsemi Hrafnistu. Nýju byggingarnar munu einnig hjálpa til við að milda ásýnd dvalaheimilisins í tilkomumiklu hraunalandslaginu þar sem þau sunnan og vestan við dvalarheimilið stallast niður í vesturátt. Nýbyggingarnar norðan og austan við dvalarheimilið eru 4 hæðir en liggja lægra í landinu en fjölbýlishúsin við Hraunvang 1 og 3 og mynda því góða viðbót á svæðinu. Áhersla verður lögð á að skapa skemmtileg útvistarsvæði með góðu aðgengi fyrir alla. Göngustígar munu tengja saman byggingarnar og útivistarsvæðin. Einnig verður bílastæðakjallari dvalarheimilisins stækkaður 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 bílakjallara en frá blokk C verður tengigangur neðanjarðar. Samtímis er óskað eftir stækkun lóðar úr 25.981 m2 í 34.481 m2. Reikað er með að spennistöð verði færð skv. uppdrætti.

Hljóðvist

Deiliskipulagsreiturinn stendur á svæði skilgreindu sem samfélagsþjónustusvæði skv. Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Íbúðir skulu því uppfylla kröfu reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 og hljóðstaðalsins ÍST 45, Flokk C, um hæsta leyfilega hljóðstig frá umferð utan við glugga íbúða á þjónustusvæðum, LAeq,24 ≤ 65 dB(A). Fyrir dvalarrými á þjónustustofnunum 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 sé um hljóðgildrur.

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 suðurhlið blokkar D miðað við fullbyggðan 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 húshlið reiknast yfir 55 dB(A) þarf að huga að því hvernig þetta sé uppfyllt á byggingartæknilegan hátt við hönnun húsanna.

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Hrafnista Hafnarfirði
Hraunvangur
Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Teiknað af: SRG
Yfirfarið af: HG

Dagsetning: 19.12.2018
Mælikvarði: 1:1000

Halldór Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4869
Oddur Kr Finnbjarnarson 280259-3229
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039

THG ARKITEKTAR

Faxafen 9 108, Reykjavík kt: 440703 - 2590
sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

Verknúmer	Númer	Útgáfa
07-004-14	04-00	