

ÁSHAMAR Í HAFNARFIRÐI

Tillaga að deiliskipulagi – Skipulagsskilmálar
Greinargerð – almennir skilmálar og sérákvæði

SEPTEMBER 2021



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__.

Efnisyfirlit:

Skipulagssvæðið – Forsendur og markmið

1. Stærð og afmörkun skipulagssvæðis	1
1.1 Landnotkun – Aðalskipulag	1
1.2 Meginmarkmið.....	1
1.3 Stuðst við rammaskipulag.....	1
2. Umhverfisþættir.....	2
2.1 Hljóðvist	2
2.2 Veðurfar	2
2.3 Skuggavarp.....	3
3. Lýsing á deiliskipulagstillögu	4
4. Atvinnustarfsemi.....	5
5. Gönguleiðir	5
6. Lóða- og gatnahönnun	5
7. Gróður	5
8. Bílastæði	5
9. Hljóðvist í byggingum	5
10. Fornleifavernd.....	5
11. Skipulagsskilmálar, mæliblöð og hæðablöð.....	6
11.1 Mæliblöð	6
11.2 Hæðablöð.....	6
11.3 Fyrirvari	6
12. Viðmið um hönnun og frágang húsa.....	7
12.1 Hönnun	7
12.2 Byggingarefni	7
12.3 Uppbrot og þök.....	7
13. Frágangur lóða	7
13.1 Lóðaruppdráttur	7
13.2 Girðingar og gróður.....	7
13.3 Lóðarfrágangur.....	7
13.4 Kvaðir á lóð	7
13.5 Blágrænar ofanvatnslausnir	7
13.6 Sérstaða svæðisins	8
14. Leiksvæði	8
15. Bílastæði og hjólageymslur	8
16. Sambúð atvinnureksturs og íbúða	9

17. Nýting á reit	9
18. Stærðir húsa, flatarmál og nýtingarhlutfall.....	9
19. Hönnun húsa og lóða.....	9
20. Byggingareitur	9
21. Hæðir húsa.....	9
22. Þakform	10
23. Svalir	10
24. Skiki til einkaafnota og skjólveggir	10
25. Djúpgámar	10
26. Lagnir og Veitur	10
27. Gervimóttökudiskar og fjarskiptamöstur.....	10
28. Útiljós.....	10

Greinargerð

Skipulagssvæðið – Forsendur og markmið

1. Stærð og afmörkun skipulagssvæðis

Skipulagssvæðið eru tveir reitir, 1A og 2A, sameinaðir í eina lóð sem einnig er stækkuð í austur fyrir djúpgámum. Lóðin sem um ræðir er í landi Hamraness og lóðarhafi er Varmárbyggð ehf. Stærð lóðar er u.þ.b. 10.088 m².



Mynd 1. Úr gildandi Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025

1.1 Landnotkun – Aðalskipulag

Um er að ræða reit þar sem ekki er hafin uppbygging en gert er ráð fyrir íbúðabyggð sem styður 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.

1.2 Meginmarkmið

Í tillögunni er leitast við að mæta þeim markmiðum sem sett eru fram í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar og Rammaskipulagi fyrir Hamranes frá Október 2020. Lögð er áhersla á fallett og heilnæmt umhverfi, fjölskylduvæna byggð í góðum tengslum við náttúruna og snyrtilegt og gróðursælt umhverfi. Stuðlað verður að fjölbreytni í íbúðargerð sem þjónar flestum þjóðfélags- og aldurshópum. Göngutenging verður á milli bygginga og gönguleiðir verða að nágrannalóðum.

1.3 Stuðst við rammaskipulag

Til að koma til móts við þau markmið sem lýst er í rammaskipulagi er sérstaklega lögð áhersla á að eftirfarandi skilyrði verði uppfyllt: Fjölbýli skulu vera á bilinu 3-5 hæðir, jarðhæð á útvöldnum stöðum með hærri lofthæð vegna atvinnustarfsemis, sameiginleg rými skulu vera björt og búa yfir sterkum arkitektóniskum gæðum, hæð bygginga og fyrirkomulag skal taka mið af veðurfari, bílastæði skulu ekki teygja sig lengra inn á útisvæðið en um 18 m, fjórðungur útisvæðis á lóð skal að hámarki tekið undir bílastæði, efla skal sjálfbærar áherslur með blágrænum ofanvatnslausum og staðsetja skal göngustíga um hverfið í námunda við náttúru en einnig inni á lóðum.

2. Umhverfispættir

2.1 Hljóðvist

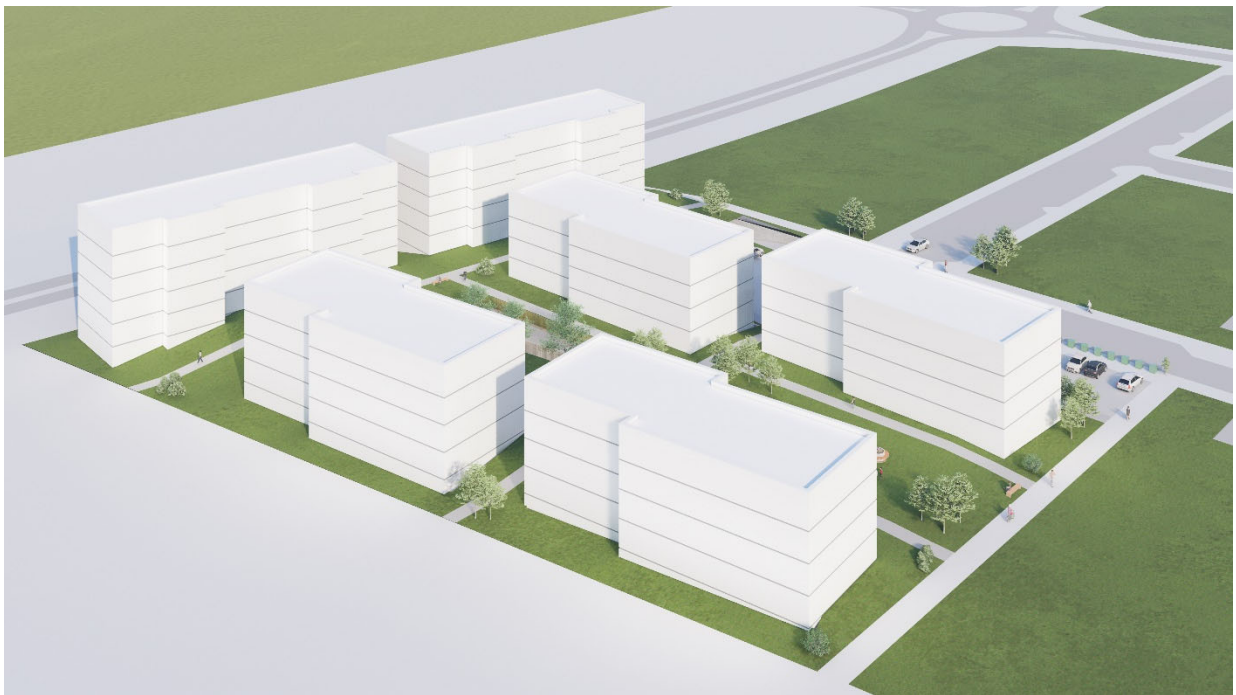
Allar byggingar á deiliskipulagsreitnum skulu að lágmarki uppfylla kröfur til hljóðvistarflokks C samkvæmt staðlinum ÍST 45:2016: Hljóðvist - Flokkun íbúðar og atvinnuhúsnæðis.

Samkvæmt reglugerð um hávaða (724/2008) eru viðmiðunarmörk hávaða á íbúðasvæðum 55dB(A). Flestar íbúðirnar hafa hlið að innigarði og uppfylla þ.a.l. skilyrði um hljóðláta hlið.

Huga skal að efnisvali og hönnun bygginganna þannig að hljóðstig vegna hávaða verði innan viðmiðunarmarka. Þetta gildir bæði um byggingar og útirými. Hljóðvist íverurýma innanhúss sem snúa að umferðargötu skal leysa t.d. með hljóðeinangrandi gluggum og útveggjum. Klæðningar útveggja skulu vera valdar m.t.t. til hljóðísogs og endurkasts.

2.2 Veðurfar

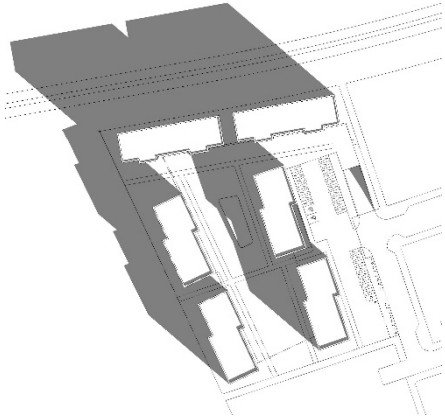
Almennt má segja um veðurfar í Hafnarfirði að vetur eru mildir, frekar snjóléttir og gjarnan umhleyppingasamir, en sumur eru svöl. Innigarðar opnast til suðurs með góðu skjóli fyrir norðanáttinni á sumrin en samkv. hverfaskipulagi Skarðshlíðar í Hafnarfirði þá er hafgola úr norðvestri ríkjandi að sumarlagi að degi til.



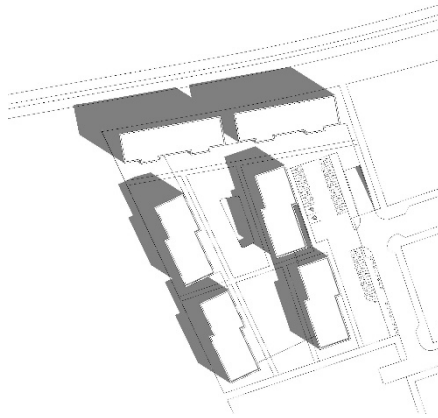
Mynd 2. Suð-vesturhlið

2.3 Skuggavarp

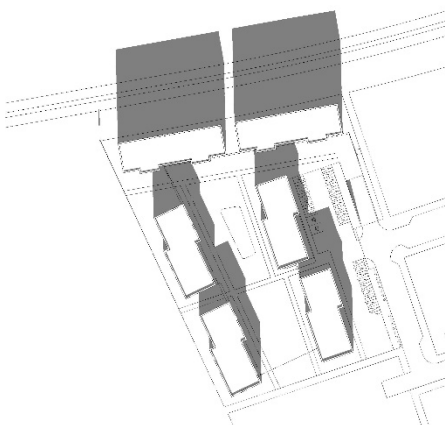
Við hönnun á uppbyggingu reitsins skal leitast við að hæðir húsa taki mið af staðsetningu sinni á reitnum m.t.t. sólaráttar og skuggavarp. Skuggavarpíð af væntanlegum byggingum mun ekki hafa teljandi áhrif á sameiginlega innigarða og dvalarrými eða næstu lóðir.



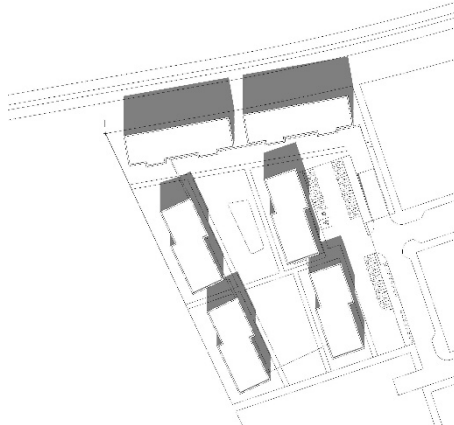
21.mars/sept., kl. 10.30 Vor- og haustjafndægur



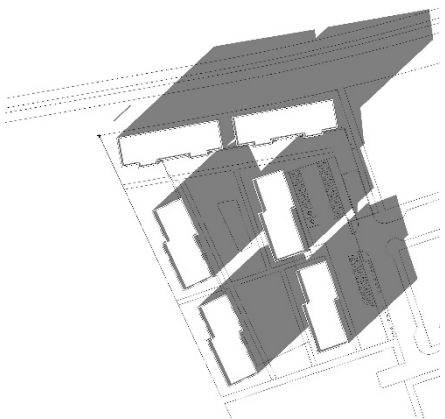
21. Júní, kl. 10.30 Sumarsólstöður



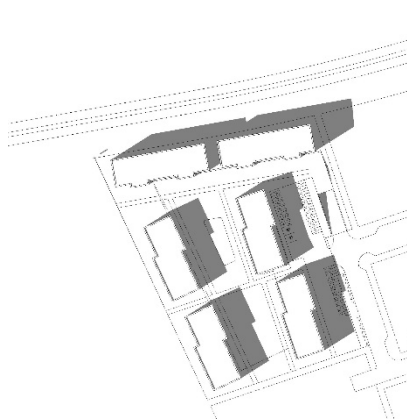
21. mars/sept., kl. 13.30 Vor- haustjafndægur



21. Júní, kl. 13.30 Sumarsólstöður



21. mars/sept., kl. 16.30 Vor- haustjafndægur



21. júní, kl. 16.30 Sumarsólstöður



3. Lýsing á deiliskipulagstillögu

Tillagan gerir ráð fyrir sex fjölbýlishúsum með allt að 170 íbúðum. Hæð byggingarreita er áætluð fjórar til fimm hæðir með möguleika á kjallara sem nýtist fyrir geymslur. Stofnuð verður ein ný lóð, um það bil 10.880 m² að stærð. Gert verði ráð fyrir bílastæðum ofanjarðar og neðanjarðar. Lögð verði áhersla á fjölbreyttar stærðir íbúða, allt frá litlum íbúðum fyrir einstaklinga og pör, að stærri fjölskylduíbúðum. Leitast er við að gera yfirbragð reitsins vistvænan með fjölbreyttum gróðri á sameiginlegum lóðum, sem einnig verður leiksvæði barna. Hugað verði að vistvænum lausnum í yfirborðsfrágangi. Tryggð verði göngutengsl um reitinn með göngu- og hjólastígum sem munu liggja í gegnum lóðina og tengjast stígakerfi nágrannalóða. Lögð verði áhersla á að skapa blómlega og blandaða íbúðabyggð með efnisvali sem stuðli að hlýlegu og nútímalegu yfirbragði.



Mynd 3. Tillaga að nýju deiliskipulagi

4. Atvinnustarfsemi

Á jarðhæð byggingar 04 sem að snúa inn í hverfið er gert ráð fyrir möguleika á atvinnustarfsemi, allt að 585 m². Takmarkanir eru þó á þessari starfsemi og er hér einkum litið til atriða er varðar umhverfisþætti svo sem hávaða- og lyktarmengunar sem geta haft áhrif á íbúa hverfisins. Sjá skilmála.

5. Gönguleiðir

Gönguleiðir um lóðina tengjast við gönguleiðir í borgarlandi. Leiðbeinandi staðsetning er sýnd á uppdrætti.

6. Lóða- og gatnahönnun

Samráð skal vera um landslagshönnun innan lóða og á borgarlandi á skipulagssvæðinu með því markmiði að tryggja heildstætt yfirbragð. Skulu uppdrættir landslagsarkitekta fylgja aðaluppdráttum. Á lóðaruppdrætti skal m.a. gerð grein fyrir yfirborðsfrágangi lóðar, hæðarsetningum, gróðri og frágangi leiksvæðis. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og fram kemur í reglugerðum.

7. Gróður

Horfa skal til sjálfbærra lausna til að auka loftgæði. Leitast verður eftir grænu yfirbragði á reitnum og verða þök húsanna lögð grænni gróðurþekju. Almenn aðgengi mun vera að lóðunum, nema mögulegum sérafnotareitum.

8. Bílastæði

Gera skal ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar og ofanjarðar.

9. Hljóðvist í byggingum

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

10. Fornleifavernd

Ekki liggja fyrir upplýsingar um fornleifar á reitnum. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar og tilkynna til Minjastofnunar Íslands, sem ákvarðar hvort og með hvaða skilmálum verkinu megi framhalda.

Minjastofnun Íslands mun þá framkvæma vettvangskönnun svo fljótt sem auðið er svo skera megi úr eðli fundarins. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.



Mynd 3. Séð í inngarð

Almenn skipulagsákvæði

11. Skipulagsskilmálar, mæliblöð og hæðablöð

Í skipulagsskilmálum 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 glöggvunar á aðstæðum.

11.1 Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreit húss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

11.2 Hæðablöð

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

11.3 Fyrirvari

Fyrirvari er gerður um að lóðastærðir og hæðarlega geta breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.



Mynd 4. Yfirlitsmynd, séð í inngarð frá suð-vestri

12. Viðmið um hönnun og frágang húsa

Þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan er ætlað að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útliti einstakra húsa og lóða á reitnum. Þeim tilmælum er beint til væntanlegra handhafa byggingarréttar að kynna sér ítarlega þessa skipulagsskilmála og þá sér í lagi þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan.

12.1 Hönnun

Áhersla skal lögð á vandaða hönnun einstakra húsa og svæða sem og efnisvali þegar kemur að t.d. lýsingu, hellulögn og frágangi gróðursvæða. Hönnun og efnisnotkun skjólveggja á lóð skal vera í samræmi við hús á viðkomandi lóð.

Áhersla skal lögð á að íbúðarstærðir og fjöldi herbergja í hverju húsi komi til með að höfða til sem flestra.

12.2 Byggingarefni

Notast skal við umhverfisvæn og endingargóð byggingarefni skv. byggingarreglugerð

12.3 Uppbrot og þök

Brjóta skal upp útlit húsa með láréttum og/eða lóðréttum flötum. Þök bygginga skulu vera flöt.

13. Frágangur lóða

13.1 Lóðaruppdráttur

Skipulag og hönnun lóðar (lóðaruppdráttur) skal liggja fyrir samhliða aðaluppdráttum. Skal lóðaruppdráttur hljóta samþykki byggingarfulltrúa. Á lóðaruppdrætti skal m.a koma fram: Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs, frágangur leiksvæðis og meðhöndlun á þökum bílageymslna. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkviliðsbíla eins og við á og kemur fram í byggingarreglugerð.

13.2 Girðingar og gróður

Í kafla 7.2.3 byggingarreglugerðar eru ákvæði um girðingar, stoðveggi og gróður. Í gr. 7.2.2 kemur fram að ekki megi gróðursetja hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m. Sé trjám eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,8 m nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað.

13.3 Lóðarfrágangur

Lóðarhafi sér um framkvæmdir á lóð sinni. Allur frágangur lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða. Hafnarfjarðarbær áskilur sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirbyggjandi hönnun.

13.4 Kvaðir á lóð

Kvaðir á lóð koma fram í lóðarleigusamningi.

13.5 Blágrænar ofanvatnslausnir

Gert er ráð fyrir að á skipulagssvæðinu verði notast við blágrænar ofanvatnslausnir.

13.6 Sérstaða svæðisins

Sérstaða þessa svæðis felst m.a. í einstöku tækifæri til að þetta byggð með blómlegri og blandaðri íbúðabyggð. Því er mikilvægt að vel takist til í mótun byggðarinnar og þær væntingar sem skipulagsyfirvöld bera til svæðisins um vandaða og góða hönnun skili sér í útliti og útfærslu einstakra húsa og lóða innan þess.

14. Leiksvæði

Gera skal ráð fyrir leiksvæði barna á sameiginlegum innigarði innan reitsins. Þar skal gera ráð fyrir leikaðstöðu fyrir yngstu og elstu aldurshópana og og séð til þess að allir íbúar hússins geti notið samveru og friðsældar.



Mynd 5. Yfirlitsmynd, séð yfir bílastæði frá suð-austri

15. Bílastæði og hjólageymslur

Að lágmarki skal gera ráð fyrir 1 stæði innan lóðar fyrir hverja íbúð sem er 80 m² eða minni og tveimur stæðum á þær íbúðir sem að eru stærri en 80 m². *Fjöldi, gerð og frágangur bílastæða fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við gr. 6.2.6 í byggingarreglugerð. Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólaskýlum á lóð eða í sameiginlegri hjólageymslu í kjallara. Möguleiki verður á rafhleðslukerfi fyrir rafbíla og skal það gert í samráði við dreifingaraðila raforkunnar.*

Ef að deilibílastæðum verður komið fyrir á lóðinni eða á sameiginlegu svæði í hverfinu er unt að fækka bílastæðum sem nemur umfram stæðið fyrir íbúðir stærri en 80 m².

16. Sambúð atvinnureksturs og íbúða

Vegna möguleika á þjónustu og atvinnurekstri skal gæta þess að atvinnustarfsemi valdi sem minnstum óþægindum vegna bílaumferðar, mengunar, hávaða, ljósanotkunar eða annars ónæðis. Hávaði frá starfsemi skal vera undir viðmiðum byggingarreglugerðar og ÍST 45:2011: *Hljóðfræði og hljóðmælingar*. Útloftunar- og loftræsilagnir skulu ávallt ná upp fyrir þakhæð.

Sérákvæði

17. Nýting á reit

Ein ný lóð verður stofnuð á reitunum 1A og 2A sem stækkuð er til austurs fyrir djúpgáma. Byggingarmagn á lóð og lóðarnýting verður samkv. lið 18. Gert er ráð fyrir að byggt verði íbúðarhúsnæði á fjórum til fimm hæðum með bílakjallara og möguleika á geymslukjallara. Alls er gert ráð fyrir 8 stigagöngum í húsunum með aðkomu á jarðhæðum. Beint aðgengi úr stigagöngum verður að innigarði húsanna.

18. Stærðir húsa, flatarmál og nýtingarlutfall

Lóðarstærð:	10.088 m ²
Byggingarmagn ofanjarðar A og B-rými (að hámarki):	16.000 m ²
Heildarbyggingarmagn neðanjarðar (að hámarki):	7.800 m ²
-Bílakjallari (að hámarki):	4.500 m ²
-Geymslur í kjallara bygginga (að hámarki):	3.300 m ²
Nýtingarlutfall ofanjarðar:	1.59
Heildarnýtingarlutfall (ofan-og neðanjarðar):	2.36
Fjöldi íbúða (að hámarki):	185
Fjöldi bílastæða (áætlað):	185

19. 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.

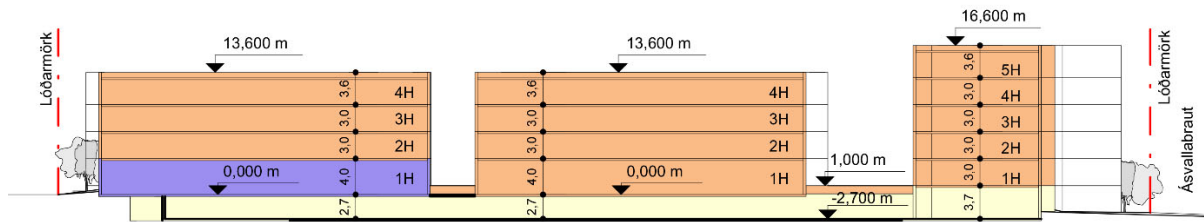
20. Byggingareitur

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skipulagsupprætti. Byggingarreitir eru táknaðir með rauðgulum lit.

21. Hæðir húsa

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og veggshæða bygginga frá yfirborði botnplötu 1. hæðar.

Með hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir skulu vera í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð hæð). Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðar húsa eru sýndir á deiliskipulagsupprætti sem og hámarkshæð 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 16,6 metrar. Byggingarlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggshæð t.d. lyftuhús og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð, allt að 1,2 metrum.



Mynd 7. Sneiðing í norður-suður ás

22. Þakform

Skilyrt er að þök húsa skuli vera flöt.

23. Svalir

Svalir og skyggni mega fara 1,8 metra út fyrir byggingarreit þar sem aðstæður leyfa. Við göngu- og aksvæði undir svölum þarf hæð undir þær að vera a.m.k. 2,5 metrar. Heimilt er að hafa svalaganga.

24. Skiki til einkaafnota og skjólveggir

Heimilt er, þar sem það á við, að bæta við sérafnotareitum á 1. hæð í stað svala og skulu þeir koma fram á aðaluppdráttum. Þeir mega ná allt að 4 metrum út frá húshlið en ekki lengri en viðkomandi íbúðarbreidd.

Veggir í kringum sérafnotareiti skulu vera í svipuðum litatón og aðliggjandi húshluti og mynda heilstætt útlit. Hæð veggja skal ekki vera hærrí en 1,6 metrar á hliðum og 1,2 metrar að framanverðu. Gera skal grein fyrir afnotarétti og afmörkun sérnotaflata íbúða í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum.

25. Djúpgámar

Gert er ráð fyrir djúpgámum fyrir flokkun á sorpi. Djúpgámarnir skulu staðsettir innan lóðarmarka eins og sýnt er á uppdrætti 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 steypar gryfjur fyrir sorphirðukerfin og allan annan búnað. Við val á búnaði bæði gámunum, stampi og losunarbúnaði skal haft samráð við sorphirðuaðila.

26. Lagnir og Veitur

Ekki liggja fyrir upplýsingar um stofnlagnir veitna á reitnum eða dreifistöð.

27. Gervimóttökudiskar og fjarskiptamöstur

Gervihnattamóttökudiskar á byggingum eru óheimilir.

28. Útiljós

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