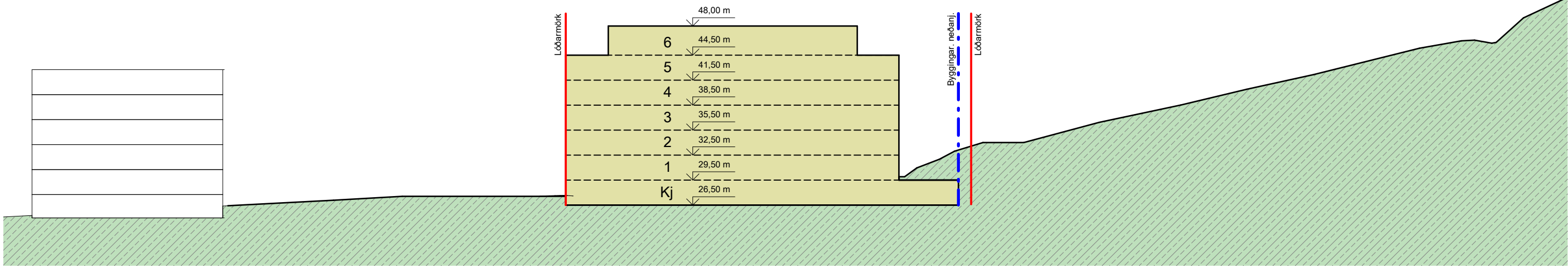
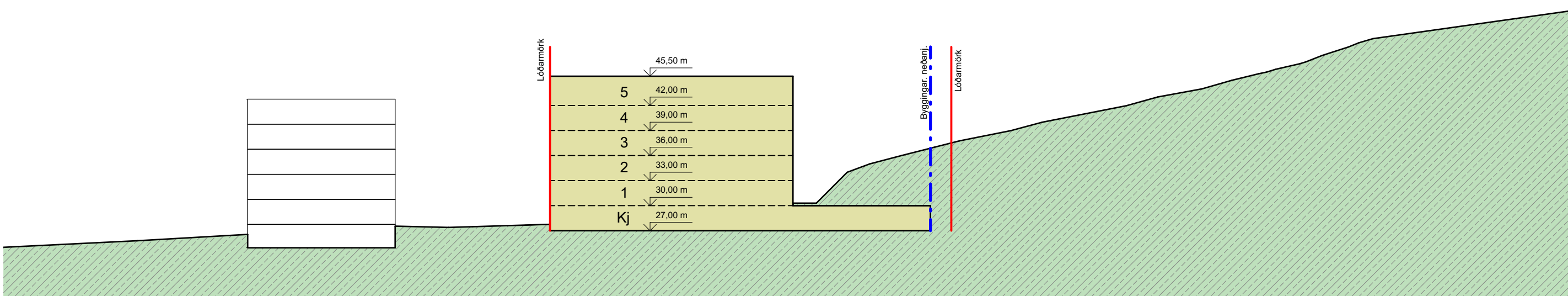




**DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR**  
mkv: 1 : 500



**SNID A-A**  
mkv: 1 : 500



**SNID B-B**  
mkv: 1 : 500

**1. INNGANGUR**

**1.1 Almenn**  
Skipulagssvæðið er skilgreindur reitur 31.C í rammaskipulagi Hamranesi sem staðsett er við Vallarhverfið í Hafnarfirði. Gert er ráð fyrir íbúðabyggingu á lóðinni í tveimur stökum fjölbýlishúsum. Ekki er til samþykkt deiliskipulag af svæðinu. Deiliskipulagið er í samræmi við Hamranes – rammaskipulag sem unnið var á árinu 2020 af Vinnustofu arkitekta, VSB – verkfræðistofu og Landslagi fyrir Hafnarfjarðarbæ. Rammaskipulagið er m.a. sett fram í greinargerð dags. 1. október 2020 og á uppdætti sem unnin var af Batteríinu dags. 17. feb. 2021. Breytingin er jafnframt í samræmi við breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Hamranes sem staðfest var 4. maí 2021.  
Í skipulagslögum nr. 123/2010 er miðað við að þegar vinna við gerð deiliskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefnum þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við deiliskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Jafnframt kemur fram að sveitarstjórn sé heimilt að falla frá gerð slíkrar lýsingar ef allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi. Ekki er talin þörf á að vinna umrædda lýsingu fyrir deiliskipulag á reit 31.C þar sem allar forsendur þess liggja þegar fyrir í ítarlegu aðalskipulagi fyrir svæðið og síðan í því rammaskipulagi sem unnið hefur verið fyrir svæðið.

**1.2 Skipulagsögn**  
Deiliskipulagið er sett fram á skipulagsuppdætti og sniðmyndum í mkv. 1:500, greinargerð á uppdætti, skuggvarpsmyndum og þrívíðum skýringarmyndum sem sýna fyrirhugaða uppbyggingu.

**2. FORSENDUR**

**2.1 Viðfangsefni og markmið**  
Með deiliskipulaginu er unnið samkvæmt markmiðum og áherslum í aðalskipulagi um uppbyggingu í Hamranesi. Uppbyggingin stýður við fjölbreytta byggingu í hverfinu, fjölbreytt búsetuform og breytt úthorft til heimilis og atvinnu. Áherslur á vistvænar lausnir og vistlega byggð stýrja við frekari uppbyggingu í Hamranesi.  
Stefnt er að Svansvottun bygginga á lóðinni. Því er lögð áhersla á vistvænar lausnir og frágang í byggingum og lóð.

**2.2 Staðhættir og umhverfi**  
Hamraneshverfið er um 25 ha að flatarmáli og er staðsett í dalverpi umlukið Skaróshlíð til norðurs, Vatnshlíð til austurs og Hamranesi til suðurs. Nánar ámarkast hverfið af Ásvallabraut til vesturs og Skaróshlíð til norðurs. Reitir 31.C er staðsettur í suðaustur hluta hverfisins tæplega 0.5 ha að flatarmáli.  
Einn helsti styrkur hverfisins er nálægð þess við náttúrulega umgjörð, fagurt landslag sem einkennist af afliðandi gróinni hlíð (Skaróshlíð) til suðurs og austur, hraunbreiðum í svæðinu miðju og svipsterkum klettavegg í suðvesturs.  
Samkvæmt upplýsingum frá Veðurstofu Íslands eru ríkjandi vindáttir á svæðinu úr suðri og suðaustri. Hamraneshverfið er því í góðu skjóli þar sem hlíðar umlykja það vel nema í vestur og norðvesturs.  
Engar þekktar fornleifar eru á svæðinu skv. fornleifaskráningu sem unnin var af Bygðasafni Hafnarfjarðar árið 2019 vegna fyrirhugaðrar vinnu við deiliskipulagningu Hamraness. Ef áður óþekktar minjar finnast á svæðinu ber skv. 24. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012 að tilkynna það til Minjastofnunar Íslands.

**3. TENGSL VIÐ ADRAR ÁVÆTLANIR**

**3.1 Aðalskipulag**  
Deiliskipulagið er unnið á grundvelli Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 ásamt áörðum breytingum. Í breytingu á aðalskipulagi frá 4.5.2021 er Hamranessvæðið skilgreint sem M3 (miðsvæði) þar sem skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðabyggingu, sem verður skilgreind nánar í deiliskipulagi. Jafnframt má gera ráð fyrir verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og gistihúsum, menningarstofnunum og hreinlegum iðnaði og atvinnustarfsemi, allt eftir nánari skilgreiningu í deiliskipulagi

**3.2 Rammaskipulag**  
Rammaskipulag var unnið fyrir Hamranes svæðið, Hamranes Rammaskipulag árið 2020 af Vinnustofu arkitekta, VSB – verkfræðistofu og Landslagi fyrir Hafnarfjarðarbæ. Rammaskipulagið er sett fram í greinargerð dags. 1. október 2020 og á uppdætti sem unnin var af Batteríinu dags. 17. feb. 2021.  
Áherslan skal vera á nútímalega þétta byggð með þeim eiginleikum sem manneskjuvænt og vistvænt hverfi býr yfir og leita jafnframt eftir góðum tengslum við náttúrufræðisvæðisins eins og sól, vind og landslag.

**3.3 Deiliskipulag**  
Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið og ekkert deiliskipulag er staðfest fyrir nærliggjandi svæði.

**4. SKILMÁLAR**

**4.1 Almenn**  
Skilmálar þessir gilda fyrir lóðina Baughamar 31.C. Á lóðinni verður heimilt að reisa tvö 5-6 hæða fjölbýlishús ofan á kjallara með allt að 58 íbúðum.  
Við hönnun húsa og lóðar skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að landi. Aðorkuhamað og hámarkshæð húsa og bílastæða koma fram á deiliskipulagsuppdætti og hæðablaði. Leitast skal við að í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr minnst tveimur áttum.  
Leggja skal áherslu á að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem liggja vel til sólar. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi þeirra gagnvart umferð og skal því gera grein fyrir gönguleiðum innan lóðar á lóðarteikningu. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu reitum með það í huga að skapa gott samspil milli húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

Staðsetning byggingarrita er sýnd á deiliskipulagsuppdætti og á mæliblöðum. Byggingarreitir eru málsettir. Gefnir eru upp byggingarreitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, bílageymslur og leiðbeinandi byggingarflöt. Leitast skal við að brjóta húsinn upp í ásynd. Byggingarreitir er táknaður með slíttinni svartri línu. Húsið skal vera innan byggingarreits. Byggingarreitir bílakjallara er leiðbeinandi og táknaður með blátri slíttinni línu.

**4.2 Nýtingarhlutfall**  
Lóðin er 4.863,8m<sup>2</sup> að stærð og nýtingarhlutfall að hámarki 1,2 A-m<sup>2</sup> ofanjarðar.

**4.3 Hæðir húsa**  
Byggingar eru 5K -6K hæðir. Bygging A er sunnar á lóðinni og er 5K (kjallari og 5 hæðir.) Bygging B er norðar á lóðinni og er 6K (kjallari og 6 hæðir) þar sem efsta hæð er inndregin. Með inndreginni efstu hæð og staðsetningu norðar á lóðinni er leitast við að lágmarka áhrif af 6. hæð á nágrenni í samræmi við nærliggjandi lóðir við Hringhamar. Kótar á sniðum eru leiðbeinandi en húsið fer ekki yfir efsta kóta.

**4.4 Þakform**  
Þakform er frjálst. Lyftuhúsi mega ná 1,5m upp fyrir efsta þakkóta.

**4.5 Íbúðafjöldi**  
Gert er ráð fyrir allt að 58 íbúðum á lóðinni. Vanda skal til hönnunar íbúða og tryggja fjölbreytt framboð íbúða m.t.t. íbúðagerða.

**4.6 Svalir og svalagangar**  
Svalir mega að hámarki ná 1,0m út fyrir byggingarreit. Heimilt verður að loka svölum með svalalokunum. Einnig veður heimilt að loka séráfnatöflötum á jarðhæð undir svölum næstu hæðar fyrir ofan og útlit samræmt með lokun annarra svala. Svalagangar eru heimilaðir.

**4.7 Bíla- og hjólastæði**  
Gert skal ráð fyrir 1 bílastæði á hverja íbúð sem er 80m<sup>2</sup> eða minni en 1,5 bílastæði á íbúð stærri en 80 m<sup>2</sup>. Við útreikning á fjölda bílastæða skal miðað við nettostærð íbúða. Geymslur í kjallara teljast ekki með í þeim útreikningum.  
Miðað er við alla 77 bílastæði, 38 á lóðinni, 4 meðfram götu og 35 í bílakjöllum undir sithvoru húsinu. Bílastæði hreyflamaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Yfirbyggð hjólageymsla skal vera innan lóðar eða í kjallara húsanna og skal hún staðsett í húsumum með það í huga að aðgengi barna verði sem best á kosið með tililiti til öryggi þeirra gagnvart umferð.  
Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í bílageymslu sem og á lóð fyrir a.m.k. 10% bíla.  
Æskilegt er að í Hamraneshverfinu verði boðið upp á deilibíla. En deilibílar eru bílar sem hægt er að deila með öðrum. Sýnt hefur verið fram á að þar sem deilíbílaferji hefur verið tekið upp þá dregur það úr notkun einkabílsins til muna. Er áætlað að einn deilíbíll geti komið í staðinn fyrir 13-17 einkabíla í umferðinni með tilheyrandi hagkvæmni.

**4.8 Lóðarfrágangur**  
Vinna skal lóðaruppdætti sem sýnir frágang lóðarinnar í megin dráttum s.s. hæðir, gróðursvæði, stöttar, bílastæði, leiksvæði, skjólveggi og lýsingu. Sýna skal tengingar lóðarinnar við stígakerfi bæjarins. Skal lóðaruppdættirinn lagður inn til afgreiðslu byggingarfluttra samhlíða aðaltekningum. Æskilegt er að stígar séu með snjóbræðslu.  
Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum á umræddri lóð. Útfærsla í ofanvatnslausnum skal unnin í samráði við Hafnarfjarðarbæ.

**4.9 Sorp**  
Djúpgámar eru sýndir á deiliskipulagi. Staðsetningin er leiðbeinandi en nauðsynlegt er að aðgengi að þeim sé gott. Endanleg staðsetning og fyrirkomulag djúpgámakerfisins skal unnin í nánú samráði við Hafnarfjarðarbæ.

**4.10 Afangaskipting**  
Byggingarnar verða byggðar í tveimur áföngum A og B. Hver áfangi er sjálfstæð eining. Þannig getur hver áfangi hlotið úttekt byggingarfluttra þó hinn áfangi sé í byggingu.

**4.11 Hjóðvíst**  
Hönnun bygginga verður í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar hvað varðar hjóðvíst. Jafnframt er vísað til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Svæðið er skilgreint sem miðsvæði og lýtur viðmiðum um hjóðvíst samkvæmt því.

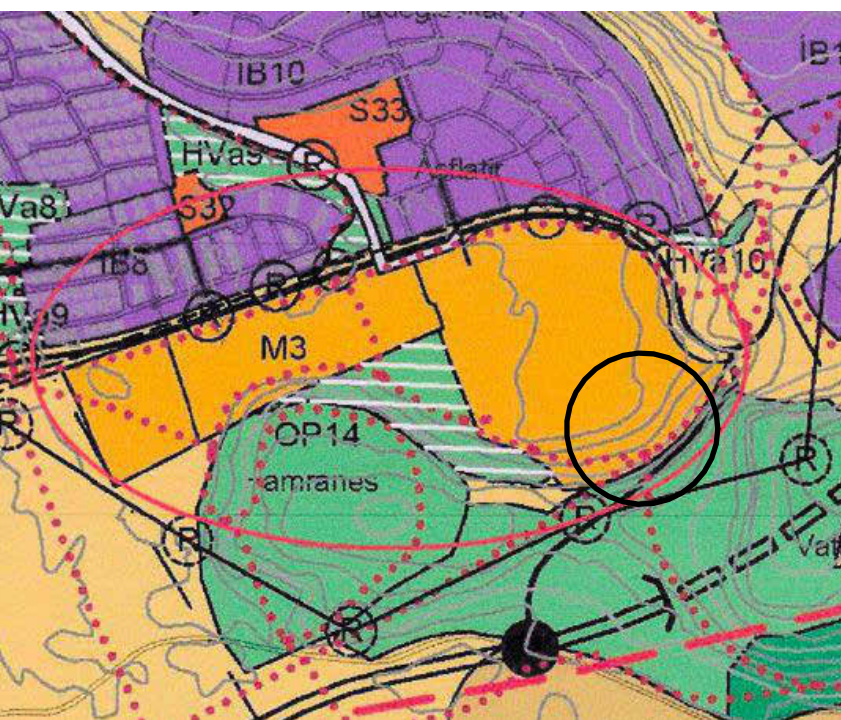
**4.12 Veitur og lagrir**  
Kvaðir um stofn- og dreifikerfi bæjarins koma fram á mæli- og hæðablaðum.

**4.13 Skilmálatáfa**

Lóðarstærð	4.863,8 m <sup>2</sup>
Hámarks byggingarmagn (A m <sup>2</sup> ofanjarðar)	5.836,6 m <sup>2</sup>
Heildarbyggingarmagn	8037 m <sup>2</sup>
Nýtingarhlutfall (A m <sup>2</sup> ofanjarðar)	1,2
Nýtingarhlutfall miðað við heildarbyggingarmagn	1,65
Hæð bygginga	5h-6h
Íbúðafjöldi hámark	58
Lágmarksfjöldi bílastæða	58
Lágmarksfjöldi hjólastæða	58

Áætlað nýtingarhlutfall lóðarinnar er 1,2 miðað við byggingarmagn ofanjarðar og 1,65 miðað við heildarbyggingarmagn. Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.

**5. UMHVERFISSKÝRSLA**  
Umhverfisskýrsla þessi er unnin sem hluti deiliskipulagsins skv. gr. 5.4.1. í skipulagsreglur nr. 90/2013. Helstu umhverfisáhrifin eru á umhverfisþættina landslag og ásynd, jarðmyndanir, samfélag og heilsu.  
Með deiliskipulagi Hamranessvæðisins er verið að auka við byggð á svæðinu og um leið stýrja við þá byggð í suður hluta bæjarins sem fyrir er (Völlunum). Þannig er verið að styrkja innvið og grunnkerfi bæjarhlutans og bæta hverfisbrag hans. Ósnortin náttúra er í næsta nágrenni sem býður upp á fjölbreytta möguleika til útivistar á svæðinu. Svæðið er í útjaðri bæjarins og því mikils um vert að almenningssamgöngur sem og hjóla- og gönguleið verði góðar. Á þetta sérstaklega við um tengingar við skóla svæðisins og alla afþreyingu á svæðinu.  
Skipulagssvæðið er í jaðri gróins nútímahrauns. Svæðið fer úr því að vera lítt raskað í að verða byggt svæði. Innan svæðisins er ekki gróður eða vistgerðir sem þykja sérstakar og ber að vernda. Nútímahraun nýtur verndar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013 en stór hluti Hafnarfjarðarbæjar er á nútímahrauni. Þéttbýlismörk eru ákvæðin í aðalskipulagi og gefa bau til kynna hvar áætlað er að raska svæðum fyrir uppbyggingu. Stefna um þróun íbúðabyggingar skapar samfelli í byggð sem stuðlar að samnýtingu innviða, sjálfbærni svæða og hagkvæmri nýtingu lands.  
Skilmálar deiliskipulags um umhverfisvænar lausnir, blágrænar ofanvatnslausnir, yfirborðsfrágang lóðar og góðar stættengingar fyrir gangandi og hjólandi munu stuði að umhverfisvænni uppbyggingu og bættri lýðheilsu. Samfélagsleg áhrif af skipulaginu eru því talin jákvæð.  
Heildaráhrif skipulagsins eru talin óveruleg en neikvæð á jarðmyndanir sökum nálægðar við nútímahraun. En samfélagsleg áhrif eru megin jákvæð.



HLUTI AF BREYTTU AÐALSKIPULAGI HAFNARFJARÐAR 2013-2025, STAÐFEST 4 MAÍ 2021. STAÐSETNING Í BÆJARLANDI

**SKÝRINGAR:**

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðarmörk
- Byggingarreitir neðanjarðar
- Byggingareitur
- Grænt svæði
- Götur
- Gangstétt / göngustígar
- Bílastæði á lóð. Fjöldi, lega og staðsetning er leiðbeinandi
- Bílastæði á lóð. Gegendræpt yfirborð.
- Fjöldi og staðsetning er leiðbeinandi
- Athafnarsvæði sorphróðubíls
- Kvöld um gönguleið
- Stærð lóðar í m<sup>2</sup>
- Fjöldi hæða og kjallari
- Inngangur
- Innkeyslur bílageymslu
- Leiksvæði til skýringar

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ og \_\_\_\_\_

Þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_

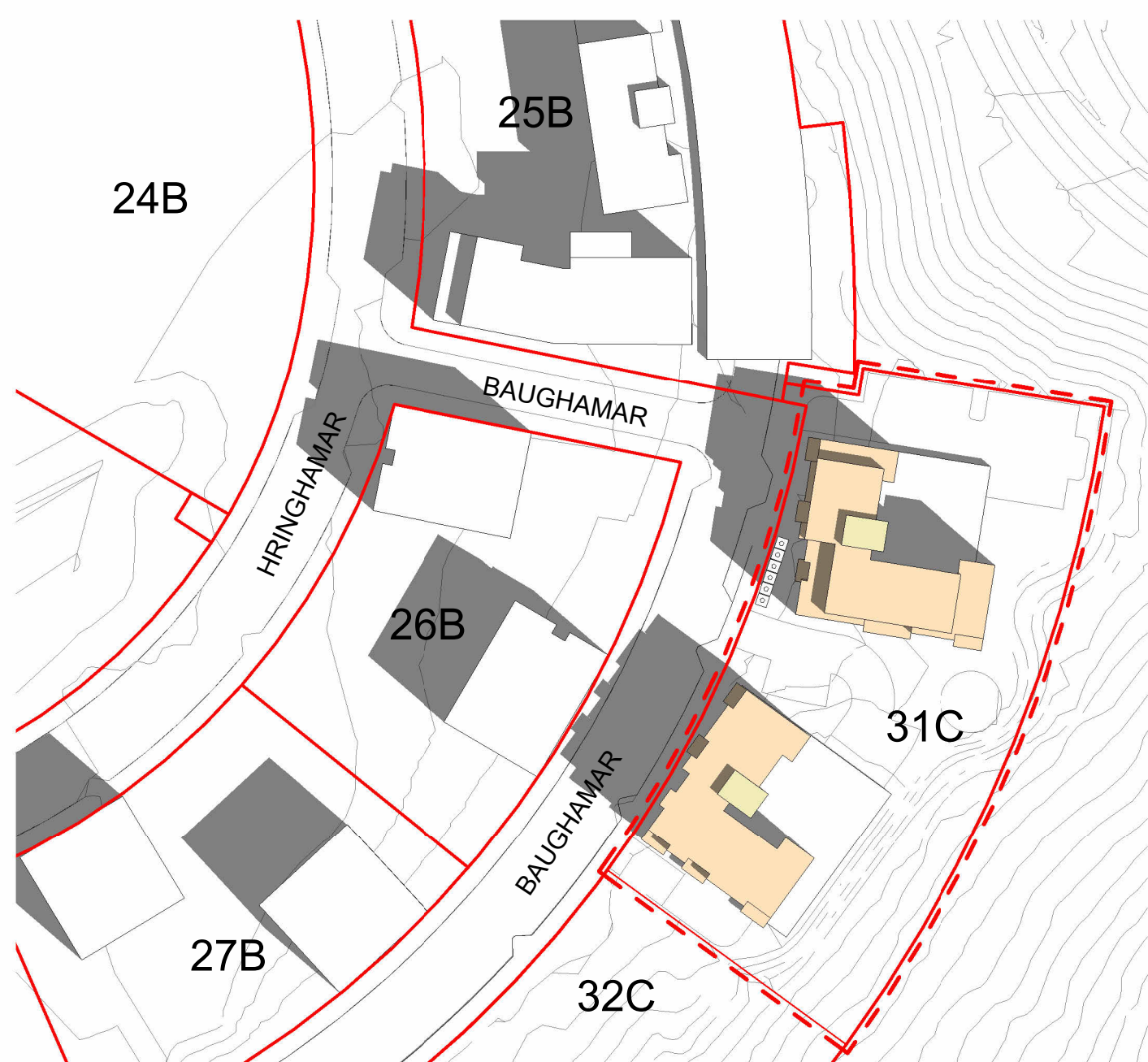
Tilagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_\_

með athugasemdarrestri til \_\_\_\_\_ 20\_\_\_

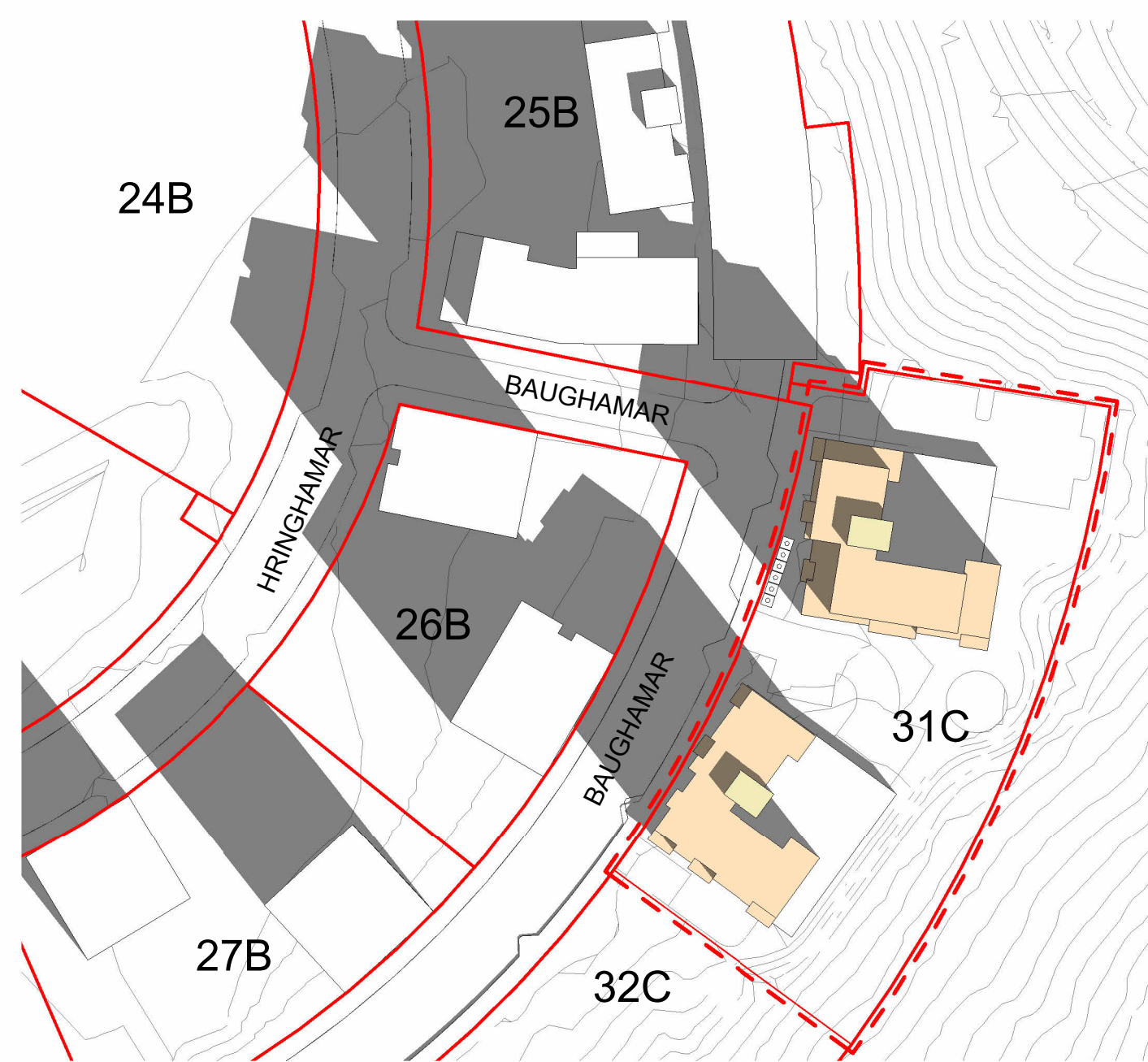
Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_

<b>HAMRANES - REITUR 31C</b>	
BAUGHAMAR	VERK 21-655
DEILISKIPULAG	BLAÐ 100
REYKJAVÍK 8.6.2022	
KVARDI 1:500	BLAÐSTÆRÐ A1
<b>TEIKNISTOFA ARKITEKTA</b> GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf. arkitektar faí	
VEGMÚLA 2 KAUPANGI VÍÐ MYRARVEG 600 AKUREYRI NETFONG: teikna@teikna.is	108 REYKJAVÍK SÍMI 461 5508
SÍMI 552 8740 SÍMI 461 5508 VEFFANG: teikna.is	

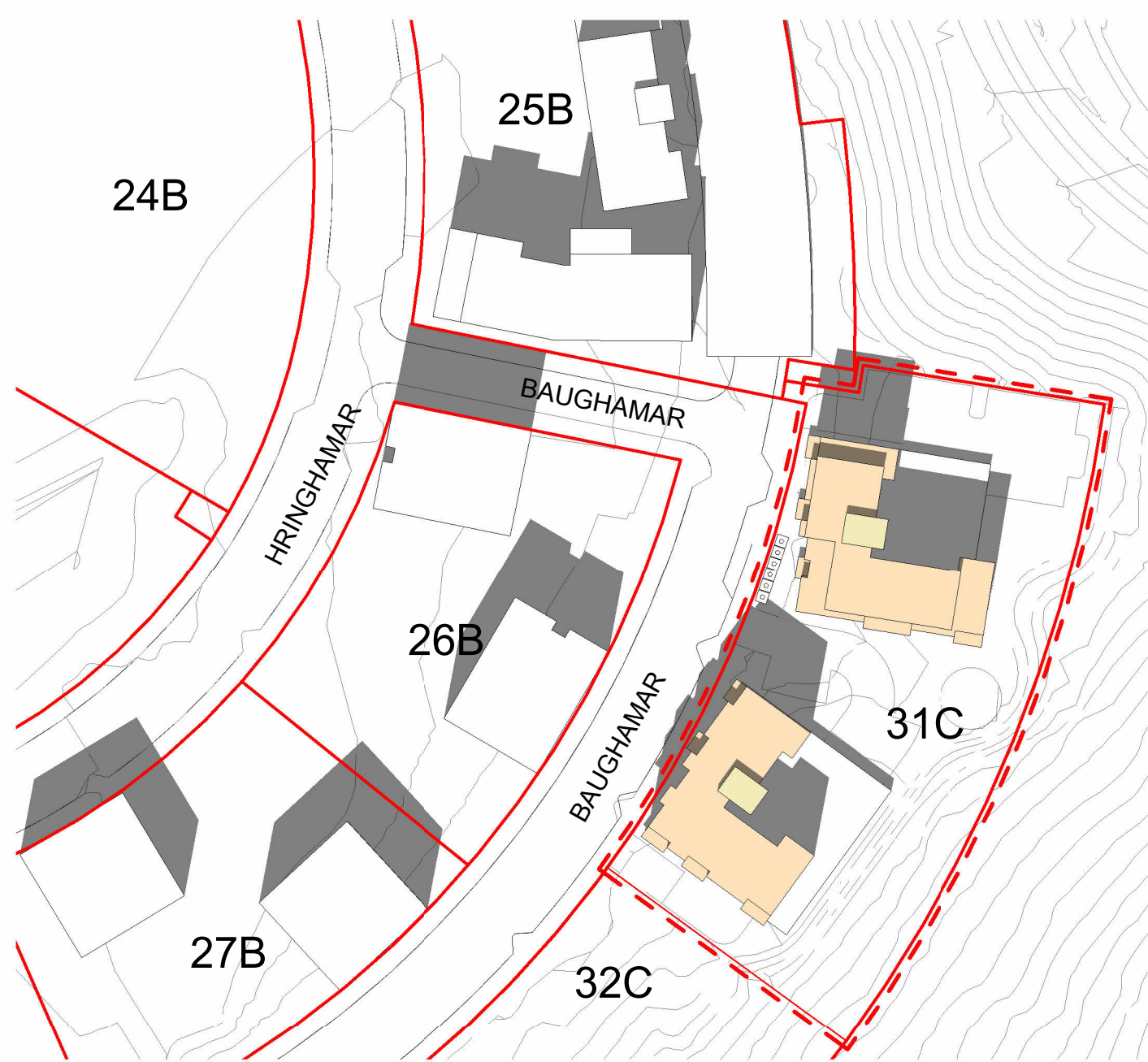




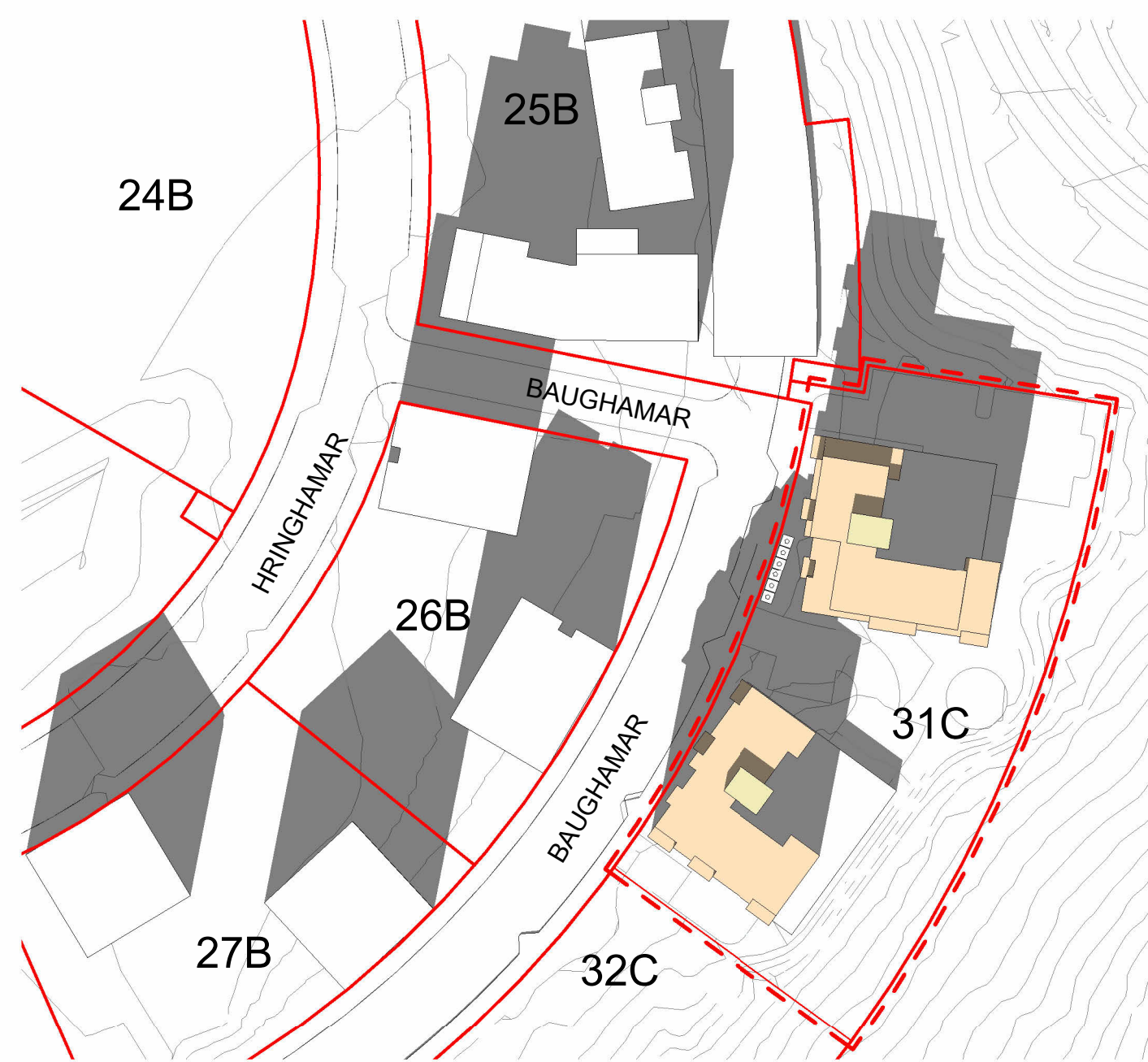
**SUMARSÓLSTÖÐUR KI 11**  
mkv: 1 : 1000



**JAFNDÆGUR KI 11**  
mkv: 1 : 1000



**SUMARSÓLSTÖÐUR KI 14**  
mkv: 1 : 1000



**JAFNDÆGUR KI 14**  
mkv: 1 : 1000



**SUMARSÓLSTÖÐUR KI 17**  
mkv: 1 : 1000



**JAFNDÆGUR KI 17**  
mkv: 1 : 1000



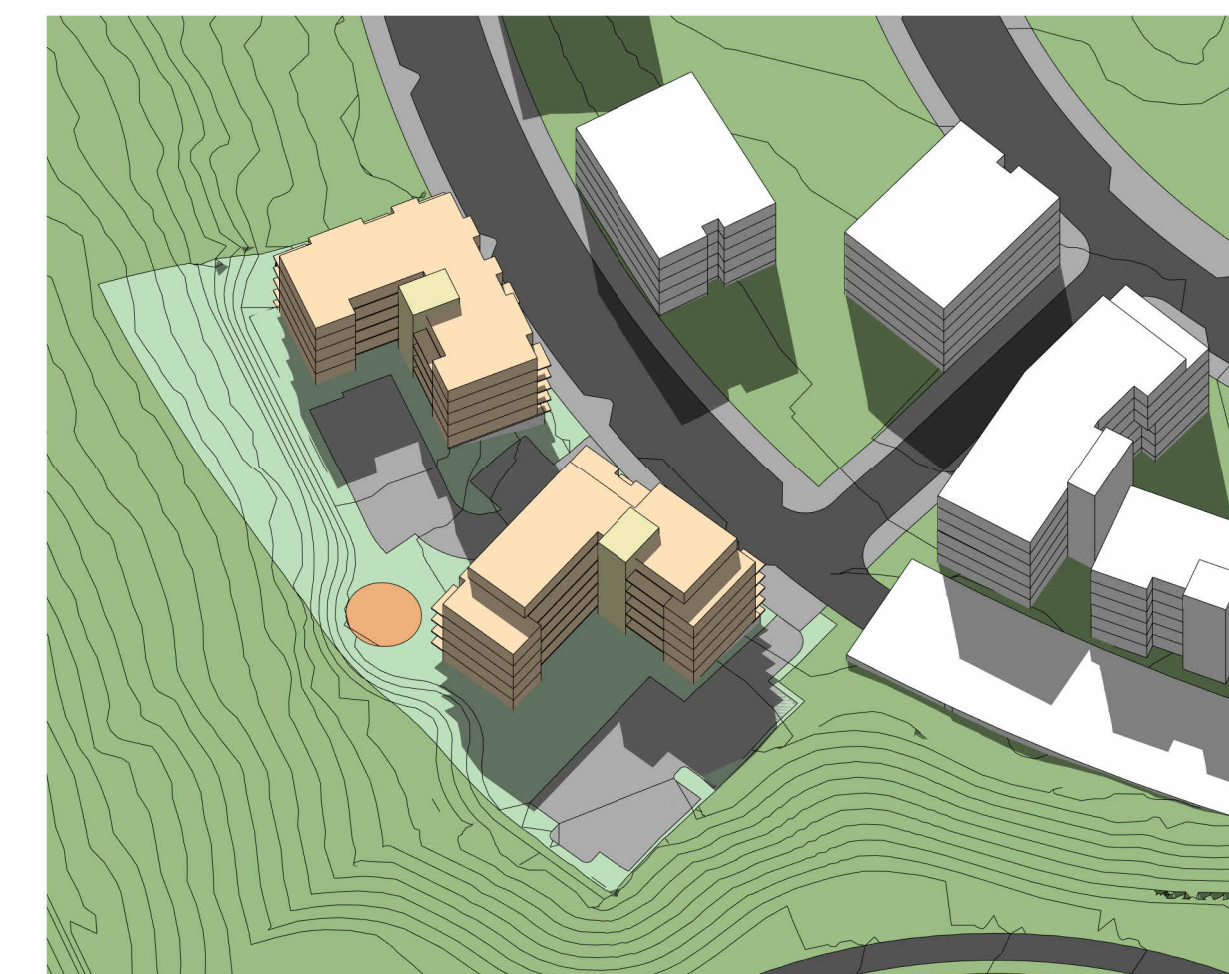
**YFIRLITSMYND TIL AUSTURS**



**YFIRLITSMYND TIL VESTURS**



**YFIRLITSMYND TIL SUÐURS**  
mkv:



**YFIRLITSMYND TIL NORÐURS**  
mkv:

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og

í \_\_\_\_\_

Þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tilagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_

með athugasemdarfresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deld stjórnartíðinda

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

**HAMRANES - REITUR 31C**

BAUGHAMAR

SKUGGAVARP OG SKÝRINGARMYNDIR

REYKJAVÍK 8.6.2022  
KVARDI 1:1000

**TEIKNISTOFA ARKITEKTA**  
GYLFI GUDJÓNSSON OG FELAGAR ehf. arkitektar faí

VEGMÚLA 2 KAUPANGI VÍÐ MYRRAVEG NETFONGI teikna@teikna.is

VERK 21-655

BLAD 102

BLADSTÆRÐ A1

108 REYKJAVÍK SÍMI 552 8740  
600 AKUREYRI SÍMI 461 5508  
VEFFANG: teikna.is