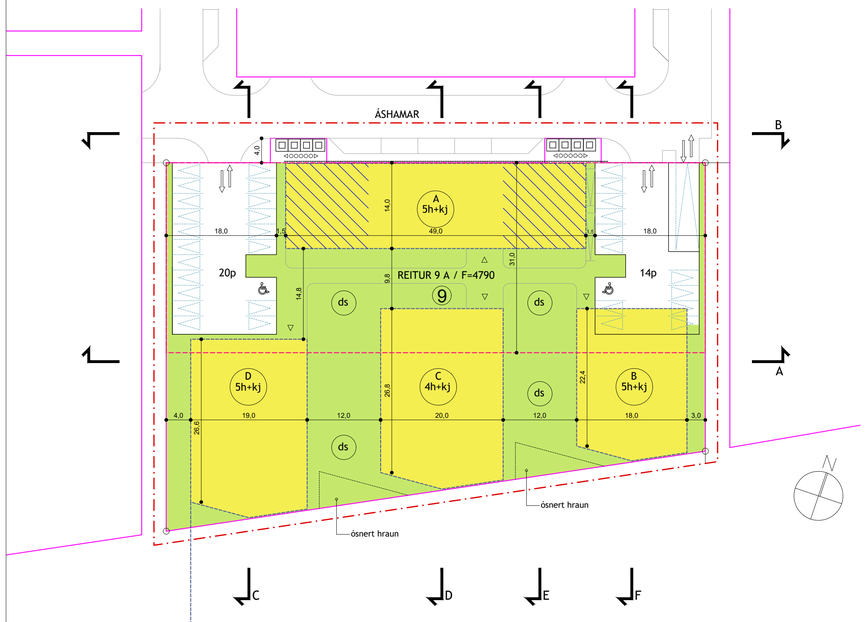
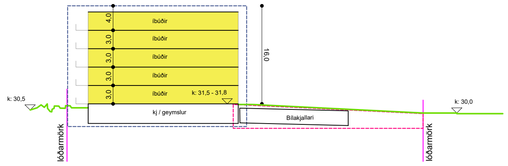
DEILISKIPULAG - HAMRANES LÓÐ / REITUR 9A

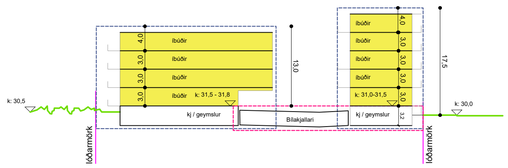
HAFNARFJÖRÐUR
www.hafnarfjordur.is



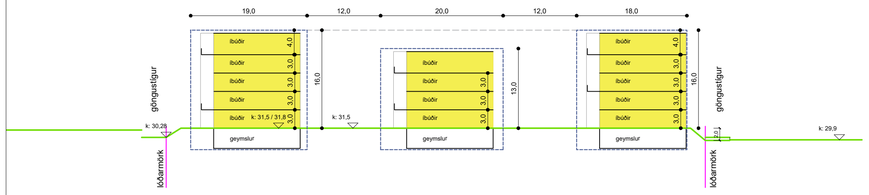
Deiliskipulagsuppdráttur MKV 1:1000



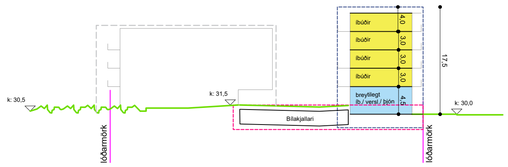
SNIÐ C MKV 1:1000



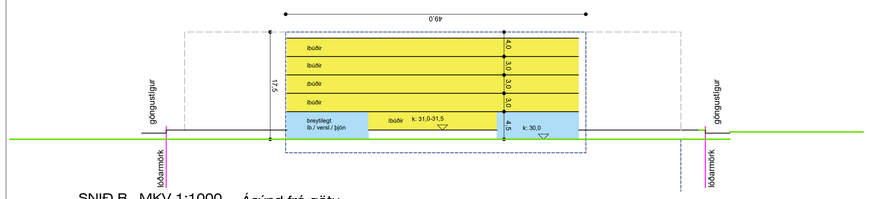
SNIÐ D MKV 1:1000



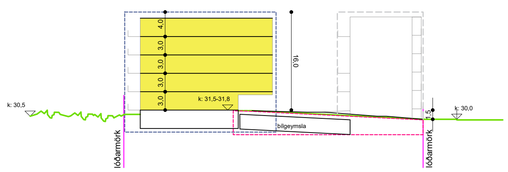
SNIÐ A MKV 1:1000



SNIÐ E MKV 1:1000



SNIÐ B MKV 1:1000 Ásýnd frá götu



SNIÐ F MKV 1:1000

GREINARGERÐ

Forsendur og markmið

Stærð og afmörkun skipulagssvæðis

Skipulagssvæðið er í Hamranesi sem staðsett er við Vallarhverfið í Hafnarfirði. Ekki er til samþykkt deiliskipulag af svæðinu.
Skipulagssvæðið eru reitur 9A auk stækkunar í norður fyrir djúpgámum og bílastæðum í götu. Stærð lóðar með stækkun fyrir djúpgámum er u.þ.b. 4790 m².

Markmið

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 fallegt 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.

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. Auk breytingar á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025, Hamranes sem staðfest var 4. mai 2021 en þar er lögð áhersla á blandaða byggð - nýtt miðsvæði með gott aðgengi að útivistarsvæðum. Aðkoma að svæðinu er frá Ásvallarbraut.

Rammaskipulag

Til að koma til móts við þau markmið sem lýst er í rammaskipulagi er sérstaklega lögð áhersla á að eftirfarandi skilyrði verði uppfyllt:
Byggingar skal móta í sterku og áhrifaríku samspili við landslag við náttúru. Hæð bygginga og fyrirkomulag skal taka mið af vindáttum til að skapa skjól og afstöðu sólar til að tryggja sem best birtuskilyrði. Fjölbýli skulu vera á bilinu 3-5 hæðir, jarðhæð á útvöldum stöðum með hærri lofthæð vegna atvinnustarfsemi, sameiginleg rými skulu vera björt og búa yfir sterkum arkitektónískum gæðum, byggingar við götu hafi 30% - 70% flatarmáls útveggja að götukassa, 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.

Hljóðvist
Vísað er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hönnuðir skulu fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi hljóðvist innanhúss. Í inngörðum verða leiksvæði sem eru aðgengileg öllum íbúum og verður hljóðvist þar í samræmi við gr. 5 í ofangreindri reglugerð um hávaða innan viðmiðunarmarka.

Veðurfar
Samkvæmt vindatlas Veðurstofu Íslands er ríkjandi vindátt úr suðri og suðaustri. Þannig má áætla að Hamranesið sé í góðu skjóli þar sem hlíðar umlykja það í allar áttir nema til vesturs og norðvesturs. Á góðviðrisdögum á sumrin má gera ráð fyrir norðanátt á svæðinu.
Í skipulagstillögunni er því gert ráð fyrir að útisvæði opnist til suðurs með góðu skjóli fyrir norðanáttinni. Við staðsetningu innganga í hús ber þó að hafa í huga að ríkjandi úrkomuátt er úr suðaustri.

Veitur
Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum.
(Ekki liggja fyrir upplýsingar um stofnlagnir veitna á reitnum eða dreifistöð)

Deiliskipulag

Gert er ráð fyrir einni lóð alls 4790 m² að flatarmáli fyrir fjögur fjölbýlishús á 4 -5 hæðum auk bílakjallara og möguleika á kjallara undir húsum sem nýtist fyrir geymslur. Gert er ráð fyrir allt að 80 íbúðum. Gert er ráð fyrir bílastæðum ofanjarðar og neðanjarðar.
Markmiðið er að byggja fjölskylduvæna byggð í góðum tengslum við náttúruna og því lögð áhersla á að allar íbúðir geti haft útsýni til suðurs út í ósnortið hraunið. Einnig er lögð áhersla á varðveislu hrauns innan lóðar þar sem því verður viðkomið. Stuðlað verður að fjölbreytni í íbúðargerð sem þjónar flestum þjóðfélags- og aldurshópum auk þess sem gert er ráð fyrir möguleikum á verslun eða þjónustu á 1. Hæð meðfram götu. Göngutenging verður á milli bygginga og gönguleiðir verða að nágrannalóðum. Göngustígar liggja meðfram lóðarmörkum til austurs og vesturs og er gert ráð fyrir möguleika á aðkomu slökkviliðs þar.

Lóðir, landnotkun og nýtingarhlutfall

Gert er ráð fyrir íbúðum í byggingum A,B,C og D. Þó er gerð er krafa um að lágmarki 70 m2 breytilegu húsnæði í byggingu A með aukinni lofthæð sem getur nýst fyrir verslun eða þjónustu. Gert er ráð fyrir aðkomu að þessu húsnæði frá götu.

Skilmálatafla

Lóðarstærð	4790 m² (4716.7 m² + lóð fyrir djúpgáma)
Hámarks byggingamagn - A og B rými	7500 m² ofanjarðar
Hámarks byggingamagn - neðanjarðar	3200 m² neðanjarðar
- þar af bílakjallari	1800 m²
- þar af geymslur í kj.	1400 m²
NHL - ofanjarðar	1,57
NHL á lóð	2,23
Hámarks hæð bygginga	4h og 5h
Hámarks íbúðafjöldi	80
Hámarks bílastæðafjöldi	96

Skilmálatafla sýnir hámarks nýtingu á lóð en heimilt er að byggja færri íbúðir og byggingar sem eru minni en hámarks byggingarmagn segir til um.

Hönnun og uppdrættir
Mannvirki á lóð skulu vera í samræmi við deiliskipulagsskilmála þessa, deiliskipulagsuppdrátt, mæli- og hæðarblöð og gildandi reglugerðir og staðla sem við eiga.

Mæli- og hæðarblöð, lóðir og byggingarreitir
Gefin verða út mæliblöð í samræmi við deiliskipulag þetta sem sýna lóðarmörk, lóðarstærðir, byggingarreiti, innkeyrslur og kvaðir eftir því sem við á. Hæðarblöð sýna götu og gangstéttarhæðir við lóðarmörk. Á hæðarblöðum koma fram staðsetningar og hæðir frárennslis og vatnslagna og kvaðir um inntök veitustofnana. Lóðir eru hnitasettar á mæliblöðum. Gerður er fyrirvari um, að við gerð mæliblaða geti orðið smávægilegar breytingar frá deiliskipulagsgögnum, td. varðandi lóðarstærðir, lóðarmörk, byggingarmagn og viðeigandi kvaðir.
Byggingareitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra.

Byggingar og mannvirki á lóð
Form húsa er frjálst innan þeirra takmarkana sem deiliskipulag heimilar. Þakform er einnig frjálst.

Hæðir húsa
Þar sem íbúðir eru á 1.hæð við götu skal miða við að gólfkóti íbúða geti verið um 1,0-1,5 metra hærri en gangstétt (G-tölur) svo innangengt sé úr inngarði. Gólfkóti verslunar og þjónustu tekur þó ávallt mið af hæðarlegu við götu eða gangstétt og er þar af leiðandi með hærri lofthæð.
Á skipulagsuppdrætti eru gefnar upp hámarkshæðir húsa og mega efstu brúnir útveggja ekki fara upp fyrir tilgreindar hámarkshæðir. Heimilt er að lyftuhús, tæknibúnaður o.þ.h. fari allt að 1,5 m upp fyrir hámarkshæð húss.

Svalagangar, svalir og sérafnotareitur
Svalagangar eru leyfðir. Gert er ráð fyrir að svalir séu innan byggingareits. Svalalokanir eru leyfðar og gera skal grein fyrir þeim á aðaluppdráttum. Útfærslur á sérafnotareitum skal sýna á lóðarteikningu landslagsarkitekts.

Bílastæði og bílakjallarar
Að jafnaði er gert er ráð fyrir 1,0 - 1,2 stæðum fyrir hverja íbúð og 1 stæði fyrir hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis. Gert er ráð fyrir hluta stæða ofanjarðar og hluta stæða í bílakjöllurum. Gert er ráð fyrir að hámarki 34 bílastæðum ofanjarðar og 60 í bílakjallara.
Gera skal ráð fyrir möguleika á hleðslu rafbíla í bílakjöllurum og einnig möguleika á að setja upp hleðslustöðvar fyrir bílastæða ofanjarðar í samræmi við reglugerð. Auk þess skal gera skal ráð fyrir að amk 1 stæði sé sameiginlegt og geti þjónað sem stæði fyrir deilibíla eða sambærilega þjónustu.

Bílastæði hreyflhamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Hjólageymsla
Yfirbyggð hjólageymsla skal vera innan lóðar eða í kjallara húsanna og skal hún staðsett í húsunum með það í huga að aðgengi barna verði sem best á kosið með tilliti til öryggi þeirra gagnvart umferð.

Skipulag og hönnun lóðar.
Lóðarteikning landslagsarkitekts skal leggja inn sem hluta af aðaluppdráttum og hljóta samþykki byggingarfulltrúa. Lóðarteikning skal einnig vera hluti af lokaúttekt mannvirkis. Á lóðarteikningu skal m.a. koma fram; yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs, frágangur leiksvæðis, meðhöndlun yfirborðsvatns og staðsetning bílastæða. 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 slökkvibíla eins og við á og kemur fram í byggingarreglugerð. Einnig skal afmarka sérafnotareiti fyrir íbúðir á jarðhæð þar sem því verður við komið.. Æskilegt er að stiga með almenna umferð séu með snjóbræðslu.

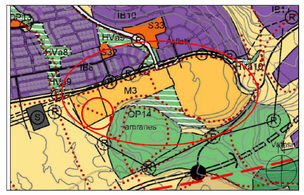
Kvöð um verndun hrauns innan lóðar.

Tvö svæði eru merkt inn á skipulagsuppdrátt sem sýna hvar æskilegt er að halda hrauni ósnortnu. Umfang og staðsetning er þó leiðbeinandi

Sorp.
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 steyptar gryfjur fyrir sorphirðukerfin og allan annan búnað. Við val á búnaði bæði gámum, stampi og losunarbúnaði skal haft samráð við sorphirðuaðila.

Gervimöttökudiskar og fjarskiptamöstur
Gervihnattamöttökudiskar á byggingum eru óheimilir.

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



YFIRLIT- HLUTI AÐALSKIPULAGS HAFNARFJARÐAR. 2013 - 2025

SKÝRINGAR:

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- LÓÐAMÖRK
- BYGGINGARREITUR- íbúð
- BYGGINGARREITUR-breytilegt á 1 hæð
- BÍLASTÆÐI
- KVÖÐ - BUNDIN BYGGINGARLÍNA
- KVÖÐ Á LÓÐ
- KVÖÐ UM GÖNGULEIÐ
- INN OG ÚT-KEYRSLA
- DJÚPGÁMAR
- ds — DVALARSVÆÐI
- 5h+kj — HÁMARKS HÆÐAFJÖLDI
- 9 — NÚMER LÓÐAR
- F= — FLATARMÁL LÓÐAR
- nhl — NÝTINGARHLUTFALL
- N — NORÐURPILA

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags-og byggingarráði Hafnarfjarðar þann _____ 20__

---
f.h.skipulags- og byggingarráðs

og í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann _____ 20__

---
f.h.bæjarstjórnar

Tillagan var auglýst frá _____20__
með athugasemdafresti til _____20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt
í B-deild Stjörnartíðinda þann _____ 20__

DEILISKIPULAG - HAMRANES - REITUR 9A
Deiliskipulagsuppdráttur

VERKNR.	TEIKN. NR.	
1915-DSK	9A-DSK-001	19.08.2021
		MKV: 1:1000 BLAÐST: A1

TENDRA ARKITEKTÚR

Kortagrunnur: Tölvutækur grunnur og lóðarmörk koma frá Hafnarfjarðarbæ. Hnitakerfi: Ísnet 93.

(c) Tendra ehf / Laugavegur 178 / 105 Reykjavík / tendra@tendra.is / www.tendra.is