

HAFNARFJÖRÐUR
www.hafnarfjordur.is

DEILISKIPULAG - HAMRANES LÓÐ / REITUR 9A

GREINARGERÐ

Forsendur og markmið

Stærð og afmörkun skipulagsvæðis

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

Markmið

Í tilögnum er leitast við að mæla þeim markmiðum sem setti eru fram í Aðalskipulagi Hafnarjarðar og Rammaskipulagi fyrir Hamranes frá Október 2020. Lögð er áhersla á fallegt og heilnæmi umhverfi, fjölskylduvæna byggð í góðum tengslum við náttúru og snyrtlegt og gróursælt umhverfi. Stúblað verður að fjölbreytni í íbúðargerð sem þjónar flestum þjóðfélags- og aldursköpum. Göngutenging verður á milli bygginga og gönguleiðir verða að nágrannalóðum.

Aðalskipulag

Um er að ræða reit þar sem ekki er hafin uppbygging gert er ráð fyrir íbúðabyggð sem styður markmið um þéttingu byggðar og fjölbreytni í íbúðargerðum samkv. staðfestu aðalskipulagi Hafnarjarðar 2013-2025. Auk breytingar á Aðalskipulagi Hafnarjarðar 2013-2025. Hamranes sem staðfest var 4. maí 2021 en þar er lögð áhersla á blandaða byggð - nýtt mósavæði 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 mæla í stærku og áhrifarku samspili 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 útvöðum stóðum með hærrí loft hæð vegna atvinnustarsemi, sameiginleg rými skulu vera þjót og búa yfir sterkum arkitektonískum gæðum, byggingar við götu hafi 30% - 70% flatarmála útteygja að götukassa. Bílastæði skulu ekki leggja sig lengra inn á útsvæðið en um 18 m. Fjórðungur útsvæðis á lóð skal að hámarki tekið undir bílastæki. Eftir skal sjálfstærðar áherslur með blágrænum ofanvatslausum og staðsetja skal göngustiga um hverfið í nánunda við náttúru en einnig inni á lóðum.

Hljóðvist

Viðað er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hönnuðir skulu fytja ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi hljóðvist innanhúsis. Í innngöðum verða leiksvæði sem eru aðgengileg öllum íbúum og verður hljóðvist þar í samræmi við gr. 5 í ofangreindri reglugerð um hávaða innan viðmóðumarkna.

Veðurfar

Samkvæmt vindatlas Veðurstofu Íslands er ríkjandi vindátt úr suði og suðaustri. Þannig má áætla að Hamranesi sé í góðu skjóli þar sem hlíðar umlykja það í allar áttir nema til vesturs og norðvesturs. Á gövólörslögum á sumrin má gera ráð fyrir norðanátt á svæðinu. Í skipulagstillögnum er því gert ráð fyrir að útsvæðið opnist til suðurs með göðu skjóli fyrir norðanáttinni. Við staðsetningu innganga í húsi þar þó að hafa í huga að ríkjandi úrkomaft er úr suðaustri.

Veltur

Kvaðir um stofn- og dreifkerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum. (Ekki leggja fyrir upplýsingar um stofnlagnir veltina á reitnum eða dreifistöð)

Deiliskipulag

Gert er ráð fyrir einni lóð á 4790 m² að flatarmáli fyrir fjögur fjölbýlishúsa á 4 -5 hæðum auk bílakjallara og möguleika á kjallara undir húsum sem nýstir fyrir geymslu. 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 náttúru og því lögð áhersla á að allar íbúðir geti haft útsýni til suðurs út í ósnortu hrauni. Einnig er lögð áhersla á varðveislu hrauns innan lóðar þar sem því verður víðkomandi. Stúblað verður að fjölbreytni í íbúðargerð sem þjónar flestum þjóðfélags- og aldursköpum 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.

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 loft hæð sem getur nýst fyrir verslun eða þjónustu. Gert er ráð fyrir aðkomu að þessu húsnæði frá götu.

Skilmálatala

Lóðarstærð	4790 m ² (4716.7 m ² + lóð fyrir djúpgáma)
Hámarks byggingamagn - A og B rými	7500 m ³ ofanjarðar
Hámarks byggingamagn - neðanjarðar	3200 m ³ neðanjarðar
- þar af bílakjallari	1800 m ³
- þar af geymslur í kj	1400 m ³
NHL - ofanjarðar	1,57
NHL - lóð	2,23
Hámarks hæð bygginga	4h og 5h
Hámarks íbúðarfjöldi	80
Hámarks bílastæðafjöldi	96

Skilmálatalan sýnir hámarks nýtingu á lóð en heimil er að byggja færri íbúðir og byggingar sem eru minni en hámarks byggingamagn segir til um.

Hönnun og uppdrættir

Mannvirkni á lóð skulu vera í samræmi við deiliskipulagskilmála þessa, deiliskipulagsupprátt, mæli- og hæðarblöð og gildandi reglugerðir og staða sem við eiga.

Mæli- og hæðarblöð, lóðir og byggingarreitir

Gefin verða út mæliblöð í samræmi við deiliskipulag þetta sem sýna lóðarmörk, lóðarstærðir, byggingarreitir, innkeystur og kvaðir eftir því sem við á. Hæðarblöð sýna götu og gangstéttarháðir við lóðarmörk. Á hæðarblöðum koma fram staðsetningar og hæðir frárennslis og vatnsmagna og kvaðir um inntök veitustofnana. Lóðir eru hnitsettir á mæliblöðum. Gerður er fyrir um, að við gerð mæliblaða geti orðið smávægilegar breytingar frá deiliskipulagsgögnum. Íd. varðandi lóðarstærðir, lóðarmörk, byggingamagn og víðgangandi kvaðir. Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra.

Byggingar og mannvirkni 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 golfkóti íbúða geti verið um 1-1,5 metra hærrí en gangstétt (G-ólur) svo innangengt sé úr inngangi. Gólfkóti verslunar og þjónustu tekur þó ávallt mið af hæðarleigu við götu eða gangstétt og þar af leiðandi með hærrí loft hæð. Á skipulagsupprætti eru gefnar upp hámarks hæðir húsa og mega eftir útrúni útteygja ekki fara upp fyrir tilgreindar hámarks hæðir. Heimilt er að yfihúsis, tækniþánaður o.þ.h. fari allt að 1,5 m upp fyrir hámarks hæð húsa.

Svalgangar, svalir og séráfnatæritur

Svalgangar eru leyfdir. Gert er ráð fyrir að svalir séu innan byggingareits. Svalalokanir eru leyfðar og gera skal grein fyrir þeim á aðaluppráttum. Útfærslur á séráfnatæritum 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 bílakjölurum. Gert er ráð fyrir að hámarki 34 bílastæðum ofanjarðar og 60 í bílakjallara. Gera skal ráð fyrir möguleika á hleðslu rafbíla í bílakjölurum og einnig möguleika á að setja upp hleðslustöðvar fyrir bílastæða ofanjarðar í samræmi við reglugerð. Auk þess skal gera skal ráð fyrir að árnk 1 stæði sé sameiginlegt og geti þjónað sem stæði fyrir deilblíða eða sambærilega þjónustu.

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

Hjólageymsla

Yfirbyggð hjólageymsla skal vera innan lóðar eða í kjallara húsnæða og skal hún staðsett í húsum 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 aðaluppráttum og hljóta samþykki byggingarfulltrúa. Lóðarteikning skal einnig vera hluti af lóðarteikning mannvirkis. Á lóðarteikningu skal m.a. koma fram; yfirborðsdráttur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs, frágangur leiksvæðis, meðhöndun yfirborðsvatns og staðsetning bílastæða. Sérstaklega þar að hafa í huga gróður aðgang barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Allur bónaður skal vera í samræmi við viðurkenna staða. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrahla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í byggingarreglugerð. Einnig skal afmarka séráfnatæriti fyrir íbúðir á jarðhæð þar sem því verður við komið. Æskilegt er að stíga með almenna umferð séu með snjórbræðslu.

Kvóð um verndun hrauns innan lóðar

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

Sorp

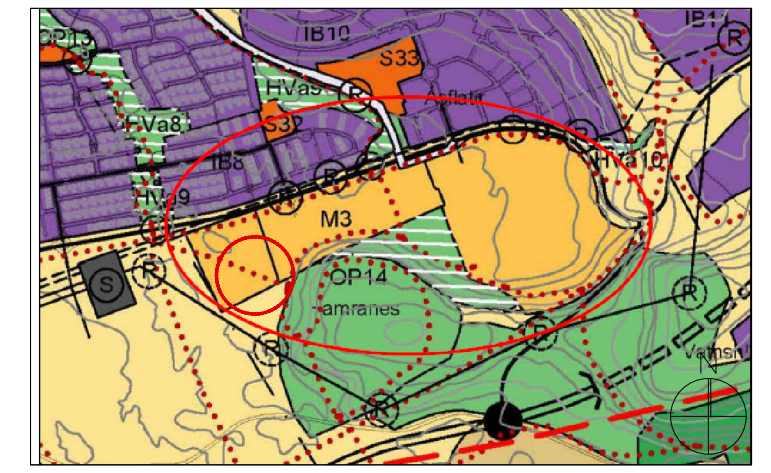
Gert er ráð fyrir djúpgámum fyrir flokkun á sorpi. Djúpgámarnir skulu staðsettir innan lóðarmarka eins og sýnt er á uppdrætti og kvóð um aðgengi almennings á gámasvæðum. Tryggja skal að sorpbíl komist að gámunum svo unni sé að losa þá með krana og gott aðgengi skal vera fyrir alla að sorpgámunum. Lóðarmáli leggja til steyptar gryfjur fyrir sorphrókakerfin og allan annan bónað. Við val á bónaði bæði gámunum, stampi og losunarbónaði skal haft samráð við sorphróðuðila.

Gervimóttokudiskar og flarskiptamóstur

Gervihnattamóttokudiskar á byggingum eru óheimilir.

Útljós

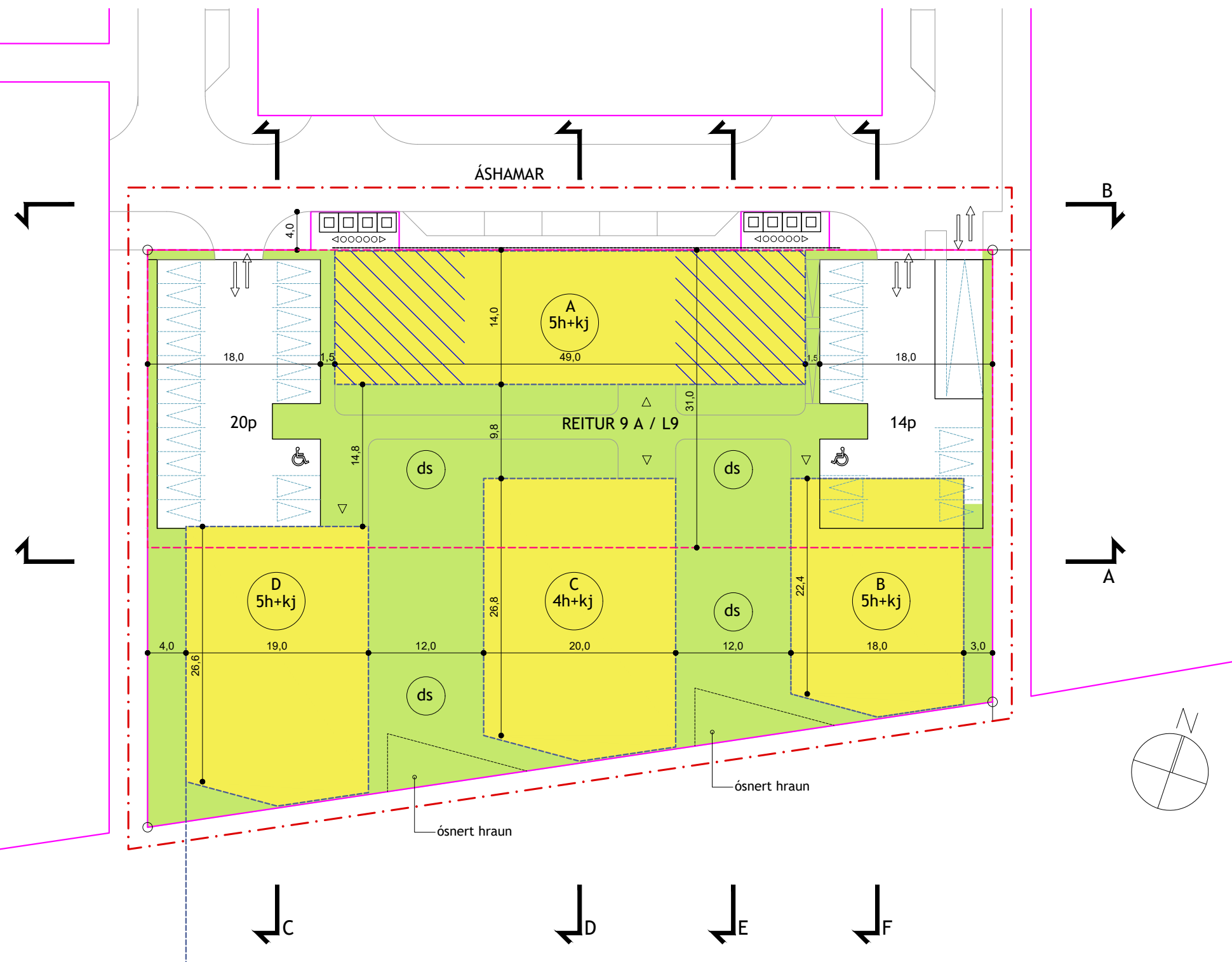
Útljós á lóð og utan á húsum skulu vera „gylfjufri“ þ.e.a.s. með huldum ljósgafa sem beinist upp eða niður.



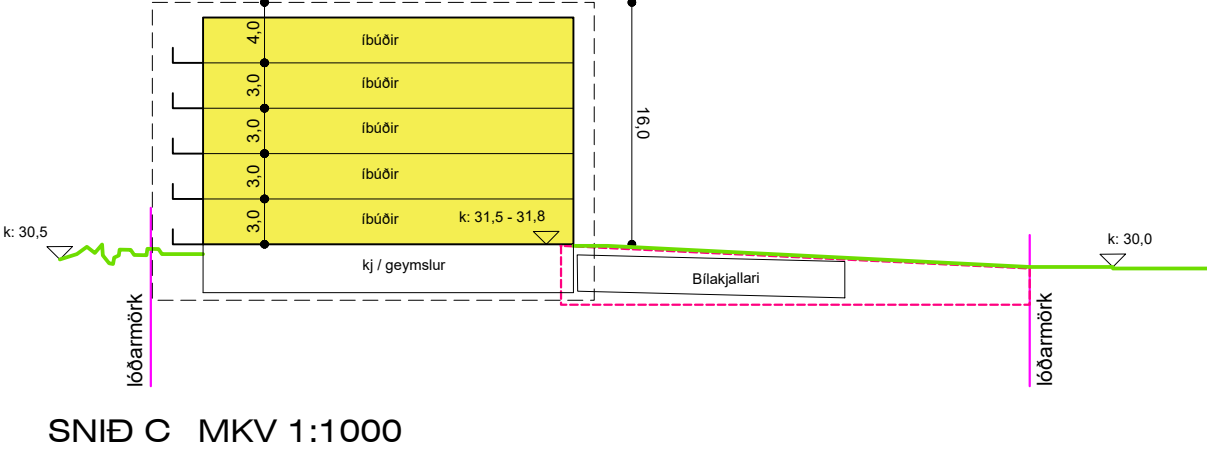
YFIRLIT - HLUTI AÐALSKIPULAGS HAFNARFJARÐAR. 2013 - 2025

SKÝRINGAR:

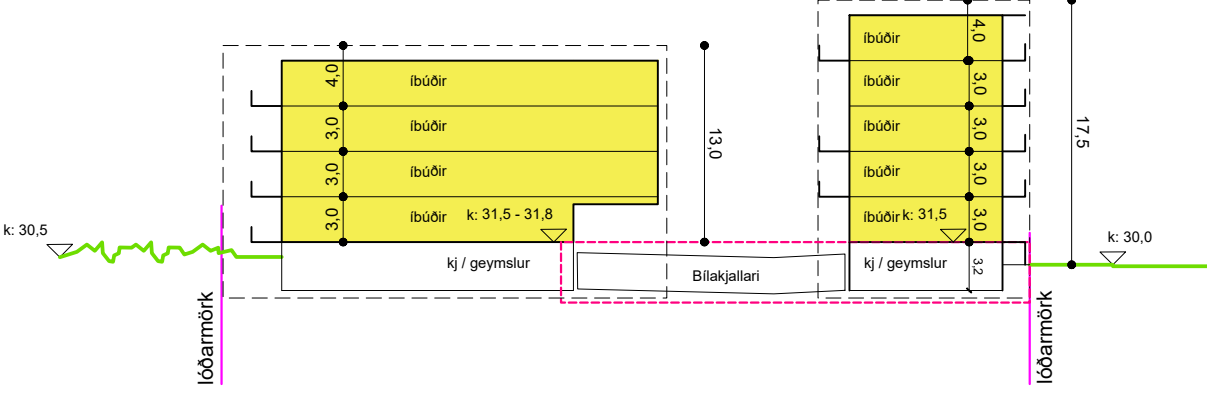
- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- LÓÐARMÖRK
- BYGGINGARREITUR- íbúð
- BYGGINGARREITUR-breyttlegt á 1 hæð
- BÍLASTÆÐI
- KVÖÐ - BUNDIN BYGGINGARLÍNA
- KVÖÐ Á LÓÐ
- KVÖÐ UM GÖNGULEIÐ
- INN OG ÚT-KEYRSLA
- DJÚPGÁMAR
- DVALARSVÆÐI
- HÁMARKS HÆÐARJÖLDI
- NÚMER LÓÐAR
- FLATARMÁL LÓÐAR
- NYTINGARHLUTFALL
- NORDURPILA



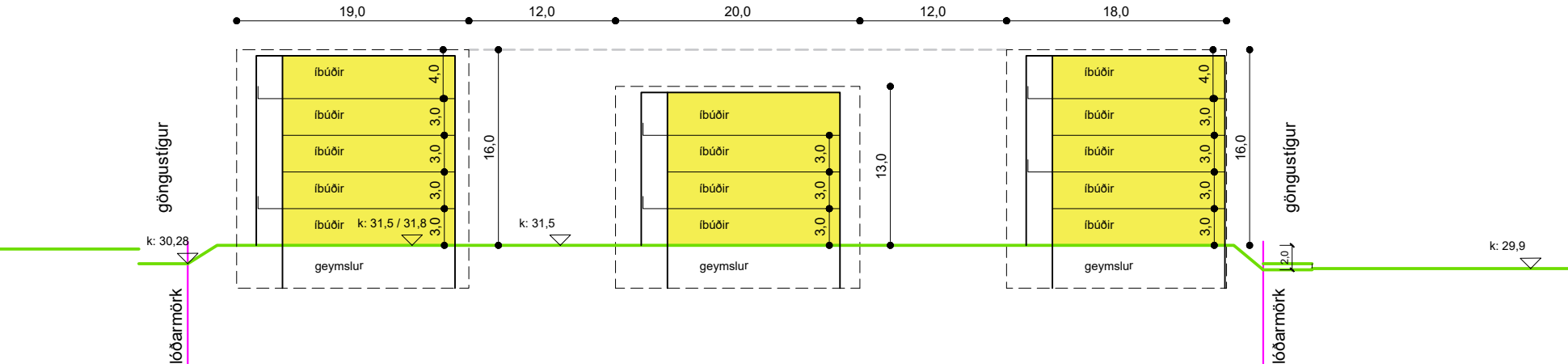
Deiliskipulagsuppráttur MKV 1:1000



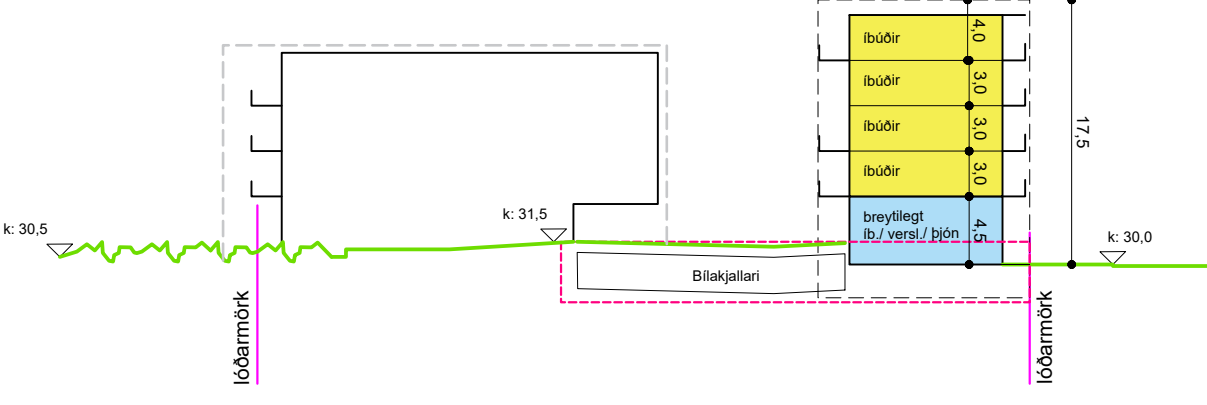
SNID C MKV 1:1000



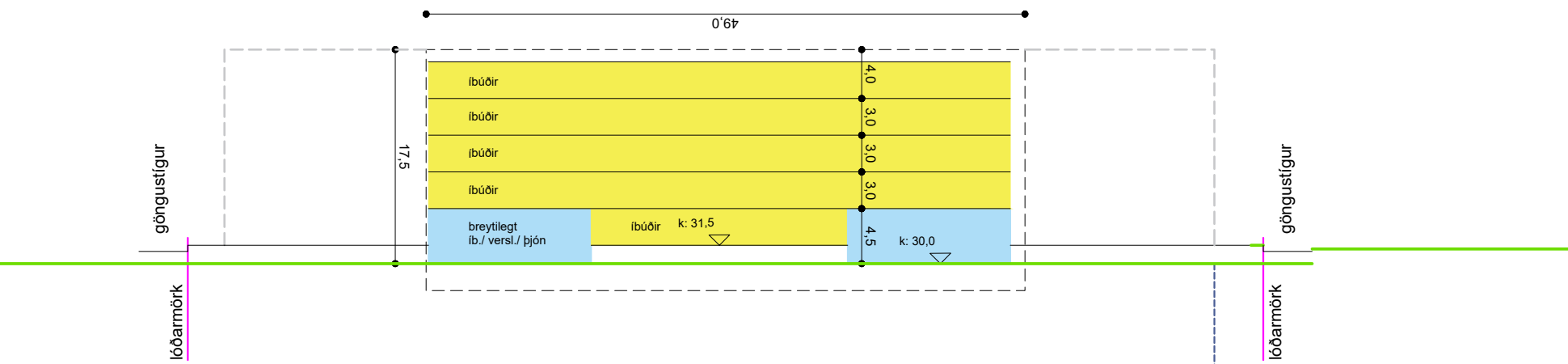
SNID D MKV 1:1000



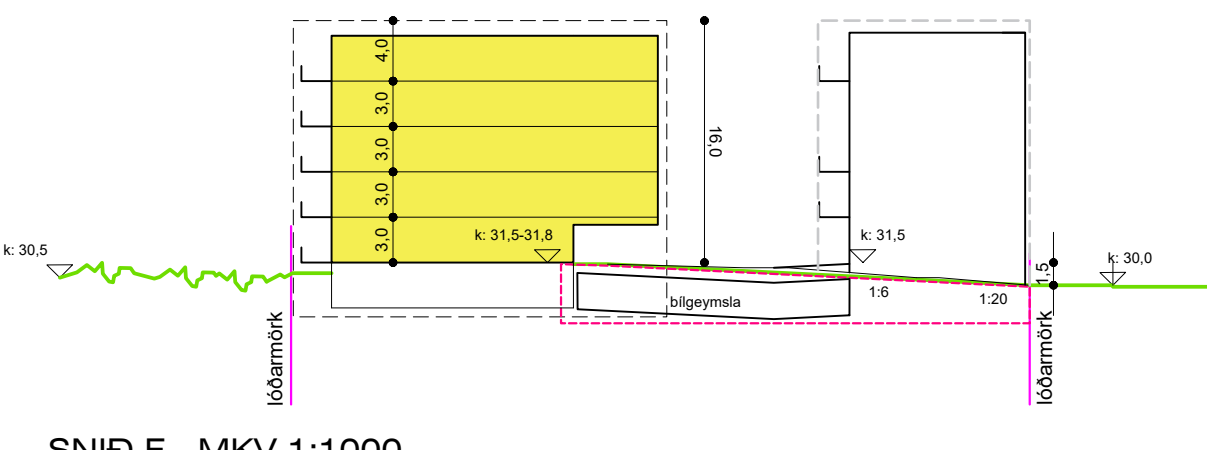
SNID A MKV 1:1000



SNID E MKV 1:1000



SNID B MKV 1:1000



SNID F MKV 1:1000



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

f.h. skipulags- og byggingarráðs _____
og í bæjarstjórn Hafnarjarðar þann _____ 20__.

f.h. bæjarstjórna _____
Tillagan var auglýst frá _____ 20__
með athugasemdafrest til _____ 20__.

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

DEILISKIPULAG - HAMRANES - REITUR 9A

Deiliskipulagsuppráttur

1915-DSK	9A-DSK-001	19.08.2021
VERNAK	TEKNA NR	MKV: 1:1000 BLAÐST: A1

