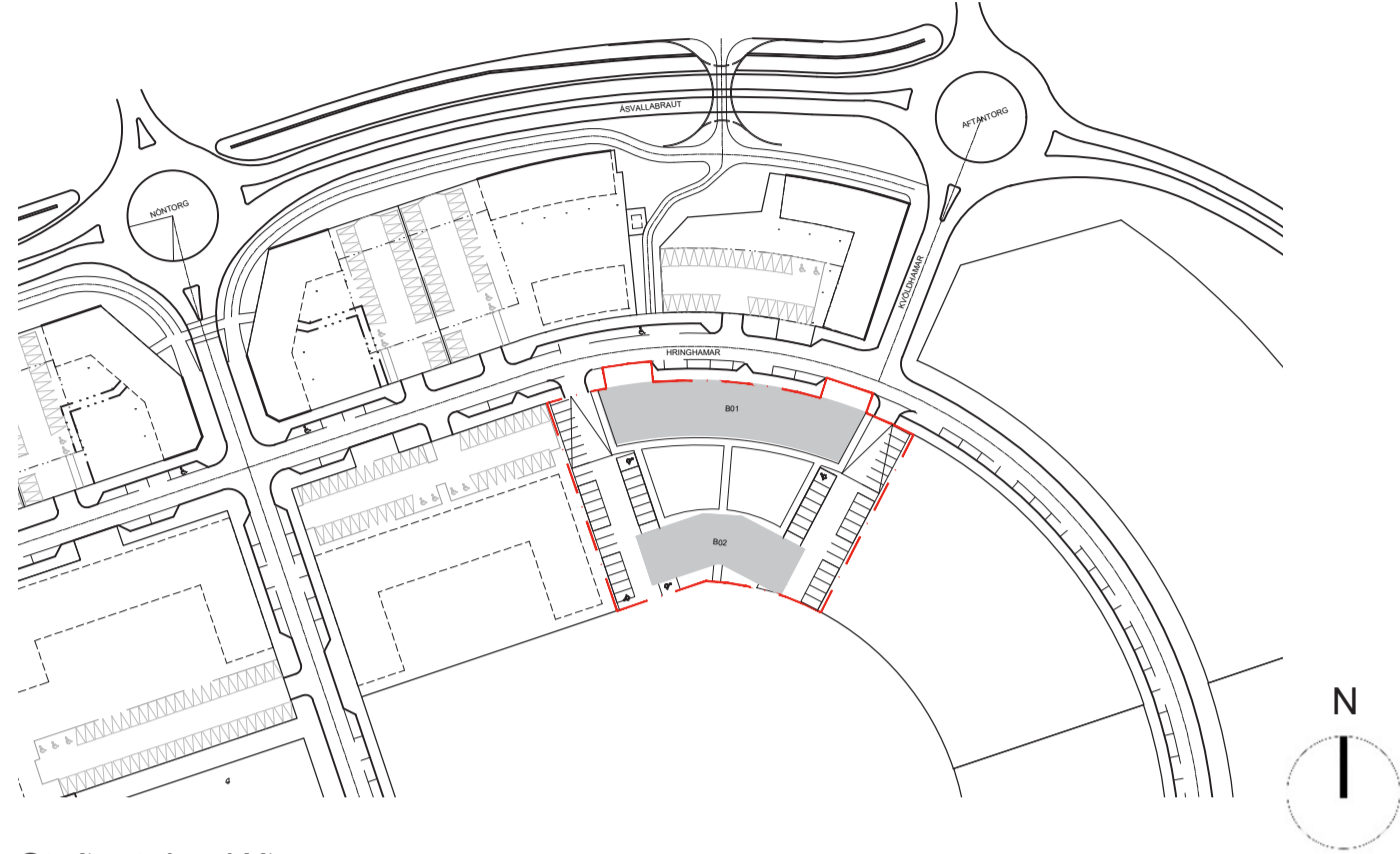
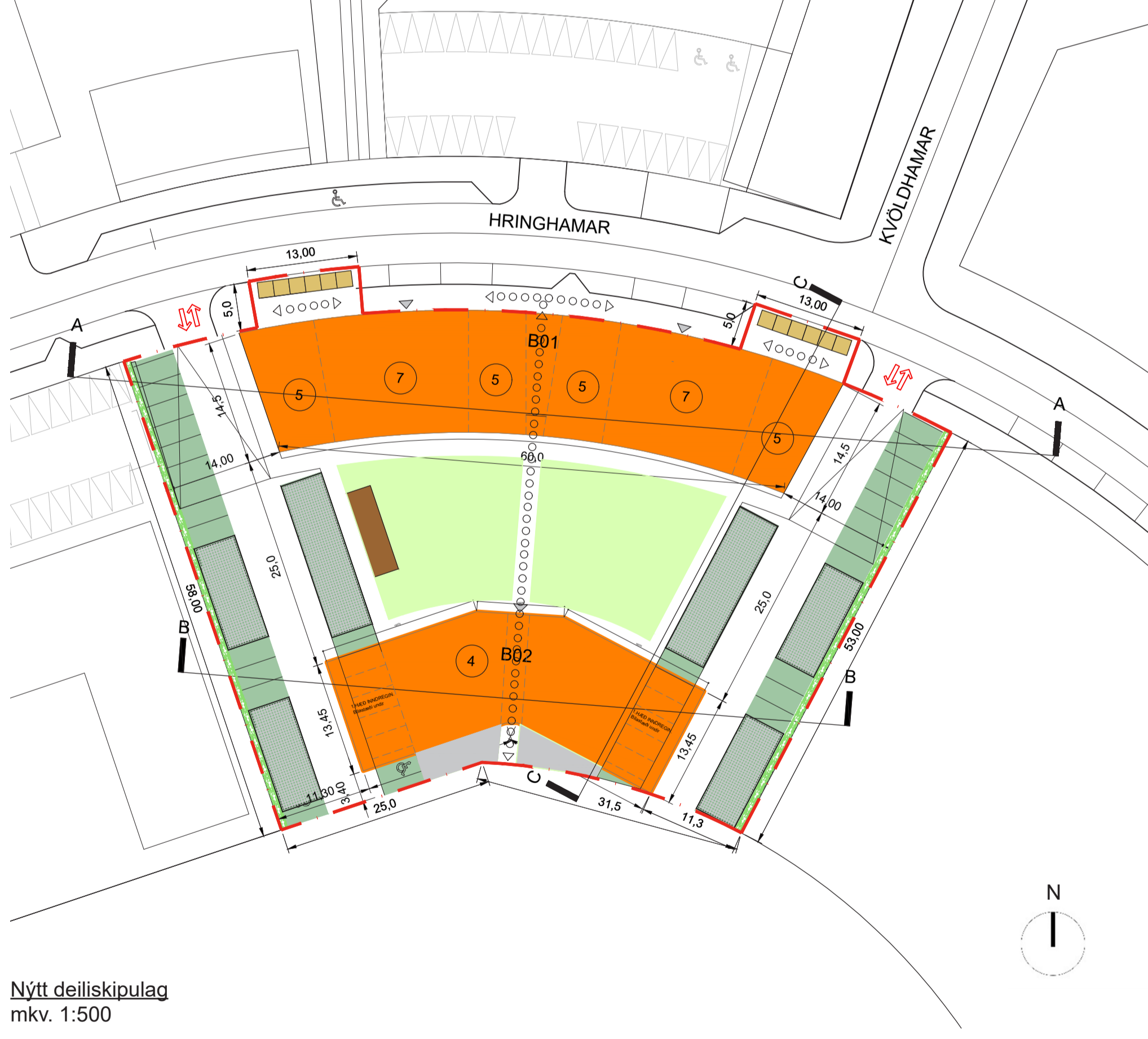


HRINGHAMAR 19b Í HAFNARFIRÐI

Nýtt deiliskipulag



Staðsetning lóðar
mkv. 1:2000



Nýtt deiliskipulag
mkv. 1:500

Greinargerð

Skipulagssvæðið – Forsendur og markmið
Stærð og afmörkun skipulagssvæðis
Skiplagssvæðið eru reitur M3, Miðbær/Miðsvæði ætlað blandaðri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. Svæðið er stækkað í norður fyrir djúpgáma. Lóðin sem um ræðir er í landi Hamraness. Stærð lóðar er u.þ.b. 4.384 m². Aðkoma að svæðinu er frá Hringhamri.

Landnotkun – Aðalskipulag
Um er að ræða reit þar sem ekki er hafin uppbygging en gert er ráð fyrir íbúðabyggð sem stýður markmið um þéttingu byggðar og fjölbreytni í íbúðagerðum samkv. staðfestu aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Lögð er áhersla á gott aðgengi að útivistarsvæðum.

Meginmarkmið
Í tillögunni er leitast við að mæta þeim markmiðum sem sett eru fram í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar og Rammaskipulagi fyrir Hamraness 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 aldursþópum. Göngutenging verður á milli bygginga og gönguleiðir verða að nágrannalóðum.

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 almennt vera á bilinu 4-5 hæðir, þó geti stakir byggingahlutar sem snúa í norður farið upp í 7 hæðir, enda skyggi þeir ekki á önnur hús á svæðinu. Hæðir bygginga og fyrirkomulag skal taka mið af veðurfarri, bílastæði skulu vera að hluta til grasi vaxin og ganga undir byggingar. Efta skal sjálfbærar áherslur með blágrænum ofanvatnslausum og staðsetja skal göngustíga um þannig að gangandi og hjólandi umferð eigi greiðan aðgang um hverfið og lóðina.

Umhverfisþættir
Hljóðvist
Huga skal að efnisvali og hönnun bygginganna þannig að hljóðstíg vegna hávaða verði innan viðmiðunarmarka. Þetta gildir bæði um byggingar og útrými. Hljóðvist íverurými innanhúss sem snúa að umferðargötu skal leysa t.d. með hljóðeinangrandi gluggum og útvægjum. Klæðningar útvægja skulu vera valdar m.t.t. til hljóðsögs og endurkasts.

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

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.

Lýsing á deiliskipulagstillögu
Tillagan gerir ráð fyrir tveimur fjölbýlishúsum með allt að 70 íbúðum. Hæð byggingarrita er áætluð fjórar til sjö hæðir með möguleika á kjallara sem nýtist fyrir geymslur. Byggingar á syðri hluta lóðar fari ekki yfir 4 hæðir. Lóðin er um það bil 4384 m² að stærð. Gert verði ráð fyrir bílastæðum að bílastæði verði ofanjarðar. Lögð verði áhersla á fjölbreyttar stærðir íbúða, allt frá litlum íbúðum fyrir einstaklinga og þór ásamt vel skipulögðum fjölskylduíbúðum. Leitast er við að gera yfirbragð reitsins vistvænan með fjölbreyttum gróðri á sameiginlegum svæðum, 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 stígakervi nágrannalóða. Lögð verði áhersla á að skapa blómlega og blandaða íbúðabyggð með efnisvali sem stuðli að hýllegu og nútímalegu yfirbragði.

Gönguleiðir
Gönguleiðir um lóðina tengjast við gönguleiðir í borgarlandi. Kvöð um gönguleið er uppfyllt þvert á lóð og í gegnum húskroppa. Leiðbeinandi staðsetning er sýnd á uppdrætti. Almennt aðgengi mun vera að lóðunum, nema mögulegum sérafnotareitum.

Lóða- og gatnahönnun
Samráð skal vera um landslagshönnun við aðra lóðarhafa og við bæjaryfirvöld á skipulagssvæðinu með því markmiði að tryggja heilðstætt yfirbragð hverfisins. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrahla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og fram kemur í reglugerðum.

Gróður
Leitast verður eftir grænu yfirbragði á reitnum og verða þök húsa lögð grænni gróður þekju.

Bílastæði
Gera skal ráð fyrir að meginþorri bílastæða verði 50cm fyrir neðan yfirborð lóðar og að hluta til lögð með grasstein/jarðvegsgrindum. Fyrirkomulag bílastæða er leiðbeinandi.

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.

Almenn skipulagsákvæði
Skiplagsskilmálar, 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. Fyrirvari er gerður um að löðastærðir og hæðarlega geta breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.

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.

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 skjólvegja á lóð skal vera í samræmi við hvort hús á lóðinni fyrir sig. Áhersla skal lögð á að íbúðarstærðir og fjöldi herbergja í hverju húsi komi til með að höfða til sem flestra.

Byggingarefni
Notast skal við umhverfisvæn og endingargóð byggingarefni skv. Byggingarreglugerð .

Frágangur lóða

Lóðaruppdráttur
Á lóðaruppdrætti skal m.a koma fram: Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs, frágangur leiksvæðis og meðhöndlun á þökum bilageymslna. 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 sjúkrahla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í byggingarreglugerð.

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. Byggingaraðila ber að skila lóðinni fráganginni skv. fyrirbyggjandi hönnun.

Kvaðir á lóð
Kvaðir á lóð koma fram í á mæli og hæðarblöðum.

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

Leiksvæði
Gera skal ráð fyrir leiksvæði barna á sameiginlegum innigarði innan reitsins. Þar skal gera ráð fyrir leikaóstöðu fyrir yngstu og elstu aldursþópana og séð til þess að allir íbúar hússins geti notið samveru og fríðsældar.

Bílastæði og hjólageymslur
Að lágmarki skal gera ráð fyrir einu stæði innan lóðar fyrir hverja íbúð. Kröfu um fleiri en eitt stæði á íbúði stærri en 80m² í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar verði þannig mætt að framkvæmdaraðili skuldbindur sig til þess að útvega nýjan og umhverfisvænan deilibil til afnota fyrir hverjar fimm íbúðir sem um það gildir. Skal það frágengið og billibílar tilbúin til notkunar áður en lokaúttekt fer fram. Að lágmarki 60% bílastæða skulu ver í bílskýli eða undir byggingum. Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólaskýlum á lóð eða í sameiginlegri hjólageymslu í kjallara.

Sérákvæði
Nýting á reit
Lóðin er stækkuð til norðurs fyrir djúpgáma. Byggingarmagn á lóð og lóðarmýting verður samkv. töflu hér að neðan. Gert er ráð fyrir að byggt verði íbúðarhúsnæði á fjórum til sjö hæðum með möguleika á geymslukjallara.

Stærðir húsa, flatarmál og nýtingarhlutfall	
Lóðarstærð:	4.384 m ²
Byggingarmagn ofanjarðar A rými (að hámarki):	5.300 m ²
Byggingarmagn ofanjarðar A og B-rými (að hámarki):	6.400 m ²
Geymslur í kjallara bygginga (að hámarki):	400 m ²
Nýtingarhlutfall ofanjarðar:	1.45
Heildarnýtingarhlutfall (ofan-og neðanjarðar):	1,55
Fjöldi íbúða (að hámarki):	70
Fjöldi bílastæða (áætlað):	70

Hönnun húsa og lóða
Form húsa er frjálst innan þeirra takmarkana sem deiliskipulag heimilar. Til útlitshönnunar bygginga teist útfærsla á yfirbragði veggja, þaka, garða og almennra útrýma.

Byggingareitir
Staðsetning byggingarrita er sýnd á mæliblöðum og skipulagsuppdrætti. Byggingareitir eru táknáðir með gulum lit.

Hæðir húsa
Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og veggghæða 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 deiliskipulagsuppdrætti sem og hámarkshæð húsa og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta, gefið upp í metrum frá yfirborð botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð hússins frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 22,8 metrar. Byggingarhlutar sem óhjálkæmlega ná upp fyrir hámarksveggshæð t.d. lyftuhús og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð, allt að 1,2 metrum.

Uppbrot og þök
Brjóta skal upp útlit húsa með láréttum og/eða lóðréttum flötum. Þök húsa skulu vera flöt eða ≥1:40

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.

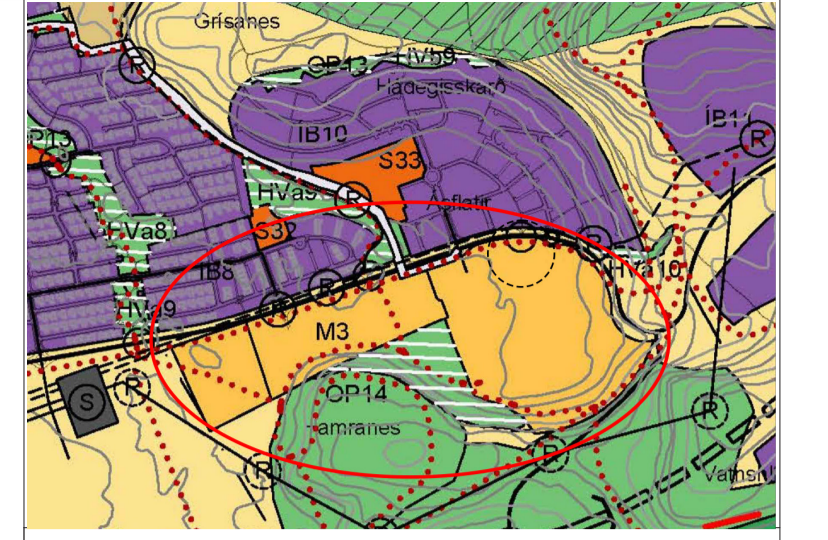
Skiki til einkaafnota og skjólveggir
Heimilt er, þar sem það á við, að bæta við sérafnotareitum á 1. hæð í stað svala og skulu þeir koma fram á aðaluppdráttum. Þeir mega ná allt að 4 metrum út frá húshlið en ekki lengri en viðkomandi íbúðarbreidd. Veggir í kringum sérafnotareiti skulu vera í svipuðum litatön og aðliggjandi húshluti og mynda heilstætt útlit. Hæð veggja skal ekki vera hærrí en 1,6 metrar á hlíðum og 1,2 metrar að framanverðu. Gera skal grein fyrir afnotarétti og afmörkun sérnafataflata íbúða í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum.

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

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

Gervimóttökudiskar og fjarSKIPtíamöstur
Gervihnattamóttökudiskar á byggingum eru óheimildir.

Útlifjós
Útlifjós á lóð og utan á húsum skulu vera „glýjufri“ þ.e.a.s. með huldum ljósgjafa sem beint upp eða niður.



SKÝRINGAR:

- LOÐAMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- MÖGULEGUR BYGGINGARREITUR NEÐANJARÐAR
- TORG / SÉRAFNOTAREITIR
- DJÚPGÁMAR STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- HJÓLA- OG VAGNAGEYMSLA STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- BÍLSKÝLI STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- GRASSTEINN
- KVÖÐ UM GÖNGUTENGSL STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- 1K HÆDIR / KJALLARI hæðir miðast við þá götu sem hús standa við
- INNGANGUR / STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- INN- OG ÚTKYRSLA

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1 mgr 41. gr. skipulagslaga nr. 120/2010 var samþykki í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann _____ 2022.

F.N. skipulags og byggingarráðs _____ 2022
og í bæjarráði Hafnarfjarðar þann _____ 2022

F.N. bæjarráðs Hafnarfjarðar _____ 2022

Deiliskipulag var sýnt til _____ 2022
með atvikaáskilningu til _____ 2022

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjornatíðinda þann _____ 2022

BREYTINGAR.

T.ark
ARKITEKTAR
HÁTÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK
Sími: 540 5700
tark@tark.is - www.tark.is

VERKHEITI
Hringhamar 19b
Hafnarfjörður

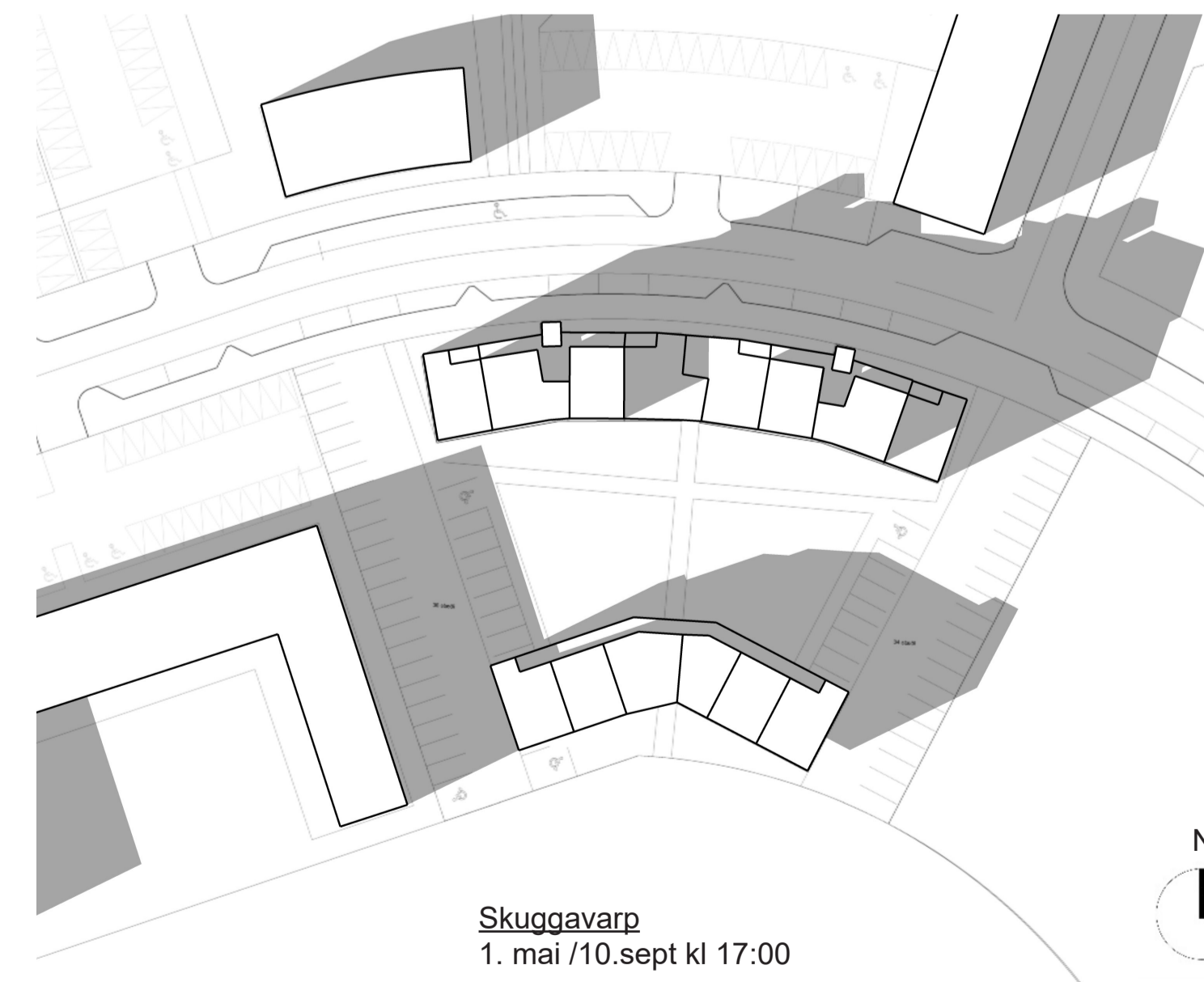
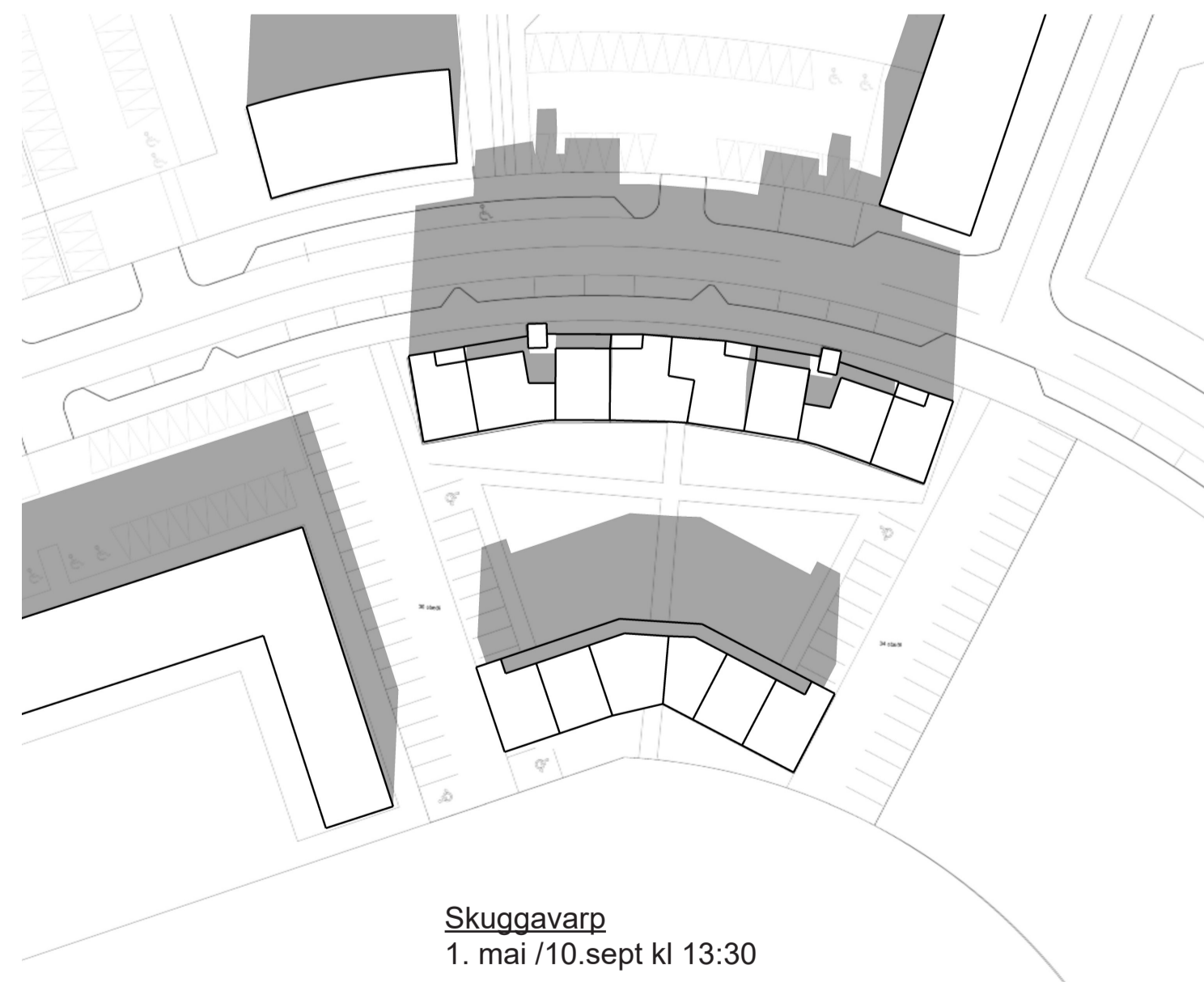
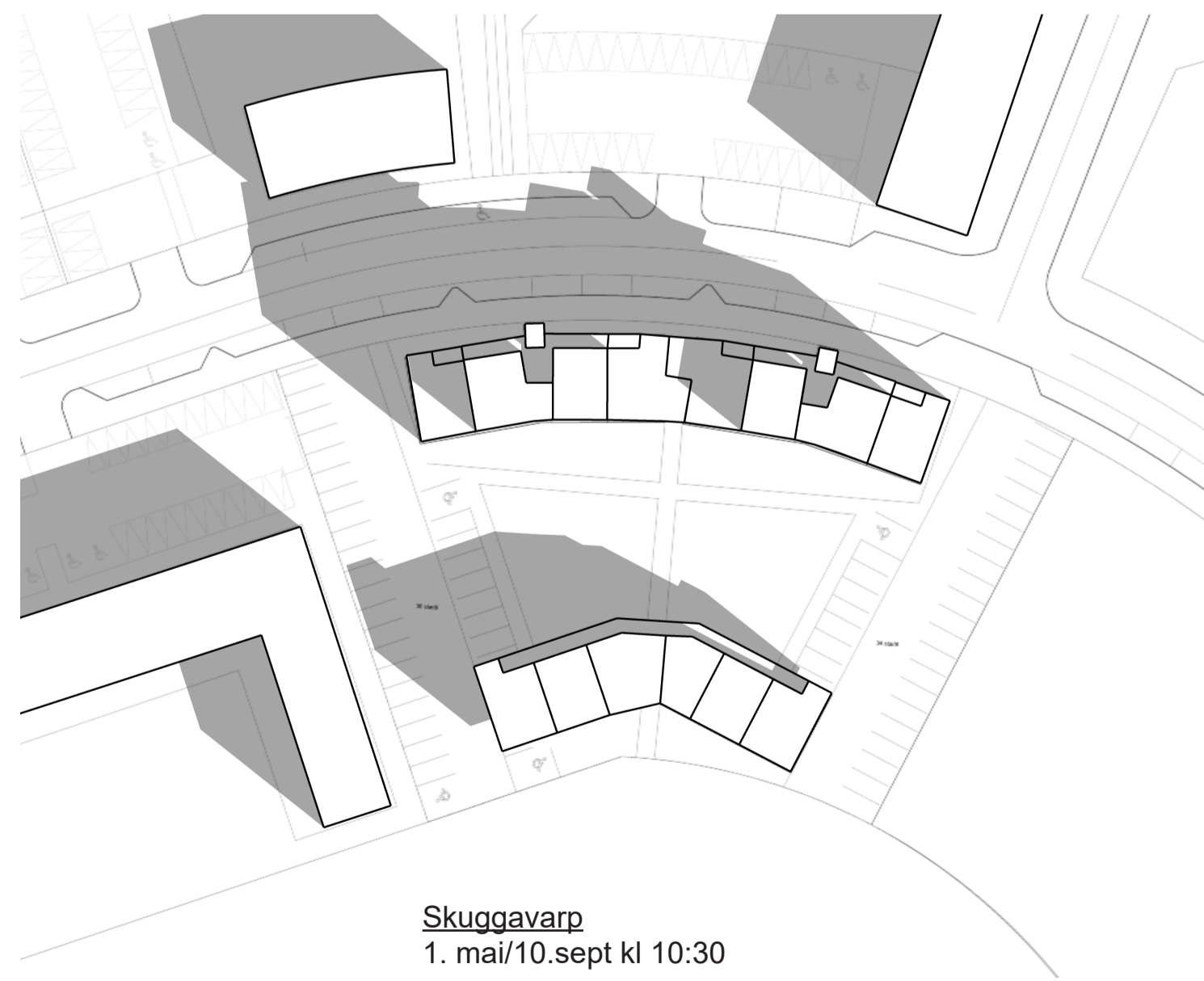
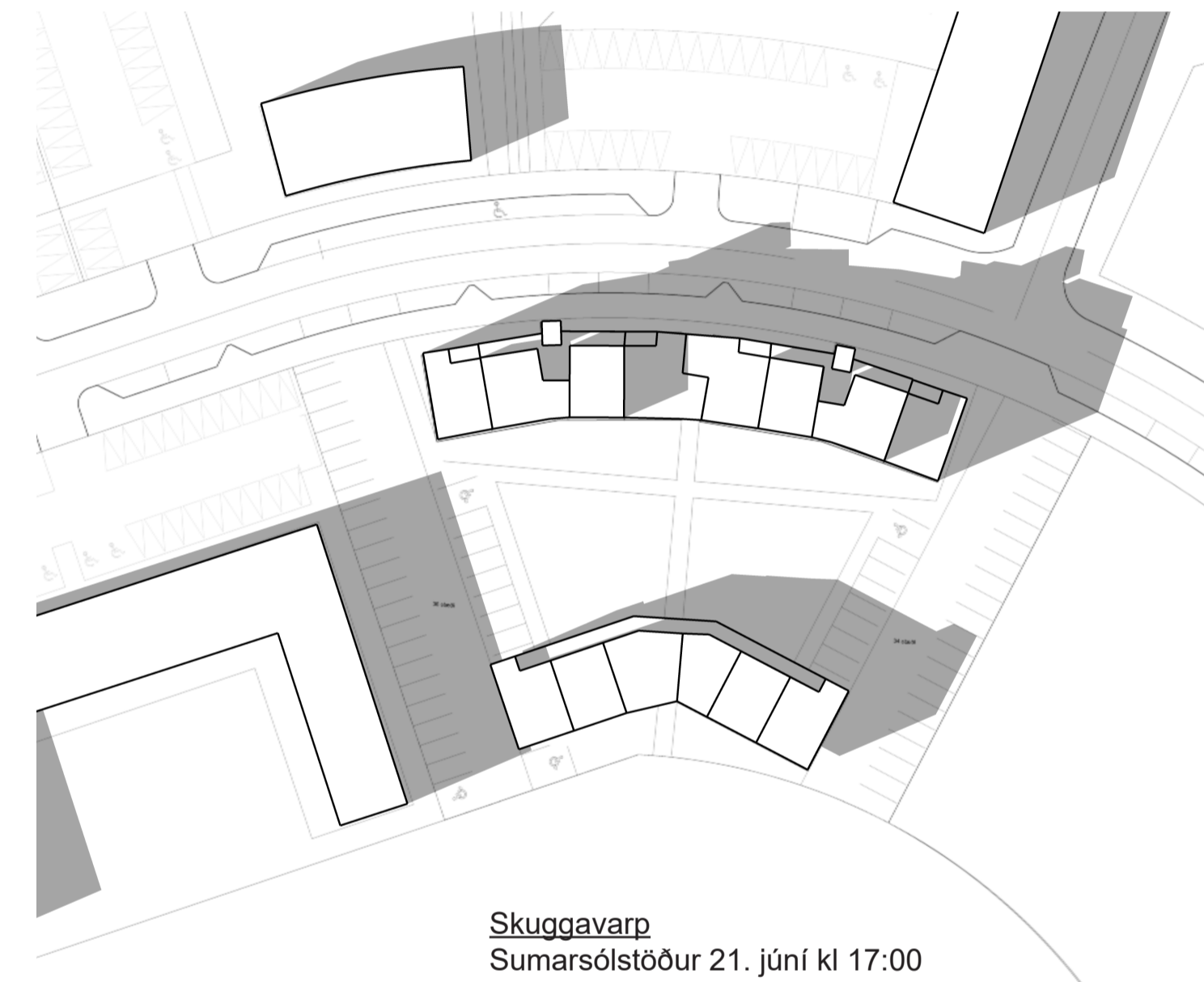
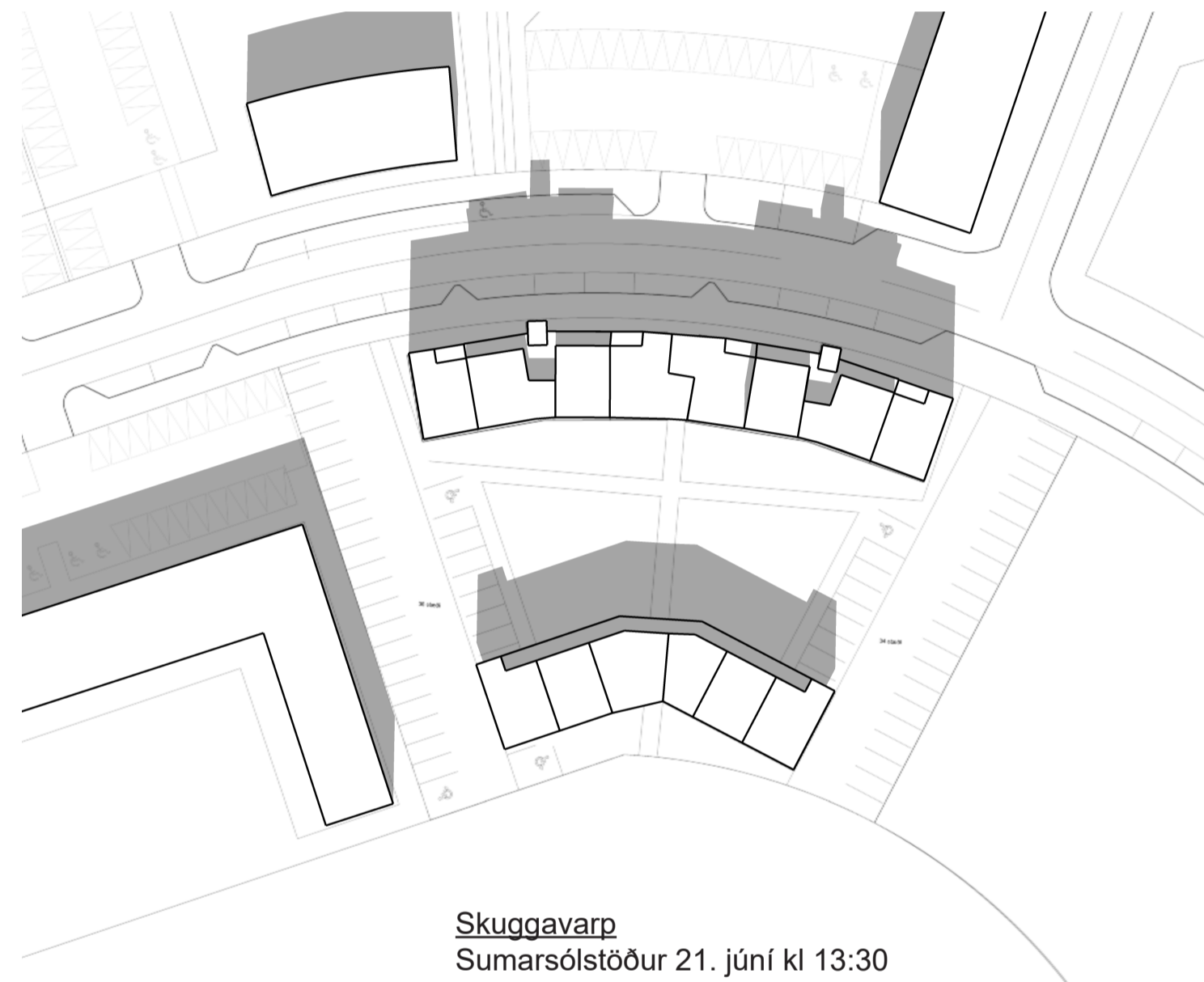
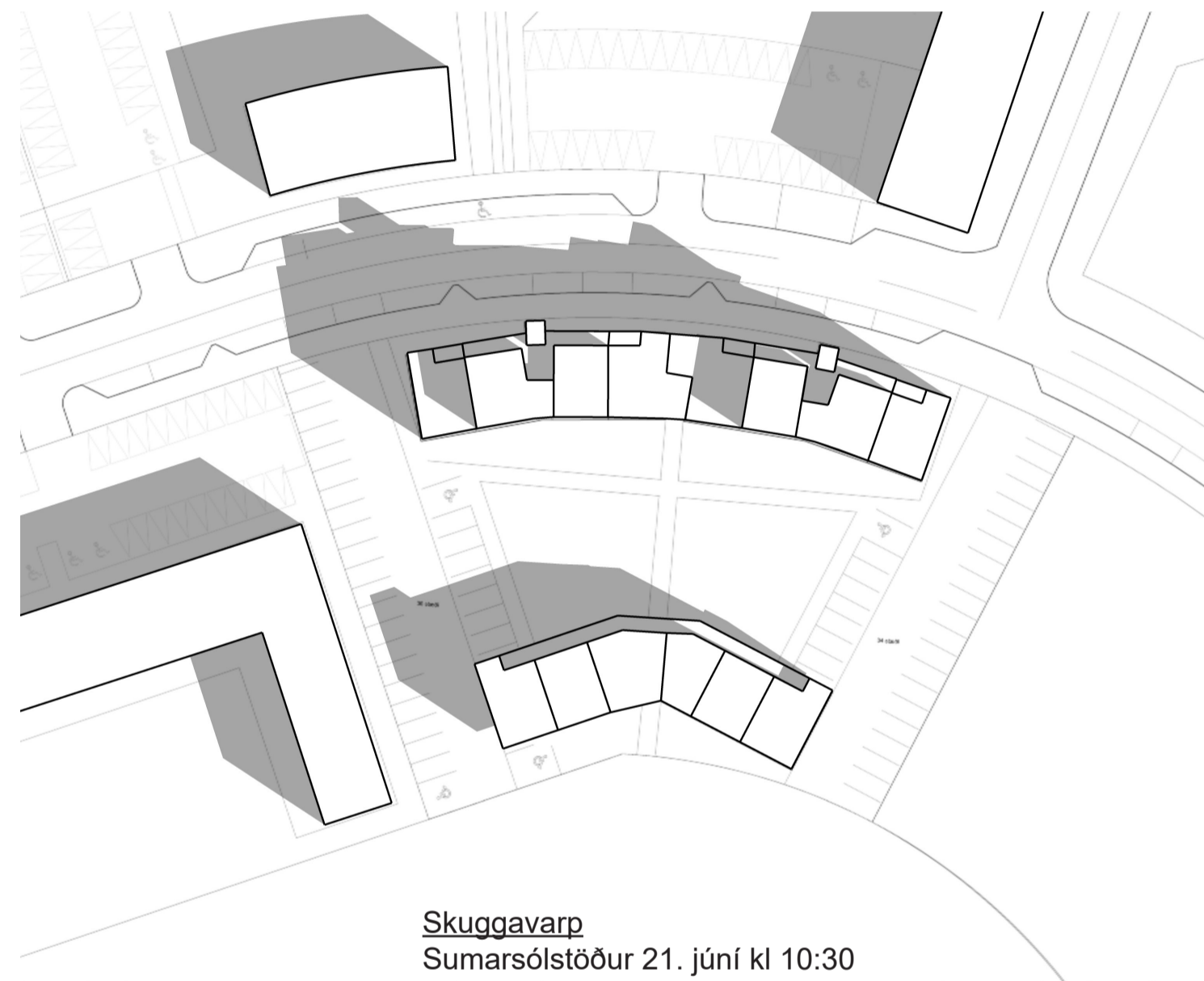
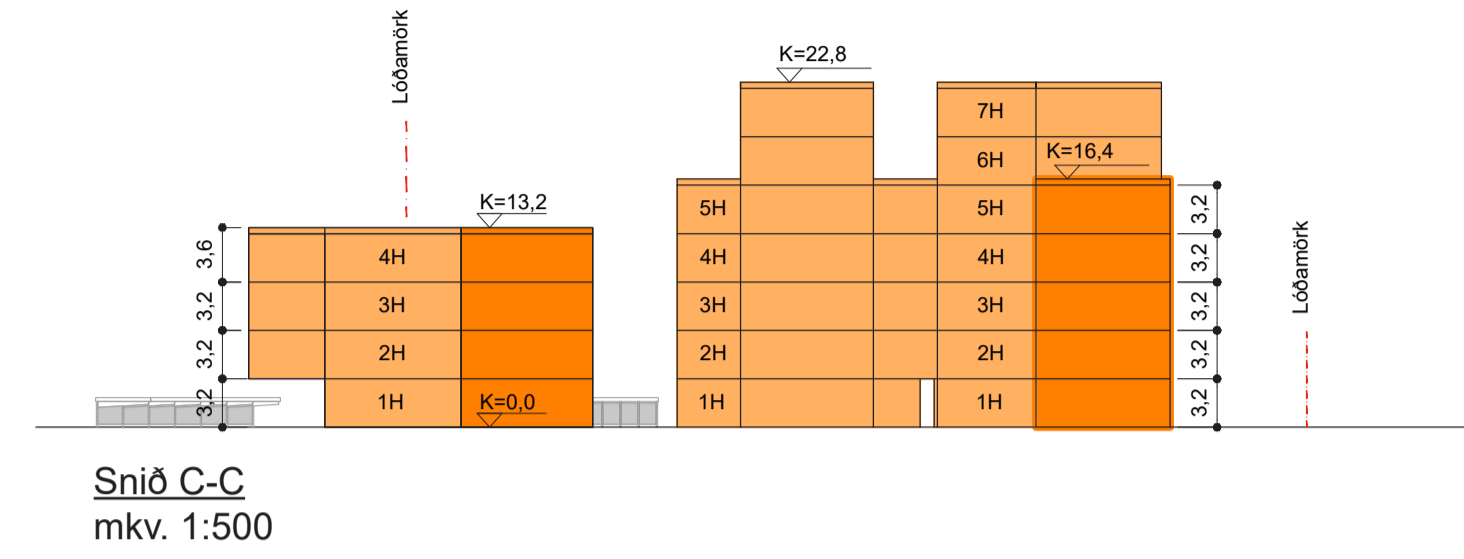
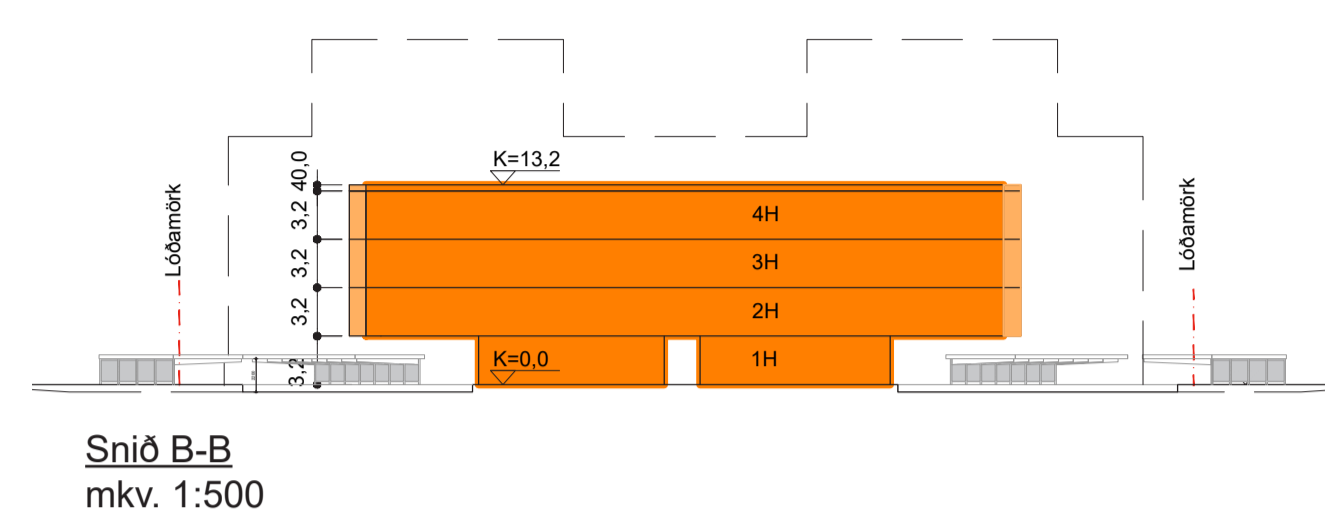
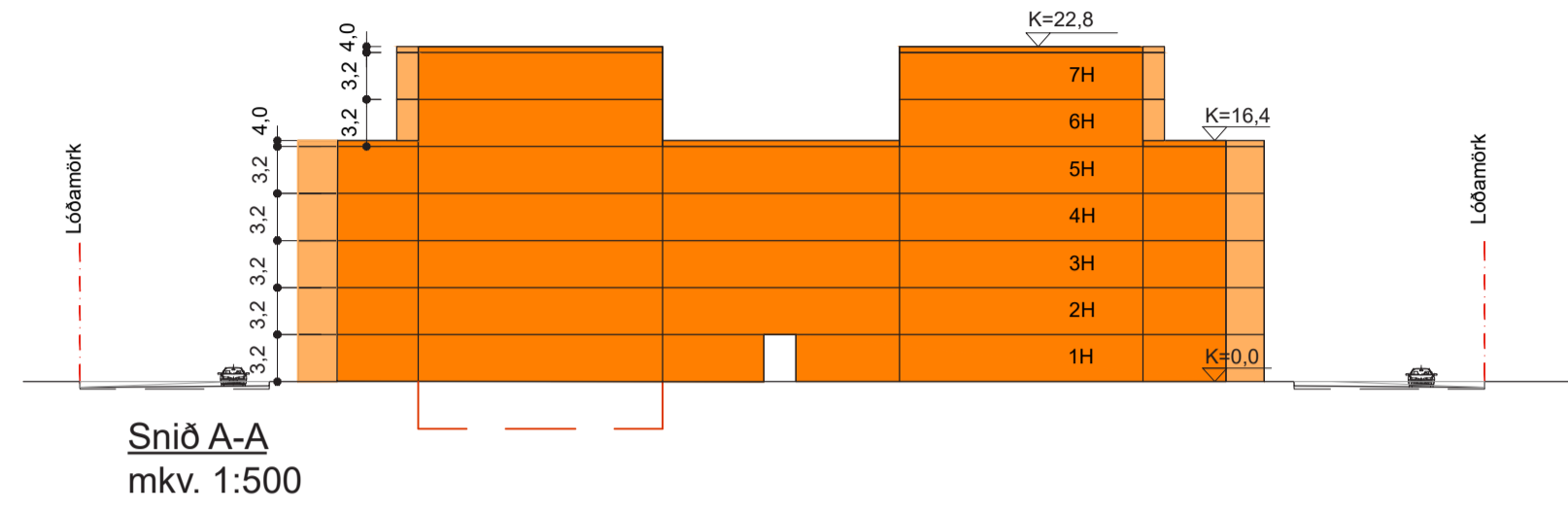
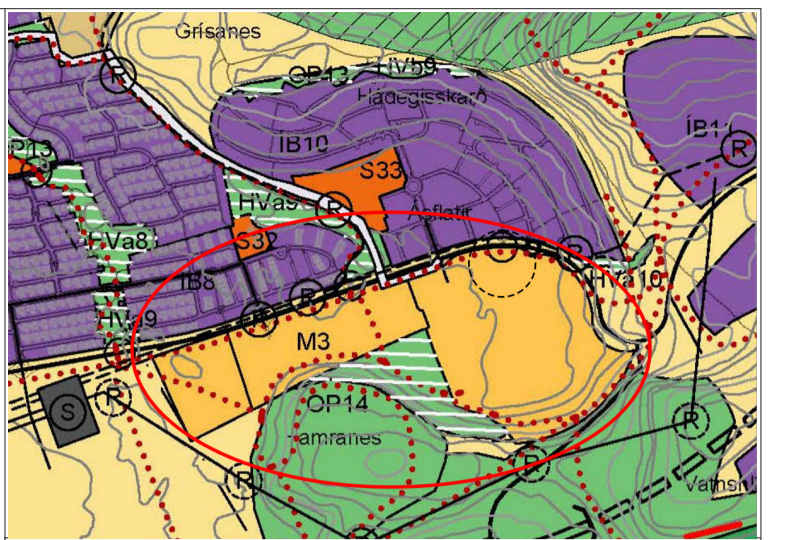
VERK
Sníð og skuggavarp

MÁL: 1:500, 1:2000 / A1
HÁNNAD: ÁÁ
YFIRFARID: ISC
VERKINGMER: 750-780

DAGS.: 22.12.2021
TEIKNAD: ÁP
FL. TEIKNINGAMÖR: 04
GTG: 0.1-02

SAMB. Ásgeir Ásgeirsson Arkitekt MAA FSA KL: 060161-5429

Öll ritnot og öftr teikninga, að hluta eða heild, er höb, samþykki höfundas, skv. ákvæðum höfundalaga.



- SKÝRINGAR:**
- LÓÐAMÖRK
 - BYGGINGARREITUR
 - MÖGULEGUR BYGGINGARREITUR NEDANJARDAR
 - TORG / SÉRAFNOTAREITIR
 - DJÚPGÁMAR
STADSETNING LEIDBEINANDI
 - HJÓLA- OG VAGNAGEYMSLA
STADSETNING LEIDBEINANDI
 - BÍLSKÝLI
STADSETNING LEIDBEINANDI
 - GRASSTEINN
 - KVÖÐ UM GÖNGUTENGSL
STADSETNING LEIDBEINANDI
 - 1K HÆÐIR / KJALLARI
hæðir miðast við þá götu sem hús standa við
 - ▶ INNGANGUR/
STADSETNING LEIDBEINANDI
 - ↔ INN- OG ÚTKEYRSLA

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákæði 1 mgr 41. gr. Skulpslagalaga nr. 12/2010 var samþykkið í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann _____ 2022.

F.Á. skipulags og byggingarráðs _____
og í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann _____ 2022

F.Á. bæjarstjórn Hafnarfjarðar _____
Deiliskipulag var sýnt til _____ 2022
með atvagnamendafrest til _____ 2022

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórntíðinda þann _____ 2022

BREYTINGAR:



T.ark
ARKITEKTAR
HÁTÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK
Sími: 540 5700
tark@tark.is - www.tark.is

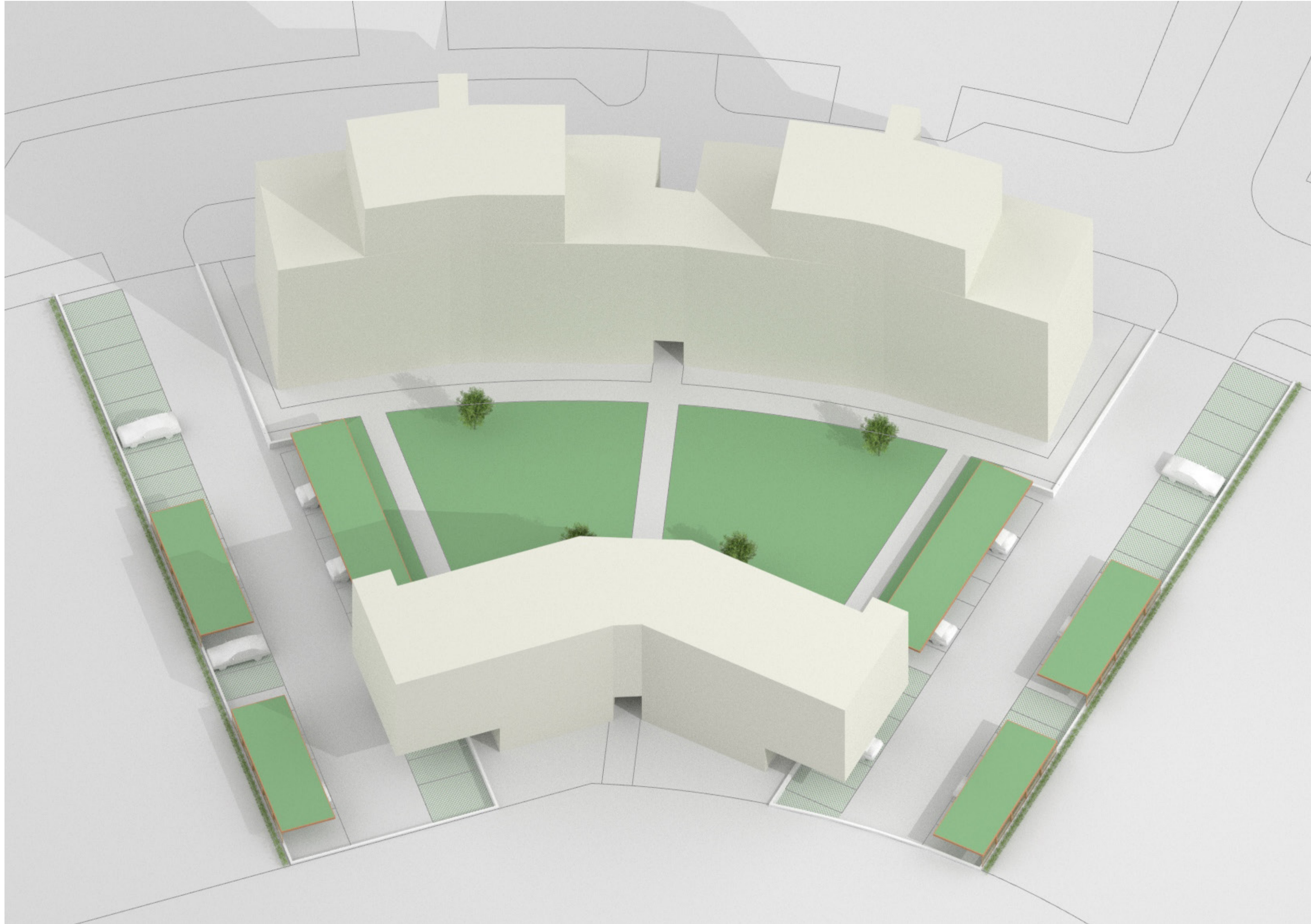
VERKHEITI:
Hringhamar 19b
Hafnarfjörður

VERK:
Snið og skuggavarp

MÁL: 1:500, 1:2000 / A1	DAGS.: 22.12.2021
HANNAÐ: ÁÁ	TEIKNAD: ÁP
YFIRFARID: ISC	
VERKNUMER: 750-780	FL. TEIKNINGANÖMUR: 04
	GTG: 0.1-02

SAMB. Ásgeir Ásgeirsson Arkitekt MAA FSA KL: 060161-5429

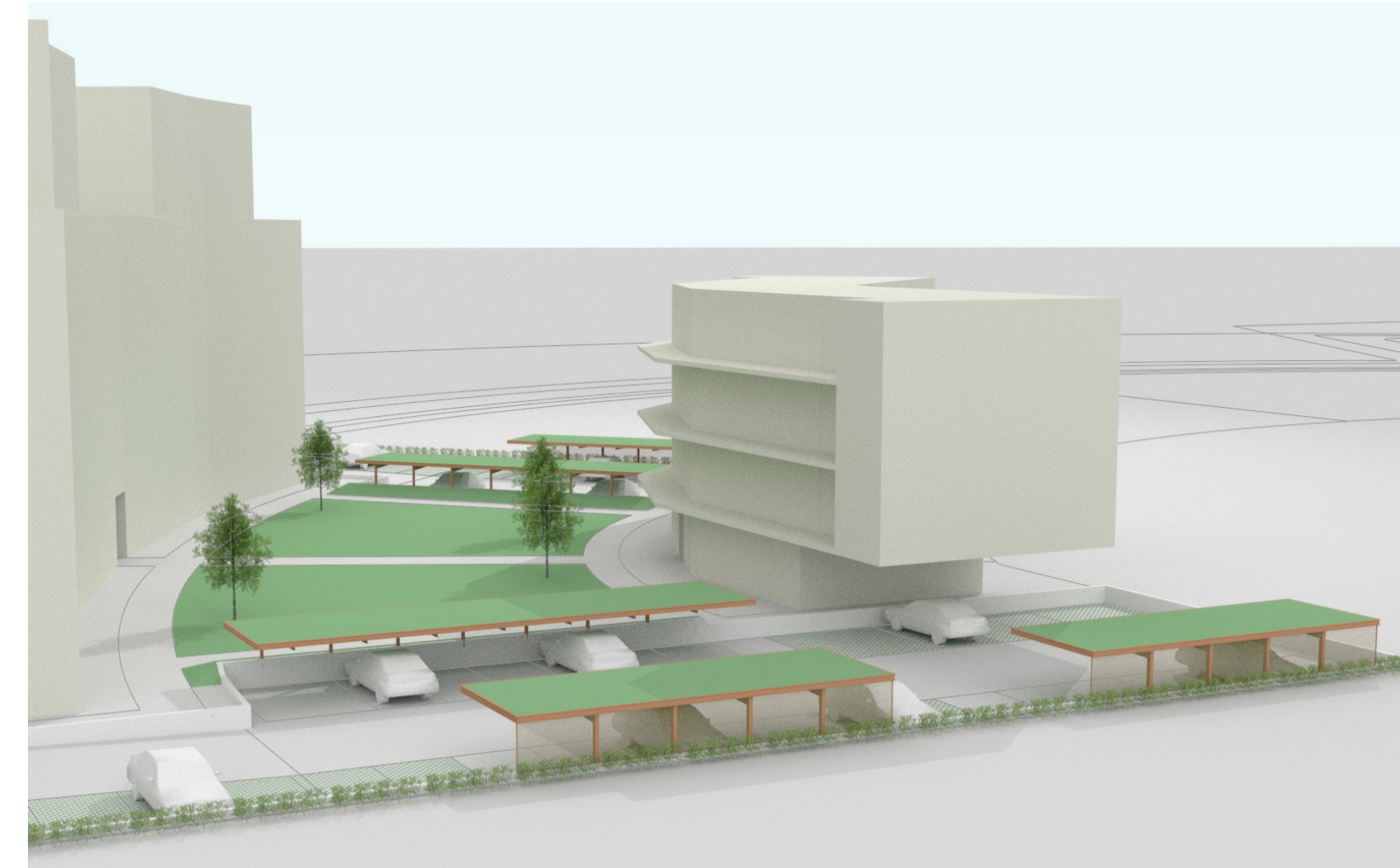
Öll réttindi og öfl tekið fyrir. Öll hluta eða heild, er höfð samþykki höfundara. skv. ákæðum höfundslaga.



Yfirlitsmynd séð úr norðri



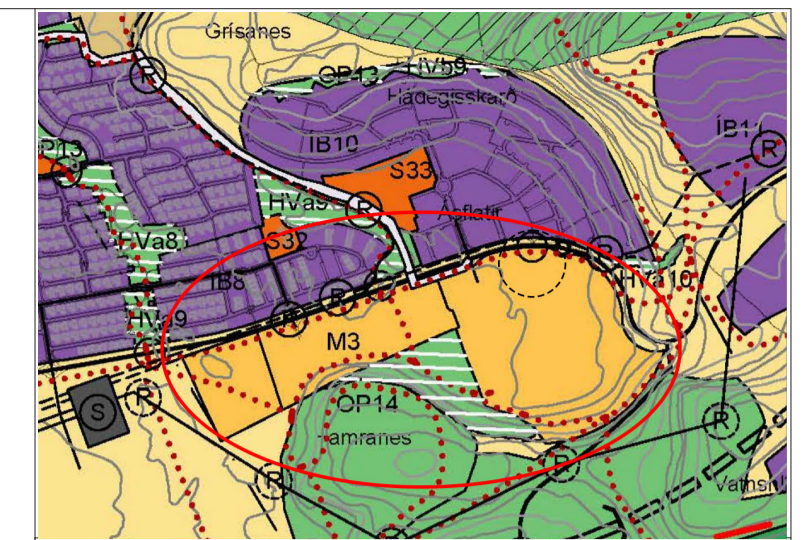
Yfirlitsmynd séð frá suð-austri



Yfirlitsmynd séð milli bygginga frá vestri



Yfirlitsmynd séð milli bygginga frá austri



SKÝRINGAR:

- LÓÐAMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- MÖGULEGUR BYGGINGARREITUR NEDANJARDAR
- TORG / SÉRAFNOTAREITIR
- DJÚPGÁMAR
STADSETNING LEIDBEINANDI
- HJÓLA- OG VAGNAGEYMSLA
STADSETNING LEIDBEINANDI
- BÍLSKÝLI
STADSETNING LEIDBEINANDI
- GRASSTEINN
- KYÐUM GÖNGUTENGSL
STADSETNING LEIDBEINANDI
- HÆDIR / KJALLARI
hæðir mældar við þá götu sem hús standa við
- ▶ INNGANGUR/
STADSETNING LEIDBEINANDI
- ↔ INN- OG ÚTKEYRSLA

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mg. 41. gr. skulpslagalaga nr. 12/2010 var samþykkt í skipulags- og byggingaráði Hafnarfjarðar þann _____ 2022.

F.A. skipulags- og byggingaráðs _____
og í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann _____ 2022

F.A. bæjarstjórn Hafnarfjarðar _____
Deiliskipulag var auðgjet til _____ 2022
með atvikaáhrifum til _____ 2022

Auðgjeting um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórntíðinda þann _____ 2022

BREYTINGAR:



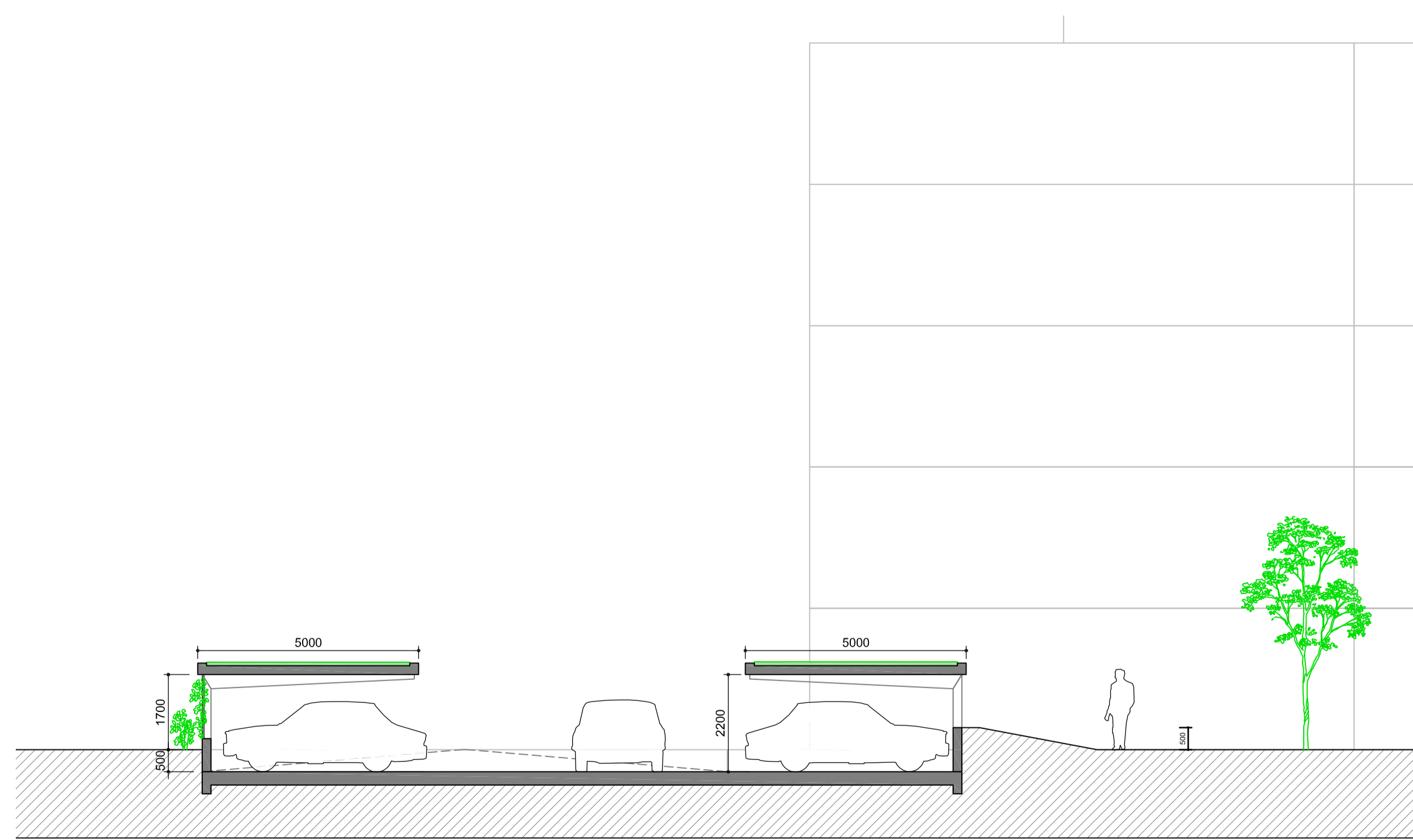
VERKHEITI
Hringhamar 19b
Hafnarfjörður

VERK
Skýringaruppdráttur

MÁL: / A1
HANNAB: AA
YFIRFARIB: ISC
VERKINGMÉR: 750-780

FL. TEIKNINGANÖMÉR: 04
GTG: 0.1-03

DAGS.: 22.12.2021
TEIKNAD: ÁP



Prinsipp snið gegnum bílastæði 1:100

Öll efnis- og afrit teyninga, að hluta eða heild, er höfð samþykki höfundar, sv. ákvaðnum höfundaga.