

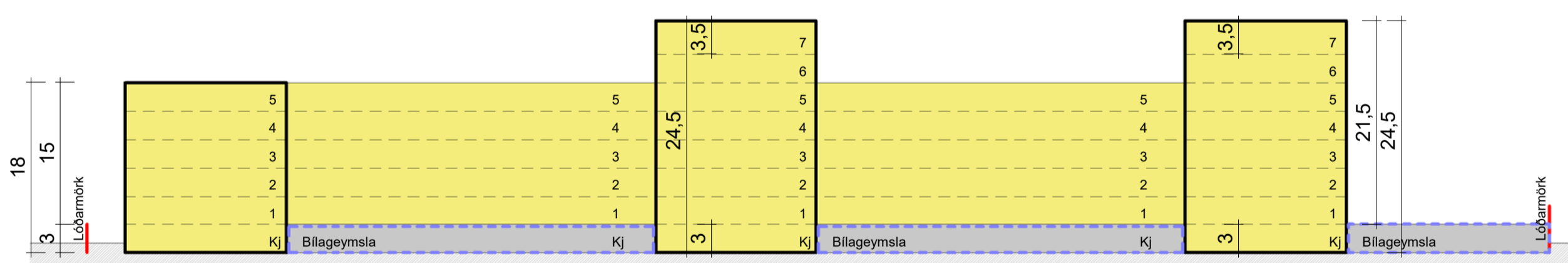


Yfirlit - Hluti Aðalskipulags Hafnarfj. 2013-2025



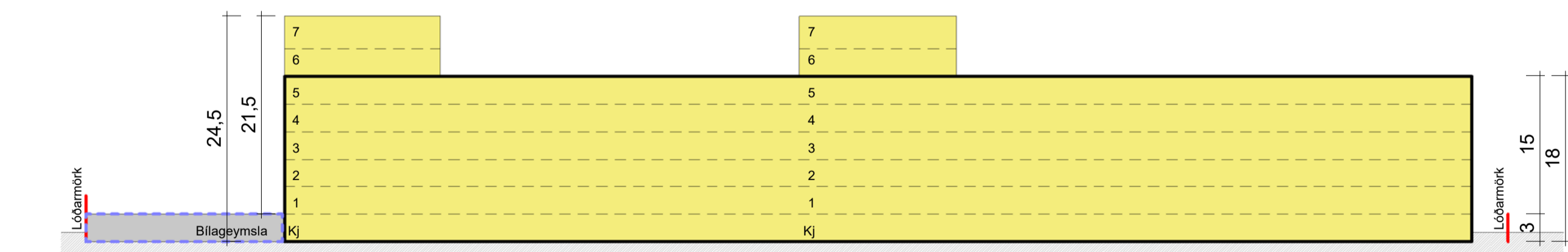
## Skipulagsuppráttur

1 : 500



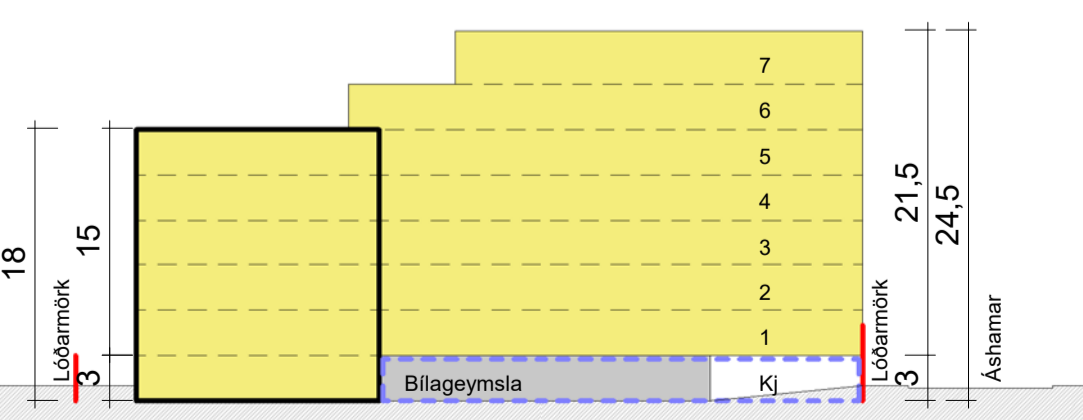
## Suðaustur útlit

1 : 500



## Norðvestur útlit

1 : 500



## Sníð A-A

1 : 500

## GREINARGERÐ

### FORSENDUR OG MARKMID.

Fyrirhugað byggingarsvæði er í Hamranesi sem staðsett er við Vallarhverfið í Hafnarfirði. 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. 8. október 2020 og á upprætti sem unnin var af Batteríinu dags. 8. mars 2021.

### AFMÖRKUN OG STAÐHÆTTIR.

Hamraneshverfið er um 25 ha að flatarmáli og verður staðsett í dalverpi umlikið Skarðshlíð til norðurs, Vatnshlíð til austurs og Hamranesi til suðurs. Nánar afmarkast hverfið af Ásvallabraut til vesturs og Skarðshlíð til norðurs. Reitur 3.A samkvæmt rammaskipulagi Hamraness er staðsett á vestur hluta hverfisins tæplega 0,8 ha að flatarmáli. Frá reitnum er mikið og gott útsýni til vestur yfir Vellina og allt Reykjanesið fjær. Í suður er hortf yfir Selhraun sem eru tiltölulega slétt og vel gróin lými og birki, hraunin öll eldri en 4000 ára.

Einn helsti styrkur hverfisins er einmitt nálægð þess við náttúrulega umgjörð, fagurt landslag sem einkennist af aflíðandi grönni hlíð (Skarðshlíð) 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 umkíla það vel nema í vestur og norðvesturs.

### SÝN RAMMASKIPULAGSINS.

Sýn rammaskipulagsins er að á svæðinu risi blönduð byggð þar sem gott jafnvægi ríki milli heimilis og vinnu. Hugmyndin í rammaskipulaginu er að reyna að eyða eða draga úr þeim skörpu skilum sem verið hefur í skipulagi hér á landi milli atvinnusvæða og íbúðarsvæða eins og gert hefur verið með góðum árangri víða erlendis. Í þessu sambandi verði hort til hverfisins í heild þar sem reynt verður að „tryggja fjölbreytt, sveigjanlegt, öruggt og órvandi umhverfi sem hvetur til skapandi athafna fólks á öllum aldri“ eins og segir í rammaskipulaginu.

Þá eru vistvænari áherslur í rammaskipulaginu er tengjast samgöngum í hverfinu og miða þær að því að draga sem mest úr bílferðum í og úr hverfinu. Íbúarnir staldri þar frekar við og stuðli þannig að því að verslun og þjónust geti staðið undir sér í hverfinu. Þá eru nefnt að vinnustofur geti risið í hverfinu, sem og hverfisverslun og kaffihús.

Áherslan skal vera á nýttmálaða þetta byggð með þeim eiginleikum sem *manneskjuvænt* og *vistvænt* hverfi býr yfir og leita jafnframt eftir góðum tengslum við náttúrufrá svæðisins eins og sól, vind, landslag.

### RAMMASKIPULAG FYRIR REIT 3.A. HELSTU KENNITÖLUR.

Í rammaskipulaginu kemur fram að lóðarstærð á reit 3.A (2.A og 3.A) er 7.256 m<sup>2</sup> að flatarmáli og að þar séu yfirhugaðar alls 145 íbúðir í 3-5 hæða fjölbýlishúsum. Hámarks byggingarmagn er áætlað líðlega 12.300 ofanjarðar og nýtingarhlutfall 1,7. Miðað er við 1 stæði á íbúð sem eru minni en 80 m<sup>2</sup> og 2 stæðum á íbúð sem eru stærri en 80 m<sup>2</sup>. Aðkoma verður um Ásvallabraut og Áshamar.

### LÝSING Á DEILISKIPULAGI.

Eins og að framan greinir nær þessi tillaga að deiliskipulag til reitar 3.A sbr. upprátt rammaskipulags dags. 8. mars 2021. Er reiturinn vestan til á Hamranessvæðinu. Aðkoma verður frá Ásvallabraut (tengibraut), um Hnappartorg (hringtorg) og Áshamar (húsagata). Gert er ráð fyrir einni lóð alls 7.747 m<sup>2</sup> að flatarmáli fyrir fimm fjölbýlishús á 5-7 hæðum með samtals 145 íbúð.

Fyrirhuguð byggð á lóðinni verður tvær einingar sem mynda U-laga form sem opnar sig móti suðri með inngarð á palli en þar undir er gert ráð fyrir bílastæðum. Miðað er við alls 151 bílastæði, 136 á lóðinni og 15 meðfram götu. 119 bílastæði á lóð eru með yfirbyggðum bílastæðum og 17 á bílplani.

Bílastæði hreyfihamaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Yfirbyggð hjólagæmsla 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.

Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í bilageymslu sem og á lóð fyrir a.m.k. 10% bíla.

Hæð húsa merkt A, B og D verður 5 hæðir og hús merkt C og E verða 5, 6 og 7 hæðir. Til þess að forðast einsleitni í byggðinni verða húsin brotin upp í litum og efnisvali. Undir húsunum er kjallari fyrir tæknirými, geymslur, hjóla og vagna. Lyftuhús meiga fara útyfir hámarkshæðir.

Gert er ráð fyrir íbúðum á lóðinni með möguleika á atvinnuhúsnæði í húsum C og E.

### HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að landi. Aðkomuhæð og hámarkshæð húsa og bílastæða koma fram á deiliskipulagsupprætti og hæðablaði. Leitast skal við að í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr 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/lóðum (reit 1A, 2A, 4A, 6A og 7A) 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.

Íbúðum á jarðhæð skal fylgja séráfnatarsvæði af lóð. Séráfnatæfli skal afmarka með skjólveggjum og skulu þeir vera í samræmi við heildarútlit hússins og koma fram á aðaluppdráttum.

### BYGGINGARREITIR.

Staðsetning byggingarreitna er sýnd á deiliskipulagsupprætti og á mæliblóðum. Byggingarreitir eru málsettir. Gefnir eru upp byggingarreitir fyrir íbúðarhúsi, indregnar hæðir, mannvirki, bilageymslur og leiðbeinandi byggingarflæti. Leitast skal við að brjóta húsin upp. Byggingarreitir, táknaður með slitinni svartri línu. Húsið og svalir skulu að öllu leyti vera innan byggingarreit. Byggingarreitir blakjallara er leiðbeinandi og táknaður með blárrí slitinni línu.

### SKILMÁLATAFLA

Lóðarstærð	7.747 m <sup>2</sup>
Hámarks byggingarmagn - A m <sup>2</sup> ofanjarðar	12.700 m <sup>2</sup>
Nýtingarhlutfall - A m <sup>2</sup> ofanjarðar	1,65
Hæð bygginga	5h-7h
Hámarkshæð	24,5 m
Íbúðafjöldi hámark	145
Bílastæðafjöldi hámark	150

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

### LÓDIR.

Vinna skal lóðaruppdrátt sem sýnir frágang lóðarinnar í megin dráttum s.s. hæðir, gróðursvæði, stéttar, bílastæði, leiksvæði, skjólveggi og lýsingu. Sýna skal tengingar lóðarinnar við stígakerfi bæjarinnar. Skal lóðaruppdrátturinn lagður inn til afgreiðslu byggingarfulltrúa samhlíða aðaltekningum. Æskilegt er að stíga með almenna umferð séu með snjóbræðslu.

### ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

### SORP.

Djúpgámur eru sýndir á deiliskipulagi. eru þær merktar með hring og stöfunum DG. Staðsetningin er leiðbeinandi en nauðsynlegt er að aðgengi að þeim sé gott. Endanleg staðsetning og fyrirkomulag djúpgámakerfisins skal unnin í hánu samráði við Hafnarfjarðarbæ.

### VEITUR OG LAGNIR.

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi bæjarinnar koma fram á mæli- og hæðablaðum.

### BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR.

Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum á umræddri lóð. Útfærsla í ofanvatnslausnum skal unnin í samráði við Hafnarfjarðarbæ.

### HLJÓÐVIST.

Á deiliskipulagsvæðinu eru tvö fjölbýlishús sem snúa langhlíðum að Ásvallabraut. Huga þarf sérstaklega að hljóðvíst í þeim húsum. Hönnun bygginga verður í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar hvað varðar hljóðvist. Jafnframt er vísað til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

### UMHVEFFISÁHRIF.

Með deiliskipulagi Hamranessvæðisins er verið að auka við byggð á svæðinu og um leið stýðja við þá byggð í suður hluta bæjarinnar sem fyrir er (Völlunum). Þannig er verið að styrkja innviði og grunnkerfi bæjarhlutans og bæta hverfisbrag hans. Ösnortin náttúra er í næsta nágrenni sem býður upp á fjölbreytta möguleika til útivistar á svæðinu. Svæðið er í útjaðri bæjarinnar og því mikils um vert að almenningassamgöngur sem og hjóla- og gönguleið verði góðar. Á þetta sérstaklega við um tengingar við skóla svæðisins og alla afþreyingu á svæðinu.

### Skýringar

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir meðanjarðar - bilageymslu
- Græn svæði / garðar
- Gótur
- Göngustigar / gangstétt
- F: X.XXX m<sup>2</sup> Flatarmáli lóða
- 5h+kj Fjöldi hæða og kjallari
- Kvóð um gönguleið
- Djúpgámur
- ▲ Inngangur
- ▲ Bílastæði

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr skipulagslaga 123/2010 var samþykkt á afgreiðslufundi skipulags- og byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar þann \_\_\_\_\_

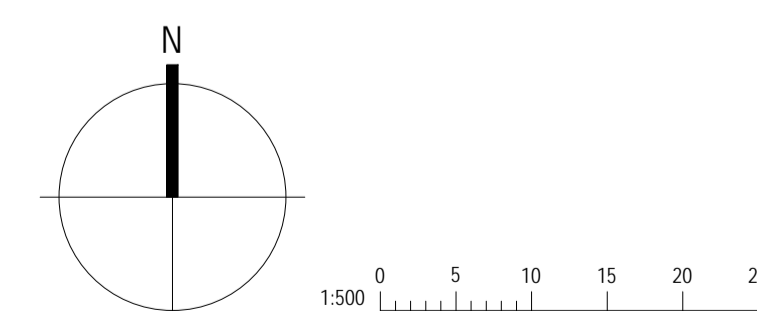
Skipulagsfulltrúi \_\_\_\_\_

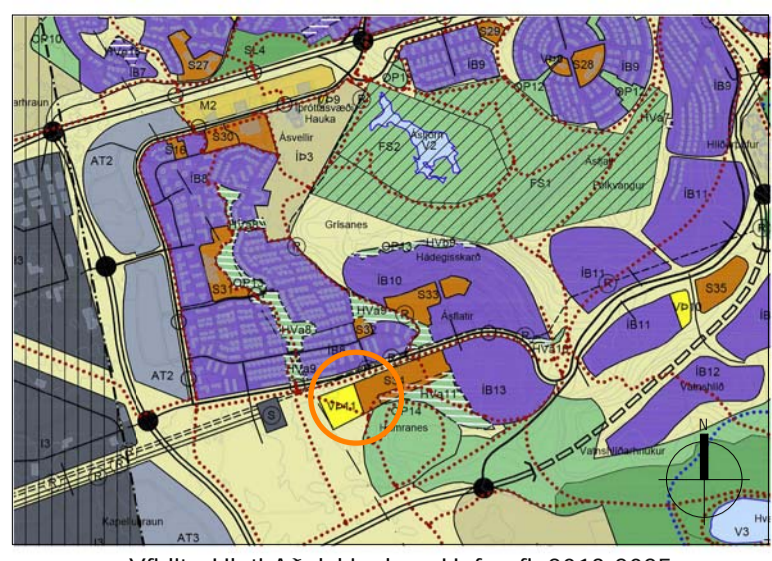
Tillagan var auglöst frá \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ með

athugasemdafrest til \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_

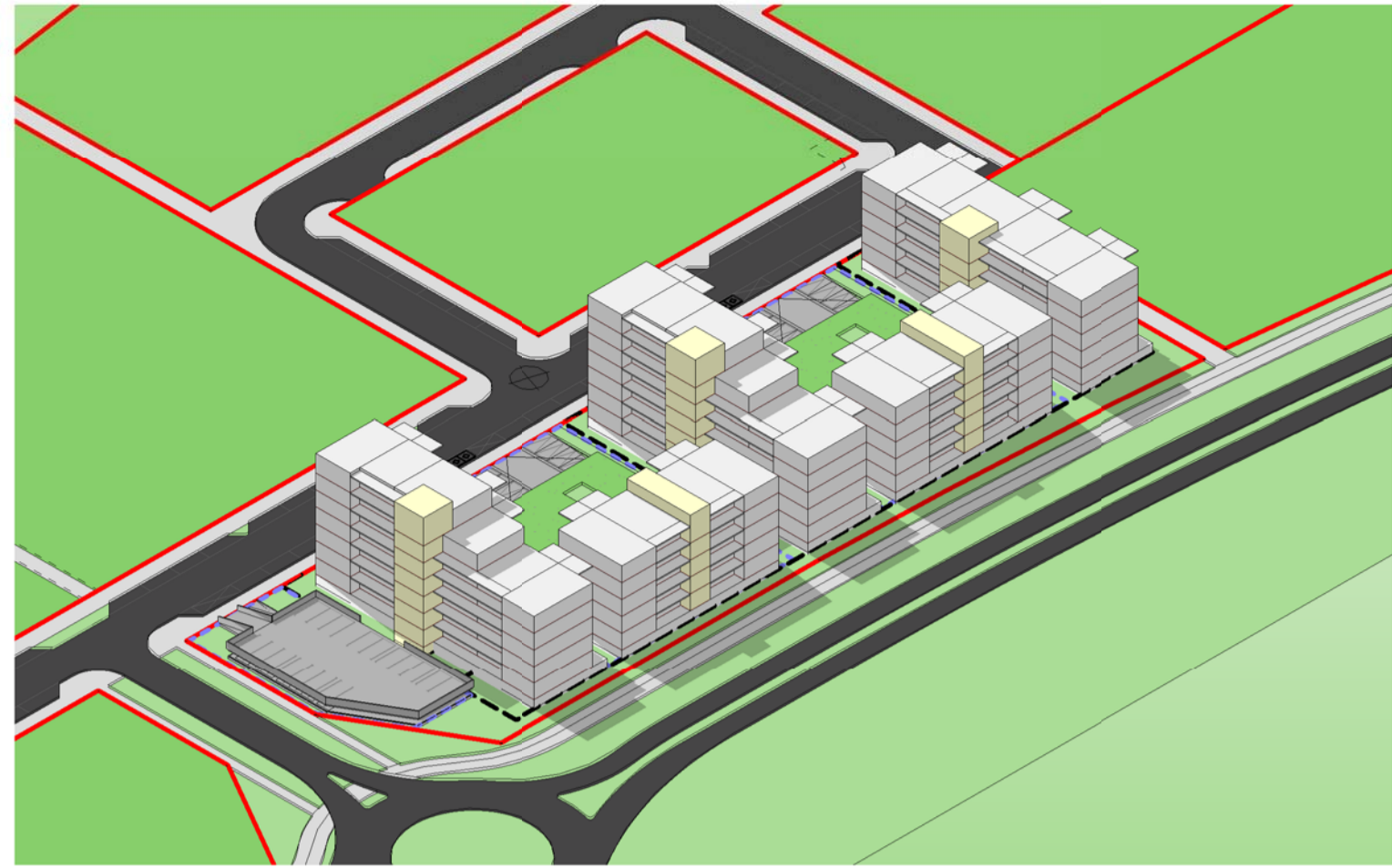
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_





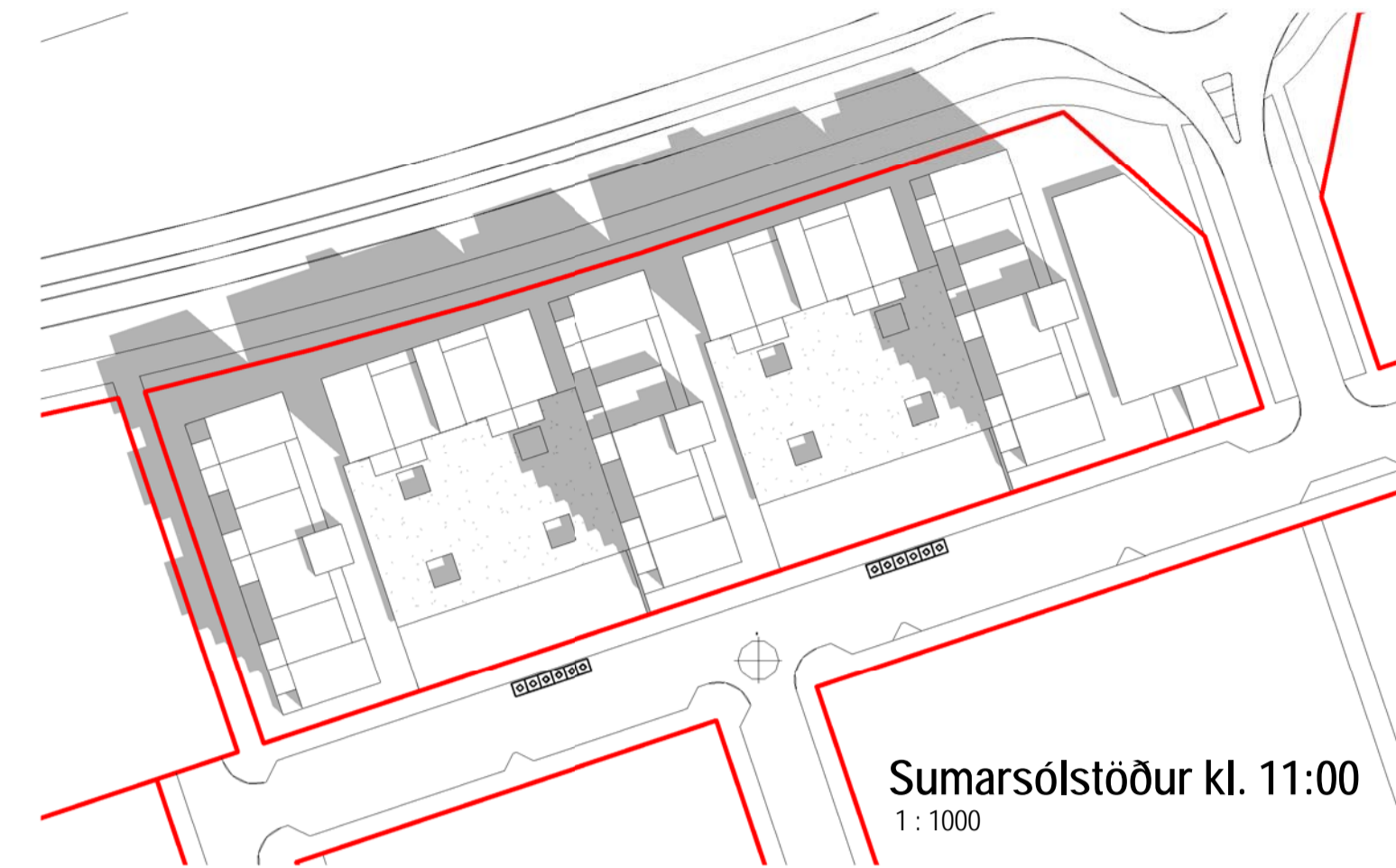
Yfirlit - Hluti Aðalskipulags Hafnarfj. 2013-2025



Séð frá norðaustri



Jafndægur kl. 11:00  
1 : 1000



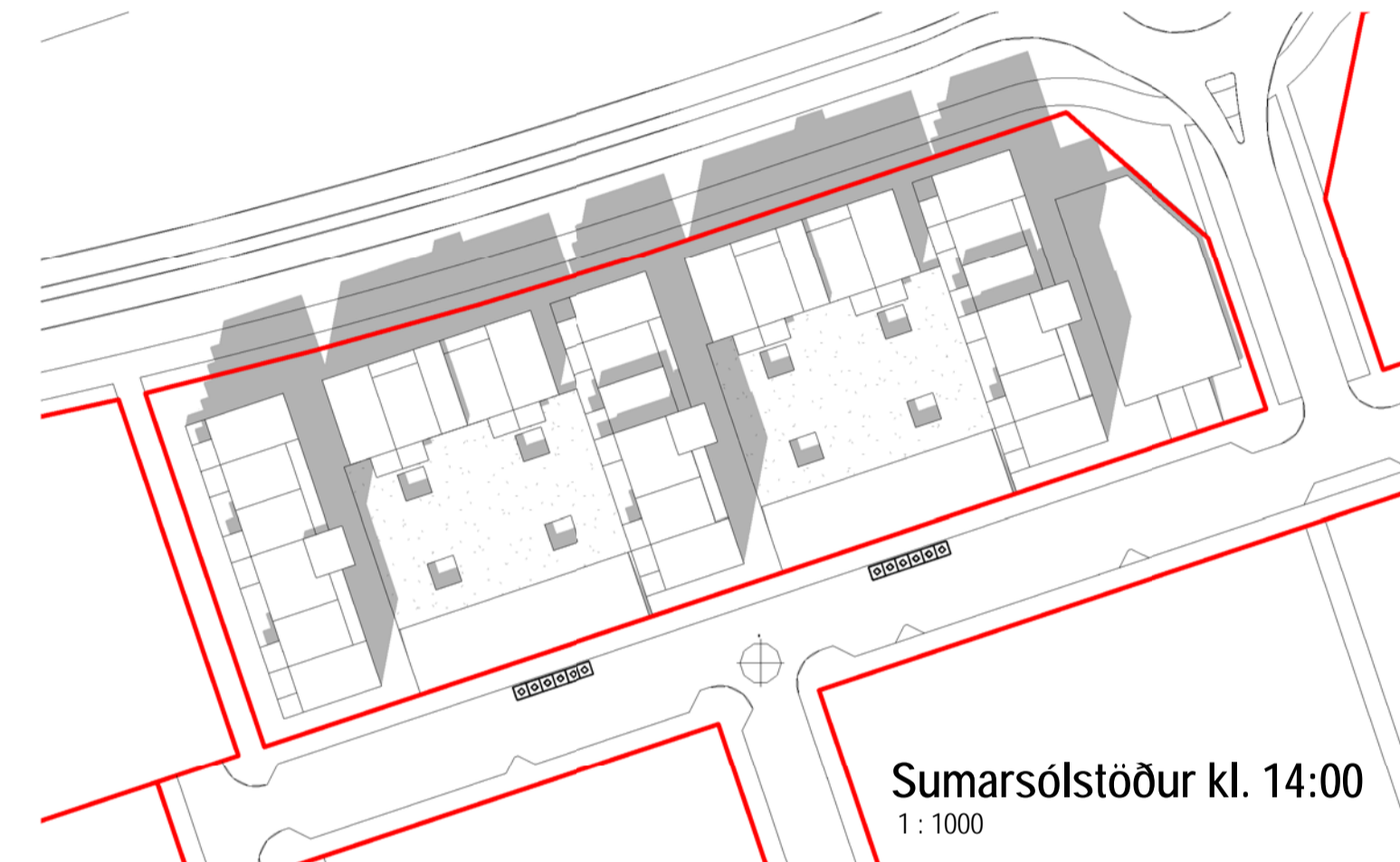
Sumarsólstöður kl. 11:00  
1 : 1000



Séð frá norðvestri



Jafndægur kl. 14:00  
1 : 1000



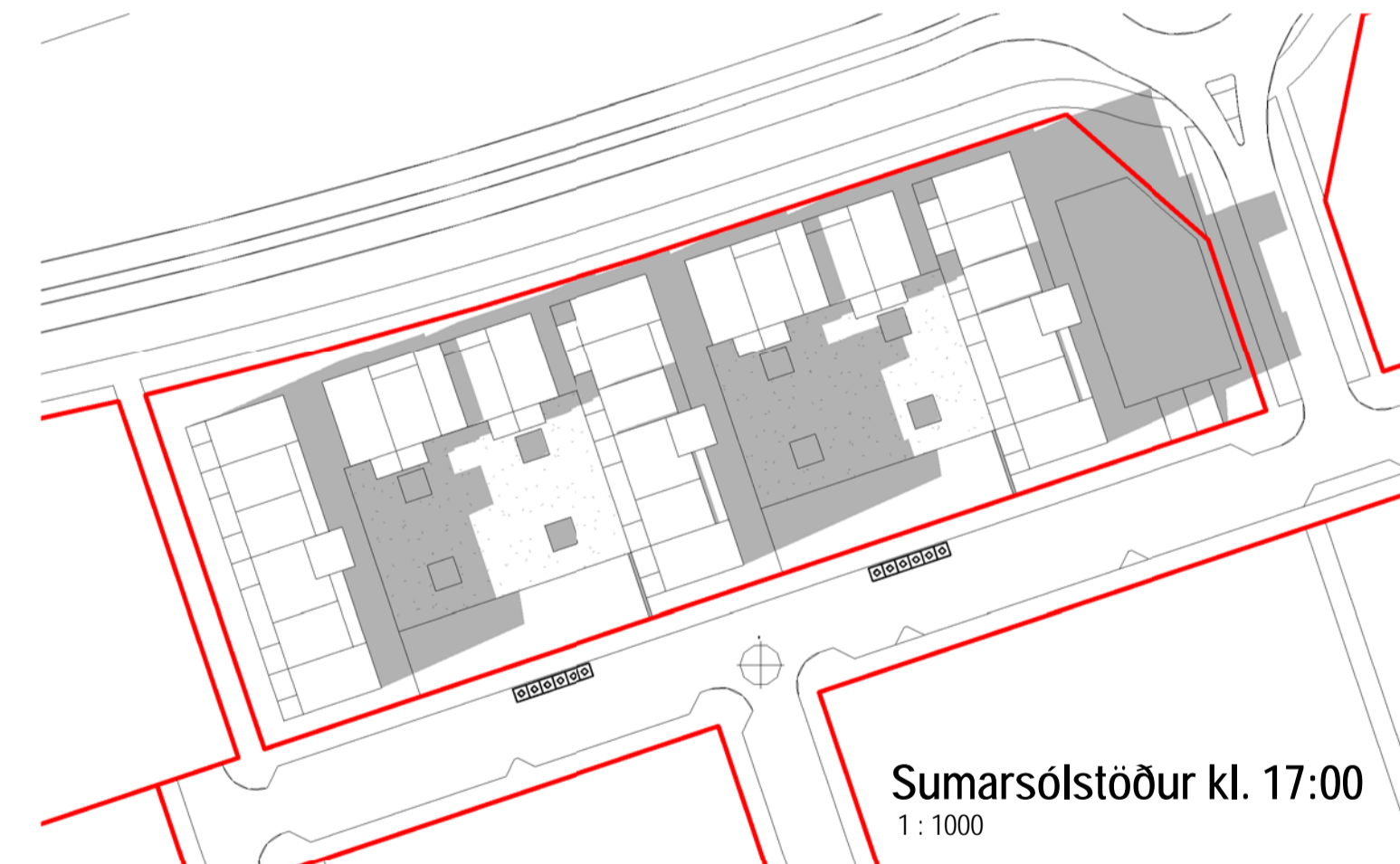
Sumarsólstöður kl. 14:00  
1 : 1000



Séð frá suðaustri



Jafndægur kl. 17:00  
1 : 1000



Sumarsólstöður kl. 17:00  
1 : 1000



Séð frá suðvestri

