

15.11.2022

Hamranes - reitur 26B

Tillaga að deiliskipulagi / Greinargerð



Samþykktir

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__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til
_____ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda
þann ____20__.

Með greinargerð þessari fylgir einnig deiliskipulagsuppráttur
dagsettur 01.07.2022

Efnisyfirlit

Samþykktir.....	2	4.10 Önnur mannvirki á lóð.....	9
1 Inngangur.....	4	4.11 Litir og efnisval.....	9
1.1 Almenn.....	4	4.12 Svalir og svalalokanir.....	9
1.2 Skipulagsgögn.....	4	4.13 Nýtingarlutfall.....	9
2 Forsendur.....	5	4.14 Gatna- og stígakerfi.....	10
2.1 Viðfangsefni og markmið.....	5	4.15 Bíla og hjólastæði.....	10
2.2 Staðhættir og umhverfi.....	5	4.16 Sorpmál.....	10
2.3 Menningarminjar.....	5	4.17 Veitur og lagnir.....	11
3 Tengsl við aðrar skipulagsáætlanir.....	6	4.18 Blágrænar ofanvatnslausnir.....	11
3.1 Aðalskipulag.....	6	4.19 Hljóðvist.....	11
3.2 Rammaskipulag.....	6	5 Skilmálatlafla.....	12
3.3 Deiliskipulag.....	6	6 Umhverfisskýrsla.....	13
4 Skilmálar.....	7		
4.1 Almenn.....	7		
4.2 Uppdrættir.....	7		
4.3 Frágangur lóðar.....	7		
4.4 Sérnotareitir.....	7		
4.5 Íbúðir.....	8		
4.6 Atvinnurými.....	8		
4.7 Byggingarreitir á lóð.....	8		
4.8 Byggingarreitir A og B.....	8		
4.9 Smáhýsi.....	9		

1. Inngangur

1.1 Almenn

Skipulagssvæðið er stök lóð í Hamranesi, reitur 26B. Ekki er til deiliskipulag fyrir reitinn og er því um að ræða nýtt deiliskipulag. Lóðin afmarkast af lóð 27B til vesturs, og götunum Hringhamar til norðurs og Baughamar til austurs og suðurs. Skipulagssvæðið er hluti af hverfinu Hamranes, 25 hektara svæði sunnan við Ásbraut.

Hamranessvæðið er skilgreint sem M3 (miðbær/miðsvæði) samkvæmt breytingum á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025, samþykkt 04.05.2021. Rammaskipulag hafði áður verið unnið fyrir svæðið, dagsett í október 2020 og var það forsenda breytinga á aðalskipulagi.

Tvö fjölbýlishús eru fyrirhuguð á lóðinni fyrir íbúðabyggð en möguleiki er á rými fyrir verslun og þjónustu á hluta jarðhæðar út á móti Hringhamar í samræmi við hugmyndir og markmið rammaskipulags.

1.2 Skipulagsgögn

Deiliskipulagið er sett fram á einum deiliskipulagsupprætti í mkv. 1:500 ásamt skýringarmyndum, skilmálum og í greinargerð þessari.



Mynd fengin úr Rammaskipulagi Hamraness sem sýnir afmörkun svæðis. Punkturinn er staðsetning lóðar 26B

2. Forsendur

2.1 Viðfangsefni og markmið

Markmið deiliskipulagsins er að stuðla að sjálfbærri og umhverfisvænni byggð með góðri tengingu við sitt nærumhverfi. Horft er til markmiða rammaskipulags Hamraness um fjölbreytt búsetuform og aðlaðandi og örvandi umhverfis sem hvetur íbúa til útivistar og að staldra lengur við í heimabyggð.

Áhersla er lögð á að skilgreina byggingarreiti og eru skilmálar um húsagerðir og uppbyggingu í samræmi við áherslur aðal- og rammaskipulags svæðisins. Vanda skal allan frágang bygginga og umhverfis innan lóðar.

Stefnt er að umsókn umhverfsvottunar fyrir fjölbýlishúsin á lóðinni.

Deiliskipulagið er unnið samkvæmt markmiðum og áherslum í aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 dagsett 04.05.2021. Þar er deiliskipulagsvæðið sem um ræðir skilgreint sem miðsvæði og er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðabyggð. Þá má gera ráð fyrir verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og gistihúsum o.fl. sem skilgreina skal nánar í deiliskipulagi hversrar lóðar.

Innan lóðar 26B er gert ráð fyrir tveimur 5. hæða fjölbýlishúsum ásamt heimild fyrir smáhýsi á lóð.

Deiliskipulag þetta felur ekki í sér framkvæmdir sem eru taldar upp í 1. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsbreytingarinnar á umhverfið í samræmi við gr. 5.4 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

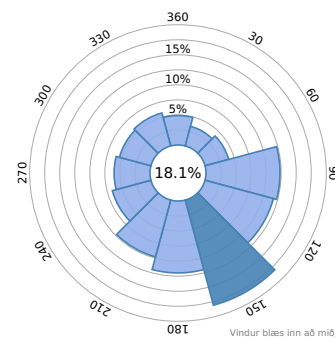
2.2 Staðhættir og umhverfi

Helstu einkenni Hamraness hverfisins er nálægðin við opin náttúrusvæði, landslag sem einkennist af aflíðandi gróinni hlíð til suðurs og austurs, hraunbreiðu í miðju svæðinu og klettavegg til suðvesturs. Til norðurs er núverandi íbúðabyggð ásamt skóla, leikskóla og annarri grunnþjónustu.

Megin aðkoma að svæðinu er frá Ásvallabraut.

Ríkjandi vindátt er úr suðri og suðaustri samkvæmt upplýsingum úr vindatlas Veðurstofu Íslands.

Ætla má að Hamranesið sé í góðu skjóli þar sem hlíðar umlykja það í allar áttir nema til vesturs og norðvesturs.



Vindrós fengin úr vindatlas fyrir svæðið.

2.3 Menningarminjar

Engar þekktar fornleifar eru á svæðinu skv. fornleifaskráningu sem unnin var af Byggðasafni Hafnarfjarðar árið 2019 vegna fyrirhugaðrar vinnu við deiliskipulagningu Hamraness. Ef áður óþekktar minjar finnast á svæðinu ber að tilkynna það til Minjastofnunar Íslands skv. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 .

4. Skilmálar

4.1 Almenn

Skilmálar þessir taka til lóðarinnar 26B í Hamranesi. Á lóðinni verður heimilt að reisa tvö 5 hæða fjölbýlishús með allt að 48 íbúðum ásamt bílakjallara og smáhýsi á lóð. Á hluta jarðhæðar byggingar A sem snýr út á móti Hringhamar er heimilt að vera með verslun og / eða þjónustu sem fellur vel að íbúðabyggingu.

Gert er ráð fyrir á uppdrætti smáhýsi á lóð sem nýtast skal íbúum. Nýting getur m.a. verið gróðurskáli, sameignarsalur fyrir viðburði, fundaraðstaða o.fl. Byggingar sem standa á sömu lóð skulu vera teiknuð af sama hönnuði og lögð fram sem ein heild. Samhliða byggingarnefndarteikningum skal leggja inn lóðaruppdrætti.

4.2 Uppdrættir

Lóðarmörk eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsuppdrætti eru til viðmiðunar. Nánari upplýsingar um lóðarmörk, málsetningu lóðar og lóðarstærð eru á mæliblaði. Ef misræmi er skal mæliblað ráða. Hæðarblað sýnir hæðir á lóðarmörkum. Hámarkshæðir húsa koma fram í skilmálatöflu.

4.3 Frágangur lóðar

Lóðarhafa er skylt að tryggja vandaðan og snyrtilegan frágang á lóð sinni.

Almennt skal fygja sýn rammaskipulagsins þar sem við á, varðandi sjálfbærar áherslur við yfirborðsfrágang lóða. Vinna með blágrænar yfirborðslausnir þar sem við á og gegndræpt yfirborð bílastæða þar sem kjallari er ekki undir.

Leitast skal við að nota fjölbreyttan gróður bæði til prýði fyrir lóð, en einnig fyrir skjólmyndun og tengsl við sitt nánasta umhverfi.

Skipulagt leik- og útivistarsvæði skal vera á lóð, en staðsetning þess er frjálst innan lóðar. Huga þarf sérstaklega að skjóli og sólaráttum við útfærslu útisvæða til að tryggja aðlaðandi og spennandi rými.

Fyrirkomulag lóða skal sýnt á aðaluppdráttum.

4.4 Sérnotareitir

Sérnotareitir á jarðhæð skulu taka mið af og vera hluti af hönnun bygginga á lóð. Stærð þeirra skal vera í samræmi við svalastærðir efri hæða, en mega að hámarki ná 4 metra útfra útvegg byggingar. Sérnotareitir skulu koma fram á aðaluppdráttum og eru þeir afmarkaðir með gróðri eða skjólveggjum.

Frágangur skjólveggja er hluti af frágang og hönnun lóðar og skulu vera í samræmi við útlit bygginga og efnsival.

4.5 Íbúðir

Gert er ráð fyrir allt að 48 íbúðum á lóð 26B. Íbúðagerðir skulu vera fjölbreyttar að stærð og gerð og vanda skal hönnun þeirra.

4.6 Atvinnurými

Starfsemi í hverfinu þarf að uppfylla skilyrði sem Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis setur fyrir mögulegri mengun, s.s. vegna hávaða og lyktar. Skilmálar er varða verslun og þjónustu á svæðinu tekur mið af því að vera staðsett í blandaðri byggð og munu leyfi og annað miðast við það. Sé atvinnustarfssemi á jarðhæð skal tryggja skýra aðgreiningu á milli íbúða og atvinnurýma (inngangar, geymslur, önnur rými, lagnir og o.s.frv.)

4.7 Byggingarreitir á lóð

Á lóð 26B eru fjórir byggingarreitir. Þrír af þeim eru ofanjarðar; byggingarreitur A sem er staðsettur norðanmegin lóðar, að horni Baughamars og Hringhamars, byggingarreitur B liggur að Baughamri og byggingarreitur fyrir sameiginlegt smáhýsi er í tengslum við útisvæði lóðar.

Neðanjarðar er byggingarreitur fyrir bílageymslu, geymslur og þjónusturými bygginga. Byggingarreitir eru afmarkaðir á deiliskipulagsupprætti.

Bílastæði á lóð eru flest norðaustanmegin á lóð, bæði ofanjarðar og í bílakjallara. Með því móti verða greinileg skil á milli aðlaðandi útisvæða til suðvesturs og bílastæða til norðurs.

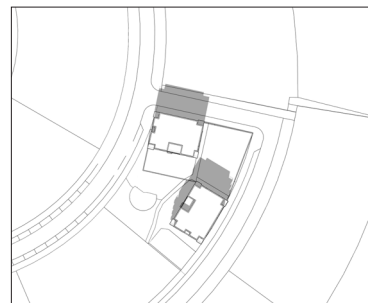
4.8 Byggingarreitir A og B

Í samræmi við viðmið rammaskipulags er hámarkshæð húsa á lóð 5 hæðir. Gera má ráð fyrir að lyftustokkar fari að hámarki 1,5 metra yfir þá hæð. Á skipulagsupprætti er hámarkshæð húsa gefin upp.

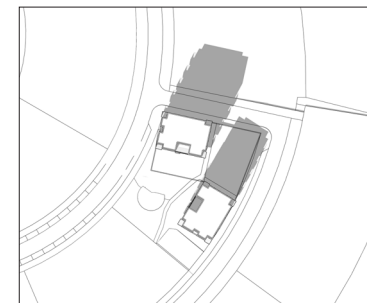
Staðsetning byggingarreita á lóð ákvarðast m.a. af sólaráttum og vindáttum. Ríkjandi vindátt er frá suðaustri og með þessari staðsetningu byggingarreita verður til skjólríkur suðvestan garður. Einnig er byggingarreitur A staðsettur á horni Baughamars og Hringhamars til að afmarka lóð út á móti aðalaðkomu að byggðinni.

Viðmiðum rammaskipulags er almennt fylgt við afmörkun byggingarreita. Til að styðja við og skapa sterka götummynd skulu 30-70% af götuhlið bygginga fylgja bundinni byggingarlínu eða vera innan við 3 metra frá henni. Innan byggingarreits A er heimilt að vera með verslun eða þjónustu á jarðhæð út á móti Hringhamar.

Þakform fjölbýlishúsa er frjálst og heimilt er að hafa þaksvallir þar sem því verður komið fyrir.



Sumarsólstöður kl. 14:00



Hautstjafndægur kl. 14:00

4.9 Smáhýsi

Heimilt er að byggja allt að 30m² smáhýsi á lóð, að hámarki 5 metra hátt. Notkun þess samræmist hugmyndum rammaskipulags um að nýta megi smáhýsi sem minni samkomusal fyrir íbúa, fundarherbergi, fjarvinnustöð, ræktun, eða undir verslun og þjónustu. Tryggja skal þó að slík notkun valdi ekki óþarfa óðnæði fyrir íbúa. Byggingarreitur smáhýsis er sýndur á deiliskipulagsupprætti. Útlit og efnisval smáhýsis skal vera í takt við útlit fjölbýlishúsa á lóð. Þakform frjálst.

4.10 Önnur mannvirki á lóð

Öll mannvirki, svo sem girðingar og skjólveggir skulu koma fram á byggingar-nefndarteikningum. Samræma skal útlit þeirra. Ekki er heimilt að byggja önnur smáhýsi, skjólveggi, girðingar eða önnur mannvirki sem ekki eru byggingarleyfisskyld. Mælst er til þess að nota gróður á markvissan hátt til þess að stuðla að betri skjólmyndum og aðlaðandi útisvæðum.

4.11 Litir og efnisval

Litaval og efnisnotkun er frjáls, en byggingar og frágangur skal vera úr vönduðum efnum sem falla vel að nærumhverfi. Mælst er til að notast ekki við skæra og sterka liti á klæðningar bygginga.

4.12 Svalir og svalalokanir

Svalir, skyggni og útbyggingar mega ekki ná út fyrir lóðamörk en mega ná að hámarki 2 metra út fyrir byggingarreit. Heimilt er að loka svölum með svalalokunum, en notast skal þá við póstlaust svalalokunarkerfi. Gler skal vera gegnsætt í svalalokunum. Heimilt verður að loka sérafnotareitum undir svölum, en þó ekki stærra rými en samsvarar svölum fyrir ofan. Samræma skal útlit svalalokunarkerfa.

4.13 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall lóðar er gefið upp sem hlutfall brúttóflatarmáls A-rýma ofanjarðar og lóðarstærðar. Sér byggingarmagn er fyrir rými í kjallara.

Nýtingarhlutfall kemur fram í skilmálatöflu.



Frá Hringhamar

4.14 Gatna- og stígakerfi

Akstursleiðir að bílastæðum á lóð eru austanmegin frá Baughamri upp á bílastæði sem eru ofan á sameiginlegum bílakjallara og einnig að sunnanverðu. Aðkoma að bílakjallara er frá Hringhamri. Tryggja þarf gott aðgengi frá bílastæðum á lóð að íbúðum með stígum, sem og frá bílastæðum utan lóðar. Aðkoma gangandi og hjólandi er einnig góð og tengjast stígar lóða við stígakerfi bæjarins og á það að auðvelda íbúum og gestum að nýta sér vistvæna ferðamáta.

Kvöð er um gönguleið þvert í gegnum lóðina sem tengist aðliggjandi lóðum, sýnt er á deiliskipulagsupprætti leiðbeinandi staðsetning.

Mælst er til að snjóbræðsla sé í helstu gönguleiðum og einnig að og við djúpgámabýpingu, til að tryggja aðgengi gangandi.

4.15 Bíla og hjólastæði

Í aðalskipulagi er kveðið á um það að draga eigi úr umfangi bílastæða á lóð, m.a. til að stuðla að bættri landnotkun, fegrun umhverfis og minni útblæstri.

Draga skal úr umfangi bílastæða á lóð.

Almennt skal gera ráð fyrir 1 bílastæði á íbúðir 80m² og minni, en 1½ stæði á íbúðir sem eru stærri en 80m². Miðað skal við nettóstærðir íbúða við útreikning á fjölda bílastæða og eru geymslur í kjallara ekki með í þeim útreikningum.

Heimilt er að leysa bílastæði bæði ofanjarðar og neðanjarðar til þess að lágmarka umfang og áhrif bílastæða á umhverfið. Hámarksfjöldi samliggjandi bílastæða ofanjarðar má ekki fara yfir 20 stæði.

Horft er til samnýtingar bílastæða með nærliggjandi umverfi, s.s. framboðs bílastæða í bæjarlandi.

Gera skal ráð fyrir lagnaleiðum fyrir hleðslu rafbíla við hvert stæði í bílgeymslu / kjallara og hvert stæði utanhúss, skv. gildandi byggingarreglugerð.

Hjólandi skal vera gert hátt undir höfði með staðsetningu og auðveldu aðgengi hjólageymslna.

Heimilt er að hjólastæði séu annaðhvort, eða bæði, í kjallara eða ofanjarðar í öruggum hjólageymslum. Miðað skal við að 1 hjólastæði fylgi hverri tveggja herbergja íbúð eða minni og 1,5 hjólastæði fylgi stærri íbúðum. Gera skal ráð fyrir að 90% hjólastæða séu í læstu rými (langtímastæði) og um 10% hjólastæða séu staðsett í námunda við innganga fyrir gesti (skammttímastæði).

4.16 Sorpmál

Sorpmál skulu vera leyst með djúpgámum í samræmi við reglur Hafnarfjarðarbæjar. Á deiliskipulagsupprætti er sýnd leiðbeinandi staðsetning og skal endanleg staðsetning ákveðin í samráði við Hafnarfjarðarbæ. Tryggja skal gott aðgengi að djúpgámabýpingum.

Heimilt er að staðsetja djúpgáma við götu og skal þá viðhalda kvöð um almenna umferð/gönguleið milli djúpgáma og lóðar.

Djúpgámar eru staðsettir í bæjarlandi.

4.17 Veitur og lagnir

Kvaðir um stofnlagnir og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum.

4.18 Blágrænar ofanvatnslausnir

Þar sem því verður komið fyrir skal fylgja viðmiðum rammaskipulags um yfirborðsfrágang lóðar. Gera skal ráð fyrir að það ofanvatn sem fellur á þetta fleti innan skipulagssvæðis renni á yfirborði að gegndræpum hluta lóðar í stað þess að vera veitt í lokuð fráveitukerfi.

Blágrænar ofanvatnslausnir létta á veitukerfum svæðisins og hreinsa ofanvatn frá þéttum flötum, ásamt því að hafa margvísleg önnur jákvæð áhrif á umhverfið.

Þök skulu vera gróðurvaxin, og skal velja tegundir sem þurfa litla umhirðu, eins og lágvöxnum gróðri eða gras.

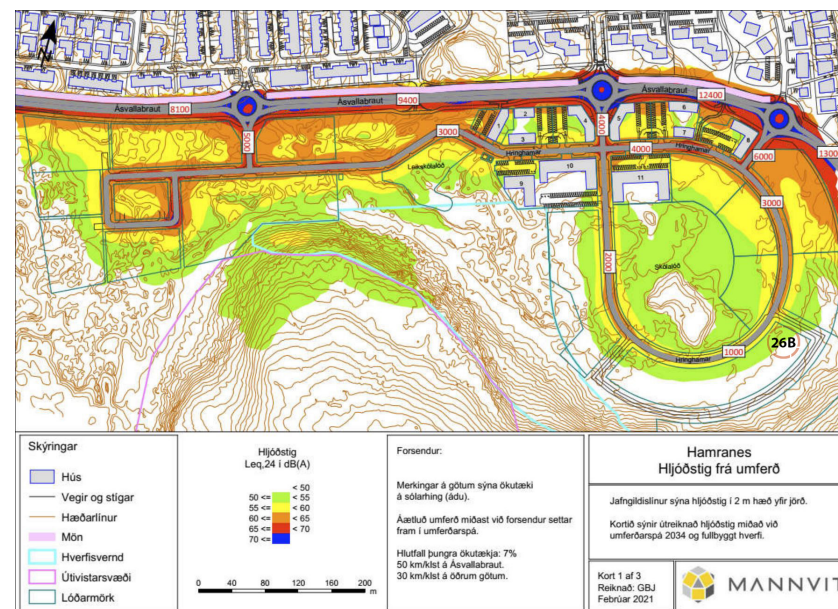
Bílastæði á lóð sem ekki eru ofan á bílakjallara skulu vera með gegndræpu yfirborði. Stígar og önnur yfirborðsefni skulu eftir fremsta megni vera með gegndræpum yfirborðsefnum þar sem því verður komið fyrir.

Yfirborð ofanvatnslausna skal vera gras eða annar lágvaxinn gróður, en ef regngarðar eru, skal sérstaklega velja plöntur í þá.

Gera skal grein fyrir ofanvatnslausnum á lóðaruppdráttum og byggingarnefndarteikningum.

4.19 Hljóðvist

Svæðið sem um ræðir er skilgreint sem miðsvæði og lýtur því viðmiðum um hljóðvist samkvæmt því. Ekki er gert ráð fyrir því að beita þurfi sértækum aðgerðum til að tryggja hljóðvist íbúa, en miða skal við almenn viðmiðunarmörk samkvæmt ákvæðum byggingarreglugerðar um hávaða.



Hljóðskýrsla unnin af Mannvit. Punkturinn er staðsetning lóðar 26B

5. Skilmálatafla

Lóðarstærð: 3075.9 m²

Byggingarmagn ofanjarðar A rými: 4000 m²

Byggingarmagn neðanjarðar: 2000 m²

Nhf. A rými ofanjarðar: 1.30

Hámarkshæðir húsa: 5h. + kjallari

Hámarksfjöldi íbúða: 48

Bílastæði íbúðir undir 80m² nettó: 1 stæði

Bílastæði íbúðir yfir 80m² nettó: 1½ stæði

6. Umhverfisskýrsla

Umvhverfisskýrslan er unnin sem hluti af vinnu við deiliskipulagið skv. gr. 5.4.1 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Helstu umhverfisþættir sem talið er að verði fyrir áhrifum eru: loftslag, landslag, jarðmyndanir, gæði byggðar og heilbrigði.

Loftslag

Byggingaframkvæmdir valda aukinni losun á meðan þeim stendur. Þannig hefur deiliskipulagið neikvæð áhrif á losun gróðurhúsalofttegunda (GHL). Frágangur lóðar mun hafa mikið að segja um áhrif á bindingu GHL þar sem gróður hefur almennt jákvæð áhrif á bindingu til lengri tíma. Uppbygging vegna deiliskipulagsins mun því leiða af sér jákvæð áhrif á bindingu GHL. Áhrif deiliskipulags á loftslag eru metin óveruleg þar sem áhrifin eru metin neikvæð á losun GHL til skamms tíma en jákvæð á bindingu GHL til lengri tíma litið.

Landslag

Framkvæmdir og rask sem þeim fylgja mun óhjákvæmilega breyta landslagi og ásýnd þess. Óraskað land er brotið upp og tekur á sig mynd manngerðs umhverfis. Kröfur í aðalskipulagi, rammaskipulagi og deiliskipulaginu beina til þess að unnið verði með landslagi þannig að hið manngerða myndi spennandi samspil við þá náttúru sem fyrir er og hraunið sem setur sterkan svip á svæðið. Þá skal horfa til blágrænna ofanvatnslausna sem leiði til að huga þurfi að landmótun lóðar falli vel að nærumhverfi sínu.

Áhrif deiliskipulags á landslag eru metin óveruleg með þeim skilmálum sem settir eru um hönnun og frágang mannvirkja og lóða.

Jarðmyndanir

Á svæðinu er gróið nútímahraun sem verður raskað við framkvæmdir. Nútímahraun nýtur verndar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013 en stór hluti Hafnarfjarðarbæjar er á nútímahrauni. Þéttbýlismörk og staðsetning

hverfisins eru ákvörðuð í aðalskipulagi Hafnarfjarðarbæjar og er deiliskipulagið arfleið ákvarðanna sem teknar hafa verið þar. Í aðal- og rammaskipulagi fyrir svæðið er leitað leiða til að draga úr þessu neikvæðum áhrifum.

Þær hugmyndir eru síðan útfærðar nánar í deiliskipulaginu. Áhrifin eru engu að síður varanleg og neikvæð.

Gæði byggðar og heilbrigði

Í deiliskipulaginu eru inanleiddar og útfærð nánar hugmyndir um göngu- og stígatengingar innan svæðisins og við nálæga náttúru. Fyrirkomulag byggingareita í deiliskipulaginu taka mið af því að mynda skjól fyrir algengustu vindum úr norð-austan og austan átt. Á sama tíma snúa garður og dvalarsvæði í suður og vesturátt svo njóta megi sólar sem lengst. Hugað er að dagsbirtu þannig að allar íbúar njóti nægrar birtu allan ársins hring. Í rammaskipulagi fyrir svæðið eru settar fram hugmyndir um göngustíga og stígatengingar sem teknar eru upp í deiliskipulaginu. Er það talið ýta undir jákvæð áhrif á heilsu íbúa.

Áhrif deiliskipulagsins á gæði byggðar og heilbrigði eru metin jákvæð þar sem hugað er að hvoru tveggja í deiliskipulaginu.

Samantekt áhrifa

Deiliskipulagið mun hafa verulega neikvæð áhrif á jarðmyndanir þar sem grónu nútímahrauni verður raskað varanlega til uppbyggingar á lóðinni. Í aðal-, ramma- og deiliskipulaginu er leitað leiða til að draga eins og hægt er úr þeim áhrifum, sem eru óhjákvæmileg.

Skilmálar um gæði byggðar og fyrirkomulag byggingareita taka mið af því að bæta gæði byggðarinnar og ýta undir jákvæð áhrif á heilsu.