

HRINGHAMAR 19b Í HAFNARFIRÐI

**Tillaga að deiliskipulagi – Skipulagsskilmálar
Greinargerð – almennir skilmálar og sérákvæði**

DESEMBER 2021



Deiliskipulag þetta sem fengið hefur hlotið meðferð í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann ____20__.

F.h. Bæjarstjóra Hafnarfjarðar

Tillagan var auglýst frá ____20 til ____20.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í b-deild Stjórnartíðinda þann ____20__.

Efnisyfirlit:

Skipulagssvæðið – Forsendur og markmið

1. Stærð og afmörkun skipulagssvæðis	1
1.1 Landnotkun – Aðalskipulag	1
1.2 Meginmarkmið.....	1
1.3 Stuðst við rammaskipulag.....	2
2. Umhverfispættir.....	2
2.1 Hljóðvist	2
2.2 Veðurfar	2
2.3 Skuggavarp.....	3
3. Lýsing á deiliskipulagstillögu.....	4
4. Gönguleiðir	4
5. Lóða- og gatnahönnun.....	4
6. Gróður	4
7. Bílastæði	5
8. Fornleifavernd.....	5
9. Skipulagsskilmálar, mæliblöð og hæðablöð.....	5
10. Viðmið um hönnun og frágang húsa	6
10.1 Hönnun	6
10.2 Byggingarefni	6
10.3 Uppbrot og þök.....	Error! Bookmark not defined.
11. Frágangur lóða	6
11.1 Lóðaruppdráttur	6
11.2 Lóðarfrágangur.....	6
11.3 Kvaðir á lóð	6
11.4 Blágrænar ofanvatnslausnir	7
12. Leiksvæði	7
13. Bílastæði og hjólageymslur.....	7
14. Nýting á reit	8
15. Hönnun húsa og lóða.....	8
16. Byggingareitur.....	8
17. Hæðir húsa.....	8
18. Þakform	Error! Bookmark not defined.
19. Svalir.....	9
20. Skiki til einkaafnota og skjólveggir	9
21. DjúpgámarD.....	10

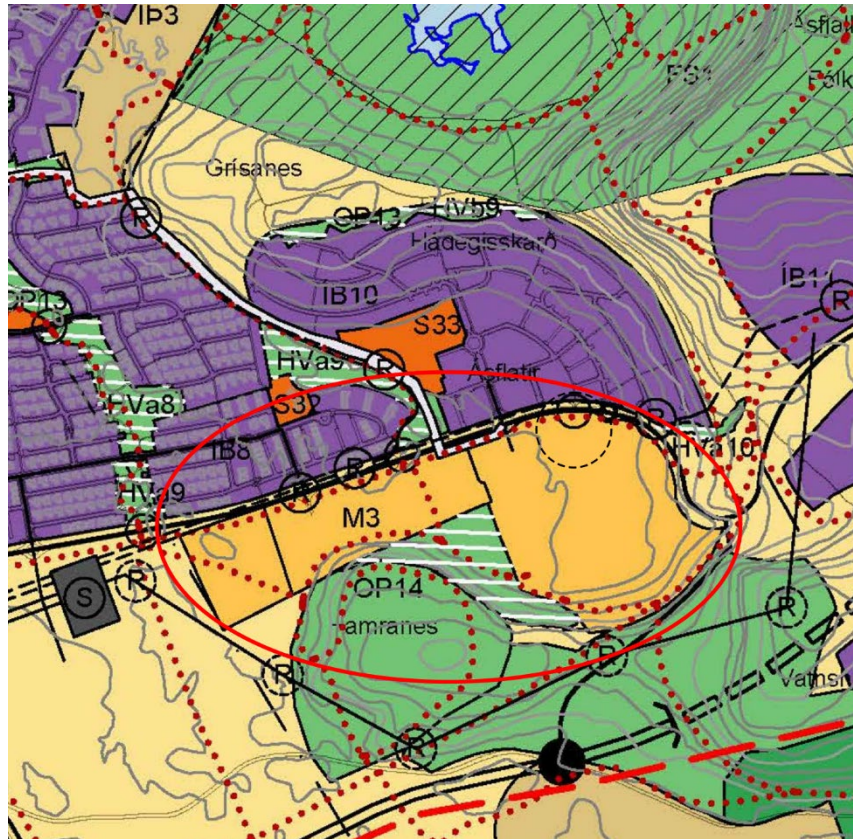
22. Lagnir og Veitur	10
23. Gervimóttökudiskar og fjarskiptamöstur	10
24. Útiljós	10

Greinargerð

Skipulagssvæðið – Forsendur og markmið

1. Stærð og afmörkun skipulagssvæðis

Skipulagssvæðið 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 Hamranes. Stærð lóðar er u.þ.b. 4,384 m². Aðkoma að svæðinu er frá Hringhamri.



Mynd 1. Úr gildandi Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025

1.1 Landnotkun – 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. Lögð er áhersla á gott aðgengi að útivistarsvæðum.

1.2 Meginmarkmið

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 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 aldurshópum. Göngutenging verður á milli bygginga og gönguleiðir verða að nágrennslóðum.

1.3 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 veðurfari, bílastæði skulu vera að hluta til grasi vaxin og ganga undir byggingar. Efla skal sjálfbærar áherslur með blágrænum ofanvatnslausum og staðsetja skal göngustíga um þannig að gangandi og hjólandi umferð eigi greiðan aðgang um hverfið og lóðina.

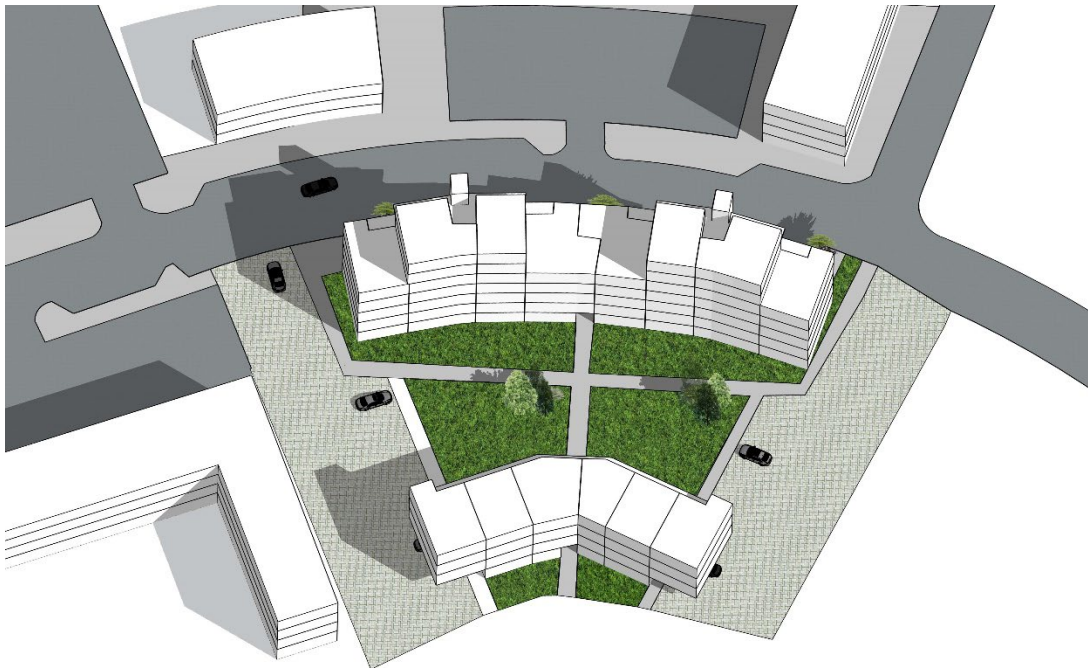
2. Umhverfispættir

2.1 Hljóðvist

Huga skal að efnisvali og hönnun bygginganna þannig að hljóðstig vegna hávaða verði innan viðmiðunarmarka. Þetta gildir bæði um byggingar og útírými. Hljóðvist íverurýma innanhúss sem snúa að umferðargötu skal leysa t.d. með hljóðeinangrandi gluggum og útveggjum. Klæðningar útveggja skulu vera valdar m.t.t. til hljóðísogs og endurkasts.

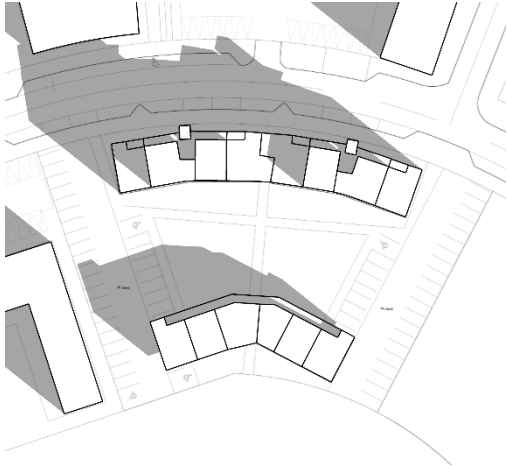
2.2 Veðurfar

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

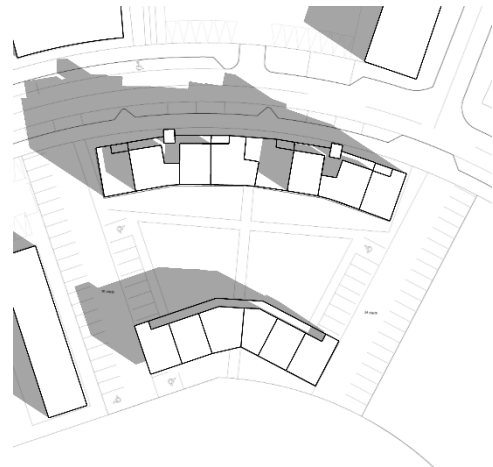


2.3 Skuggavarp

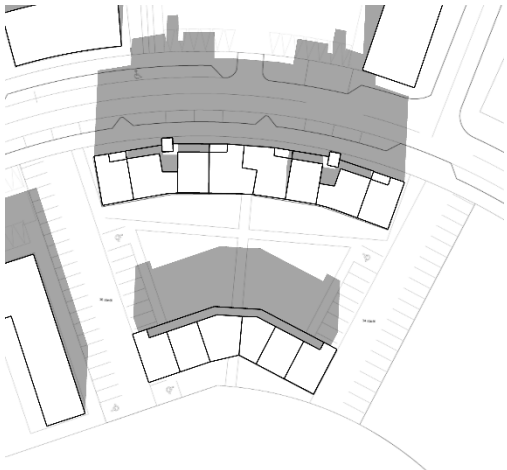
Við hönnun á uppbyggingu reitsins skal leitast við að hæðir húsa taki mið af staðsetningu sinni á reitnum m.t.t. sólaráttar og skuggavarpis. Skuggavarpíð af væntanlegum byggingum mun ekki hafa teljandi áhrif á sameiginlega innigarða og dvalarrými eða næstu lóðir.



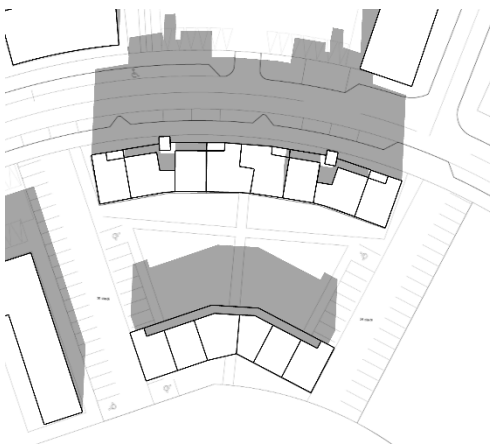
01.mai, kl. 10.30



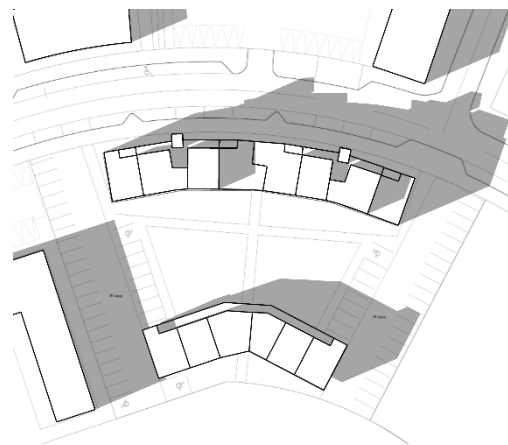
21.júní, kl. 10.30 Sumarsólstöður



úní, kl. 13.30 Sumarsólstöður



01.mai, kl. 17.30



21. júní, kl. 17.30 Sumarsólstöður



3. Lýsing á deiliskipulagstillögu

Tillagan gerir ráð fyrir tveimur fjölbýlishúsum með allt að 70 íbúðum. Hæð byggingarreita 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 þör 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 stígakerfi nágrannalóða. Lögð verði áhersla á að skapa blómlega og blandaða íbúðabyggð með efnisvali sem stuðli að hlýlegu og nútímalegu yfirbragði.



4. 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.

5. Lóða- og gatnahönnun

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

6. Gróður

Leitast verður eftir grænu yfirbragði á reitnum og verða þök húsanna lögð grænni gróðurþekju.

7. Bílastæði

Gera skal ráð fyrir öllum bílastæðum ofanjarðar, að hluta til lögð með grasstein/jarðvegsgrindum. Fyrirkomulag bílastæða er leiðbeinandi.

8. 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.

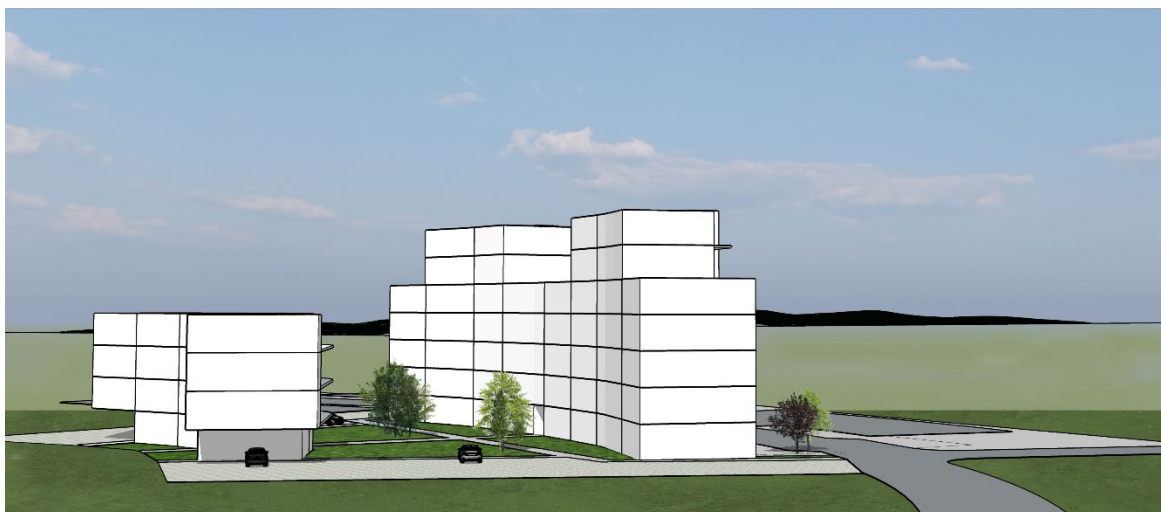


Almenn skipulagsákvæði

9. Skipulagsskilmálar, 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 lóðastærðir og hæðarlega geta breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.



10. 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.

10.1 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 skjólveggja 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.

10.2 Byggingarefni

Notast skal við umhverfisvæn og endingargóð byggingarefni skv. Byggingarreglugerð .

11. Frágangur lóða

11.1 Lóðaruppdráttur

Á lóðaruppdrætti skal m.a koma fram: Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs, frágangur leiksvæðis og meðhöndlun á þökum bílageymslna. 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 slökkviliðsbíla eins og við á og kemur fram í byggingarreglugerð.

11.2 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 frágenginni skv. fyrirliggjandi hönnun.

11.3 Kvaðir á lóð

Kvaðir á lóð koma fram í á mæli og hæðarblöðum.

11.4 Blágrænar ofanvatnslausnir

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

12. Leiksvæði

Gera skal ráð fyrir leiksvæði barna á sameiginlegum innigarði innan reitsins. Þar skal gera ráð fyrir leikaðstöðu fyrir yngstu og elstu aldurshópana og og séð til þess að allir íbúar hússins geti notið samveru og friðsældar.



13. Bílastæði og hjólageymslur

Að lágmarki skal gera ráð fyrir einu stæði innan lóðar fyrir hverja íbúð. Kröfu um fleiri en eitt stæði á íbúðir stærri en 80m² í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar verði þannig mætt að framkvæmdaraðili skuldbindur sig til þess að útvega nýjan og umhverfisvænan deilibíl til afnota fyrir hverjar fimm íbúðir sem um það gildir. Skal það frágengið og bíll/bílar tilbúnir til notkunar áður en lokaúttekt fer fram. Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólaskýlum á lóð eða í sameiginlegri hjólageymslu í kjallara.

Sérákvæði

14. Nýting á reit

Lóðin er stækkuð til norðurs fyrir djúpgáma. Byggingarmagn á lóð og lóðarnýting verður samkv. lið 18. Gert er ráð fyrir að byggt verði íbúðarhúsnæði á fjórum til fimm hæðum með bílakjallara og 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

15. Hönnun húsa og lóða

Form húsa er frjálst innan þeirra takmarkana sem deiliskipulag heimilar. Til útlitshönnunar bygginga telst útfærsla á yfirbragði veggja, þaka, garða og almennra útirýma.

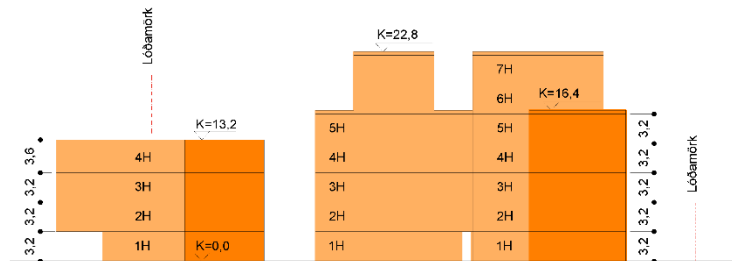
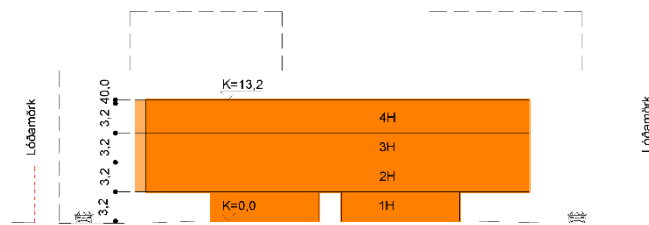
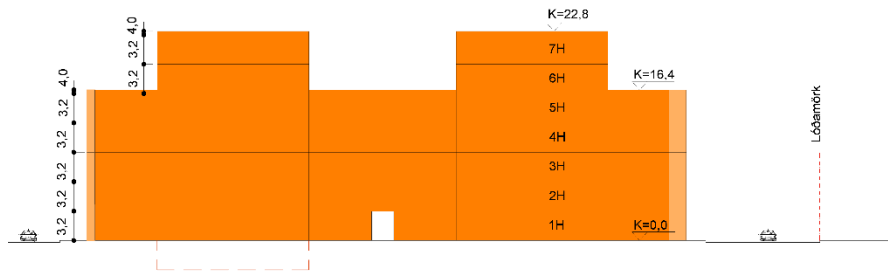
16. Byggingareitur

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skipulagsupprætti. Byggingarreitir eru táknaðir með rauðgulum lit.

17. Hæðir húsa

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



18. Uppbrot og þök

Brjóta skal upp útlit húsa með láréttum og/eða lóðréttum flötum. Þök húsa skuli vera flöt eða $\geq 1:40$

19. 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.

20. 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 litatón og aðliggjandi húshluti og mynda heilstætt útlit. Hæð veggja skal ekki vera hærri en 1,6 metrar á hliðum og 1,2 metrar að framanverðu. Gera skal grein fyrir afnotarétti og afmörkun sérnotafleta íbúða í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum.

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

22. Lagnir og Veitur

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

23. Gervimóttökudiskar og fjarskiptamöstur

Gervihnattamóttökudiskar á byggingum eru óheimilir.

24. Útiljós

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