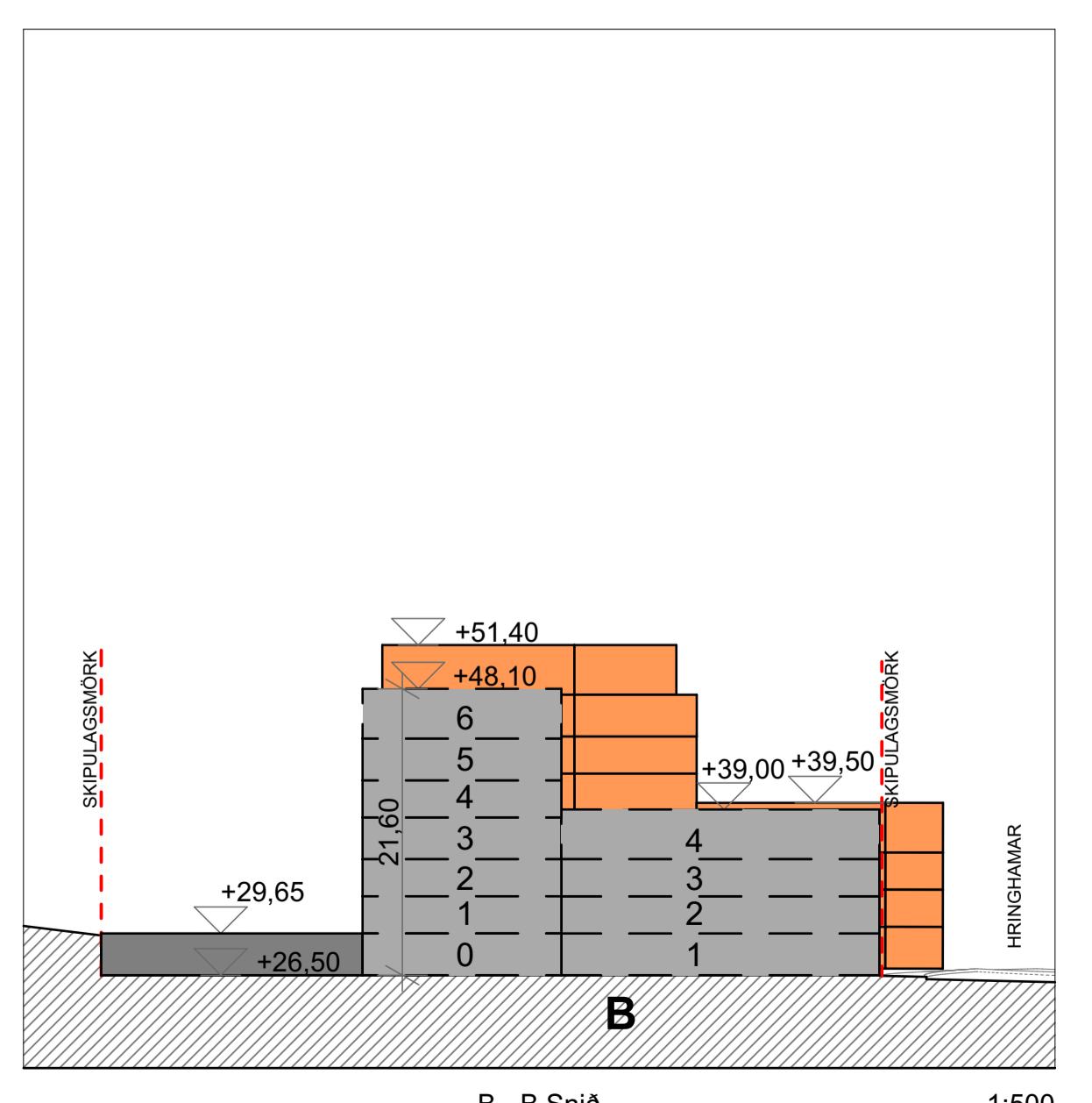
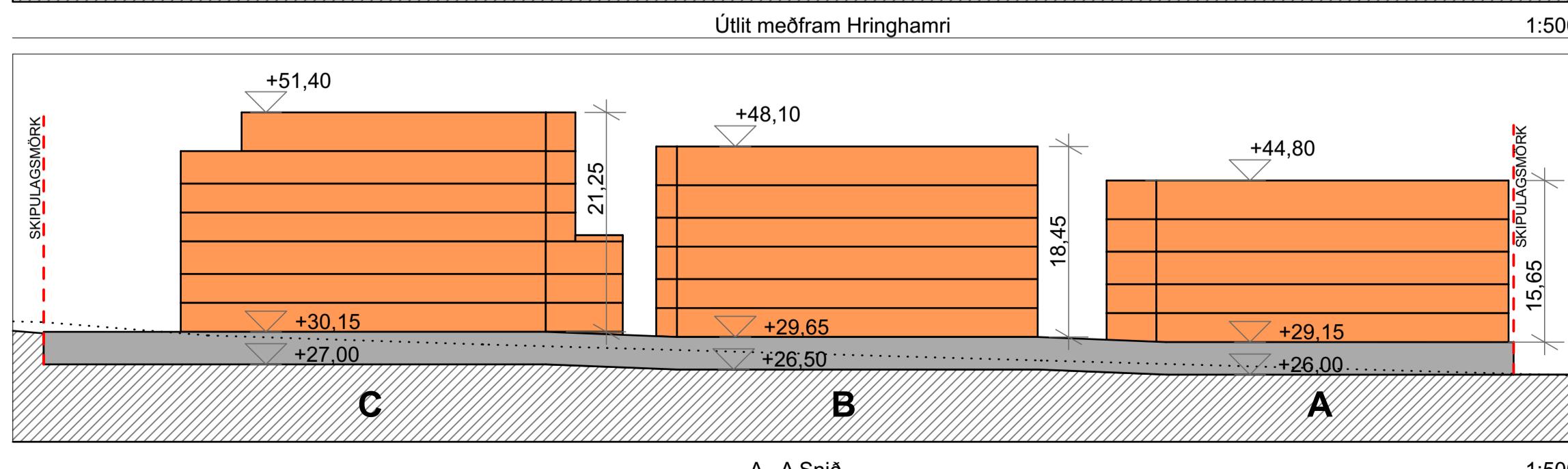
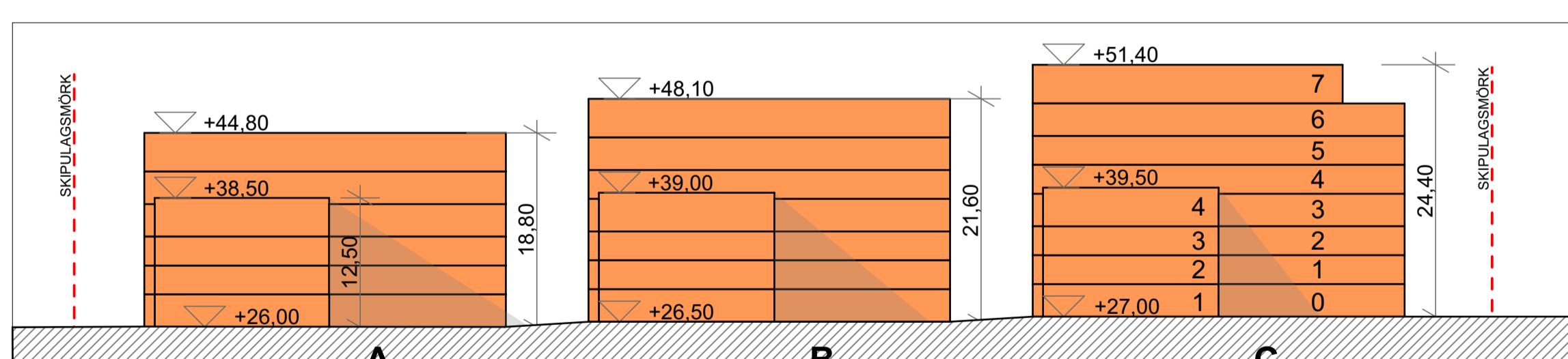




DEILISKIPULAG - HAMRANES - REITUR 21.B



INNGANGUR

Nýtt deiliskipulag á lóð í Hamranesi sem er hluti af svæði M3 í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Þetta deiliskipulag tekur til lóðar 21.B austari Kvöldhamars og norðan Hringhamars. Þar sem deiliskipulagssvæðið er skilgreint í aðalskipulagi Hafnarfjarðar sem miðsvæði er leyftlegt að hafa atvinnustarfsemi á jarðhæðum. Deiliskipulagið er sett fram á einum uppdrætti.

AFMÓRKUN, AÐSTÆÐUR OG MARKMIÐ

Ekkert deiliskipulag er til fyrir lóðina. Engin byggð er á lóðinni. Deiliskipulagið afmarkast af Kvöldhamri til norðvesturs, Hringhamri til vesturs og lóðarmörkum reits 25.B til suðurs. Til austurs er landhali upp að Ásvallabraut. Helstu markmið nýs deiliskipulags eru að tylja eftir aðformum aðalskipulags hvað varðar tryggingu framboðs á helstu gerðum íbúðarhúsa.

Deiliskipulagið hefur auk þess það að markmiði að skapa skjölgott og sólritkt umhverfi fyrir íbúa Hamraness. Byggingarnar opnast móti suðri til þess að garðar lóðarinnar njóti sem mestrar solar og birtuskilyrði innan íbúa verði með besta móti.

Til að ná betri dreifingu bygginga á lóðinni og stækkan innigarða eru sótt um stækkan lóðar um 5m til norðurs í átt að Aftantorgi.

DEILISKIPULAG

Þrjár byggingar eru á lóðinni. Bygging A er nyrst á lóðinni, bygging B fyrir miðja lóð og bygging C syðst. Tveir stigakjarnar eru í hverri byggingu með aðskildum aðkomuleiðum. Að lágmári skulu vera 8m á milli bygginganna þriggja. Byggingarreitir eru rúmir og takmarkast nýting beirra við nýtingarhlutfall.

NÝTINGARHLUTFALL

Lóðin er 7856,0m² að stærð og nýtingarhlutfall að hámarki 1,5 Am² ofanjarðar.

HÆDIR HÚSA

Byggingarnar eru 4-7/K (kjallari) hæðir. Bygging A er 4-5/K hæðir, bygging B 4-6/K hæðir og bygging C 4-7/K hæðir. Byggingarnar eru hæstar til austurs (5/K-7/K hæðir) gengt Ásvallabraut og lægstir þar sem þær mæta hverfinu við Hringhamar (4 hæðir). Hærrí húshlutar hafa aðkomu á 1.hæð (Ásvallabrautarmegin). Aukin salarhæð á jarðhæð bygginganna auðveldar mögulegan rekstur þjónustu og verslunar. Gólfplata neðstu hæða bygginganna er 0,5m ofan en Hringhamar. Íbúðir 7.hæðar er 16% af heildargrunnflatarmáli bygginganna. Heimilt er að byggingarnar verði 0,3m hærrir en skilgreindur pakkóti á uppdráttum.

ÍBÚDAFJÖLDI

120 íbúðir eru að hámarki á lóðinni. Fjöldi íbúa í hverju húsi er skilgreindur á skilmálauppdrætti.

SVALIR

Svalir og útbyggingar á efri hæðum mega að hámarki fara 1,6m út fyrir byggingarreit. Glerlokanir á svöllum eru heimilar.

SKILMÁLATAFLA

Lóðarstærð	7856,0 m ²
Byggingamagn - A-m ² ofanjarðar hámark	12000,0 m ²
Nýtingarhlutfall - A-m ² ofanjarðar	1,5
Hámarkshæðir	7
Hámarkshæð	24,4m
Íbúðafjöldi hámark	120
Bílastæðafjöldi hámark	150
Hjólastæðafjöldi lágmark	180

HÆDIR OG ÞÖK

Lytuhattar mega ná 1,5m uppfyrir efta þakkóta. Þakform er frjálst.

BÍLA- OG HJÓLASTÆÐI

Bílastæði eru á 2 hæðum innan lóðar, stadssett til austurs gengt Ásvallabraut. Innakstur í yfirbyggð bílastæði er á milli bygginga A og B og útakstur frá yfirbyggðum bílastæðum milli bygginga B og C. Inn- og útakstur á eftir bílaplan er við suðurenda lóðar, við lóðarmörk lóðar 25.B. Íbúðir stærri en 80m² fá 1 bílastæði pr. íbúð en íbúð minni en 80m² fá 1 bílastæði pr. íbúð. Gert er ráð fyrir að um helmingur íbúða verði yfir 80m² að stærð og því er gert ráð fyrir 150 bílastæðum á lóð að hámarki, bar af um 70 í yfirbyggðum. Gera skal ráð fyrir a.m.k. 1 hjólastæði pr. íbúð. I upphituðu rými.

LÓÐARFRÁGANGUR

Leitast skal við að hafa frágang lóðar metnaðarfullan með gróðri og íverusvæðum. Áætluð stærð garda og grænna svæða er um 30% af lóð. Þar sem garðar verða ekki ofan á kjallara hafa tré möguleika á því að skjóta djúpum rótum og vaxa hátt til skjólmundar t.a.m. meðfram Hringhamri. Gert er ráð fyrir því að notast verði við blágrænar ofanvatnslausnir á lóðinni eins og kostur er.

Heimilað verður að fara með gönguleið utan lóðamarka norðurþyrir byggingu A. Leyfilegt er að byggja þrjú smáhyrsi á lóð fyrir hjólageymslu, eitt fyrir hverja byggingu. Samtals mega smáhyrsin ekki vera stærri en 150m². Æskilegt er að snjóbraðsla sé í stétt við djúpgáma og á helstu gönguleiðum innan lóðar

SORP

Sorp verður í djúpgánum samkvæmt reglum Hafnarfjarðarbæjar. Djúpgámar verða stadssettir innan lóðarmarka við Hringhamar og verða þeir þjónustaðir frá Hringhamri.

AFANGASKIPTING

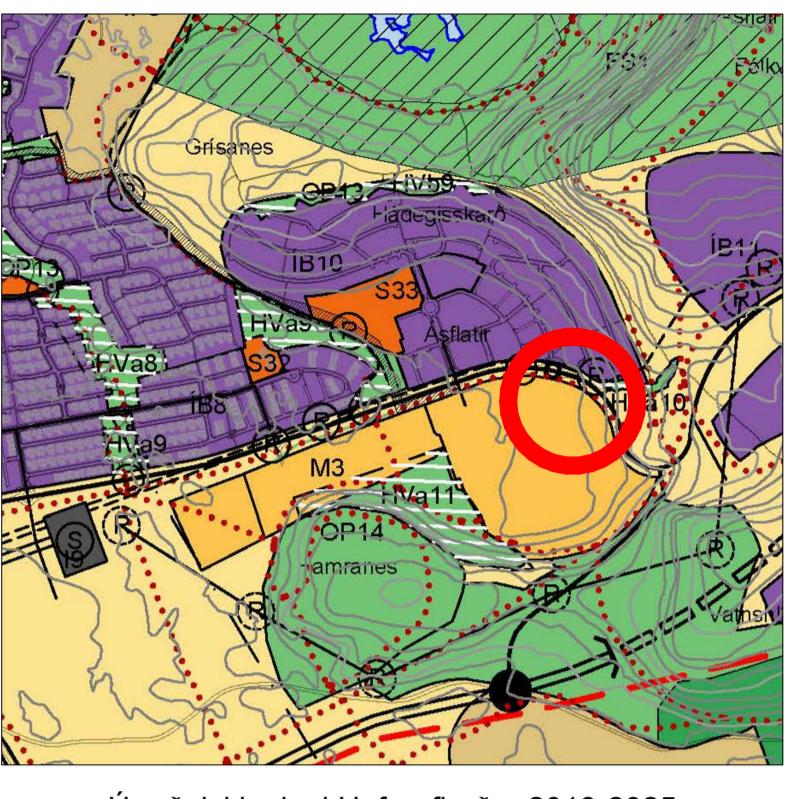
Byggingarnar verðar byggðar í þremur áföngum A, B og C. Hver áfangi er sjálfstæð eining. Þannig getur hver áfangi hlitið úttekt byggingarfulltrúa þó hinir áfangarnir séu enn óbyggðir. Til að uppfylla bílastæðiskröfum tímabundið í hverjum áfanga á meðan framkvæmdum stendur, verður leyfilegt að nýta önnur svæði en svæði skilgreindra bílastæða undir bílastæði. Sem daemi verði tímabundið leyft að leggja bílum á svæði samhliða góttum á lóð og á skilgreindum garðsvæðum.

HLJÓÐIVST

Lóðin er skammt sunnan af Ásvallabraut og mótað deiliskipulagið af því að skerma innigarða frá umferðarhávaða sem berst frá þeiri gótu og hringtorgi. Lausnir sem trygga hljóðgæði verða í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.

VEITUR OG LAGNIR

Kvaðir um stofnlagnir og dreifikerfi koma fram á hæðar- eða mæliblöðum eftir því sem við á.



Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferði í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslag nr. 123/2010 var samþykkt

i bann 20 og
i bann 20.

Tillagan var auglyst frá 20 með athugasemda fresti til 20.

Auglysing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20.

