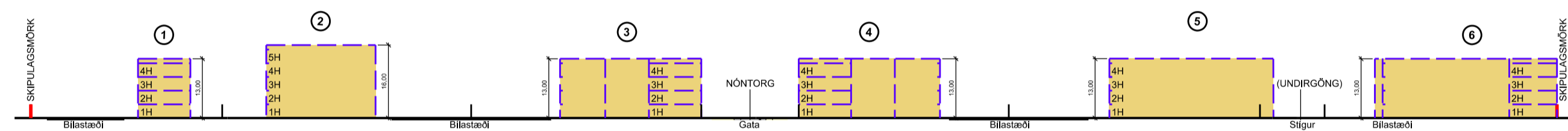


# Deiliskipulagstillaga: "HAMRANES, REITIR 6, 10 OG 11"



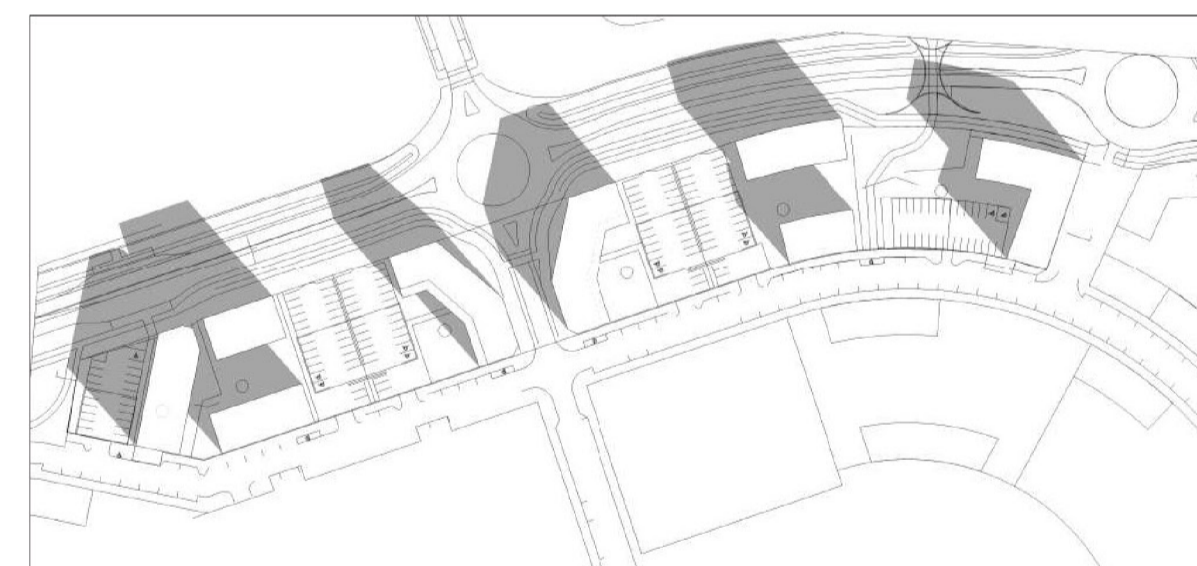
TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI - HAMRANES, REITIR 6, 10 OG 11

Mkv. 1:1000

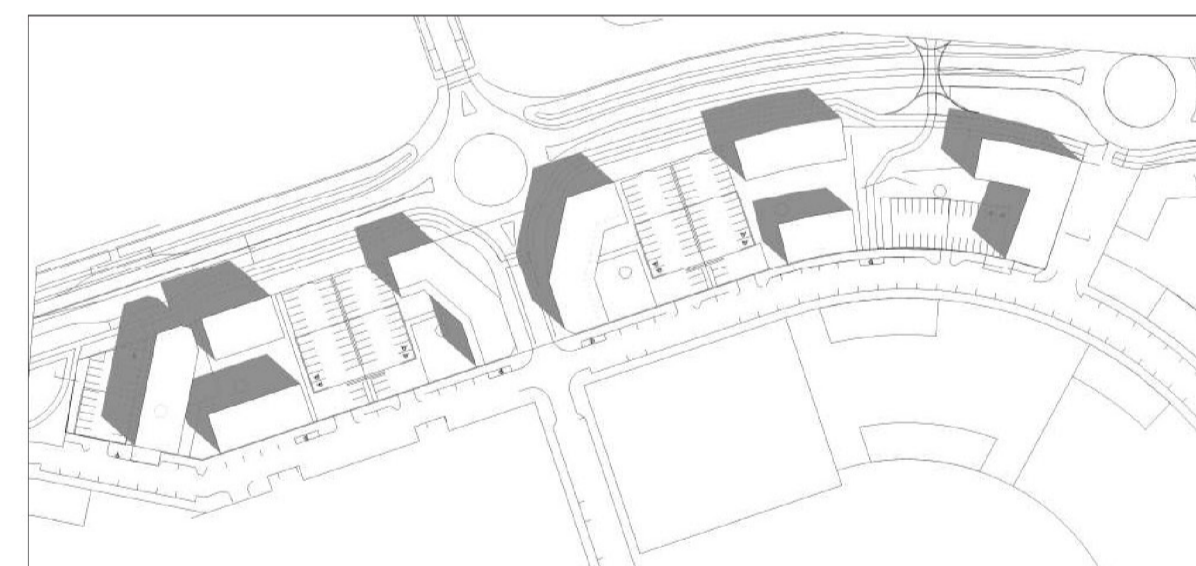


SNID A-A

Mkv. 1:1000



24.mars kl.10:00



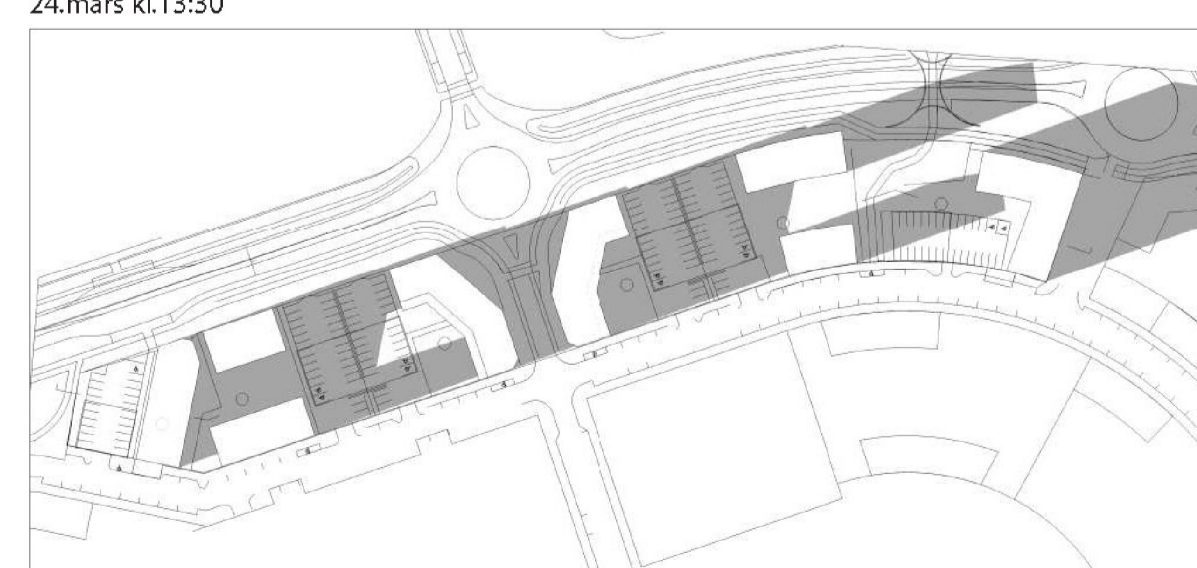
21.júní kl.10:00



24.mars kl.13:30



21.júní kl.13:30



24.mars kl.17:00



21.júní kl.17:00

SKUGGAVARP DEILISKIPULAGSTILLAGA

## INNGANGUR

Um er að ræða nýtt deiliskipulag á svæði sem er hluti af svæði IB13 í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025.

Þetta deiliskipulag fjallar um nýrsta hluta svæðisins sem er íbúðarsvæðið sunnan við Ásvallabraut. Hverfið kallast Hamranes.

Deiliskipulagið er sett fram á einum uppdrætti.

## ÁÐRAGANDI - HAMRANESLAND REITIR 6, 10 OG 11

Hafnarfjarðarbær lét vinna drög að rammaskipulagi dags. 2.7.2019 til að móta sýn fyrir heildarsvæðið sem kallast Hamranes. Í markmiðum rammaskipulagsins er lögð áhersla á að heildarmynd svæðisins verði „Þétt byggt sem lagar sig að landslagi staðarins og skapar skjól og góð iverurými.“ Rammaskipulagið skiptir svæðinu í áfanga. Þróunarsvæði A, B og C. Skipulag sem hér er ræðir tilheyrir áfanga A – Norðurlutinu við Ásvallabraut.

## DEILISKIPULAG - AFMÖRKUN

Ekki er til deiliskipulag fyrir svæðið og er því um að ræða nýtt deiliskipulag. Engin byggð er á svæðinu. Deiliskipulag þetta gildir fyrir reitir 6, 10 og 11 í Hamraneslandi skv. drögum að rammaskipulagi. Deiliskipulagstillagan afmarkast af Ásvallabraut til norðurs og Hringhamri til suðurs, Kvíðhamri til norðurs og Leikskólagötu/opins svæðis til vesturs.

Helstu markmið nýs deiliskipulags eru að fylgja eftir áformum aðalskipulags hvað varðar tryggingu framboðs á helstu gerðum íbúðarhúsa. Í tillögu að deiliskipulagi er gert ráð fyrir um 148 íbúðum.

## NÝTT DEILISKIPULAG

Í nýju deiliskipulagi er reit 6 skipt í 3 lóðir (1-3 á skipulagsuppdrætti) og reitum 10 og 11 skipt í 3 lóðir (4-6 á skipulagsuppdrætti). Á lóðum 2 og 5 eru tvær byggingar en á öðrum lóðum ein bygging. Hús eru fjólflokkshús á 3-5 hæðum og eru íbúðarfjöldi að hámarki 148 og nýtingarlutfall að jafnaði 1-1,3 ofanjarðar (sjá töflur).

Þingöngu er gert ráð fyrir íbúðum á lóðunum og ekki gert ráð fyrir verlun eða bjónustu. Bilastæði eru innan lóða, á yfirborði. Gert er ráð fyrir ank. 1 stæði á íbúði míni en 80 m<sup>2</sup>. Bilastæði samkvæmt því skulu leyst á yfirborði lóðar. Óskilðarhafi eftir stærri íbúðum, þá skal gera ráð fyrir 2 stæði á slíkri íbúð. Umframstæði sem slíkt kallast á bilastæði í kjallara. Heimilt er að byggja bílaskjalara undir hluta bilastæða.

Sorpmál, gert er ráð fyrir djúpgámum á lóðunum. Þar sem djúpgámur eru sunnan við gangbrautir er kvóð um almenna umferð á gangstígum.

## SKIPULAGSSVÆÐIÐ

### UMFERÐ OG AÐKOMU

Megin aðkomu að skipulagssvæðinu er um Ásvallabraut sem tengir skipulagssvæðið við Kaldárselsveg til austurs og Ásbraut og Krýsvíkuvægið til vesturs. Ásvallabrautin er því vel tengd öðrum stofnleiðum og er skipulagssvæðið því jafnframt skammt frá stoppostinum almenningsvagna. Svæðið er sunnanmegin við Vallar- og Skarðshliðarverfi. Skarðshliðarskóli er hverfisskóli sem er um 400 m norðan við skipulagssvæðið og tengist svæðinu með göngustígum og undirgöngum undir Ásvallabraut. Svæðið tengist einnig göngustíg meðfram Ásvallabraut. Gert er ráð fyrir leikskóla og grunnskóla

### VEITUR OG LAGNIR

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæða- og mæliblöðum eftir því sem við á.

### HJÓÐVIST

Skóða þarf sérstaklega hjóðvíst frá Ásvallabraut. Lausnir er varða hjóðvist verði í samræmi ákvæða gildandi byggingarreglugerðar

### UMHVERFISÁHRIF

#### JÁRVÆÐ ÁHRIF

Með deiliskipulaginu er verið að stöðja við núverandi byggð, fjölga íbúum, styrkja innviði og auka uppbyggingu og hverfislífi á svæðinu. Nálagð við náttúru skapar fjölbreytta möguleika á útivist.

#### NEIKVÆÐ ÁHRIF

Skipulagssvæðið er í útjaðri Hafnarfjarðar og því mikilvægt að tengingar með almenningsvögnum, göngu- og hjólaleiðum séu góðar. Mikilvægt að göngutengingar við skóla og afþreyingu séu góðar.

## SKIPULAGSTILLAGAN

### ALMENN

Deiliskipulagið gildir fyrir lóðir 1, 2, 3, 4, 5 og 6 á reitum 6, 10 og 11. Gótur sunnan við reit hafa ekki enn fengið nafn en munu fá það í framlíð af samþykktu deiliskipulagi.

### LÝSING Á TILLÖGU

Skipulagssvæðið er byggt upp á 6 lóðum. Bilastæði eru staðsett ofanjarðar inn á lóðum. Tillaga er gert út frá stefnu um hagkvæmt húsnæði. Heimilt er að vera með svalganga eða svalgangshús. Leitast skal til að svalganga snúi inn á lóðum en ekki út að götum og æskilegt er að svalganga séu að hluta til stæði. Hæð húsa er mismunandi, 3 – 5 hæða hús en mikilvægt er að byggðin verði ekki einleiti. Til að ná fram fjölbreytni í útlutum er hægt brjóta upp í litum og efnisvali.

### LÓDIR OG INNGARÐAR

Leitast skal við að hafa frágang lóða metnaðarfullan með viðeigandi leiktækjum og gróðri. Á lóðum skal gera ráð fyrir hjólastæðum. Inngarðar eru fyrst og fremst heigðir gangandi vegfarendum og íbúum hverfisins. Æskilegt er að stígar með almenni umferð séu með snjóbræðsu. Kvóð er um að lóðir 1 og 2 séu leystar sameiginlega þannig að leiksvæði og gróðursetning myndi eina heild.

### BILASTÆÐI

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir einu bilastæði á íbúð sem er minni en 80 m<sup>2</sup>. Á deiliskipulagi er gert ráð fyrir að leysa þessi bilastæði á landi ofanjarðar innan lóða. Séu íbúðir stærri en 80 m<sup>2</sup> er krafa um 1,5 stæði á íbúð. Heimilt er að leysa bilastæði umfram eitt stæði á íbúð neðanjarðar. Gert er ráð fyrir að gata sunnan skipulagssvæðis verði með almennum bilastæðum.

### SORP

Á þessu svæði verða úrgangsmál leyst með djúpgámum samkvæmt reglum Hafnarfjarðarbjar. Djúpgámur eru staðsettir innan lóða og mikilvægt er að aðgengi að þeim sé gott og æskilegt er að snjóbrætt sé umhverfis gámanna. Djúpgámur fyrir lóðir 1 og 10 eru staðsettir út við götu með kvóð um almenna umferð á milli djúpgáma og lóðar.

### ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

#### ALMENN

Mörk lóða eru ekki til staðfestingar í þessu deiliskipulagi, en nánari grein verður gerð fyrir þeim á mæli- og hæðablöðum.

#### BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra nema annað sé tekið fram. Byggingarreitir eru ýmist sýndur bundinn eða óbundinn (brottin lína). Einnig eru sýndir byggingarreitir svalanga og mögulegra byggingahluta. Heimilt er að byggja svalir og útbyggingar út fyrir byggingarreit að hámarki 1,6 m þar sem aðstæður leyfa. Þessar útbyggingar mega þó aldrei vera meira en 20% af hverri úthlið. Þakform eru frjálst innan þess ramma sem skilmálasníðingar sýna.

#### HÆÐIR HÚSA

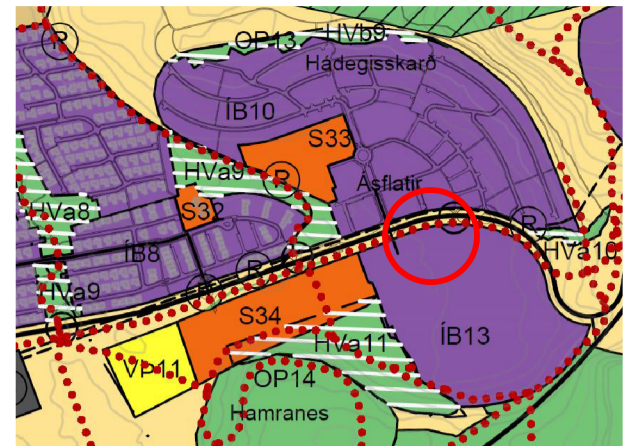
Gefnar eru upp hámarkshæðir bygginga. Fjöldi hæða er gefinn upp og ekki er heimilt að fjölga lóðum þó heildarhæð sé innan uppgefna hámarkshæða. Þakform er frjálst.

#### HÖNNUN BYGGINGA

Mikilvægt er að fjölbreytileiki einkenni hliðar húsa. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einleitan samfelldan vegg heldur sé uppbrott náð fram með litum, efnisvali, útbyggingum og svölum. Forðast skal endurtekingar í efnis og litavali. Heimilt er að fara með útbyggingar og svalir á efrri hæðum út fyrir lóðarmörk og byggingarreit allt að 160 sm. Svalganga eru heimildir, en þó aðeins á húshlutum sem snúa frá götum. Á skipulagsuppdrætti er stjórnumerking þar sem gert er ráð fyrir uppbrottum í útliti.

#### ÍBÚÐAFJÓLDI

Fjöldi íbúða í hverju húsi er tilgreindur á deiliskipulagsuppdrætti. Sá fjöldi miðast við að íbúðir séu um 80 m<sup>2</sup>.



Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025

## SKÝRINGAR

  Mörk skipulagssvæðis

  Lóðarmörk

  Bundin byggingalína

  Byggingareitur

  Byggingareitur neðanjarðar-bilagemyslu

  Byggingareitur útbyggingar

  Bilastæði - fjöldi

  Götur

  Göngustígur / gangstétt

  Djúpgámur

● Gróður á lóð

  Hæð bygginga - Fjöldi íbúða

  Lóðarstærðir

  Lóðarnúmer

● Almenn göngutengsl - leiðbeinandi

★ Uppbrot í útliti

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur hlotið meðferð í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 2020

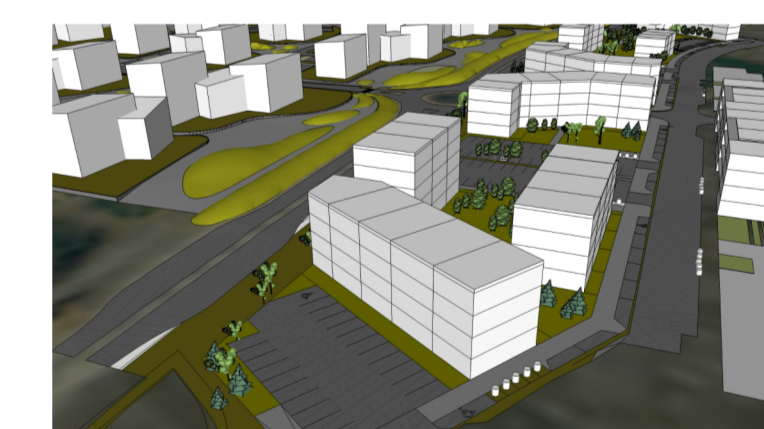
F.h. Bæjarstjóra Hafnarfjarðar

Tillagan var auglýst frá 2020 til 2020. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í b-deild Stjórnartíðinda þann 2020

## LÓÐARTAFLA

Lóð 1	Lóð 2	Lóð 3	Lóð 4	Lóð 5	Lóð 6
<b>Skilmálar:</b> Samtals lóðarstærð: 1545m <sup>2</sup> Hámarksþæð 4 hæðir Hámarksfjöldi íbúða 20 Fjöldi bilastæða 22 Nýtingarlutfall ofanjarðar: 1.2	<b>Skilmálar:</b> Samtals lóðarstærð: 2284m <sup>2</sup> Hámarksþæð 3-5 hæðir Hámarksfjöldi íbúða 27 Fjöldi bilastæða 28 Nýtingarlutfall ofanjarðar: 1.1	<b>Skilmálar:</b> Samtals lóðarstærð: 2042m <sup>2</sup> Hámarksþæð 4 hæðir Hámarksfjöldi íbúða 24 Fjöldi bilastæða 28 Nýtingarlutfall ofanjarðar: 1.1	<b>Skilmálar:</b> Samtals lóðarstærð: 2042m <sup>2</sup> Hámarksþæð 4 hæðir Hámarksfjöldi íbúða 24 Fjöldi bilastæða 28 Nýtingarlutfall ofanjarðar: 1.1	<b>Skilmálar:</b> Samtals lóðarstærð: 2444m <sup>2</sup> Hámarksþæð 3-4 hæðir Hámarksfjöldi íbúða 25 Fjöldi bilastæða 29 Nýtingarlutfall ofanjarðar: 1	<b>Skilmálar:</b> Samtals lóðarstærð: 1993m <sup>2</sup> Hámarksþæð 4 hæðir Hámarksfjöldi íbúða 28 Fjöldi bilastæða 29 Nýtingarlutfall ofanjarðar: 1.3

## Prívíddarmyndir



ASK ARCHITECTUR EHF.  
 GÖRUGÓTI 9 101 REYKJALÚK  
 SMÍ 515 0300 FAX 515 0319  
 WWW.ASK.IS

HAFNARFJARÐARBÆR  
 UMFERÐIR OG TÆÐIR



## VERKEFNI HAMRANES HAFNARFIRÐI

TEIÐUNG  
 DEILISKIPULAG  
 REITIR 6, 10 OG 11

MKV. 1:1000  
 HANNA: SS  
 TERNA: SS  
 YFIR: PG  
 DAGS: 20.01.2020  
 ÚTGAFA

VERU. NÚM. 1934  
 AUKERENI-NÚM. TERNINGAR 05-01

© ÖLL ÁRNOT OG AFRIFLUN TERNINGAR ER HÁÐ SAMRÝRASK ARKITEKTA, EKKI SKAL MÆLA UPP AF TERNINGU.