

# Deiliskipulag Hamranes vestur, áfangi A



## Staðsetning reits, Hamranes vestur - áfangi A

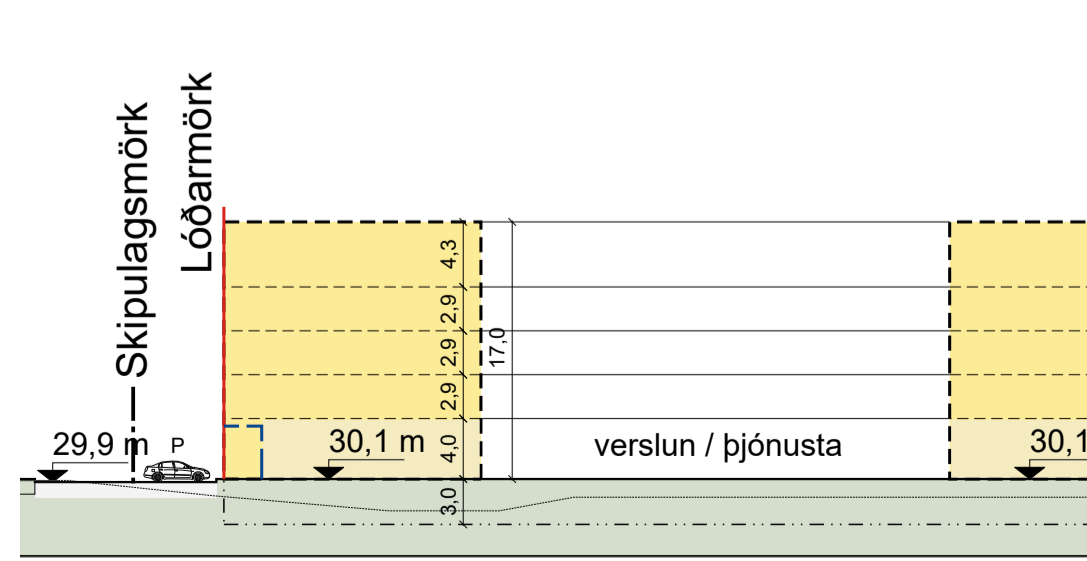
**GREINARGERÐ**  
**Reitur 6. A Hamranesi**  
**Áshamar 50**  
**Greinargerð með deiliskipulagi**  
**Skipulagssvæði**  
 Deiliskipulagi nær yfir reit 6. A sem er Áshamar 50. Skipulagssvæðið afmarkast út á nærliggjandi götu allt umlykjandi lóðina.  
**Aðalskipulag**  
 Áshamar 50 reitur 6.A er á reit S34 í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 ásamt síðari breytingum. Um er að ræða sérstakt þróunarsvæði. Unnið hefur verið rammaskipulag fyrir svæðið.  
**Rammaskipulag**  
 Rammaskipulagið leggur áherslu á eftirfarandi:

- Fjölbreytt búsetuform og möguleika á atvinnustarfsemi í íbúðabygð.
- Að byggja sig að landslagi, náttúru og veðurfari
- Að byggja móti götumynd
- Að draga úr umfangi og ásynd bilastæða
- Að nota sjálfbærar byggingaraðferðir og blágrænar ofanvatslausnir

Lóðin er síðasta lóðin á þróunarsvæðinu og verður lóð áhersla á að ná markmiðum rammaskipulagsins eins og kostur er í samræði við útfærslu sveitarfélagsins.  
**Veðurfar**  
 Ráða má úr gögnum um veðurfar að almennt séu vetur mildir en sumur svöl. Hafgöla úr norð-vestri er algeng á góðvindriddögum.  
**Markmið deiliskipulagsins**  
 Skapa skal mest skjól fyrir íbúðir og mynda rými og eða svalar sólarmergin við allar íbúðir eins og kostur er. Atvinnurými skulu vera aðgengileg öllum en rekstur þeirra þrífalegur og í góðu samræmi við íbúðarverfið í heild. Óheimilt er að vera með starfsemi sem veður óþrífandi og hávaða en gera skal ráð fyrir möguleikum á kaffihúsi eða öðru slíku sem gætt gæti hverfið lífi og styrkt mannlíf utanhúss á svæðinu.  
 Koma skal aðkomu að bílakjallara þannig fyrir að hún verði sem minnst áberandi og skerði sem minnst útirými svæðisins.  
**Lýsing á deiliskipulagi**  
 Tillagan gerir ráð fyrir fjölbýlishúsi með allt að 40 íbúðum á efri hæðum. Á jarðhæð húss skal koma fyrir atvinnustarfsemi, verslun, þjónustu eða annarni sérhæfðri starfsemi sem er í sátt við umhverfi slitt og íbúðir á efri hæðum. Lögð verður áhersla á að skapa útirými sem nýstast íbúum hússins sem njóta skjóls og efla samneyti íbúanna.  
 Atvinnurými, verslun og þjónusta skulu vera á jarðhæð. Atvinnurými eru aðgengileg öllum og skulu uppfylla algilda hönnun að öllu leyti skv. 6. Kaffa byggingarreglugerðar.

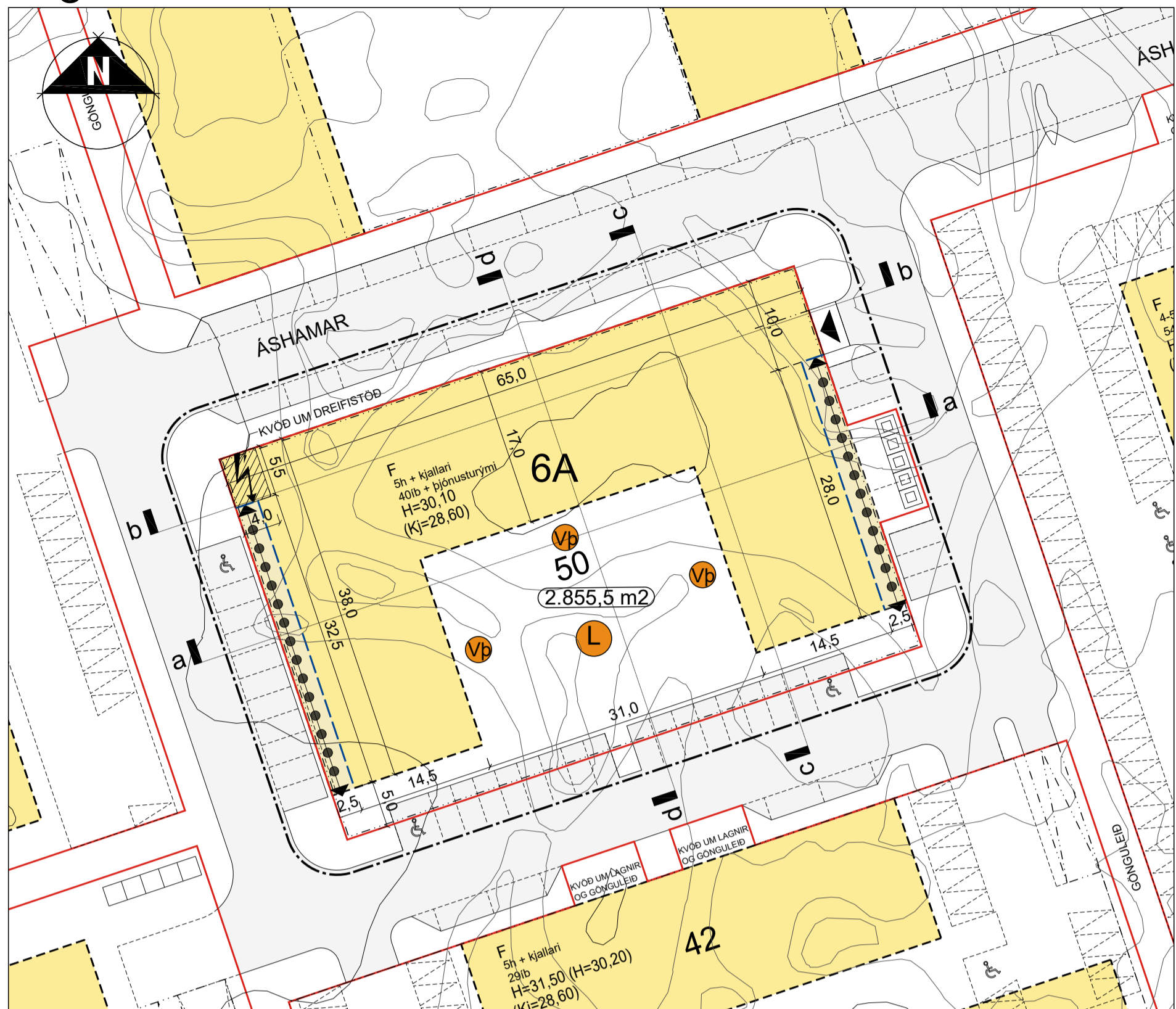
Bílakjallari er að öllu leyti niðurgraffinn með einni aðkomu. Heimilt er að hafa geymslur, inntök og tæknirými eða önnur hlíðstæð rými fyrir íbúðir í kjallara  
**Lóð**  
 Lóðin Áshamar 50 er í miðju þróunarhverfi Hamranessvæðisins. Lóðin er flöt og eru aðkomagötur að lóðinni á alla vegu. Að framkvæmdum loknum vörður öll lóðin manggerð.  
**Landnotkun**  
 Um er að ræða þróunarreit þar sem lóðin eru almennt undir íbúðir. Lóðin Áshamar 50 hefur þá sérstöðu að þar skal vera atvinnurými, verslun eða þjónusta á jarðhæð.

Lóðarstærð  
 Stærð lóðar er nú 2.795 m<sup>2</sup> en verður 2.855,5 m<sup>2</sup> eftir deiliskipulagstillögum.  
 Nýtingarhlutfalli  
 Nýtingarhlutfalli lóðar skal vera að hámarki 1,7 að byggðum fermetrum ofanjarðar. Telja skal bæði A- og B-rými.  
 Stærðir  
 Heildarstærð húss ofanjarðar skal vera að hámarki 4751,5m<sup>2</sup> íbúðir á 2. til 5. hæð skulu að hámarki vera 3750m<sup>2</sup> Jarðhæð skal vera um 1000m<sup>2</sup>  
 Fjöldi íbúða  
 Hámarksfjöldi íbúða skal vera 40  
 Allar íbúðir skulu vera á 2. - 5. hæð hússins. Allar íbúðir skulu eiga aðgang að sameiginlegum rýmum s.s. garði og mögulegum þaksvólum sem heimilt er að útfæra sem sameiginlegt garðrými. Einstaka umferðaleiðir geta þó verið sameign sumra.  
 Heimilt er að gera þaksvölur fyrir einstaka íbúðir sem séráfnatæriti enda sé sameiginlega þaksvölur aðgengilegar öllum íbúðum.  
**Atvinnurými**  
 Gert er ráð fyrir atvinnurekstri á jarðhæð hússins. Miðað er við einhverskonar verslun eða þjónustu eða sérhæfða þjónustu sem fellur vel að umhverfinu.  
**Kvöð um uppbrót**  
 Engin veggflötur skal vera lengri en 8-10 metrar, án uppbrots í formi inn- og/eða útskota, efnis eða litabreytinga. Uppbrötin geta tekið til einnar eða fleiri hæða húss en uppbrötin veggflötur skal aldrei vera hærrí en þrjár hæðir.  
**Bilastæði**  
 Gera skal ráð fyrir 0,4 gestastæðum á lóð fyrir hverja íbúð. Heimilt er að hafa þrjú þeirra sem skilgreind stæði fyrir deilibleila og skulu þau þá útbúin tengingu fyrir hliðslustöð. Skaffa skal eitt stæði fyrir hverja 50m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis en að hámarki 20 stæði. Fjögur þeirra stæða skulu útbúin tengingu fyrir hliðslustöðvar. Hliðslustæði skulu einnig vera heimil fyrir gesti íbúa til hliðslu.  
**Bilgeymsla - kjallari**  
 Bilgeymsla skal vera í kjallara hússins. Miðað skal við eitt stæði á hverja íbúð undir 80m<sup>2</sup> (nettó rými íbúðar ofan jarðar). Fyrir hverja íbúð sem er stærri skal miða við 2 stæði.  
 Hver íbúð skal eiga eitt stæði í bílakjallara sem er með 16 ampera tengili fyrir hliðslu.  
 Heimilt er að koma fyrir geymslum íbúða og sameiginlegum tæknirýmum í kjallara.  
**Aðkoma að bilageymslu**  
 Miðað er við að aðkoma að bilageymslu sé úr norð- austur horni hússins og fellur rampi undir hösið sjálf. Staðsetning aðkomu að bilageymslu er leiðbeinandi og skal hún endanlega staðsett í aðaluppdráttum. Staðsetning bilageymslu má ekki rýra önnur ákvæði né gæði verkefnisins.  
**Aðgengi algild hönnun**  
 Fara skal eftir kröfum 6. Kaffa byggingarreglugerðar um algilda hönnun.  
**Reiðhjól**  
 Sameiginleg hjólageymsla skal vera á jarðhæð hússins. Koma skal fyrir í það minnsta ein hjóli á hverja íbúð. Ráða má hjólum á vegg eða notast við aðrar þekktar lausnir til að nýta hjólageymslu.  
**Sorpgeymslur og sorpflokkun**  
 Gert er ráð djúpgámum við norðvestur horn húss. Gera þarf ráð fyrir svæði sem er allt að 4x15 metrar. Sorpi frá atvinnurýmum sem ekki flokkast sem heimilissorpi skal komið fyrir innandyra.



Snið a-a, mkv. 1:500

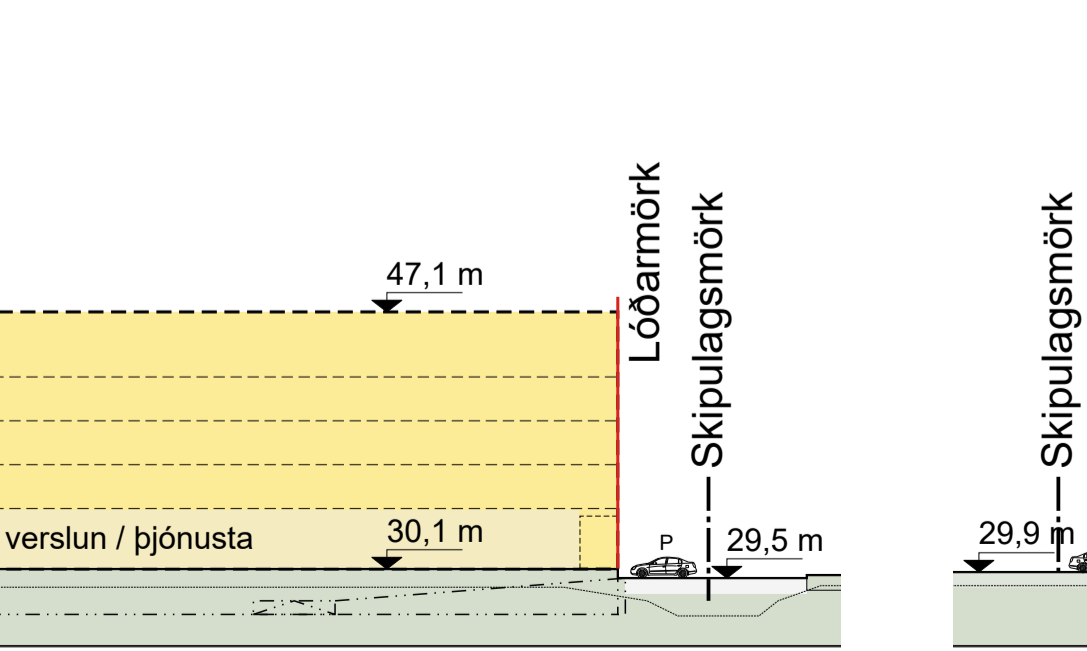
# vegna Reiturs 6a Áshamar 50



## Deiliskipulagsuppdráttur, mkv. 1:500

**Frágangur lóða**  
 Ganga skal frá lóð þannig að íbúar hafi garðrými til afnota sem ekki er notað fyrir atvinnurými. Heimilt er að hafa hluta af garðrými fyrir íbúðir á þaksvólum sem eru aðgengilegar öllum íbúum hússins. Garðsvæði fyrir íbúa sé ekki minna en 40% af útsvæði lóðar. Útsvæði fyrir sérnotareiti atvinnurýma sé ekki minna en 30% af útsvæði lóðar  
**Séráfnatæritir**  
 Heimilt er að skilgreina séráfnatæriti framan við atvinnurými. Þar væri t.d. heimilt að hafa borð fyrir kaffihús eða aðra álíka notkun sem er öllum íbúum til heilla. Ekki er heimilt að nota séráfnatæriti undir starfsemi sem rýrir svæðið til íbúða.  
**Hljóðvist**  
 Ekki er að sjá að sérstakar ráðstafanir þurfi að gera vegna hljóðvistar. Fyrir liggur hljóðvistarþyrsla frá Mannviti sem stuðst verður við í hönnun hússins.  
**Lagnir og veitur**  
 Húsið tengist dreifikerfi þéjarinn. Kvaðir um lagnir og dreifikerfi koma fram á mæli- og hæðarblöðum.

**SKÝRINGAR:**  
 Mörk skipulagssvæðis  
 Lóðarmörk  
 Byggingarreitur  
 Byggingarreitur innregin 1.hæð  
 Byggingarreitur bílakjallari  
 Götur  
 Innkeyrsla niður í bílakjallara  
 Bílastæði  
 Djúpgámur  
 Kvöð um gönguleið  
 Kvöð um dreifistöð  
 6A Deiliskipulagsreitir  
 Stærð lóða  
 Leiksvæði  
 Útisvæði fyrir veitingar og þjónustu



Snið b-b, mkv. 1:500

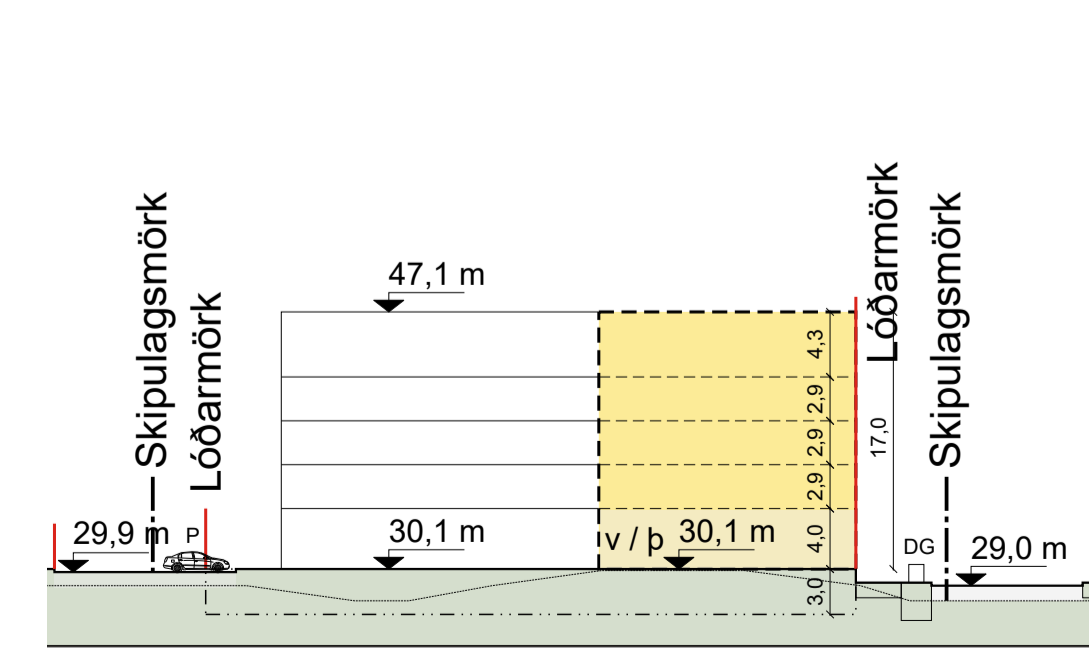
# vegna Reiturs 6a Áshamar 50



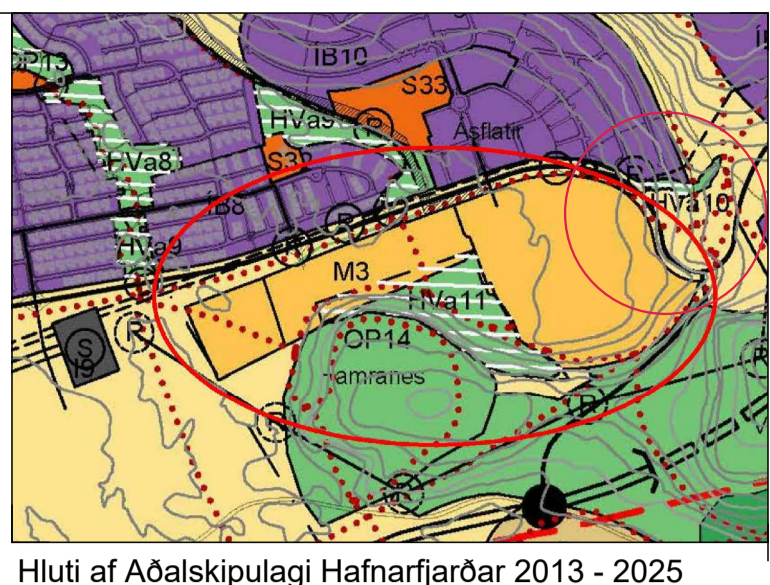
## Deiliskipulagsuppdráttur, mkv. 1:500

**Frágangur lóða**  
 Ganga skal frá lóð þannig að íbúar hafi garðrými til afnota sem ekki er notað fyrir atvinnurými. Heimilt er að hafa hluta af garðrými fyrir íbúðir á þaksvólum sem eru aðgengilegar öllum íbúum hússins. Garðsvæði fyrir íbúa sé ekki minna en 40% af útsvæði lóðar. Útsvæði fyrir sérnotareiti atvinnurýma sé ekki minna en 30% af útsvæði lóðar  
**Séráfnatæritir**  
 Heimilt er að skilgreina séráfnatæriti framan við atvinnurými. Þar væri t.d. heimilt að hafa borð fyrir kaffihús eða aðra álíka notkun sem er öllum íbúum til heilla. Ekki er heimilt að nota séráfnatæriti undir starfsemi sem rýrir svæðið til íbúða.  
**Hljóðvist**  
 Ekki er að sjá að sérstakar ráðstafanir þurfi að gera vegna hljóðvistar. Fyrir liggur hljóðvistarþyrsla frá Mannviti sem stuðst verður við í hönnun hússins.  
**Lagnir og veitur**  
 Húsið tengist dreifikerfi þéjarinn. Kvaðir um lagnir og dreifikerfi koma fram á mæli- og hæðarblöðum.

**SKÝRINGAR:**  
 Mörk skipulagssvæðis  
 Lóðarmörk  
 Byggingarreitur  
 Byggingarreitur innregin 1.hæð  
 Byggingarreitur bílakjallari  
 Götur  
 Innkeyrsla niður í bílakjallara  
 Bílastæði  
 Djúpgámur  
 Kvöð um gönguleið  
 Kvöð um dreifistöð  
 6A Deiliskipulagsreitir  
 Stærð lóða  
 Leiksvæði  
 Útisvæði fyrir veitingar og þjónustu



Snið c-c, mkv. 1:500



Hluti af Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 - 2025

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og byggingarráði

þann \_\_\_\_\_ 2022

Skipulagsfulltrúi

og samþykkt í bæjarstjórn þann \_\_\_\_\_ 2022

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 2022

með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 2022

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í

B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2022.



Hafnarfjörður

## Deiliskipulagstillaga Hamranes Reitur 6A (Ashamar 50) Deiliskipulagsuppdráttur

Sveitarfélag: Hafnarfjörður  
 Áfangi: Deiliskipulag  
 Mælikvæði: Mælikvæði  
 Verknúmer: 22-021  
 Dagsetning: 01.06.2022  
 Útgáfa: A  
 Tæknir: x af x

Skipulagshöfundar:



Vestunvör 7 • 200 Kópavogur • S:511 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is