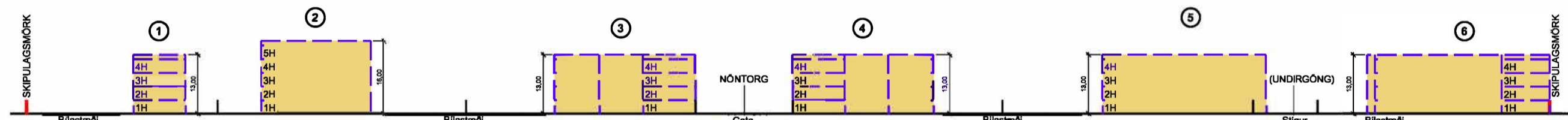


Deiliskipulag: HAMRANES, REITIR 6, 10 OG 11



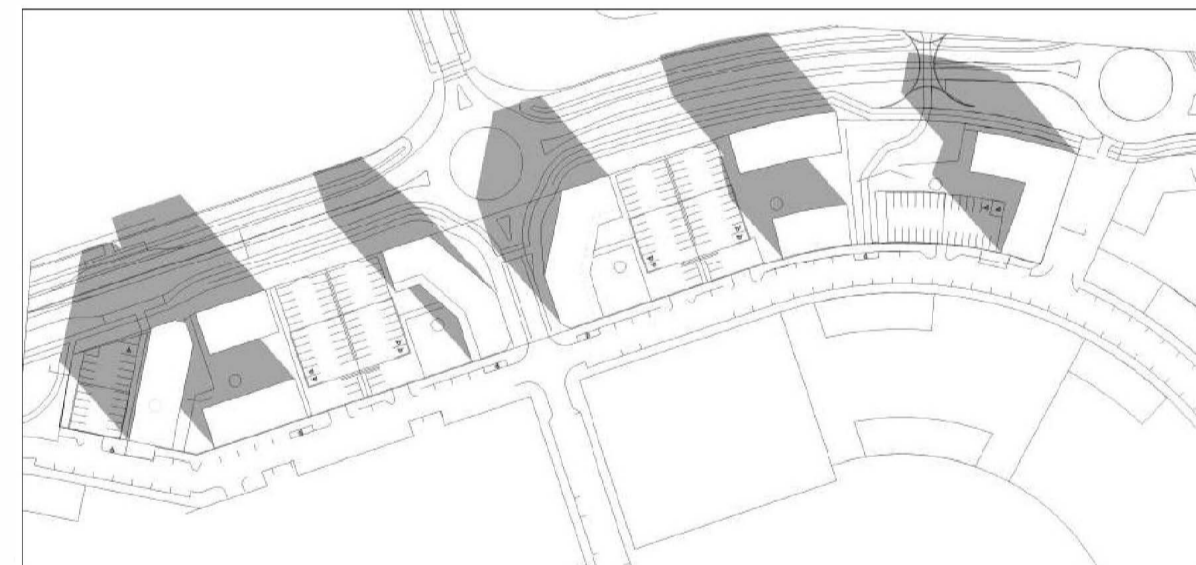
DEILISKIPULAG - HAMRANES, REITIR 6, 10 OG 11

Mkv. 1:1000

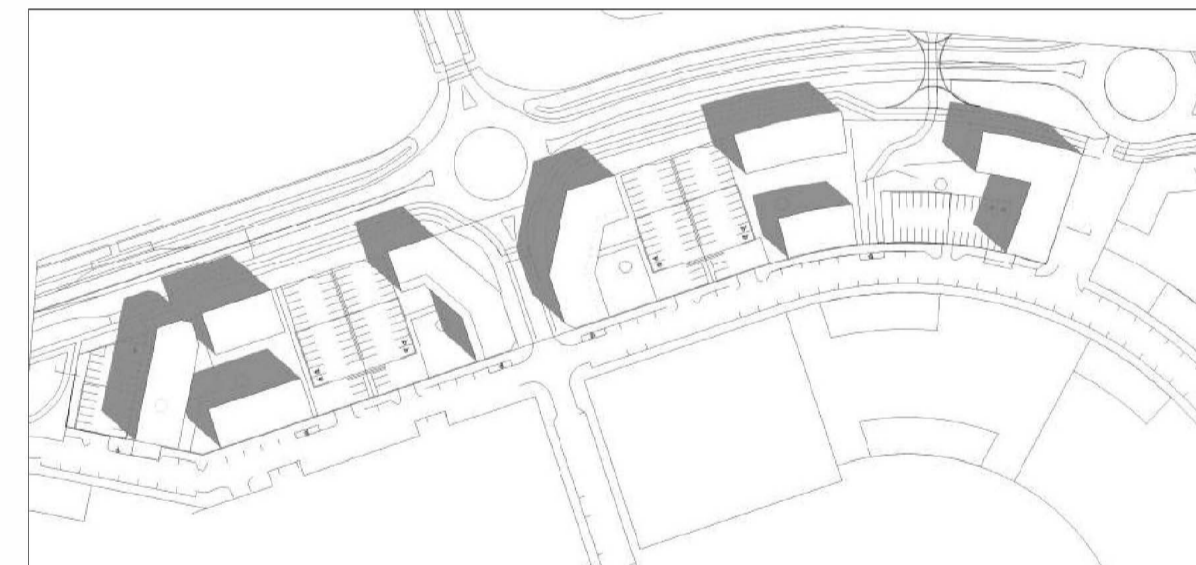


SNID A-A

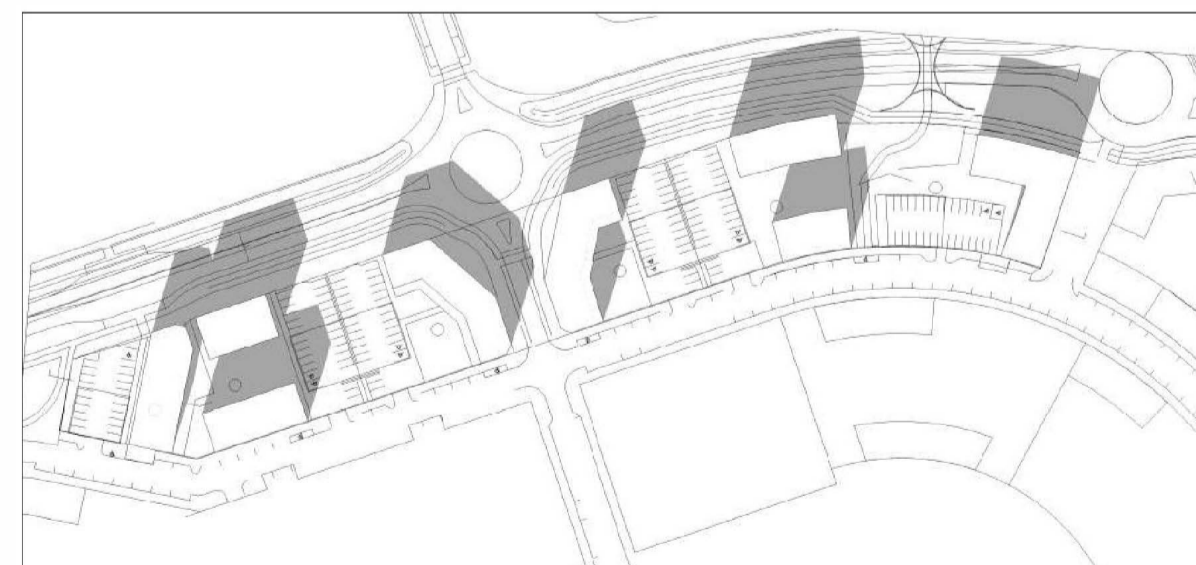
Mkv. 1:1000



24.mars kl.10:00



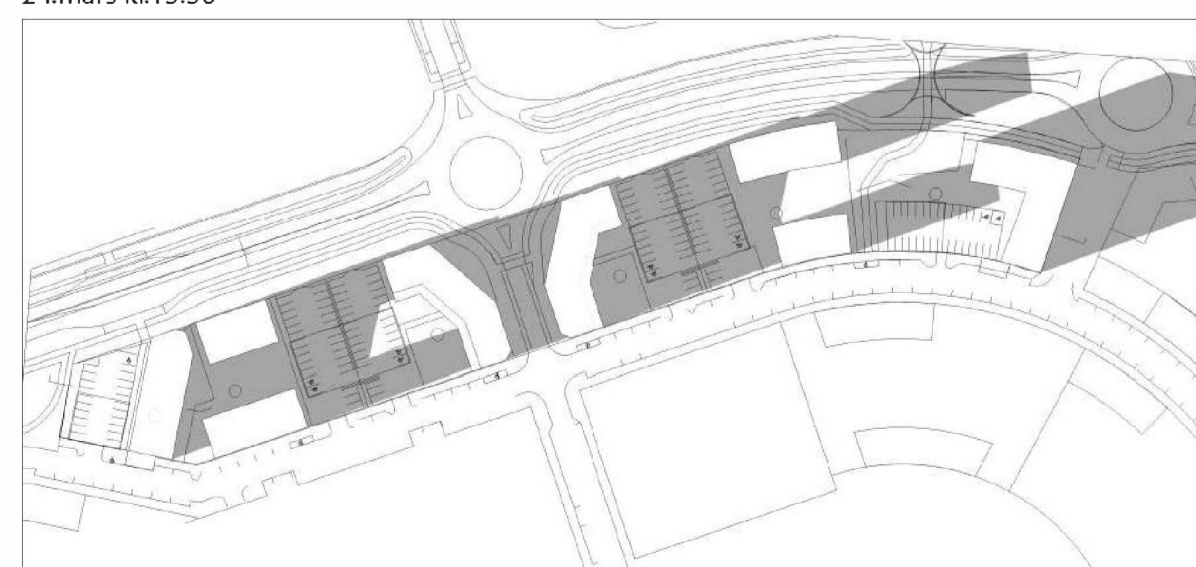
21.júní kl.10:00



24.mars kl.13:30



21.júní kl.13:30



24.mars kl.17:00

SKUGGAVARP



21.júní kl.17:00

INNGANGUR

Um er að ræða nýtt deiliskipulag á svæði sem er hluti af svæði íb13 í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Þetta deiliskipulag fjallar um nýrsta hluta svæðisins sem er íbúðarsvæði sunnan við Ásvallabraut. Hverfið kallast Hamranes. Deiliskipulagið er sett fram á einum uppdraetti.

ÁDRAGANDI - 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 líverými.“ Rammaskipulagið skiptir svæðinu í áfanga. Þróunarsvæði A, B og C. Skipulag sem hér er ræðir tilheyrir áfanga A – Norðurhluta 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 reiti 6, 10 og 11 í Hamraneslandi skv. drögum að rammaskipulagi. Deiliskipulagstillagan afmarkast af Ásvallabraut til norðurs og Hringhamri til suðurs, Kvíðhamri til norðurs og leikskólalóð/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 skipulagsuppdraetti) og reitum 10 og 11 skipt í 3 lóðir (4-6 á skipulagsuppdraetti). Á lóðum 2 og 5 eru tvær byggingar en á öðrum lóðum ein bygging. Hús eru fjölbýlishús á 3-5 hæðum og eru íbúðafjöldi að hámarki 148 og nýtingarhlutfall að jafnaði 1-1,3 ofanjarðar (sjá toflur). Eingöngu er gert ráð fyrir íbúðum á lóðunum og ekki gert ráð fyrir verslun eða þjónustu. Bilastæði eru innan lóða, á yfirborði. Gert er ráð fyrir amk. 1 staði á íbúð minni en 80 m². Bilastæði samkvæmt því skulu leyst á yfirborði lóðar. Óskil á lóðarhafi eftir stærri íbúðum, þá skal gera ráð fyrir 2 staði á slíkar íbúðir. Umframstæði sem slíkar kallast á bilastæði í kjallara. Heimilt er að byggja bilakjallara 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 AÐKOMA

Megin aðkoma að skipulagsvæðinu er um Ásvallabraut sem tengir skipulagsvæðið við Kaldárselsveg til austurs og Ásbraut og Krýsvíkuvægið til vesturs. Ásvallabrautin er því vel tengd öðrum stofnleiðum og er skipulagsvæðið því jafnframt skammt frá stoppstöð almenningsvagna. Svæðið er sunnanmegin við Vallar- og Skarðshlíðarhverfi. Skarðshlíðarskóli er hverfis skóli sem er um 400 m norðan við skipulagsvæðið 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.

HLJÓDVIST

Skoða þarf sérstaklega hljóðvist frá Ásvallabraut. Lausnir eru varða hljóðvist verði í samræmi ákvæða gildandi byggingareglugerðar.

UMHVERFISÁHRIF

JÁKVÆÐ ÁHRIF

Með deiliskipulaginu er verið að stöðja við núverandi byggð, fylgja íbúum, styrkja innvið og auka uppbyggingu og hverfislífi á svæðinu. Nálægt við nátturu skapar fjölbreytta möguleika á útivist.

NEIKVÆÐ ÁHRIF

Skipulagsvæðið 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.

GREINAGERÐ

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 framhaldi af samþykktu deiliskipulagi.

LÝSING Á TILLOGU

Skipulagsvæðið er byggt upp á 6 lóðum. Bilastæði eru staðsett ofanjarðar inn á lóðum. Tillaga er gerð út frá stefnu um hagkvæmt húsnæði. Heimilt er að vera með svalganga eða svalgangshús. Leitast skal til að svalgangan snúi inn á lóðum en ekki út að götum og askilegt er að svalgangan séu að hluta til lóðar. Hæð húsa er mismunandi, 3 – 5 hæða hús en mikilvægt er að byggðin verði ekki einleita. Til að ná fram fjölbreytni í útlutun er hugt brjóta upp í litum og efnisvali.

LÓÐIR OG INNGARÐAR

Leitast skal við að hafa frágang lóða metnaðarfullan með víðeigandi leikskjúm og gróðri. Á lóðum skal gera ráð fyrir hjólastæðum. Inngarðar eru fyrst og fremst helgaðir gangandi vegfarendum og íbúum hverfisins. Askilegt er að stígar með almennri umferð séu með snjóbræðslu. Kvóð er um að lóðir 1 og 2 séu leystar sameiginlega þannig að leiksvæði og gróðursetning myndi eina heild.

BILASTÆÐI

Á skipulagsvæðinu er gert ráð fyrir einu bilastæði á íbúð sem er minni en 80 m². Á deiliskipulagi er gert ráð fyrir að leysa þessi bilastæði á landi ofanjarðar innan lóða. Séu íbúðir stærri en 80 m² er krafu um 1,5 staði á íbúð. Heimilt er að leysa bilastæði umfram eitt staði á íbúð neðanjarðar. Gert er ráð fyrir að gata sunnan skipulagsvæðis verði með almennum bilastæðum.

SORP

Á þessu svæði verða úrgangsmál leyst með djúpgámum samkvæmt reglum Hafnarfjarðarbajar. Djúpgámur eru staðsettir innan lóða og mikilvægt er að aðgengi að þeim sé gott og askilegt er að snjóbrætt sé umhverfis gámana. 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

Byggingarreitur eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra nema annað sé tekið fram. Byggingarreitur er ýmist sýndur bundinn eða óbundinn (brötin lína). Einnig eru sýndir byggingarreitur svalganga og mögulegra byggingahluta. Heimilt að byggja svalir og útbýggingar út fyrir byggingarreit að hámarki 1,6 m þar sem aðstaður leyfa. Þessar útbýggingar mega þó aldrei vera meira en 20% af hverri úthlið. Þakform eru frjáls innan þess ramma sem skilmálsáleiðingar sýna.

HÆÐIR HÚSA

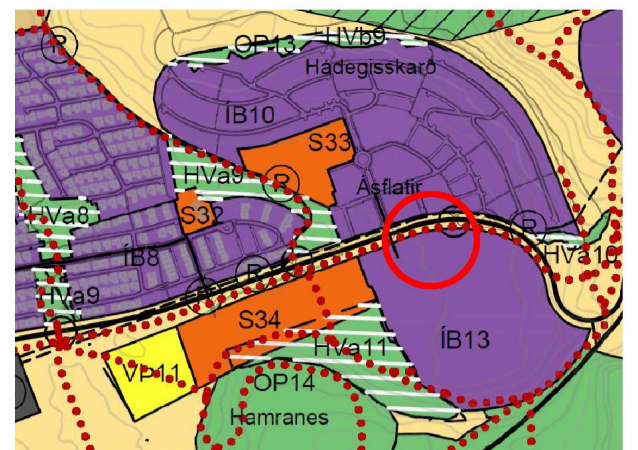
Gefnar eru upp hámarks hæðir bygginga. Fjöldi hæða er gefinn upp og ekki er heimilt að fjölga hæðum þó heildarhæð sé innan uppgefninga hámarks hæða. Þakform er frjálst.

HÖNNUN BYGGINGA

Mikilvægt er að fjölbreytli einkenni hliðar húsa. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einleita samfelldan vegg heldur sé uppbrott náð fram með litum, efnisvali, útbýggingum og svölum. Forðast skal endurtekingar í efnis og litavali. Heimilt er að fara með útbýggingar og svalir á efri hæðum út fyrir lóðarmörk og byggingarreit allt að 160 sm. Svalgangan eru heimilur, en þó aðeins á húshlúðum sem snúa frá götum. Á skipulagsuppdraetti er stjórnumerking þar sem gert er ráð fyrir uppbrotti í útliti.

ÍBÚÐAFJÓLDI

Fjöldi íbúða í hverju húsi er tilgreindur á deiliskipulagsuppdraetti. Sá fjöldi miðast við að íbúðir séu um 80 m².



Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagsvæðis
- Lóðarmörk
- Bundin byggingalína
- Byggingareitur
- Byggingareitur neðanjarðar-bilageymslu
- Byggingareitur útbýggingar
- Bilastæði - fjöldi
- Gótur
- Göngustígur / gangstétt
- Djúpgámur
- Gróður á lóð
- Hæð bygginga - Fjöldi íbúða
- Lóðarstærðir
- Lóðarnúmer
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Uppbrot í útliti

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur hliðð meðferð í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt í skipulags- og byggingaráði Hafnarfjarðar þann _____ 2020

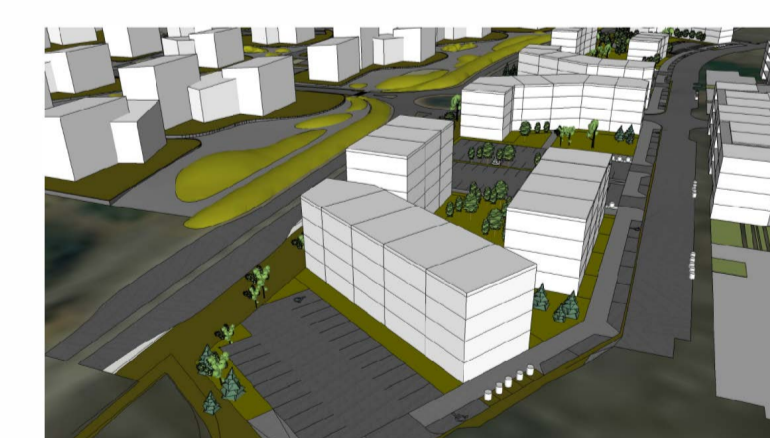
F.h. skipulags- og byggingaráðs Hafnarfjarðar

Tillagan var auglýst frá _____ 2020 til _____ 2020. Auglýsing um gámsritöku breytinganna var birt í _____ Stjórnartíðinda þann _____ 2020

LÓÐARTAFLA

Lóð 1	Lóð 2	Lóð 3	Lóð 4	Lóð 5	Lóð 6
Skilmálar: Samtals lóðarstærð: 1545m ² Hámarks hæð 4 hæðir Hámarksfjöldi íbúða 20 Fjöldi bilastæða 22 Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1.2	Skilmálar: Samtals lóðarstærð: 2284m ² Hámarks hæð 3-5 hæðir Hámarksfjöldi íbúða 27 Fjöldi bilastæða 28 Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1.1	Skilmálar: Samtals lóðarstærð: 2042m ² Hámarks hæð 4 hæðir Hámarksfjöldi íbúða 24 Fjöldi bilastæða 28 Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1.1	Skilmálar: Samtals lóðarstærð: 2042m ² Hámarks hæð 4 hæðir Hámarksfjöldi íbúða 24 Fjöldi bilastæða 28 Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1.1	Skilmálar: Samtals lóðarstærð: 2444m ² Hámarks hæð 3-4 hæðir Hámarksfjöldi íbúða 25 Fjöldi bilastæða 28 Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1	Skilmálar: Samtals lóðarstærð: 1993m ² Hámarks hæð 4 hæðir Hámarksfjöldi íbúða 28 Fjöldi bilastæða 29 Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1.3

Prívíddarmyndir



HAFNARFJARÐARBÆR
UMHVERFIS- OG TÆKNISVIÐ

ASK ARKITEKTAR EHF.
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJALÚK
SÍM: 515 0000 FAX: 515 0319
WWW.ASK.IS



VERKNEFI HAMRANES HAFNARFIRDI	MOY. I A1 1:1000
TÆLNU TÆKNINGAR DEILISKIPULAG REITIR 6, 10 OG 11	HANNA SS
	TEKNAÐ SS
	YFIR: PÞ
	ÞAKS: 20.01.2020
VERK NR. 1934	ALDRENI - NÚVER TÆKNINGAR 05-01
	ÓTÖFA

© ÖLL AFRÖG OG AFRITUN TÆKNINGAR ER HÁÐ SAMFYKKASK ARKITEKTA. EDDI BRAL MÆLA UPP AF TÆKNINGU.