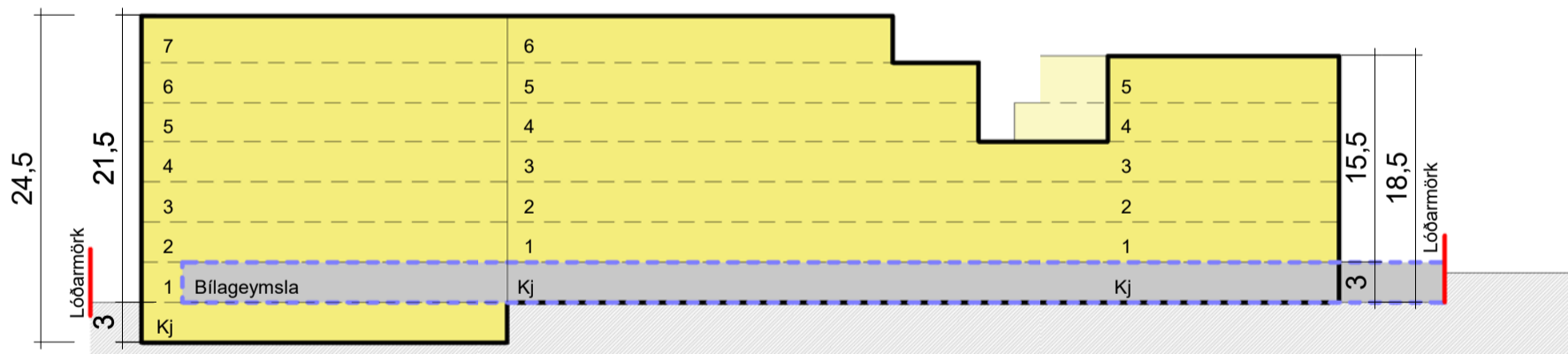


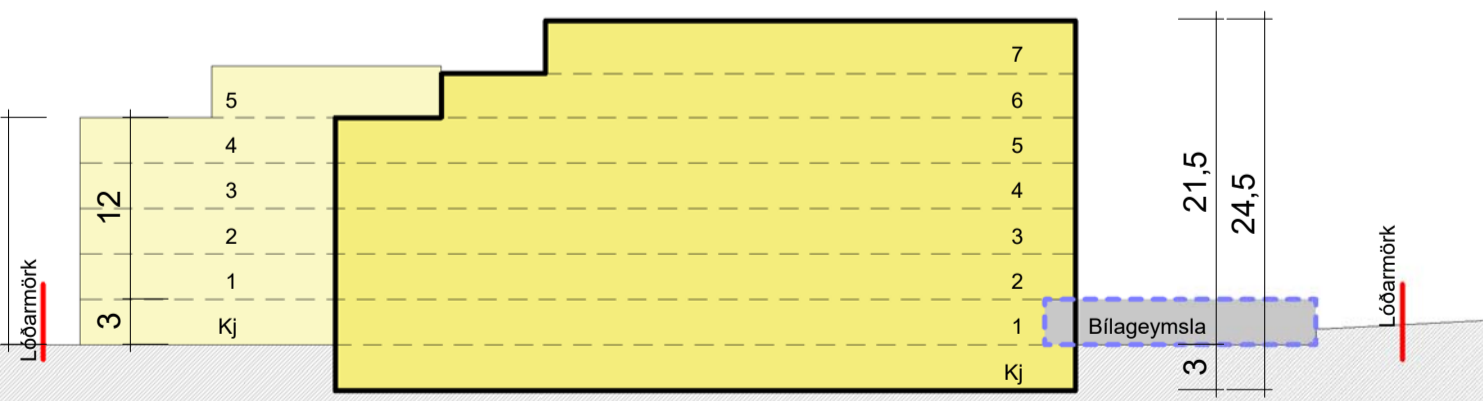
## Skipulagsuppdráttur

1 : 500



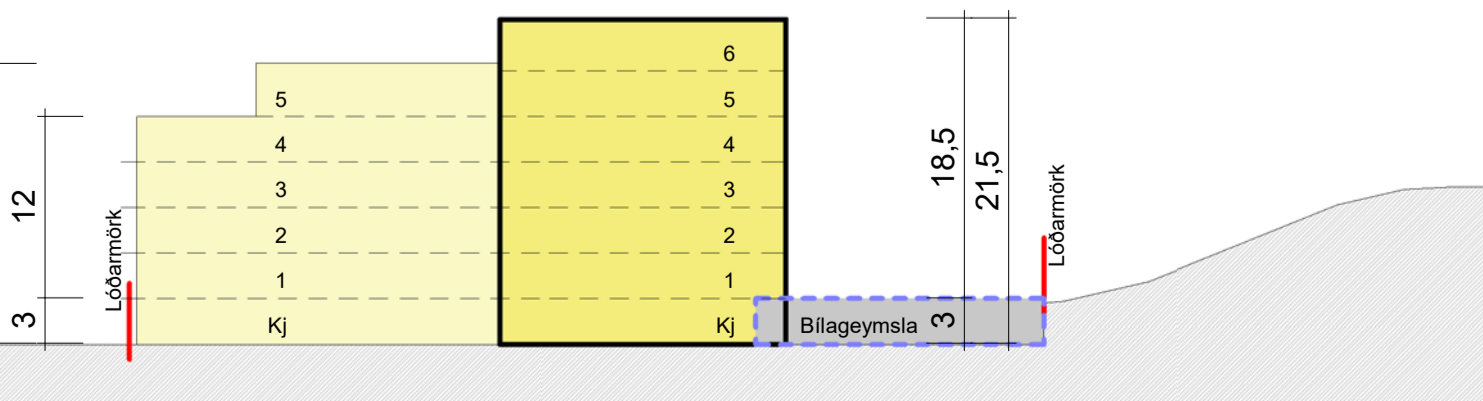
## Austur útlit

1 : 500



## Suður útlit

1 : 500



## Snið A-A

1 : 500

## GREINARGERÐ

### ALMENNT

#### Inngangur

Um er að ræða nýtt deiliskipulag á lóð í Hamranesi sem er hluti af svæði M3 í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Deiliskipulagið tekur til reits 25.B austan Hringhamars og norðan Baughamars. Ekkert deiliskipulag er til fyrir lóðina.

#### Afmörkun, aðstæður og markmið

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af lóðarmörkum reits 21.B til norðurs, Hringhamri til vesturs og Baughamri til suðurs. Til austurs er landhalli upp að Ásvallabraut þar sem engar byggingar verða. Helstu markmið nýs deiliskipulags eru að fylgja eftir áformum aðalskipulags um framboð á helstu gerðum íbúðarhúsa.

Deiliskipulagið hefur auk þess það að markmiði að skapa skjólgóð og sólrík græn svæði fyrir íbúa Hamraness. Byggingarnar opnast í suður/vestur þess að græn svæði njóti sólar og hlés frá norðlægum vindáttum. Þá er horft til þess að birtuskilyrði innan íbúða verði með sem besta móti. Bílastæðum er komið fyrir á bakvið byggingar á tveimur hæðum til að lágmarka áhrif þeirra á umhverfið.

#### Deiliskipulag

Þrjár byggingar eru á lóðinni. Bygging A er nýrst á lóðinni, bygging B er fyrir miðri lóðinni og bygging C er syðst. Eitt stigahús er í hverri byggingu. Flóttaleiðir eru tryggðar með tveim sjálfstæðum leiðum úr hverri íbúð.

#### Nýtingarhlutfall

Lóðin er 5.338,5 m<sup>2</sup> að stærð og nýtingarhlutfall að hámarki 1,55 A-m2 ofanjarðar.

#### Hæðir húsa

Byggingarnar eru 3-7 hæðir. Bygging A er 4-5 hæðir + kj, bygging B er 3-6 hæðir + kj og bygging C er 5-7 hæðir + kj. Byggingar stallað í takt við landslag og til að tryggja uppbrót í útliti bygginga. Stöllum bygginga bætir ekki einungis útlit bygginga heldur býr til möguleika á þaksvólum, eykur útsýni og nýtir sólaráttir að fullu. Möguleiki á þakíbúðum veitir aukin gæði og fjölbreytni í íbúðasamsetningu.

#### Íbúðafjöldi

Að hámarki eru 90 íbúðir á lóðinni.

#### HÆÐIR HÚSA

Byggingar eru 3-7 hæðir, 5 hæðir meðfram Hringhamri. Húsin liggja að hluta að Hringhamri og mynda gótukassa en opnast svo með grænu svæði á milli til suðurs.

Húsin hækka til suðurs og fylgja landhalla og legu Ásvallabrautar upp hlíðina.

Lóðin liggur að landhalla upp að Ásvallabraut og myndar því ekki skugga á önnur hús eða lóðir þegar sól er frá suðvestri. Lágmarks skuggavarp fellur á reit 21.B þegar sól er úr suðri enda hafa hæðir byggingar og staðsetninga tekið tillit til þess.

Vindathuganir sýna að stærð og lega bygginga á lóðinni og nálægum lóðum mynda mjög gott skjól gegn norðanátt og gott skjól fyrir suðaustan átt.

Hæri hæðir bjóða upp á betri landnýtingu, stærra græn svæði, skjól gegn ríkjandi vindáttum og góðar útsýnisíbúðir. Stöllum bygginga gefur tækifæri á þaksvólum með fulla nýtingu sólarátta.

Stöllum bygginga bætir fjölbreytileika í útliti bygginga og gerir þannig byggingarnar áhugaverðari. Möguleiki á þakíbúðum veitir aukin gæði og fjölbreytni í íbúðasamsetningu.

Hækkun bygginga til austurs bætir birtustig íbúa, eykur útsýni og opnar byggingarnar til austurs. Að öðrum kosti yrðu byggingarnar lágur í landslaginu vegna hins mikla landhalla til austurs.

Aukin hæð bygginga eykur græn svæði á lóðinni sem eru skjólgóð og sólrík útivistarsvæði.

### SKILMÁLAR

#### Áfangaskipting

Byggingar verða byggðar í þremur áföngum A, B, C. Hver áfangi er sjálfstæð eining. Þannig getur hver áfangi hlotið úttekt byggingarfullrúa þó hinir áfangarnir séu enn óbyggðir.

Til að uppfylla bílastæðiskröfur tímabundið í hverjum áfanga á meðan á framkvæmdum stendur, verður leyfilegt að nýta önnur svæði en svæði skilgreindra bílastæða undir bílastæði. Sem dæmi verði tímabundið leyft að leggja bílum á svæðum samhliða götum á lóð og á skilgreindum garðsvæðum.

#### Bíla- og hjólastæði

Bílastæði eru á 2 hæðum innan lóðar, staðsett til austurs gegnt Ásvallabraut. Innakstur í bílastæði er frá Baughamri. Íbúðir stærra en 80m<sup>2</sup> fá 1,5 bílastæði pr. íbúð en íbúðir minni en 80m<sup>2</sup> fá eitt bílastæði pr. íbúð. Gert er ráð fyrir að um 33% íbúða verði yfir 80m<sup>2</sup> og því er gert ráð fyrir 120 bílastæðum á lóð að hámarki, þar af 60 yfirbyggðum. Gera skal ráð fyrir a.m.k. 1 hjólastæði pr. íbúð í þar til gerðu rými. Heimilt verði að hafa bílastæði fyrir hreyfihamlaða og deilibleiða á innskoti í garði milli bygginga. Gert er ráð fyrir að fjórir deilibleir minnki bílastæðapörf um 20 bílastæði.

#### Lóð

Heimilað verður að fara með ramp upp á efra svæði bílastæði út fyrir lóðarmörk við suð-austur horn lóðarinnar. Leyfilegt er að byggja 1-3 smáhýsi á lóð, samtals allt að 150m<sup>2</sup>, fyrir hjól eða sem aðstöðu fyrir íbúa.

#### Hæðir og þök

Bygging A er 4-5 hæðir + kj, bygging B er 3-6 hæðir+kj og bygging C er 5-7 hæðir + kj. Lyftuhattar mega ná 1,5m upp fyrir efsta þakköta. Þakform er frjálst. Heimilt er að hafa þaksvallir á öllum byggingum.

#### Sorp

Sorp verður í djúpgámum samkvæmt reglum Hafnarfjarðarbæjar. Djúpgámar verða staðsettir úti við Hringhamar utan lóðarmarka og verða þeir þjónustaðir frá Hringhamri.

#### Svalir

Heimilt er að svalir nái út fyrir byggingarreit.

### SKILMÁLATAFLA

Lóðarstærð	5.338,5 m <sup>2</sup>
Hámarks byggingamagn - A m <sup>2</sup> ofanjarðar	8.275 m <sup>2</sup>
Nýtingarhlutfall - A m <sup>2</sup> ofanjarðar	1,55
Hæð bygginga	3h-7h
Hámarks hæð	24,5 m
Íbúðafjöldi hámark	90
Bílastæðafjöldi	120

### LÓÐARFRÁGANGUR

Gert er ráð fyrir skjólgóðum og sólríkum almenningsgarði á lóðinni. Garðurinn opnun bygginganna til suðurs/vesturs veitir möguleika á skjólgóðum og sólríkum almenningsgarði á lóðinni.

Leitast skal við að frágangur verði metnaðarfullur með leiksvæði, fjölbreyttum gróðri og íverusvæðum. Þar sem garðar verða ekki ofan á kjallara er möguleiki á hærri trjágróðri sem getur myndað skjól og skermun frá umferð, t.a.m. meðfram Hringhamri. Bílastæðin verða brotin upp með gróðri og gróðurkerjum. Meðst verður við blágrænar ofanvatnslausnir á lóðinni eins og kostur er. Æskilegt er að snjóbræðsla sé í stétt við djúpgáma og á helstu gönguleiðum innan lóðar.

Rampur upp á efra bílastæðasvæði teygir sig út fyrir lóðarmörk til austurs og er skermaður frá bílastæðum með fallegum trjágróðri.

### HLJÓÐHÖNNUN - UMFERÐARHÁVAÐI

#### Almennar kröfur og forsendur

Almennt skulu byggingar og önnur mannvirki hönnuð og byggð þannig að heilsu og innra umhverfi sé ekki spilt af völdum hávaða og óþægindum af hans völdum verði haldið í lágmarki. Hávaði sem fólk skynjar skal vera viðunandi og ekki hærra en svo að það geti sofið, hvílast og starfað vð eðlileg skilyrði.

Hljóðstigjið er reiknað samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Við hljóðútreikninga er notað hávaðareikniforritið Spacemaker og hljóðstigjið reiknað samkvæmt sammorraenu reiknilkani í samræmi við kröfur reglugerðar. Niðurstöður hljóðstigs miðast við upplýsingar um áætlaðar hæðir og gerðir nýbygginga ásamt upplýsingum um fyrirhuguð hús á nærliggjanid lóðum.

Í reglugerð um hávaða nr. 724/2008 eru sett fram viðmiðunarmörk fyrir leyfilegan hávaða vegna umferðar ökutækja við íbúðarhúsnæði á miðsvæðum. Viðmiðunargildi fyrir hljóðstig innanhúss miðast við lokaða glugga en opnar loftrásir. Þess skal einnig gætt að hljóðstig sé undir  $L_{Aeq} \leq 55$  dB á dvalarsvæðum á lóð.

#### Íbúðarhúsnæði á miðsvæðum 65 dB

Reisa á nýbyggingar á reitnum Hamranes 25.B í Hafnarfirði og skal hönnun bygginganna miðast við að uppfylla að lágmarki viðmið byggingarreglugerðar nr. 112/2012 með áorðnum breytingum skv. reglugerðum 1173/2012, 350/2013, 280/2014 og 360/2016.

Nánari útskýringar á kröfum byggingarreglugerðar til hljóðvistar má sjá í leiðbeiningum Mannvirkastofnunar. Í byggingarreglugerð er vísað til staðalsins ÍST45:2016 Hljóðvist – Flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Kveðið er á um að hljóðvistarhönnun nýbygginga skuli að lágmarki uppfylla kröfur hljóðvistarflökks C í ÍST45:2016. Kröfur skulu uppfylltar í samræmi við fyrirhugaða notkun bygginganna.

Samkvæmt ÍST45:2016 gilda ólíkar kröfur um hljóðstig innanhúss og á útsvæðum vegna umferðar eftir notkun rýmanna. Í töflum 3 og 4 staðalsins eru kröfur staðalsins settar fram fyrir íbúðarhúsnæði og gististaði með tilvísan í kafla 6 og 10 í staðlinum. Einnig skal þess gætt að hljóðstig á dvalarsvæðum utandyra sé undir  $L_{p,Aeq,24t} \leq 55$  dB, samanber reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

Með útsvæðum er átt við svalir og dvalarsvæði á lóð svo sem leiksvæði og önnur svæði á lóðum íbúðarhúsa og þjónustustofnana sem sérstaklega eru hugsuð til að njóta útiveru.

#### Undanþága frá reglugerð um hávaða

Við gerð skipulags á afmörkuðum svæðum má sækja um undanþágu frá reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og uppfylla í staðinn kröfur staðalsins ÍST45:2016 þar sem fram kemur að hljóðstigjið utan við glugga a.m.k. einnar hliðar íbúðar skuli vera  $L_{Aeq} \leq 55$  dB, þ.e. að íbúðin skuli hafa hljóðláta hlið. Þetta er gefið hljóðstigjið reiknast yfir mörkun reglugerðar.

#### Aðgerðir til lækkunar á hljóðstigi utan við glugga

Í reglugerð um hávaða er gefið svigrúm til undanþágu ef hljóðstig reiknast hærra en kröfur reglugerðar (sjá að ofan). Til þess að standast undanþágu frá reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og uppfylla í staðinn kröfur staðalsins ÍST45:2016 þarf að tryggja að sérhver íbúð hafi a.m.k. eina hljóðláta hlið þar sem  $L_{Aeq} \leq 50$  dB utan við glugga. Ef ekki næst hljóðlát hlið án aðgerða verður leitast við að allar hliðar íbúðanna standist annað hvort kröfur reglugerðar um  $L_{Aeq} \leq 65$  dB utan við glugga eða kröfur undanþágunnar um hljóðláta hlið með staðbundnum aðgerðum til lækkunar á hljóðstigi. Dæmi um aðgerðir eru t.d. hljóðþéttar svalalokanir, hljóðveggir eða hljóðþéttir stigagangar. Þar sem svalir verða verður hljóðstig á svólum reiknað og sé það yfir mörkun reglugerðar um  $L_{Aeq} \leq 55$  dB má gera ráð fyrir þörf á hljóðþéttum svalalokunum eða hljóðveggjum til þess að standast kröfur reglugerðar.

#### Byggingartæknilegar lausnir

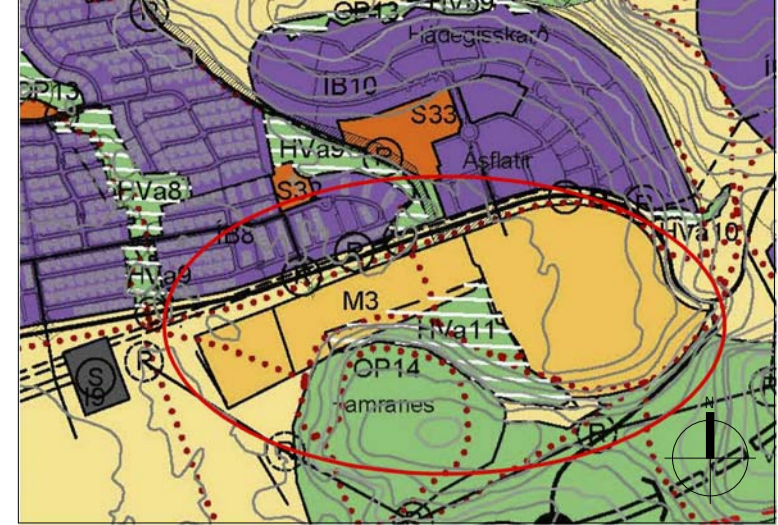
Leysa þarf hljóðvist innanhúss með byggingartæknilegum lausnum. Sérstaklega verður að huga að hljóðeinangrunargildi glugga og útvegga til þess að tryggja sett markmið. Einnig þarf að huga að fullnægjandi loftrástingu og jafnhvel ættu íveruyrmi t.d. að vera með opnanlegum glugga en jafnframt búið annarri loftrástingu s.s. hljóðdeyfðar loftrásir í útvegg/gluggum þar sem við á. Nánari útfærsla byggingartæknilegra lausna skal fara fram við hönnun bygginganna.

#### Niðurstöður útreikninga

Við útreikninga hljóðkorta er tekið tillit til umferðarmagns, hraða, hlutfalls þungra ökutækja og lögunar lands. Umferðartölur eru áætlaðar miðað við framtíðar umferð (óbreyttar ferðavenjur) og eftir uppbyggingu á reitnum. Á hljóðkortum er sýndur umferðarhraði og umferðartölur, eftir uppbyggingu í Hamranesi. Hljóðkort er reiknað í þrívídd.

Hljóðstigjið reiknast í engum tilvikum yfir kröfum reglugerðar við húsvaggi íbúða á miðsvæðum, þ.e.  $L_{Aeq} \leq 65$  dB. Í flestum tilfellum er hljóðstigjið við þá húsvaggi bygginganna sem vísa inn í inngarð reitsins (á milli bygginga) undir  $L_{Aeq} \leq 55$  dB í góðum upp við byggingar og stenst kröfur reglugerðar. Hugsanlega þarf mön, lágan vegg eða gróður til að skýla útsvæðum fyrir umferðarhávaða frá Hringhamri.

Í öllum tilvikum skal tryggja að hljóðstig innan íbúða sé innan skilgreindra marka,  $L_{Aeq} \leq 30$  dB. Þarf þá að taka mið af útreiknuðu hljóðstigi utanhúss við ákvörðun hljóðeinangrunar glugga, úthliða og loftrása þannig að jafngildishljóðstig innanhúss sé innan við 30 dB(A), eins og krafist er. Huga þarf sérstaklega vel að þessu þar sem hljóðstig utan við íbúðir er um eða yfir 60 dB(A).



Breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025  
staðfest 4. maí 2021

### Skýringar

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingareitur
- Byggingareitur neðanjarðar - bilageymslu
- Græn svæði / garðar
- Gótur
- Göngustigar / gangstétt
- F: X.XXX m<sup>2</sup> Flatarmál lóða
- 5h+kj Fjöldi hæða og kjallari
- Kvóð um gönguleið
- □ □ □ □ Djúpgámar
- ▲ Inngangur
- ◁ Bílastæði

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr skipulagslaga 123/2010 var samþykkt á afgreiðslutíðni skipulags- og byggingarfullrúa Hafnarfjarðar þann \_\_\_\_\_

Skipulagsfulltrúi \_\_\_\_\_

Tillagan var auglöst frá \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ með

athugasemdafrestri til \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_

