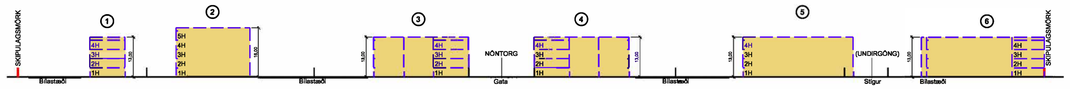
Deiliskipulag: "HAMRANES, REITIR 6, 10 OG 11"

DEILISKIPULAG - HAMRANES, REITIR 6, 10 OG 11

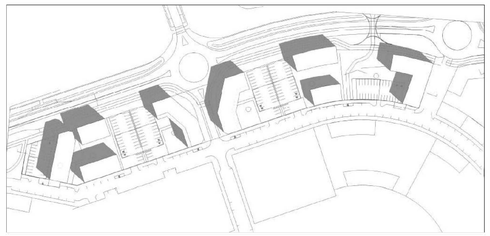
Mkv. 1:1000



SNIÐ 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 DEILISKIPULAGS

INNGANGUR

Um er að ræða nýtt deiliskipulag á svæði sem er hluti af svæði ÍB13 í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025.
Þetta deiliskipulag fjallar um nyrsta hluta svæðisins sem er íbúðarsvæði sunnan við Ásvallabraut. Hverfið kallast Hamranes.

Deiliskipulagið er sett fram á einum uppdrætti.

AÐDRAGANDI - HAMRANESLAND REITIR 6, 10 og 11

Hafnarfjarðarbær lét vinna dróg 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 byggð sem lagar sig að landslagi staðarins og skapar skjól og góð íverurými."*
Rammaskipulagið skiptir svæðinu í áfanga. Þróunarsvæði A, B og C. Skipulag sem hér um 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. drógum að rammaskipulagi.
Deiliskipulagið afmarkast af Ásvallabraut til norðurs og Hringhamri til suðurs, Kvöldhamri til norðurs og leikskólalóð/opins svæðis til vesturs.
Helstu markmið nýs deiliskipulags eru að fylgja eftir áformum aðalskipulags hvað varðar tryggingu framboðs á heltsu gerðum íbúðarhúsa. Deiliskipulagið gerir 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 fjölbýlishús á 3-5 hæðum og eru íbúðafjöldi að hámarki 148 og nýtingarhlutfall að jafnaði 1-1,3 ofanjarðar (sjá töflur).
Eingöngu er gert ráð fyrir íbúðum á lóðunum og ekki gert ráð fyrir verslun eða þjónustu.
Bílastæði eru innan lóða, á yfirborði. Gert er ráð fyrir amk. 1 stæði á íbúð minni en 80 m². Bílastæði samkvæmt því skulu leyst á yfirborði lóðar. Óski lóðarhafi eftir stærri íbúðum, þá skal gera ráð fyrir 2 stæði á slíkar íbúðir. Umframstæði sem slíkt kallar á bílastæði í kjallara. Heimilt er að byggja bílakjallara undir hluta bílastæða.
Sorpmál, gert er ráð fyrir djúpgámum á lóðunum. Þar sem djúpgámar eru sunnan við gangbrautir er kvöð um almenna umferð á gangstígum.

SKIPULAGSSVÆÐIÐ

UMFERÐ OG AÐKOMA

Megin aðkoma að skipulagssvæðinu er um Ásvallabraut sem tengir skipulagssvæðið við Kaldárselsveg til austurs og Ásbraut og Krýsuvíkurveg til vesturs. Ásvallabrautin er því vel tengd öðrum stofnleiðum og er skipulagssvæðið því jafnframt skammt frá stoppistöð almenningsvagna. Svæðið er sunnanmegin við Vallar- og Skarðshlíðarhverfi. Skarðshlíðarskóli er hverfisskóli sem er um 400 m norðan við skipulagssvæðið og tengist svæðinu með göngustígum og undirgöngum undir Ásvallarbraut. 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.

HLJÓÐVIST

Skoða þarf sérstaklega hljóðvist frá Ásvallabraut. Lausnir er varða hljóðvist verði í samræmi ákvæða gildandi byggingarreglugerðar

UMHVERFISÁHRIF

JÁKVÆÐ ÁHRIF

Með deiliskipulaginu er verið að styðja við núverandi byggð, fjölga íbúum, styrkja innviði og auka uppbyggingu og hverfislíf á svæðinu.
Nálægð við náttúru skapar fjölbreytta möguleika á útvist.

NEIKVÆÐ ÁHRIF

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

SKIPULAGSTILLAGAN

ALMENNT

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

LÝSING Á TILLÖGU

Skipulagssvæðið er byggt upp á 6 lóðum. Bílastæði 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 svalgangar snúi inn að lóðum en ekki út að götum og æskilegt er að svalgangar séu að hluta til lokaðir. Hæð húsa er mismunandi, 3 – 5 hæða hús en mikilvægt er að byggðin verði ekki einsleit. Til að ná fram fjölbreytni í útlutum er hægt brjóta upp í litum og efnisvali.

LÓÐIR 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 helgaðir gangandi vegfarendum og íbúum hverfisins. Æskilegt er að stigar með almennri umferð séu með snjóbræðslu.
Kvöð er um að lóðir 1 og 2 séu leystar sameiginlega þannig að leiksvæði og gróðursetning myndi eina heild.

BÍLASTÆÐI

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir einu bílastæði á íbúð sem er minni en 80 m2. Á deiliskipulagi er gert ráð fyrir að leysa þessi bílastæði á landi ofanjarðar innan lóða. Séu íbúðir stærri en 80 m2 er krafa um 1,5 stæði á íbúð. Heimilt er að leysa bílastæði umfram eitt stæði á íbúð neðanjarðar. Gert er ráð fyrir að gata sunnan skipulagssvæðis verði með almennum bílastæðum.

SORP

Á þessu svæði verða úrgangsmál leyst með djúpgámum samkvæmt reglum Hafnarfjarðarbæjar. Djúpgámar eru staðsettir innan lóða og mikilvægt er að aðgengi að þeim sé gott og æskilegt er að snjóbræðt sé umhverfis gámana. Djúpgámar fyrir lóðir 1 og 10 eru staðsettir út við götu með kvöð um almenna umferð á milli djúpgáma og lóðar.

ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

ALMENNT

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. Byggingarreitur er ýmist sýndur bundinn eða óbundinn (brotin lína).
Einnig eru sýndir byggingarreitir svalganga og mögulegra bygginghluta. Heimilt 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 frjáls innan þess ramma sem skilmálasneiðingar sýna.

HÆÐIR HÚSA

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

HÖNNUN BYGGINGA

Mikilvægt er að fjölbreytileiki einkenni hliðar húsa. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einsleitan samfelldan vegg heldur sé uppbroti náð fram með litum, efnisvali, útbyggingum og svölum. Forðast skal endurtekningar í efnis og litavali. Heimilt er að fara með útbyggingar og svalir á efri hæðum út fyrir lóðarmörk og byggingarreit allt að 160 sm. Svalgangar eru heimilir, en þó aðeins á húshliðum sem snúa frá götum.
Á skipulagsuppdrætti er stjörnumerking þar sem gert er ráð fyrir uppbroti í útliti.

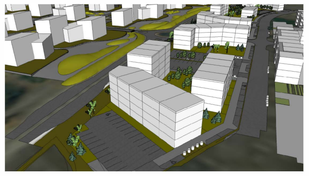
ÍBÚÐAFJÖLDI

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

LÓÐARTAFLA

Lóð 1	Lóð 2	Lóð 3	Lóð 4	Lóð 5	Lóð 6
Skilmálar:	Skilmálar:	Skilmálar:	Skilmálar:	Skilmálar:	Skilmálar:
Samtals lóðarstærð: 1545m²	Samtals lóðarstærð: 2284m²	Samtals lóðarstærð: 2042m²	Samtals lóðarstærð: 2042m²	Samtals lóðarstærð: 2444m²	Samtals lóðarstærð: 1993m²
Hámarkshæð 4 hæðir	Hámarkshæð 3-5 hæðir	Hámarkshæð 4 hæðir	Hámarkshæð 4 hæðir	Hámarkshæð 3-4 hæðir	Hámarkshæð 4 hæðir
Hámarksfjöldi íbúða 20	Hámarksfjöldi íbúða 27	Hámarksfjöldi íbúða 24	Hámarksfjöldi íbúða 24	Hámarksfjöldi íbúða 25	Hámarksfjöldi íbúða 28
Fjöldi bílastæða 22	Fjöldi bílastæða 28	Fjöldi bílastæða 28	Fjöldi bílastæða 28	Fjöldi bílastæða 28	Fjöldi bílastæða 29
Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1.2	Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1.1	Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1.1	Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1.1	Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1	Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1.3

Þrívíddarmyndir



Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Bundin byggingalína
- Byggingareitur
- Byggingareitur neðanjarðar-bílageymslu
- Byggingareitur útbyggingar
- XX stæði — Bílastæði - fjöldi
- Götur
- Göngustígar / gangstétt
- Djúpgámar
- Gróður á lóð
- 0 hæðir 0 íbúðir — Hæð bygginga - Fjöldi íbúða
- 1946m² — Lóðarstærðir
- 6 — Lóðarnúmer
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Uppbrot í útliti

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur hlutið 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

HAFNARFJARÐARBÆR
UMHVERFIS- OG TÆKNISVIÐ

ASK ARKITEKTAR EHF
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is

ASK ARKITEKTAR

VERKHEITI
HAMRANES
HAFNARFIRÐI

TEGUND TEIKNINGAR
DEILISKIPULAG
HEITI TEIKNINGAR
REITIR 6, 10 og 11

MKV. Í A1: 1:1000
HANNAÐ: SS
TEIKNAÐ: SS
YFIRF.: pg
DAGS.: 20.01.2020

VERK NR.: 1934
AUÐKENNI - NÚMER TEIKNINGAR: 05-01
ÚTGÁFA

© ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR ER HÁÐ SAMÞYKKI ASK ARKITEKTA. EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEIKNINGU.