



Deiliskipulag fyrir Gjótur

Uppbygging á lóðum við Reykjavíkurveg 60-62 og Hjallahraun 2, 4 og 4a í Hafnarfirði

Greinargerð

29. 05 2020

Uppfærð í samræmi við bréf skipulagsstofnunar dags. 18. sept. 2020.

SAMÞYKKTAR OG STAÐFESTINGARFERLI

Deiliskipulag þetta var auglýst samkvæmt ákvæðum í 1.mgr 43gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá 25.06.2020 til 06.08.2020

Tillagan var samþykkt í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann _____/20_____

Deiliskipulag þetta var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann _____/20_____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____/20_____

Efnisyfirlit

1	Inngangur.....	4
1.1	Markmið.....	4
1.2	Skipulagsferlið og samþykktir.....	4
1.3	Skipulagssvæði.....	4
1.4	Skipulagsgögn.....	4
2	Forsendur, staðhættir og samgöngur.....	5
2.1	Forsendur.....	5
2.1.1	Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir.....	5
2.2	Minjar og húskönnun.....	6
2.3	Staðhættir og náttúrufar.....	6
2.3.1	Veðurfar.....	6
2.4	Byggingar og önnur mannvirki.....	6
2.4.1	Núverandi byggingar og niðurrif.....	6
2.5	Samgöngur, hljóðvist og veitur.....	6
2.5.1	Umferð.....	6
2.5.2	Hljóðvist.....	7
2.5.3	Mengun og jarðvegur á skipulagsvæðinu.....	7
2.5.4	Veitur.....	7
3	Deiliskipulag.....	8
3.1	Almennt.....	8
3.2	Lóðir, landnotkun og nýtingarhlutfall.....	8
3.2.1	Möguleiki á leikskóla.....	9
3.3	Hönnun og uppdrættir.....	9
3.4	Mæli- og hæðarblöð, lóðir og byggingarreitir.....	9
4	Almennir skipulagsskilmálar.....	10
4.1	Byggingar og mannvirki á lóð.....	10
4.1.1	Randbyggð.....	10
4.1.2	Rof í randbyggðina.....	10
4.1.3	Fjölbreytileiki og gæði byggðar.....	10
4.1.4	Hæðir húsa.....	10
4.1.5	Þök, þaksvalir/garðar.....	11
4.1.6	Svalagangar, svalir og sérafnotareitur.....	11
4.1.7	Garðar, dvalar- og leiksvæði.....	11
4.1.8	Ofanvatnslausnir.....	11
4.1.9	Bílastæði og bílakjallarar.....	11
4.1.10	Hjólástæði og hjólageymslur.....	11
4.2	Umhverfi og frágangur lóða.....	12
4.2.1	Frágangur lóða.....	12
4.3	Djúpgámar og lagnir.....	12
4.3.1	Sorp.....	12
4.3.2	Lagnir.....	12
5	Umhverfismat.....	13
5.1	Lýsing.....	13
5.2	Umhverfismat áætlunarinnar.....	13
6	Heimildaskrá.....	15

1 Inngangur

1.1 Markmið

Markmið deiliskipulagstillögunnar er að þróa blandaða byggð íbúða og atvinnuhúsnæðis með áherslu á íbúðarhúsnæði, skjólsæla garða og möguleika á leikskóla sem styður við fjölbreytt mannlíf á svæðinu. Samtals eru áætlaðar allt að 490 íbúðir innan skipulagssvæðisins. Til að auka tengsl við almenningssamgöngur og aðliggjandi göngustíga er lögð áhersla á góðar göngutengingar í gegnum svæðið.

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040 gerir ráð fyrir því að afkastamikið almenningssamgöngukerfi (Borgarlínan) verði við Reykjavíkurveg og fjölgun íbúða á svæðinu samræmist því mjög vel því markmiði svæðisskipulagsins að auka hlut uppbyggingar í kjörnum og á samgöngumiðuðum svæðum. Deiliskipulagssvæðið er í góðum tengslum við samgöngur af öllu tagi, strætóleiðir stoppa bæði við Reykjavíkurveg og Hjallahraun auk þess sem góðar tengingar eru við stofnbrautir og stígakerfi bæjarins.

Tillagan tekur mið af aðalskipulagsbreytingu fyrir Hraun – vestur dagsettri 10.04.2020. Tillagan samrýmist Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 um uppbyggingu á skipulagssvæðinu og er í fullu samræmi við áherslur Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis 2040.

Jafnframt tekur deiliskipulagstillagan mið af þeirri framtíðarsýn og hugmyndum sem koma fram í rammaskipulagsdrögum fyrir svæðið Hraun-vestur (5 mínútna hverfið), samþykkt í Skipulags- og byggingarráði 14. maí 2018.

1.2 Skipulagsferlið og samþykktir

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá 25.06.2020 til 06.08.2020

Engar athugasemdir bárust

Greinargerð var uppfærð í samræmi við bréf skipulagsstofnunar dags. 18. sept. 2020

1.3 Skipulagssvæði

Skipulagssvæðið nær til núverandi lóða við Reykjavíkurveg 60-62 og Hjallahrauns 2, 4 og 4a, og hefur fengið nafnið Gjótur.

1.4 Skipulagsgögn

- Deiliskipulagsuppdráttur A1 Mælikvarði 1: 500 dsk-101
- Skýringaruppdráttur A A1 Mælikvarði 1: 500 dsk-102
- Skýringaruppdráttur B A1 Skýringamyndir dsk-103
- Greinargerð A4 Samtals 15 síður

2 Forsendur, staðhættir og samgöngur

2.1 Forsendur

2.1.1 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

Í gildir eru eftirfarandi skipulagsáætlanir á skipulagsvæðinu.

Tafla 1. Helstu áætlanir og tengsl við fyrirhugað deiliskipulag.

Heiti áætlana	Umfjöllun áætlunar	Áhrif á framkvæmdaáform
Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025		
Aðalskipulagsbreyting : Hraun – vestur reitur IB2	ÍB 14 Á svæðinu verður íbúðabyggð í samræmi við markmið um þéttingu byggðar. Einkum er reiknað með fjölbýlishúsum í sambýli við verslanir, þjónustu o.fl. Allt að 500 íbúðir.	Fyrirhuguð uppbygging innan deiliskipulagssvæðisins er í samræmi við gildandi aðalskipulagsbreytingu.

Aðalskipulag

Með aðalskipulagsbreytingu fyrir Hraun – vestur er reitur IB2, endurskilgreindur sem ÍB2 og ÍB14. Eins og fram kemur í greinargerð aðalskipulagsbreytingarinnar eru helstu markmið með breytingunni m.a. eftirfarandi:

- Gæði og verðmæti svæðisins verði aukin með bættu umhverfi og lífsgæðum fyrir notendur og íbúa.
- Stuðla skal að betri nýtingu landsvæðisins með auknu byggingarmagni og þéttingu byggðar.
- Heildaryfirbragði svæðisins verði breytt með aukinni fjölbreytni í nýtingu þess. Þar verði framboð atvinnu-, verslunar- og þjónustuhúsnæðis auk íbúðabyggðar.
- Stefnir er að því að byggðin verði þéttust meðfram samgönguás almenningssamgangna. Þar er gert ráð fyrir starfsemi á jarðhæðum sem laðar til sín aukið mannlíf.

Auk þess er miðað við að uppbygging samræmist þeim viðmiðum og markmiðum um byggðarþróun sem sett eru fram í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040.

Deiliskipulag

Skipulagsuppráttur frá árinu 1985 er í gildi fyrir Reykjavíkurveg 60 og 62, en ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir Hjallahraun 2, 4 og 4a. Sú tillaga sem hér er lögð fram mun gilda fyrir þessar lóðir. Samhliða henni er gerð sérstök deiliskipulagsbreyting þar sem deiliskipulag lóðanna við Reykjavíkurveg er felld úr gildi. Sunnan við skipulagssvæðið er til samþykkt deiliskipulag, upphaflega samþykkt 17.03.1999 og með síðari breytingum. Þar kemur fram að lóð Hjallahrauns 4a er ekki hluti af því deiliskipulagi og hefur þar af leiðandi sömu stöðu og Hjallahraun 2 og 4.

Deiliskipulagstillagan tekur einnig mið af að aðliggjandi svæði utan deiliskipulagssvæðisins verði útfærð í anda þeirra hugmynda sem fram hafa komið á síðustu árum um þróun bæjarhlutans í heild sinni. Þetta varðar m.a. hugmyndir um aðliggjandi göturými og að grænn útivistarás verði austan við svæðið. Þ.e. að norðurhluta Helluhrauns verði lokað og því svæði breytt í grænt útivistarsvæði sem tengist hraunbollanum og að Hjallahraun verði útfærð sem borgargata. Endanleg ákvörðun um þessa þætti liggur þó ekki fyrir og er utan þess svæðis sem þessi deiliskipulagsáætlun nær til.

2.2 Minjar og húskönnun

Engar minjar eru á skipulagssvæðinu. Unnin hefur verið húsakönnun fyrir „Hraun vestur“ og eru allar byggingar innan deiliskipulagssvæðisins með lágt varðveislugildi. Ekkert stendur því í vegi fyrir að byggingar á skipulagssvæðinu verði rifnar. Skipulagstillagan gerir þó ráð fyrir þeim möguleika að byggt verði við núverandi hús við Reykjavíkurveg að hluta eða öllu leyti teljist það hagkvæmur kostur.

2.3 Staðhættir og náttúrufar

2.3.1 Veðurfar

Minnisblað frá Veðurvaktinni liggur fyrir dagsett 13.05.2020 (sjá fylgiskjal 01)

2.4 Byggingar og önnur mannvirki

2.4.1 Núverandi byggingar og niðurrif

Gert er ráð fyrir að allar byggingar á reitnum verði fjarlægðar á einhverjum tímapunkti. Nema ef sú leið verði valin sem getið er í 2.2. Það er þó ekki forsenda uppbyggingar innan lóða.

2.5 Samgöngur, hljóðvist og veitur

2.5.1 Umferð

Gert er ráð fyrir að aðkoma bíla inn á lóðir sé frá Hjallahrauni. Þetta á einnig við um aðkomu í og úr bílarkjöllurum sem skulu vera sameiginlegar og ekki fleiri en þrjár. Kvaðir eru því um umferðarrétt um akvegi og stíga milli lóða innan skipulagssvæðisins. Með þessu er meðal annars opnað fyrir þann möguleika að Helluhrauni verði lokað við austurenda reits og þar verði þróað grænt svæði / útivistarsvæði í samræmi við rammaskipulagsdrög og að möguleg leikskólalóð tengist því.

2.5.2 Hljóðvist

Unnin var hljóðvistar skýrsla af VSÓ ráðgjöf dags. 14. febrúar 2020 (Skýrslan var uppfærð dags. 25.09. 2020) og er hún fylgiskjal með deiliskipulaginu (sjá fylgiskjal 02).

Í niðurstöðum skýrslunnar segir:

„Verði svæðið áfram skilgreint sem íbúðarsvæði, líkt og í dag, þá reiknast hljóðstig yfir viðmiðunarmörkum reglugerðar fyrir framhliðar húsanna er snúa út að Reykjavíkurvegi og Hjallahrauni. Hafa skal í huga að stór hluti íbúðanna mun jafnframt hafa hlið að bakgarðinum, þar sem hljóðstig reiknast mun lægra, og munu þær íbúðir því uppfylla skilyrði reglugerðar um kyrrláta hlið. Engu að síður er talið líklegt að huga verði sérstaklega að byggingartæknilegum lausnum við hönnun, til dæmis hljóðeinangrandi gleri, hljóðdeyfðum loftrásum, o.þ.h. til að tryggja fullnægjandi hljóðstig innandyrna.

Vísað er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða en samkvæmt 5. gr. hennar geta skipulagsyfirvöld ákveðið að í stað marka í viðauka gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST45:2016: Hljóðvist – flokkun íbúðarhúsnæðis. Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir. Fyrir íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum skal hljóðstig utan við húsvegg ekki vera meira en 55 dB(A) og hljóðstig innandyrna ekki vera meira en 30 dB(A) fyrir fyrrgreindan flokk. Samkvæmt staðlinum geta skipulagsyfirvöld þó heimilað að hljóðstig megi vera hærra en 55 dB(A) við húsvegg ef tryggt er að hljóðstig fyrir utan glugga á a.m.k. einni hlið íbúðar frá umferð ökutækja fari ekki yfir 50 dB(A).

Í þeim íbúðum sem hafa kyrrláta hlið, hljóðstig er innan við 50 dB(A) við húshliðar sem vísa út í bakgarð, er því heimilt að lækka kröfur til hljóðvistar á húshliðum sem vísa út að Reykjavíkurvegi og Hjallahrauni í samræmi við ÍST45:2016. Hafi íbúðir ekki eina hlið að bakgarði skal tryggja fullnægjandi hljóðvist innandyrna á byggingartæknilegan hátt.

2.5.3 Mengun og jarðvegur á skipulagsvæðinu

Ekki liggur fyrir mat um mengun í jarðvegi eða mat á mengunarhættu. Áður en byggingarleyfi er gefið út skal mengun í jarðvegi metin. Reynist vera mengaður jarðvegur á lóðum skipulagssvæðisins skal lóðarhafi fjarlægja hann á sinn kostnað.

2.5.4 Veitur

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Gert er ráð fyrir að núverandi stofnlagnir sem liggja innan lóðar verði endurlagðar m.t.t. uppbyggingar innan svæðisins eftir nánara samkomulagi við viðkomandi veitustofnanir.

2.5.5

Gæta skal þess að atvinnustarfsemi á skipulagssvæðinu valdi sem minnstum óþægindum vegna bílaumferðar, hávaða, ljósanotkunar eða annars ónæðis og að öruggar og greiðar göngu- og hjólaleiðir séu að skólum og annarri nærþjónustu.

3 Deiliskipulag

3.1 Almennt

Deiliskipulagssvæðið Gjótur nær til fimm lóða við Reykjavíkurveg 60 og 62, Hjallahraun 2, 4 og 4a og gerir ráð fyrir uppbygginu fyrir verslun og þjónustu, íbúðir og breytilega notkun í samræmi við gildandi aðalskipulag. Möguleiki er á leikskóla á austurhluta skipulagssvæðisins.

3.2 Lóðir, landnotkun og nýtingarlutfall

Landnotkun skipulagssvæðisins er íbúðarsvæði (ÍB-14) og með vísan til 3. mgr. gr. 6.1 skipulagsreglugerðar gerir deiliskipulagstillagan ráð fyrir þremur flokkum byggðar, en það eru verslun og þjónusta, íbúðir og breytileg landnotkun. Með breytilegri notkun er átt við sveigjanleika milli íbúða eða verslun og þjónustu, en einnig að skilgreina heimild fyrir byggingu leikskóla og er sú uppbygging skilgreind í nágrenni við fyrirhugað grænt svæði sem er fjallað um í aðalskipulagi

Lóð	Rvk.vegur 60	Rvk.vegur 62	Hjallahraun 2	Hjallahraun 4+4a	Alls
	I	II	III	IV	I+II+III+IV
Lóðarstærð (fm)	2.723	2.658	14.500	5.612	25.493
Verslun og þjónusta (fm)	850	900	-	-	1.750
Breytilegt (fm)	2.550	3.000	2.000	1.000	8.550
Íbúðir (fm)	2.600	3.600	32.400	9.900	48.500
Bygg.magn fm (A+B rými)	6.000	7.500	34.400	10.900	58.800
Nhl á lóð með kjallararýmum	2,20	2,82	2,37	1,94	2,31
Þar af magn ofanjarðar, brúttó fm (A+B rými)	5.300	6.600	30.400	9.600	51.900
Nhl ofanjarðar (A rými)	1,85	2,36	1,99	1,63	1,93
Nhl ofanjarðar (A+B rými)	1,94	2,48	2,10	1,71	2,04
Viðmiðandi. fj. íbúða	50	60	290	90	490
Hámarks fj. stæða á yfirborði	30	30	108	22	190
Áætlaður fj. stæða í bílakj.:	43	57	230	85	415
Áætlaður fj stæða alls:	73	87	338	107	605
Bygg.magn bílgeymslu, brúttó fm					13.500
Nhl með bílakjallara					2,83

Tafla 1 Nýting. Lóðarstærðir, leyfilegt byggingarmagn án bílakjallara og nýtingarlutfall innan svæðis og viðmið til útreikningar á hlutfalli íbúða og bílastæða. Hlutföll milli A og B rýma eru áætluð og geta breyst innbyrðis. Hlutföll milli byggingarmagns ofanjarðar og í kjallara eru áætluð og geta breyst innbyrðis.

3.2.1 Möguleiki á leikskóla

Gert er ráð fyrir þeim möguleika að á jarðhæð byggingar (jarðhæð í breytilegum notkunarflokki) austast á skipulagssvæðinu geti komið allt að fjögurra deilda leikskóli með tilheyrandi leiksvæði innan lóðar og sem liggur upp að grænu svæði með samnýtingarmöguleikum. Slík notkun byggir á nánari samkomulagi við skóla- og tómstundasvið bæjarins.

3.3 Hönnun og uppdrættir

Mannvirki á lóð skulu vera í samræmi við deiliskipulagsskilmála þessa, deiliskipulagsuppdrátt, mæli- og hæðarblöð og gildandi reglugerðir og staðla sem við eiga.

3.4 Mæli- og hæðarblöð, lóðir og byggingarreitir

Gefin verða út mæliblöð í samræmi við deiliskipulag þetta sem sýna lóðarmörk, lóðarstærðir, byggingarreiti, innkeyrslur og kvaðir eftir því sem við á. Lóðaleigusamningar verða endurskoðaðir með hliðsjón af breyttu deiliskipulagi áður en umsóknir um byggingaráform verða tekin fyrir.

Hæðarblöð sýna götu og gangstéttarhæðir við lóðarmörk. Á hæðarblöðum koma fram staðsetningar og hæðir frárennslis og vatnslagna og kvaðir um inntök veitustofnana.

Lóðir eru hnitasettar á mæliblöðum. Gerður er fyrirvari um, að við gerð mæliblaða geti orðið smávægilegar breytingar frá deiliskipulagsgögnum, t.d. varðandi lóðarstærðir, lóðarmörk, byggingarmagn og viðeigandi kvaðir.

Byggingareitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra.

4 Almennir skipulagsskilmálar

4.1 Byggingar og mannvirki á lóð

Áður en sótt er um formlegt byggingarleyfi skulu áformin kynnt í skipulags og byggingaráði Hafnarfjarðar

4.1.1 Randbyggð

Lögð er áhersla á að mynda randbyggð þar sem húsaröð í jaðri lóðar skermar af garðrými. Jafnframt er lögð áhersla á skjólmyndum og góða afstöðu til sólar í inngörðum með því að staðsetja byggingar þannig að hæð bygginga eykst frá suðaustri til norðvesturs. Sjá nánari upplýsingar um skuggavarp á skýringaupprætti B dsk-103

4.1.2 Rof í randbyggðina

Gerð er krafa um rof eða bil í randbyggðina, sem liggur að Hjallahrauni, þannig að aðgengi verði að gördum svæðisins. Staðsetning rofa er leiðbeinandi en lágmarksbreidd hvers rofs er 4m og lágmarks hæð 5,5m garð megin.

4.1.3 Fjölbreytileiki og gæði byggðar

Fjölbreytileiki skal einkenna hliðar húsa við götu og skal uppbrot þeirra útfæra með mismunandi efnisvali, innskotum eða útskotum að lágmarki 1,2m fyrir hverja 15-20 metra. Við val á þakformum skal stefnt að því að þau verði sem fjölbreyttust hvað gerð og útfærslu varðar. Til að tryggja fjölbreytni í hönnun skal miðað við að fleiri en ein arkitektastofa komi að hönnun nýbygginga innan svæðisins.

4.1.4 Hæðir húsa

Hæðir húsa eru mismunandi innan skipulagssvæðisins eða frá fjórum upp í átta hæðir, sjá nánar á skipulagsupprætti. Þar sem íbúðir eru á 1.hæð við götu skal miðað við að gólfkóti íbúða geti verið um einum metra hærrí en gangstétt (G-tölur) til að auka einkahagi viðkomandi íbúðar. Gólfkóti verslunar og þjónustu tekur þó ávallt mið af hæðarlegu við götu eða gangstétt og er þar af leiðandi með hærri lofthæð. Mikilvægt er að við formun og efnisvali bygginga sé tekið mið af minnisblaði um vindafar og skjólmyndun (fylgiskjal 01).

Á skipulagsupprætti eru gefnar upp hámarkshæðir húsa og mega efstu brúnir útveggja ekki fara upp fyrir tilgreindar hámarkshæðir. Heimilt er að skjólveggir og handrið þaksvala, lyftuhús, tæknibúnaður o.þ.h. fari allt að 1,5 m upp fyrir hámarkshæð húss. Slíkar þakbyggingar skulu vera í að lágmarki 2 m innan byggingareits.

4.1.5 Þök, þaksvalir/garðar

Þaksvalir/garðar eru almennt heimilaðar á þökum bygginga. Það skal gera grein fyrir skjólveggjum á aðaluppdráttum og skulu þeir vera hluti af efnisvali og heildarhönnunar hússins.

4.1.6 Svalagangar, svalir og sérafnotareitur

Svalagangar eru leyfðir enda sé þá sérstaklega hugað að gæðum þeirra með tilliti til skjóls með mismunandi lokunum og dvalarsvæða með útskotum eða úrtökum. Umfang svalaganga skal þó aldrei vera meira en 50% húshliðar meðfram götuhliðum. Gert er ráð fyrir að svalir séu innan byggingareits. Svalalokanir eru leyfðar og gera skal grein fyrir þeim á aðaluppdráttum. Útfærslur á sérafnotareitum skal sýna á lóðarteikningu landslagsarkitekts (sjá 4.2.1).

4.1.7 Garðar, dvalar- og leiksvæði

Gera skal grein fyrir sameiginlegum dvalar- og leiksvæðum innan lóða. Útfærslur skal sýna á lóðarteikningu landslagsarkitekts (sjá 4.2.1).

4.1.8 Ofanvatnslausnir

Innan hvernar lóðar skal gera grein fyrir meðhöndlun á yfirborðsvatni og hvernig dregið er úr álagi á fráveitukerfi td. með blágrænum ofanvatnslausnum.

4.1.9 Bílastæði og bílakjallarar

Að jafnaði er gert er ráð fyrir 1,0 - 1,2 stæðum innan skipulagssvæðis fyrir hverja íbúð og 1 stæði fyrir hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis. Gert er ráð fyrir hluta stæða ofanjarðar og hluta stæða í bílakjöllurum. Gert er ráð fyrir að hámarki 190 bílastæðum ofanjarðar. Með bættum almenningsamgöngum er gert ráð fyrir að fækka bílastæðum ofanjarðar til að auka umhverfisgæði á útisvæðum.

Gera skal ráð fyrir möguleika á hleðslu rafbíla í bílakjöllurum og einnig möguleika á að setja upp hleðslustöðvar fyrir bílastæði ofanjarðar í samræmi við reglugerð. Skulu þær sýndar á aðaluppdráttum. Gert er ráð fyrir að í framtíðinni verði í aðliggjandi götum í bæjarlandi bílastæði til almennra nota.

4.1.10 Hjólastæði og hjólageymslur

Uppfylla skal kröfur byggingareglugerðar um hjólageymslur innan byggingareits og skal miða fjölda stæða við 2stk / íbúð og 1,5stk / 100m² í verslun og þjónustu. Auk þess skal staðsetja hjólastæði fyrir gesti á garðsvæðum lóða.

4.1.11 Skilti

Auglýsingaskilti skulu ekki hafa truflandi áhrif svo sem vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar og skal gera grein fyrir þeim á aðaluppdráttum.

4.2 Umhverfi og frágangur lóða

4.2.1 Frágangur lóða

Skipulag og hönnun lóðar. Lóðarteikning landslagsarkitekts skal leggja inn sem hluta af aðaluppdráttum og hljóta samþykki byggingarfulltrúa. Lóðarteikning skal einnig vera hluti af lokaúttekt mannvirkis. Á lóðarteikningu skal m.a. koma fram; yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs, frágangur leiksvæðis, meðhöndlun yfirborðsvatns og staðsetning bílastæða. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í byggingarreglugerð. Einnig skal afmarka sérafnotareiti fyrir íbúðir á jarðhæð þar sem því verður við komið.

Samræma skal landslagshönnun innan lóða skipulagssvæðis til að tryggja heildstætt yfirbragð.

4.3 Djúpgámar og lagnir

4.3.1 Sorp

Gert er ráð fyrir djúpgámum fyrir flokkun á sorpi. Gott aðgengi skal vera fyrir alla að sorpgámunum og gert er ráð fyrir að þeir verði innan lóða en gætu færst út í göturými í tengslum við hönnun aðliggjandi götusvæða. Staðsetning djúpgáma á skipulagsuppdrætti er til viðmiðunar en skal ákveðin endanlega samhliða lóðarhönnun.

4.3.2 Lagnir

Á skipulagssvæðinu eru lagnir fyrir neysluvatn, hituveitu, fráveitu og rafmagn. Allar stofnlagnir á skipulagssvæðinu eru víkjandi og skal finna þeim nýja legu í samráði við viðeigandi veitustofnanir.

5 Umhverfismat

5.1 Lýsing

Breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 fyrir Hraun – vestur felur í sér að reitur ÍB2 verði endurskilgreindur sem ÍB2 og ÍB14 og það komi ekki til neinar framkvæmdir sem gætu falið í sér umtalsverð umhverfisáhrif eða falli undir þau lög sem um það gilda. Í umhverfisskýrslu með Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 er fjallað sérstaklega um breytta landnotkun fyrir íbúðarsvæði og þéttingu byggðar og tekið fram að skilgreind þéttingarsvæði teljist ekki matsskyld eða tilkynningarskyld.

Áherslur er varða umhverfisáhrif liggja þegar fyrir í aðalskipulagi og aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagstillagan er í full samræmi við umfjöllun um umhverfisáhrif í Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025.

Í tengslum við deiliskipulagsgerð þessa er því ekki unnin lýsing samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 og 1. mgr. 40. gr. laganna þar sem deiliskipulagið er í samræmi við áherslu um umhverfismat í gildandi aðalskipulagi.

5.2 Umhverfismat áætlunarinnar

Í deiliskipulagi þessu sem nær til þéttingar byggðar og uppbyggingu í nálægð við framtíðarlegu borgarlínu frá Hafnarfirði til Reykjavíkur er í tengslum við umhverfismat deiliskipulagsins horft til eftirfarandi umhverfisþátta til að meta áhrif áætlunarinnar á umhverfið: Landslag og upplifun (a og g), náttúra og menningarminjar (b og h), vistkerfi (c og i), andrúmsloft og veðurfar (d og j), heilsu og öryggi (e og k) og hagrænir og félagslegir þættir (f og l).

Venslatafla 1. Óbreytt ástand / Núverandi staða.

	Jákvæð (+)	Óveruleg (0)	Neikvæð (-)
Landslag og upplifun (a)		0	-
Náttúra og menningarminjar (b)		0	
Vistkerfi (c)		0	
Andrúmsloft og veðurfar (d)		0	
Heilsu og öryggi (e)		0	
Hagrænir og félagslegir þættir (f)		0	-

- a) Óveruleg áhrif eða neikvæð áhrif á landslag og upplifun á svæðinu.
- b) Óveruleg áhrif á náttúru- og menningarminjar.
- c) Óveruleg áhrif eða engin áhrif.
- d) Óveruleg áhrif.
- e) Óveruleg áhrif eða engin áhrif.
- f) Óveruleg eða neikvæð áhrif.

Miðað við óbreytt ástand á skipulagssvæðinu er skýrt að núverandi nýting á skipulagssvæðinu er ekki skynsamleg nýting á landinu. Þetta hefur neikvæð áhrif á hagræna og félagslega þætti þar sem nýtingarhlutfall er lágt og starfsemi á svæðinu er einsleit. Svæðið er með núverandi samgöngum og með almenningssamgöngum þokkalega tengt við þungamiðju höfuðborgarsvæðisins en skipulagssvæðið er ekki að nýta þá möguleika sem felast í bættum samgöngum. Óbreytt staða hefur neikvæð áhrif á landslag og upplifun vegna ástands bygginga og umhverfis. Áhrif á aðra umhverfisþætti eru óveruleg.

Venslatafla 2 – Tillaga að deiliskipulagi

	Jákvæð (+)	Óveruleg (0)	Neikvæð (-)
Landslag og upplifun (g)	+	0	
Náttúra og menningarminjar (h)		0	
Vistkerfi (i)		0	
Andrúmsloft og veðurfar (j)	+	0	
Heilsu og öryggi (k)	+	0	
Hagrænir og félagslegir þættir (l)	+	0	

- g) Jákvæð eða óveruleg áhrif við uppbyggingu á íbúðarhúsnæði og uppbygging á grænum geira sem liggur um skipulagssvæðið og tengsl við útivist og miðbæinn.
- h) Óveruleg áhrif.
- i) Jákvæð til óveruleg áhrif á vistkerfið. Með aukinni notkun á almenningsamgöngum og stígakerfi mun draga út bílaumferð og mengun.
- j) Jákvæð eða óveruleg áhrif á veðurfar og andrúmsloft. Þétting byggðar við samgönguása í stað útþenslu höfuðborgarsvæðis mun stuðla að umhverfisvænni samgöngum. Einnig verða til skjólsæl og sólrík útisvæði við byggingarnar og bæta veðurfar.
- k) Jákvæð eða óveruleg áhrif með nýjum gönguleiðum og opnu svæði sem tengist öðrum reitum og almenningsamgöngum. Mikilvægt að tryggja bætt hljóðvist í samræmi við hljóðvistarskýrslu og þar með jákvæð áhrif á heilsu.
- l) Jákvæð eða óveruleg áhrif uppbyggingar á samfélagið og nærumhverfið, ma. vegna betri landnýtingar.

Deiliskipulagsáætlunin byggir á því að nýta betur þá reiti sem eru á svæðinu. Tenging græns geira (garða og torga) með göngustígum milli lóða mun styðja við svæðið og tengja það betur við aðliggjandi svæði og bæta umferðaröryggi gangandi og hjólandi vegfarenda. Auk þess bætir uppbygging og betri frágangur umhverfis á skipulagssvæðinu landslag og upplifun svæðisins. Góð tengsl við samgöngur og borgarlínu nærri skipulagssvæðinu eru mikilvæg og hafa jákvæð áhrif á andrúmsloft og veðurfar með skjólsælum og sólríkum útisvæðum. Jafnframt er mikilvægt að bæta hljóðvist við uppbyggingu mannvirkja á skipulagssvæðinu. Fjölgun íbúða á svæðinu mun einnig styrkja rekstrargrundvöll þjónustuaðila á svæðinu og stuðla að blómlegu mannlífi.

Allt þetta ýtir undir jákvæð áhrif á umhverfisþætti deiliskipulagsins eins og fram kemur í venslatöflu 2.

6 Heimildaskrá

Lög um mat á umhverfisáhrifum nr 106/2000.

Lög um umhverfismat áætlana nr 105/2006

Mannvirkjalög nr 160/2010.

Hafnarfjarðarbær. (2014). Aðalskipulag Hafnarfjarðarbæjar 2013-2025. Greinargerð og skipulagsuppdættir.

Hafnarfjarðarbær (2020). Breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðarbæjar 2013-2025. *Hraun – vestur reitur ÍB2*

Hafnarfjarðarbær. (2017). Hraun vestur – Húsakönnun. Unnið af Batteríið arkitektar.

Skipulagslög nr 123/2010.

Teiknistofa arkitekta og Krads. (2018). Hraun – vestur / Rammaskipulag – drög 14. 5.2018.