

**Hamranes. Reitur 3A. Tillaga að deiliskipulagi.  
Athugasemdir, ábendingar og umsagnir. Fylgiskjöl.**

DEILISKIPULAG Á REIT 3A. FORSENDUR OG MARKMIÐ.

Fyrirhugað byggingarsvæði er í Hamranesi sem staðsett er við Vallarhverfið í Hafnarfirði. Ekki er til samþykkt deiliskipulag af svæðinu. Deiliskipulagið er í samræmi við Hamranes – rammaskipulag sem unnið var á árinu 2020 af Vinnustofu arkitekta, VSB – verkfræðistofu og Landslagi fyrir Hafnarfjarðarbæ. Rammaskipulagið er m.a. sett fram í greinargerð dags. í október 2020 og á uppdrætti sem unninn var af Batteríinu dags. 8. mars 2021. Breytingin er jafnframt í samræmi við breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025, Hamranes sem staðfest var 4. maí 2021.

Í framangreindri breytingu á aðalskipulagi bæjarins fyrir Hamranessvæðið frá því í maí 2021 er miðað við að á svæðinu rísi allt að 1500 íbúðir einkum í fjölbýli. Á svæðinu er einnig gert ráð fyrir þeim möguleika að þar rísi skóli ásamt leikskóla, þjónustu og snyrtilegri atvinnustarfsemi. Miða skal við mikinn þéttleika byggðarinnar en gæta vel að því að opin svæði, garðar, leiksvæði o.s.frv. verði viðunandi hlutfall af viðkomandi byggðasvæði. Hæðir húsa skulu taka mið af ríkjandi vindáttum, sólargangi, opnum svæðum og skiptingu húsnæðisins milli búsetu og annarar starfsemi. Reiknað er með að á svæðinu verði byggðin að jafnaði 3-5 hæðir. Þó megi gera ráð fyrir einstaka hærri byggingum sé tekið tillit til birtu, veðurfars, umferðar svo dæmi séu tekin.

Sýn rammaskipulagsins er að á svæðinu rísi blönduð byggð þar sem gott jafnvægi ríki milli heimilis og vinnu. Hugmyndin í rammaskipulaginu er að reyna að eyða eða draga úr þeim skörpu skilum sem verið hafa í skipulagi hér á landi milli atvinnusvæða og íbúðarsvæða eins og gert hefur verið með góðum árangri víða erlendis. Í þessu sambandi verði horft til hverfisins í heild þar sem reynt verður að „*tryggja fjölbreytt, sveiganlegt, öruggt og örvandi umhverfi sem hvetur til skapandi athafna fólks á öllum aldri*“ eins og segir í rammaskipulaginu.

Áherslan skal vera á nýtímalega þetta byggð með þeim eiginleikum sem *manneskjuvænt og vistvænt* hverfi býr yfir og leita jafnframt eftir góðum tengslum við náttúrufar svæðisins eins og sól, vind og landslag.

Eins og að fram greinir þá er í gildandi aðalskipulagi fyrir Hamraneshverfið miðað við að byggðin verði að jafnaði 3-5 hæðir. Þó má gera ráð fyrir einstaka hærri byggingum.

Samkvæmt *kynntri* tillögu að deiliskipulagi byggðar á reit 3A er fyrirhuguðum húsum skipt í A, B, C, D og E. Húsin verða samtengd. Miðað er við að húsin verði að stofni til 5 hæða; hús A vestast og hús B og D samsíða Ásvallabraut en fari að hluta í 6 og 7 hæðir (hús C og E). Til þess að



MYND 1. SKÝRINGARMYND SEM SÝNIR HÆÐIR HÚS Á REIT 3A VIÐ ÁSHAMAR.

forðast einsleitni í byggðinni verða húsin brotin upp í litum og efnisvali. Undir húsunum er kjallari fyrir tæknirými, geymslur, hjól og vagna. *Með tilvísan til athugasemda og ábendinga er bærust á kynninartíma tillögunnar hefur verið fallið frá því að reisa 7 hæðina fyrirhugaðra húsa á reit 3A. Hús C og E verða því 6 hæðir.*

Hæðir koma fram á deiliskipulagsupprætti. Lyftuhús mega fara yfir hámarkshæðir.

Í **kynntri** tillögu að deiliskipulagi er miðað við 145 íbúðir á reitnum en miðað við framangreinda lækkun C og E hús er áætlaður **hámarksfjöldi íbúða 140**. Er sá fjöldi í samræmi við helstu kennitölur rammaskipulags Hamraness sbr. hér að framan og unnið er út frá.

Á skýringamyndum sem fylgir deiliskipulaginu kemur fram skuggavarp fyrirhugaðar byggðar á reitum á jafndægri (vor og haust) og þegar sól er hæst á lofti (sumarsólstöður). Er þessi tímasetning yfirleitt notuð í skipulagi byggðar hér á landi til þess að sýna mögulegt skuggavarp frá byggð.

Að hækka hluta C og E húsa á reitnum eykur fjölbreytileika og yfirbragð götumyndarinnar á reitnum og styrkir um leið innkomuna í hverfið frá hringtorginu á Ásvallabraut. Að hækka umrædd hús *um eina hæð* hefur ekki áhrif á aðliggjandi byggð hvað viðkemur birtu og mögulegu skuggavarp. Þessi hækkun hefur enn fremur ekki áhrif á útsýni frá fyrirhugðum húsum á öðrum reitum á svæðinu umfram það sem búast má við í þéttri byggð eins og fyrirhuguð er á Hamranessvæðinu. Hvað varðar umferð bíla þá eru áhrifin sára lítil enda verður fjöldi íbúða á reit 3A í húsum C og E við aðkomu í hverfið og hefur því minni áhrif en ella á umferð og umferðaröryggi í Hamraneshverfinu sjálfu.

Fram hefur komið að umrædd hækkun hluta húsa C og E um **eina hæð** hefur ekki aðeins áhrif á útlit byggðarinnar á reitnum til hins betra heldur eykur það einnig fjölbreytileika í hönnun bygginga. Að stalla þennan hluta fyrirhugaðra bygginga á reitnum eykur ekki aðeins gæði byggðarinnar heldur draga slík uppbot úr mögulegum vindstrengjum við húsin. Að stalla húsin gefur einnig möguleika á íbúðum með þaksvalir.

Í rammaskipulaginu og getið er hér að framan kemur fram að lóðarstærð á reit 3 A (2 A og 3 A) er 7.256 m<sup>2</sup> að flatarmáli fyrir alls 145 íbúðir í 3-5 hæða fjölbýlishúsum. Hámarks byggingarmagn er áætlað liðlega 12.300 ofanjarðar og nýtingarhlutfall 1.7. Miðað er við 1 stæði á íbúð sem eru minni en 80 m<sup>2</sup> og 2 stæðum á íbúð sem eru stærri en 80 m<sup>2</sup>. Aðkoma verður um Ásvallabraut (8.100 ÁDU) og Áshamar (um 2.500 ÁDU).

Í deiliskipulaginu fyrir reit 3A er miðað við að lóðarstærð á reitsins sé 7.256 m<sup>2</sup> að flatarmáli fyrir alls 140 íbúðir í 5-6 hæða fjölbýlishúsum. Hámarks byggingarmagn er áætlað liðlega 13.200 m<sup>2</sup> ofanjarðar og nýtingarhlutfall 1.7. Miðað er við 1 stæði á íbúð sem eru minni en 80 m<sup>2</sup> og 2 stæðum á íbúð sem eru stærri en 80 m<sup>2</sup>.

Deiliskipulagstillagan var samþykkt í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar 10. ágúst 2021 og í bæjarráði Hafnarfjarðar 2. ágúst 2021. Tillagan var auglýst í samræmi við 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá 10. september 2021. Tillagan var jafnframt kynnt á heimasíðu Hafnarfjarðar og á almennum streymisfundi 30. september 2021. Frestur til athugasenda var til 22. október 2021. Athugasemdir á ábendingar bárust fá eftirtöldum.

ATHUGASEMDIR, ÁBENDINGAR OG UMSAGNIR.

I.

Frá **Helgu Rún Guðmundsdóttur f.h. Veitna** sbr. erindi dags. 22. október 2021 þar sem m.a. er minnt á mikilvægi þess að unnið sé í samræði við Veitur á framkvæmdatíma; skilmála um inntakstaði og heimplagnir, aðkoma sé tryggð að öllum byggingum með tilliti til bílajakjallara og staðsetningu á djúpgámum.

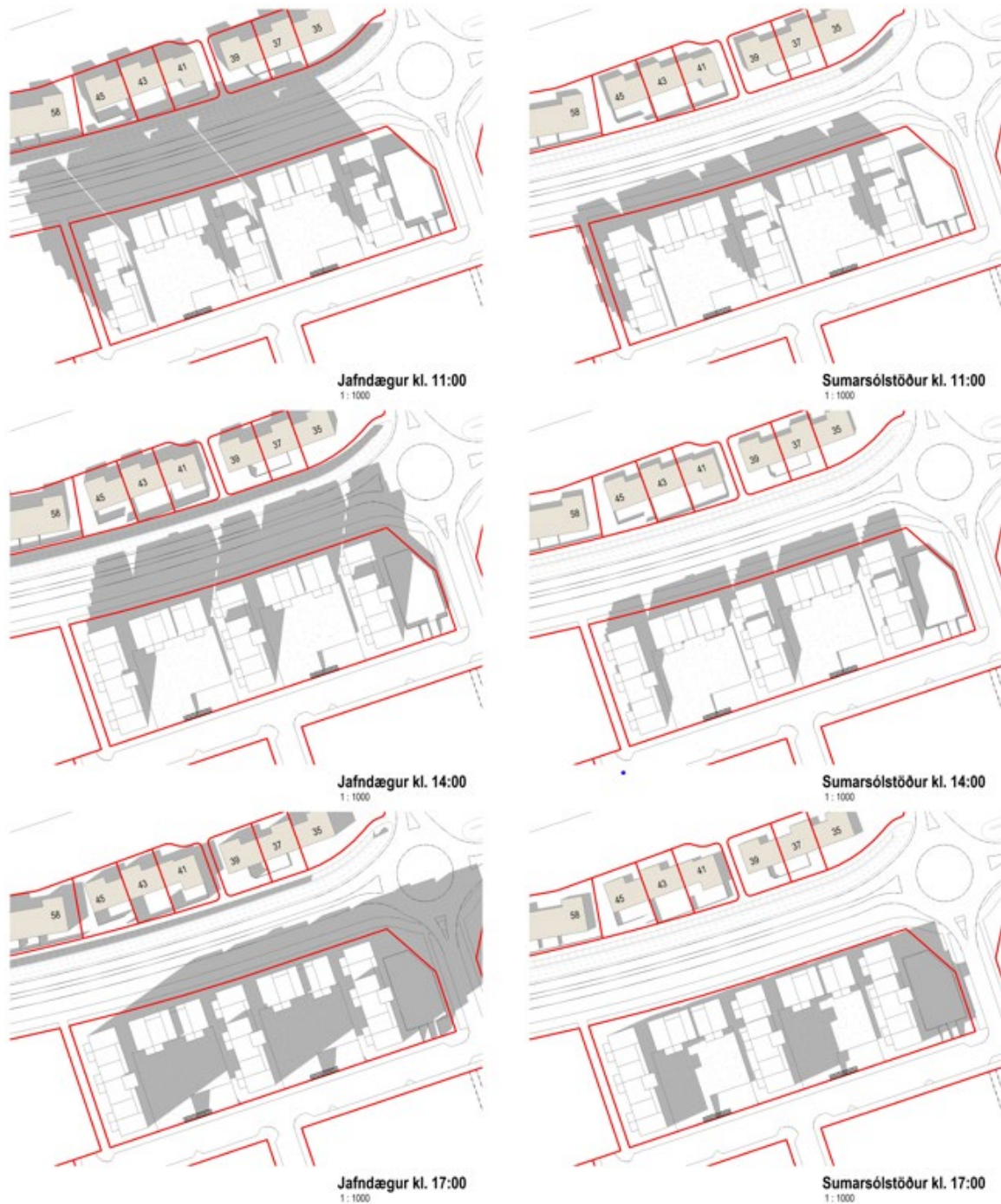
II.

Frá **Kristínu M. Sigurðardóttur og Gísla P. Friðbertssyni, Hnoðravöllum 39** sbr. erindi skráð dags. 3. október 2021 þar sem fram kemur að þau mótmæli því að 5 og 7 hæða blokk verði byggð á móti þeirra hverfi þar sem eru húsin á einni hæð. Blokkin mun taka allt útsýni og varpa skugga á þeirra lóð yfir veturinn. Telja fyrirhugaða blokk alltof háa og muni hún gnæfa yfir hverfið þeirra. Leggur til að fyrirhuguð blokk verði ekki hærri en 3 hæðir. Verði húsin byggð í samræmi við kynnta tillögu að deiliskipulagi muni það klárlega rýra verðgildi allra húsa á Hnoðravöllum, sérstaklega þeirra sem búa næst Ásvallabraut. Nefna jafnframt að þau vilji ekki hafa „tvöhundruð augu horfandi yfir húsið sitt og garð“.

**Umsögn:**

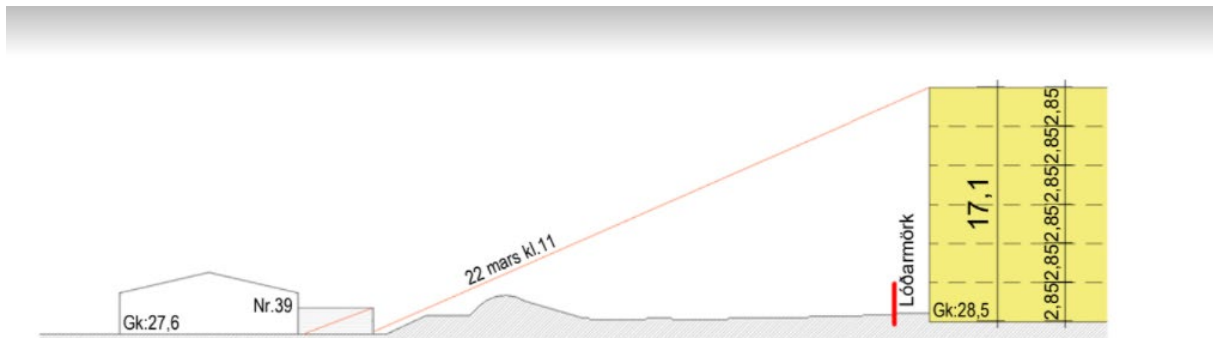
**Í gildandi aðalskipulagi fyrir Hamranessvæðið sbr. hér að framan, er gert ráð fyrir að á svæðinu rísi allt að 1500 íbúðir einkum í fjölbýli og miða skal við mikinn þéttleika á svæðinu. Þá segir enn fremur að byggðin verði að jafnaði 3-5 hæðir. Þó megi gera ráð fyrir einstaka hærri byggingum sé tekið tillit til birtu, veðurfars, umferðar svo dæmi séu tekin.**

Í kynntri tillögu að deiliskipulagi á reit 3A við Áshamar er miðað við að fyrirhuguð hús á reitnum næst Ásvallabraut og sérbýlishúsabyggðinni vestan hennar við Hnoðravelli verði 5 hæðir. Er það í samræmi við gildandi aðalskipulag. Í kynntri tillögu að deiliskipulagi fyrir reitinn eru skýringarmyndir sem sýna mögulegt skuggavarp frá fyrirhugaðri byggð á reit 3A í átt að aðliggjandi byggð, á *jafndægri* (vor og haust) og við *sumarsólstöður* kl. 11, 14 og 17 sjá mynd 2. Í skipulagi er yfirleitt miðað við þessar eða áþekkar tímarsetningar. Fram kemur að skuggi frá fyrirhugaðri byggð á reit 3A að byggð við Hnoðravelli er á morgnanna þegar sól er lágt á lofti þ.e. yfir vetrarmánuðina.



MYND 2. MÖGULEGT SKUGGAVARP Á JAFNDÆGRI OG VIÐ SUMARSÓLSTÖÐUR.

Á mynd 3 er dregin upp skýringarmynd sem sýnir hús númer 39 við Hnoðravelli og hvernig



MYND 3. MÖGULEGT SKUGGAVARP.

mögulegur skuggi fellur af fyrirhuguð húsi á reit 3A kl. 11 á jafndægri. Á myndinni kemur fram að mögulegur skuggi frá fyrirhuguðu húsi á reit 3A nær að grindverki húsins nr. 39 á þessum tíma. Mæld hæð grindverksins er 1.9 m sem varpar skugga inn á lóðina (pall) við húsið (sjá mynd 3) þegar sólin er lágt á lofti.



MYND 4. GRINDVERK VIÐ HÚS NR. 39 VIÐ HNOÐRAVELLI. MYNDIN ER TEKIN UM KL. 14 ÞANN 11. NÓVEMBER 2021. GINDVERK ERU ÓSAMÞYKKT.



MYND 5. JARÐVEGSMÖN MEÐFRAM GÖNGU- OG HJÓLASTÍG OG LÓÐAMÖRKUM. GRINDVERK VIÐ HÚS NR. 39 VIÐ HNOÐRAVELLI. MYNDIN ER TEKIN UM KL. 14 ÞANN 11. NÓVEMBER 2021. GINDVERK ERU ÓSAMÞYKKT.

**Hvað varðar mögulega útsýnisskerðingu af fyrirhuguðum húsum á reit 3A séð frá raðhúsunum við Hnoðravelli sést á myndum 5 og 6 hver afstaða jarðvegamanar til húsa við Hnoðravelli er. Er mönin á milli Ásvallabrautar og göngu- og hjólastíg meðfram lóðamörkunum og dregur því sem næst allveg úr útsýni til austur frá húsunum séð. Einnig er vert að minna á að grindverk við húsinn skerðir útsýni til austurs.**



MYND 6. JARÐVEGSMÖN VIÐ ÁSVALLABRAUR, GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUR. GRINDVERK VIÐ HÚS NR 41 VIÐ HNOÐRAVELLI. GINDVERK ERU ÓSAMÞYKKT.

**Hvað varðar innsýn frá fyrirhuguðum húsum á reit 3A og að íbúar í þeim húsum geti horft yfir Ásvallabraut á lóðir húsa við Hnoðravelli þá er það vissulega hægt. En við því má búast í þéttbýli þar sem nándin er oft á tíðum mikil. Bent skal jafnframt á í þessu sambandi að göngu- og hjólastígur meðfram lóðarmörkum húsanna er á kafla töluvert hærrí en lóðirnar. Til að skerma sig frá stígnum hafa lóðarhafa því reist há grindverk á lóðarmörkum til þess að draga úr mögulegu ónæði sjá myndir 4 og 6. Skjólveggirnir verða jafnframt til þess að draga út mögulegri innsýn frá fyrirhuguðum fjölbýlshúsum á reit 3A handan Ásvallabrautar.**

**Ekki er talið að umrætt deiliskipulag við Áshamar 3A rýri verðgildi eigna við Hnoðravelli 39 hvað varðar birtu, útsýni eða gæði útisvæða.**

III.

Frá **Birnu M. Guðmundsdóttur og Ingvari Þór, Hnoðravöllum 41** sbr. erindi skráð dags. 3. október 2021 þar sem fram kemur að þau telja kynnta tillögu að deiliskipulagi við Áshamar 3A rýra verulega verðgildi eignar þeirra, - skyggja á sól og útsýni sem og draga út gæðum útisvæða í garði þeirra þar öll blokkir mun geta horft yfir til þeirra.

**Umsögn:**

**Sjá umsögn í lið II hér að framan.**

**Ekki er talið að umrætt deiliskipulag við Áshamar 3A rýri verðgildi eigna við Hnoðravelli 41 hvað varðar birtu, útsýni eða gæði útisvæða.**

IV.

Frá **Stefáni Georgssyni, Fífuvöllum 9** sbr. erindi dags. skráð 3. október 2021 þar sem fram kemur að fyrirhugaðar blokkir í kynntri tillögu að deiliskipulagi muni sennilega varpa skugga á Hnoðravelli yfir veturinn og því sé deiliskipulagið ekki í samræmi við aðalskipulag.

**Umsögn:**

**Sjá umsögn í lið II hér að framan.**

V.

Frá **Jessicu Helgudóttur, Hafravöllum 12** sbr. erindi dags. skráð 3. október 2021 þar sem fram koma mótmæli hennar við kynnta tillögu um að byggja 5 og 7 hæða blokkir við Áshamra 3A, - munu gnæfa yfir okkar fallega hverfi.

Minnir jafnframt á að laga þurfi hraunið og mosann sem eyðilegður var í byrjun sumars.

**Umsögn:**

**Sjá umsögn í lið II hér að framan.**


**Minnt skal á að með tilvísan til framkominna athugasemda og ábendinga hefur verið fallið frá að reisa 7. hæðina á húsum C og E sbr. hér að framan.**

**Ábendingu um að laga þurfi hraunið og mosann sem eyðilagðist hefur verið komið á framfæri við bæjaryfirvöld.**



Veitur..pdf

Open with Google Docs



Umhverfis og skipulagssvið Hafnarfjarðar  
Norðurhella 2,  
221 Hafnarfjörður

Reykjavík 22.10.21

**Efni: Umsögn Veitna vegna deiliskipulags reita 7A við Áshamar og 25B við Hringhamar**

Umhverfis og skipulagssvið Hafnarfjarðar auglýsir deiliskipulag fyrir reiti 7A við Áshamar og 25B við Hringhamar. Samkvæmt tillöguinni miðast uppbyggingin við allt að 90 íbúðir á reit við Hringhamar 25B og 165 íbúðir á reit við Áshamar 7A. Byggingarreitir og bílakjallarar koma til með að ná að lóðarmörkum að hluta til og djúpgámar eru staðsettir við gangstéttar

Búið er að leggja dreifikerfi hitaveitu í hverfið og óska Veitur eftir að lagnirnar verði varðar með viðeigandi ráðstöfunum á framkvæmdatíma. Veitur benda einnig á skilmála um inntakstaði og heimlagir og að nauðsynlegt er að aðkoma lagna sé tryggð að öllum byggingum með tillit til bílakjallara og staðsetningu á djúpgámum.

Veitur leggja áherslu á mikilvægi þess að unnið sé í góðu samráði og að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að gera viðeigandi ráðstafanir.

Virðingarfyllst,

Helga Rún Guðmundsdóttir

## Kristín Margrét Sigurðardóttir

---

**Til** : Skipulag  
**Frá** : Kristín Margrét Sigurðardóttir  
**Heiti** : Mótæmælum deilduskipulagi fyrir lóð 3A Áshamar  
**Málsnúmer** : 2106599  
**Málsaðili** : Skuggi 6 ehf.  
**Skráð dags** : 3.10.2021 14:56:48  
**Höfundur** : Kristín Margrét Sigurðardóttir

Góðan daginn,

Við búum á Hnoðravöllum 39 og við erum mjög ósátt við deiliskipulag sem er fyrirhugað á lóð 3A við Áshamar. Við skiljum bara ekkert í því að það eigi að koma 5 og 7 hæða blokk beint á móti hverfi þar sem eingöngu eru hús á einni hæð. Þessi blokk sem áætlað er að byggja á móti húsinu okkar mun taka allt útsýni og varpa skugga á lóðina hjá okkur yfir veturinn. Þessi blokk er alltof há og mun gnæfa yfir fallega hverfið okkar sem er mjög sorglegt. Ætti ekki frekar að byggja láreistari hús fremst við Ásvallabraut og svo hærri blokkir aftar? Við tókum ekki annað í mál en að þessum/þessi blokk verði ekki hærri en 3 hæðir. Því ef þessi blokk verður byggð svona há þá mun það klárlega rýra verðgildi allar húsa á Hnoðravöllum og sérstaklega okkar sem búum upp við Ásvallabraut. Því flest allir vilja ekki hafa tvö hundruð augu horfandi yfir húsið sitt og garð.

Þegar að við keyptum húsið okkar, þá var ekki til deiliskipulag fyrir þetta svæði og það sem við fundum á síðu Hafnarfjarðarbæjar, þá voru fyrirhugaður íbúðir og þjónustukjarni á þessu svæði. Við hugsuðum alltaf þegar við keyptum þetta hús að þetta væri okkar framtíðar heimili og þarna ætlum við að eyða okkar ævi árum svo þetta er mjög sorglegt fyrir okkur.

Von um góðan skilning og samvinnu

Kveðja,

Kristín Margrét Sigurðardóttir

Gísli Páll Friðbertsson

## Birna Gudmundsdóttir

---

**Til** : Skipulag  
**Frá** : Birna Gudmundsdóttir  
**Heiti** : Nýtt deiliskipulag  
**Málsnúmer** : 2106599  
**Málsaðili** : Skuggi 6 ehf.  
**Skráð dags** : 3.10.2021 22:02:48  
**Höfundur** : Birna Gudmundsdóttir

Góðan dag

Ég sem íbúi og eigandi raðhús við Hnoðravelli, mótmæli hér með nýju deiliskipulag við Áshamar lóð 3A. Þetta rýrir verulega verðgildi eignar minnar. Skyggir á sólina og útsýni. Ekki nóg með það verður hugmyndin um að njóta þessa að vera fjölskyldunni á pallinum úr sögunni því öll blokkin verður með okkur og engin sól.

Vinsamlegast byggjið raðhús eða tveggjahæða byggingar á þessum byggingarreit.

Kveðja Birna Margrét og Ingvar Þór

## Stefán Georgsson

---

**Til** : Skipulag  
**Frá** : Stefán Georgsson  
**Heiti** : Áshamar 3a deiliskipulag  
**Málsnúmer** : 2106599  
**Málsaðili** : Skuggi 6 ehf.  
**Skráð dags** : 3.10.2021 22:54:57  
**Höfundur** : Stefán Georgsson

Góðan dag.

Deiliskipulag það sem verið er að kynna gerir ráð fyrir háum blokkum sunnan við Hnoðravelli. Blokkirnar munu sennilega varpa skugga á Hnoðravelli yfir veturinn og því er deiliskipulagið ekki í samræmi við aðalskipulag.

Það er því ekki hægt að samþykkt deiliskipulagið óbreytt.

Kk  
Stefán Georgsson  
Fífuvellir 9