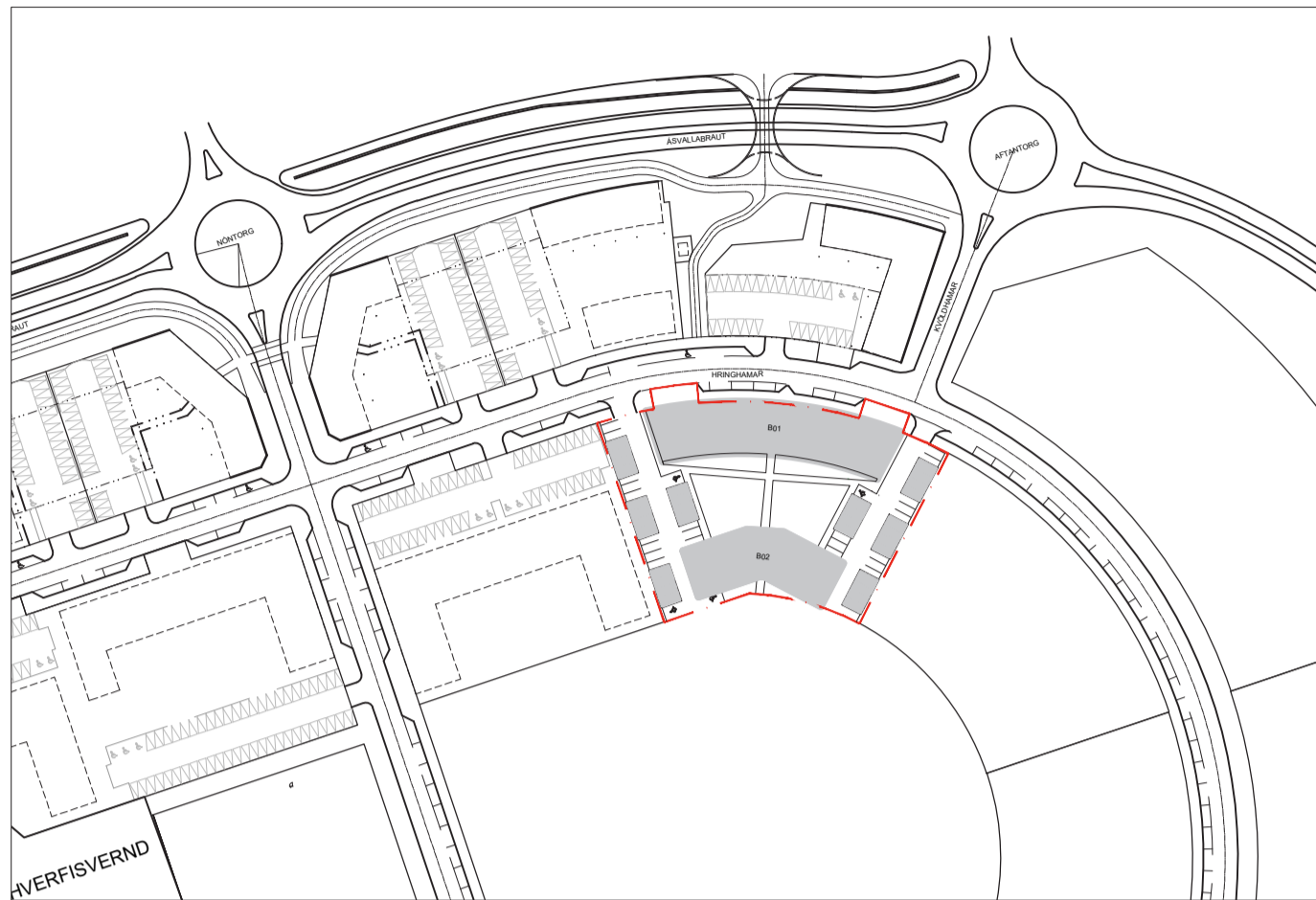
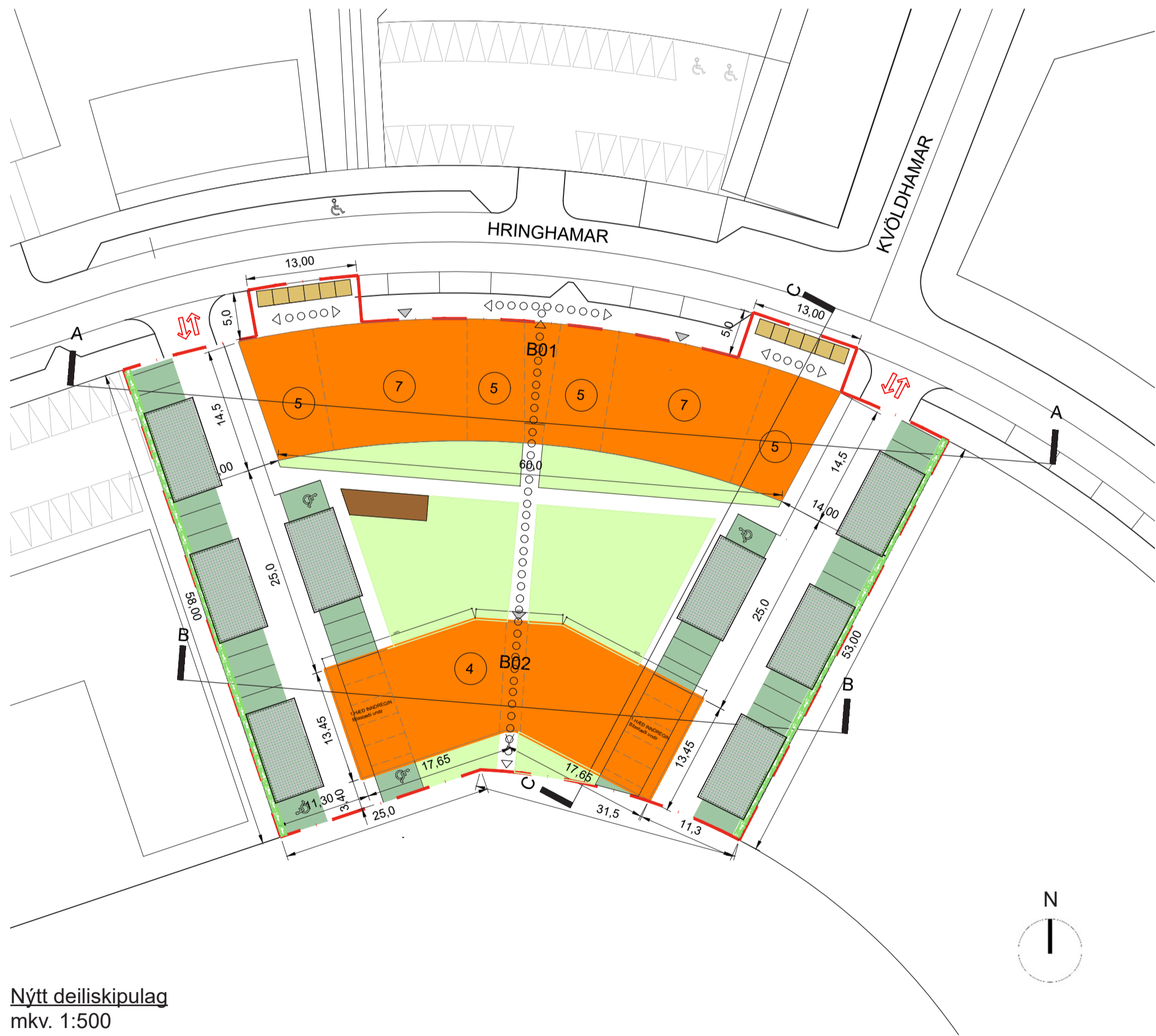


HRINGHAMAR 19b Í HAFNARFIRÐI

Nýtt deiliskipulag



Staðsetning lóðar
mkv. 1:2000



Nýtt deiliskipulag
mkv. 1:500

Greinargerð

Skipulagssvæðið – Forsendur og markmið

Stærð og afmörkun skipulagssvæðis
Skipulagssvæðið eru reitur M3, Miðbær/Miðsvæði ætlað blandaðri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. Svæðið er stækkað í norður fyrir djúpgáma. Lóðin sem um ræðir er í landi Hamraness. Stærð lóðar er u.þ.b. 4.384 m². Aðkoma að svæðinu er frá Hringhamri.

Landnotkun – Aðalskipulag

Um er að ræða reit þar sem ekki er hafin uppbygging en gert er ráð fyrir íbúðabyggð sem stýður markmið um þéttingu byggðar og fjölbreytni í íbúðagerðum samkv. staðfestu aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Lögð er áhersla á gott aðgengi að útivistarsvæðum.

Meginmarkmið

Í tillögunni er leitast við að mæta þeim markmiðum sem sett eru fram í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar og Rammaskipulagi fyrir Hamraness frá október 2020. Lögð er áhersla á fallegt og heilnæmt umhverfi, fjölskylduvæna byggð í góðum tengslum við náttúruna og snyrtilegt og gróðursælt umhverfi. Stuðlað verður að fjölbreytni í íbúðargerð sem þjónar flestum þjóðfélags- og aldursþópum. Göngutenging verður á milli bygginga og gönguleiðir verða að nágrannaíðöðum.

Stuðst við rammaskipulag

Til að koma til móts við þau markmið sem lýst er í rammaskipulagi er sérstaklega lögð áhersla á að eftirfarandi skilyrði verði uppfyllt: Fjölbýli skulu almennt vera á bilinu 4-5 hæðir, þó geti stakir byggingahlutar sem snúa í norður farið upp í 7 hæðir, enda skyggi þeir ekki á önnur hús á svæðinu. Hæðir bygginga og fyrirkomulag skal taka mið af veðurfarri, bílastæði skulu vera að hluta til grasi vaxin og ganga undir byggingar. Efta skal sjálfbærar áherslur með blágrænum ofanvatnslausum og staðsetja skal göngustíga um þannig að gangandi og hjólandi umferð eigi greiðan aðgang um hverfið og lóðina.

Umhverfisþættir

Hljóðvist

Huga skal að efnisvali og hönnun bygginganna þannig að hljóðstíg vegna hávaða verði innan viðmiðunarmarka. Þetta gildir bæði um byggingar og útirými. Hljóðvist íverurýma innanhúss sem snúa að umferðargötu skal leysa t.d. með hljóðeinangrandi gluggum og útteggjum. Klæðningar útteggja skulu vera valdar m.t.t. til hljóðsögs og endurkasts.

Veðurfar

Almennt má segja um veðurfar í Hafnarfirði að vetur eru mildir, frekar snjóléttir og gjarnan umhlypingasamir, en sumur eru svöl. Innigarðar opnast til suðurs með góðu skjóli fyrir norðanáttinni á sumrin en samkv. hverfaskipulagi Skaróshlíðar í Hafnarfirði þá er halgöla úr norðvestri ríkjandi að sumarlagi að degi til.

Skuggavarp

Við hönnun á uppbyggingu reitsins skal leitast við að hæðir húsa taki mið af staðsetningu sinni á reitnum m.t.t. sólaráttar og skuggavarps. Skuggavarpíð af væntanlegum byggingum mun ekki hafa teljandi áhrif á sameiginlega innigarða og dvalarrými eða næstu lóðir.

Lýsing á deiliskipulagstillögu

Tillagan gerir ráð fyrir tveimur fjölbýlishúsum með allt að 70 íbúðum. Hæð byggingarrita er áætluð fjórar til sjö hæðir með möguleika á kjallara sem nýtist fyrir geymslur. Byggingar á syðri lóðar fari ekki yfir 4 hæðir. Lóðin er um það bil 4384 m² að stærð. Gert verði ráð fyrir bílastæðum að bílastæði verði ofanjarðar. Lögð verði áhersla á fjölbreyttar stærðir íbúða, allt frá litlum íbúðum fyrir einstaklinga og þór ásamt vel skipulögðum fjölskylduíbúðum. Leitast er við að gera yfirbragð reitsins vistvænan með fjölbreyttum gróðri á sameiginlegum svæðum, sem einnig verður leiksvæði barna. Hugað verði að vistvænum lausnum í yfirborðsfrágangi. Tryggt verði göngutengsl um reitinn með göngu- og hjólastígum sem munu liggja í gegnum lóðina og tengjast stígakerfi nágrannaíðöða. Lögð verði áhersla á að skapa blómlega og blandaða íbúðabyggð með efnisvali sem stuðli að hýlegu og nútímalegu yfirbragði.

Gönguleiðir

Gönguleiðir um lóðina tengjast við gönguleiðir í borgarlandi. Kvöð um gönguleið er uppfyllt þvert á lóð og í gegnum húskroppa. Leiðbeinandi staðsetning er sýnd á uppdrætti. Almennt aðgengi mun vera að löðunum, nema mögulegum sérafnotareitum.

Lóða- og gatnahönnun

Samráð skal vera um landslagshönnun við aðra lóðarhafa og við bæjaryfirvöld á skipulagssvæðinu með því markmiði að tryggja heildstætt yfirbragð hverfisins. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrahla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og fram kemur í reglugerðum.

Gróður

Leitast verður eftir grænu yfirbragði á reitnum og verða þök húsanna lögð grænni gróður þekju.

Bílastæði

Gera skal ráð fyrir öllum bílastæðum ofanjarðar, að hluta til lögð með grasstein/jarðvegsgrindum. Fyrirkomulag bílastæða er leiðbeinandi.

Fornleifarvernd

Ekki liggja fyrir upplýsingar um fornleifar á reitnum. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar og tilkynna til Minjastofnunar Íslands, sem ákvarðar hvort og með hvaða skilmálum verkinu megi framhalda. Minjastofnun Íslands mun þá framkvæma vettvangskönnun svo fljótt sem auðið er svo skera megi úr eðli fundarins. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Almenn skipulagsákvæði

Skipulagsskilmálar, mæliblöð og hæðablöð

Í skipulagsskilmálum koma fram ákvæði varðandi stærð og gerð bygginga, þakform, frágang lóða og bygginga og fleira sem hönnuðum ber að fara eftir. Einnig eru þar skýringarmyndir og ýmsar ábendingar hönnuðum og lóðarhöfum til glöggvunar á aðstæðum. Fyrirvari er gerður um að löðastærðir og hæðarlega geta breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.

Viðmið um hönnun og frágang húsa

Þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan er ætlað að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útliti einstakra húsa og lóða á reitnum. Þeim tilmælum er beint til væntanlegra handhafa byggingarréttar að kynna sér ítarlega þessa skipulagsskilmála og þá sér í lagi þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan.

Hönnun

Áhersla skal lögð á vandaða hönnun einstakra húsa og svæða sem og efnisvali þegar kemur að t.d. lýsingu, hellulögn og frágangi gróðursvæða. Hönnun og efnisnotkun skjólveggja á lóð skal vera í samræmi við hvort hús á lóðinni fyrir sig. Áhersla skal lögð á að íbúðarstærðir og fjöldi herbergja í hverju húsi komi til með að höfða til sem flestra.

Byggingarefni

Notast skal við umhverfisvæn og endingargóð byggingarefni skv. Byggingarreglugerð .

Frágangur lóða

Lóðaruppdráttur

Á lóðaruppdrætti skal m.a koma fram: Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs, frágangur leiksvæðis og meðhöndlun á þökum bílageymslna. 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 sjúkrahla, sorpbíla og slökkviloðsbíla eins og við á og kemur fram í byggingarreglugerð.

Lóðarfrágangur

Lóðarhafi sér um framkvæmdir á lóð sinni. Allur frágangur lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirbyggjandi hönnun.

Kvaðir á lóð

Kvaðir á lóð koma fram í á mæli og hæðarblöðum.

Blágrænar ofanvatnslausnir

Gert er ráð fyrir að á skipulagssvæðinu verði notast við blágrænar ofanvatnslausnir.

Leiksvæði

Gera skal ráð fyrir leiksvæði barna á sameiginlegum innigarði innan reitsins. Þar skal gera ráð fyrir leikaðstöðu fyrir yngstu og elstu aldursþópana og séð til þess að allir íbúar hússins geti notið samveru og fríðsældar.

Bílastæði og hjólageymslur

Að lágmarki skal gera ráð fyrir einu stæði innan lóðar fyrir hverja íbúð. Kröfu um fleiri en eitt stæði á íbúðir stærri en 80m² í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar verði þannig mætt að framkvæmdaraðili skuldbindur sig til þess að útvega nýjan og umhverfisvænan deilibil til afnota fyrir hverjar fimm íbúðir sem um það gildir. Skal það frágengið og bíllítilar tilbúnir til notkunar áður en lokaúttekt fer fram. Að lágmarki 60% bílastæða skulu vera í skjólvegi eða undir byggingum. Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólastýlum á lóð eða í sameiginlegri hjólageymslu í kjallara.

Sérákvæði

Nýting á reit

Lóðin er stækkuð til norðurs fyrir djúpgáma. Byggingarmagn á lóð og lóðarmýting verður samkv. töflu hér að neðan. Gert er ráð fyrir að byggt verði íbúðarhúsnæði á fjórum til sjö hæðum með möguleika á geymslukjallara.

Stærðir húsa, flatarmál og nýtingarhlutfall

Lóðarstærð:	4.384 m ²
Byggingarmagn ofanjarðar A rými (að hámarki):	5.300 m ²
Byggingarmagn ofanjarðar A og B-rými (að hámarki):	6.400 m ²
Geymslur í kjallara bygginga (að hámarki):	400 m ²
Nýtingarhlutfall ofanjarðar:	1.45
Heildarnýtingarhlutfall (ofan- og neðanjarðar):	1.55
Fjöldi íbúða (að hámarki):	70
Fjöldi bílastæða (áætlað):	70

Hönnun húsa og lóða

Form húsa er frjálst innan þeirra takmarkana sem deiliskipulag heimilar. Til útlitshönnunar bygginga teist útfærsla á yfirbragði veggja, þaka, garða og almennra útirýma.

Byggingareitir

Staðsetning byggingarrita er sýnd á mæliblöðum og skipulagsuppdrætti. Byggingareitir eru táknáðir með gulum lit.

Hæðir húsa

Húshæð er gefin upp sem a) bándandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og veggshæða bygginga frá yfirborði botnplötu 1. hæðar.

Með hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útteggar skulu vera í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð hæð). Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðar húsa eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti sem og hámarkshæð húsa og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta, gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð hússins frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 22,8 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggshæð t.d. lyftuhús og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð, allt að 1,2 metrum.

Uppbrot og þök

Brjóta skal upp útlit húsa með láréttum og/eða lóðréttum flötum. Þök húsa skulu vera flöt eða ≥1:40

Svalir

Svalir og skyggni mega fara 1,8 metra út fyrir byggingarreit þar sem aðstæður leyfa. Við göngu- og aksvæði undir svölum þarf hæð undir þær að vera a.m.k. 2,5 metrar. Heimilt er að hafa svalganga.

Skíki til einkaafnota og skjólveggir

Heimilt er, þar sem það á við, að bæta við sérafnotareitum á 1. hæð í stað svala og skulu þeir koma fram á aðaluppdráttum. Þeir mega ná allt að 4 metrum út frá húshlið en ekki lengri en viðkomandi íbúðarbreidd.

Veggir í kringum sérafnotareiti skulu vera í svipuðum litatón og aðliggjandi húshluti og mynda heilstætt útlit. Hæð veggja skal ekki vera hærra en 1,6 metrar á hliðum og 1,2 metrar að framanverðu Gera skal grein fyrir afnotarétti og afmörkun sérnafatafa íbúða í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum.

Djúpgámar

Gert er ráð fyrir djúpgámum fyrir flokkun á sorpi. Djúpgámarnir skulu staðsettir innan lóðarmarka eins og sýnt er á uppdrætti og kvöð um aðgengi almennings á gámasvæðum. Tryggja skal að sorpbíll komist að gámunum svo unnt sé að losa þá með krana og gott aðgengi skal vera fyrir alla að sorggámunum. Lóðarhafi leggur til steyptar gryfju fyrir sorphirðukerfin og allan annan búnað. Við val á búnaði bæði gámunum, stampi og losunar búnaði skal haft samráð við sorphirðuaðila.

Lagnir og Veitur

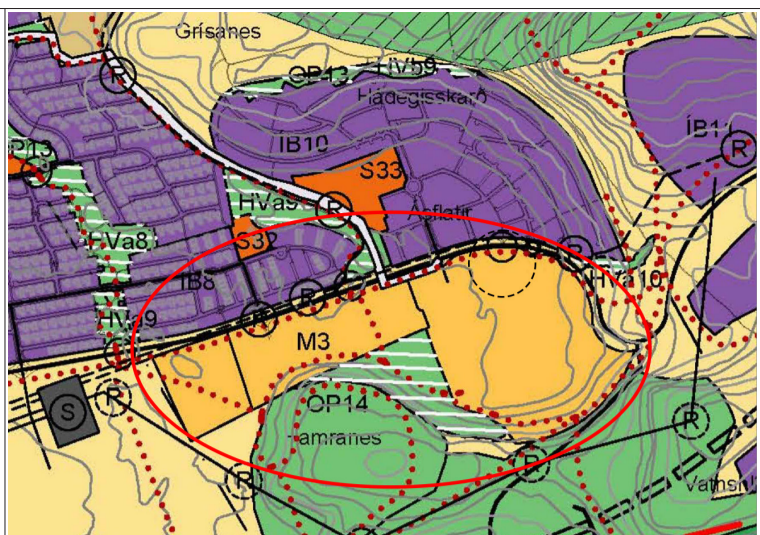
Ekki liggja fyrir upplýsingar um stofnlagning veitna á reitnum eða dreifistöð.

Gervimóttökudiskar og fjarskiptamöstur

Gervihnattamóttökudiskar á byggingum eru óheimilir.

Útlitjós

Útlitjós á lóð og utan á húsum skulu vera „gljúfrí“ þ.e.a.s. með huldum ljósgjafa sem beinst upp eða niður.



SKÝRINGAR:

- LÓÐAMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- MOGULEGUR BYGGINGARREITUR NEÐANJARÐAR
- TORG / SÉRAFNOTAREITUR
- DJÚPGÁMAR STÁÐSETNING LEIÐBEINANDI
- HJÓLA- OG VAGNAGEYMSLA STÁÐSETNING LEIÐBEINANDI
- KVÖÐ UM GÖNGUTENGSL STÁÐSETNING LEIÐBEINANDI
- HÆÐIR / KJALLARI hæðir miðast við þá götu sem hús standa við
- INNANGANGUR STÁÐSETNING LEIÐBEINANDI
- INN- OG ÚTKEYRSLA

Deiliskipulag þetta sem tengt hefur hús með lóð 1 samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt í bæjarsjónum Hafnarfjarðar þann _____ 20____.

F.N. Bæjarsjónum Hafnarfjarðar _____

Tillagan var auglýst frá _____ 20____ til _____ 20____.

Auðgöngingur um gjölduðu löngingarnar var þátt í b-deild Sjómannafélags þann _____ 20____.

BREYTINGAR.



VERKHEITI:
Hringhamar 19b
Hafnarfjörður

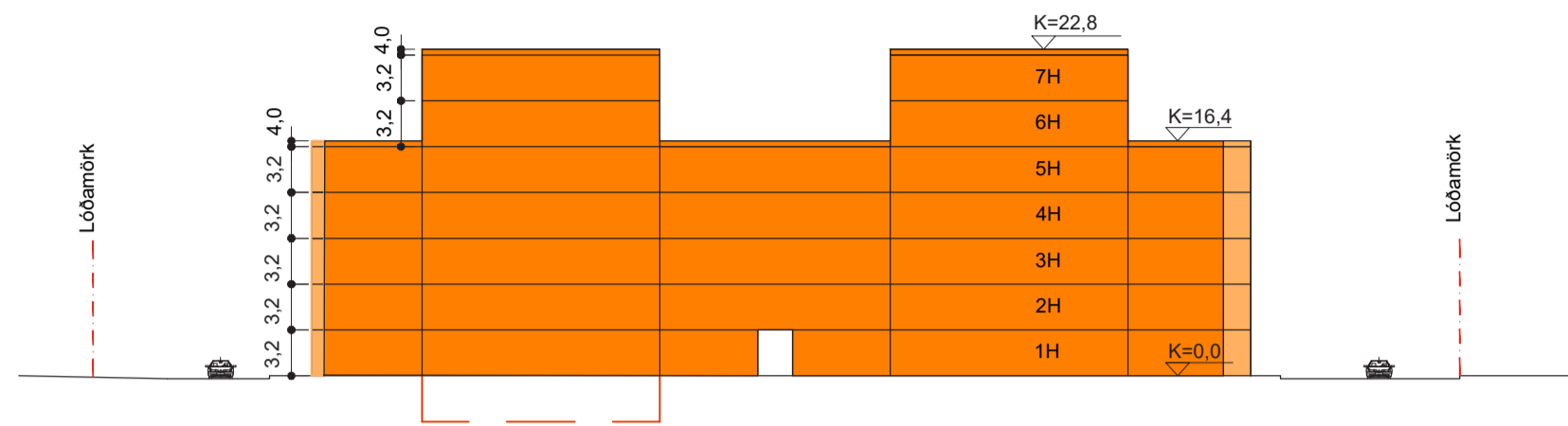
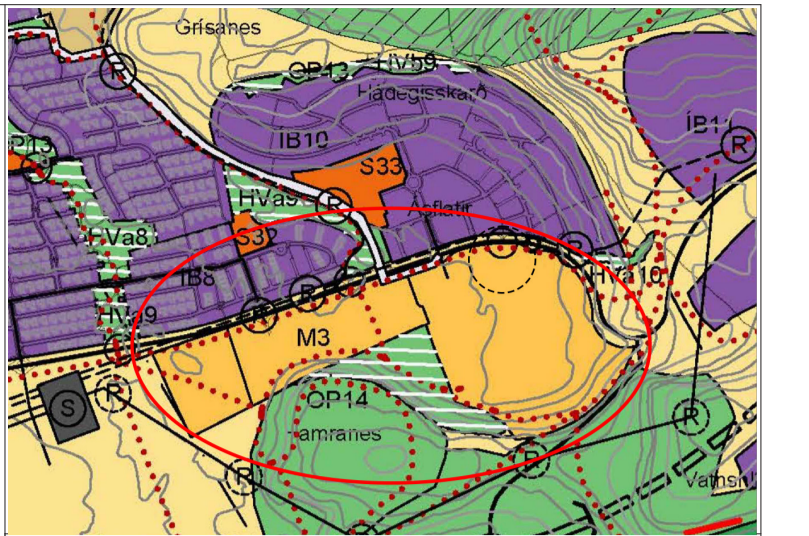
VERK:
Deiliskipulag uppdráttur

MÁL: 1:500, 1:2000 / A1
HANNAD: ÁÁ
YFIRFARID: ISC
VERKNGMÉR: 750-780

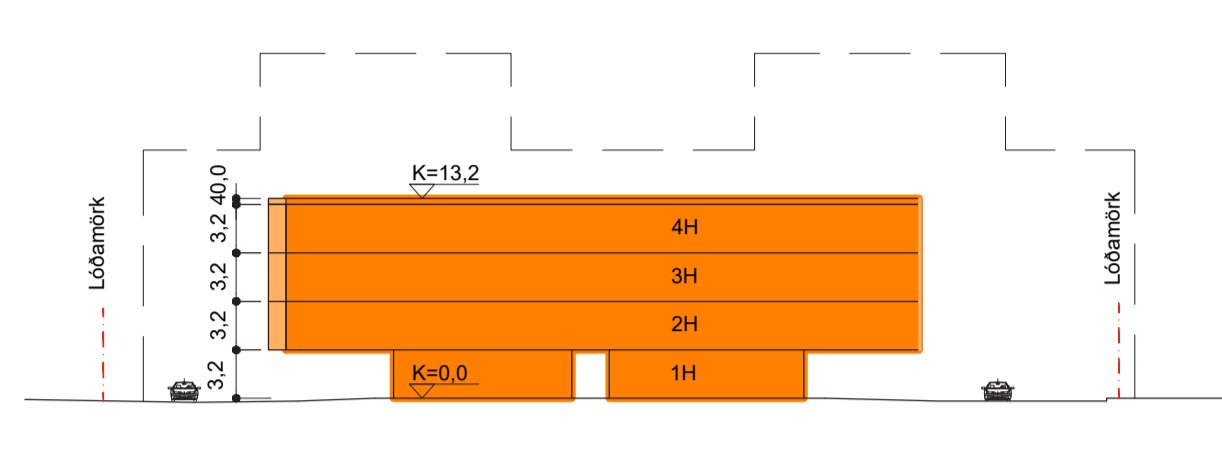
DAGS.: 22.12.2021
TEIKNAD: ÁP
FL. TEIKNINGANÖMÉR: 04
GTG: 0.1-01

SAMD. Ásgeir Ásgeirsson Arkitekt MAA FSA KL:060161-5429

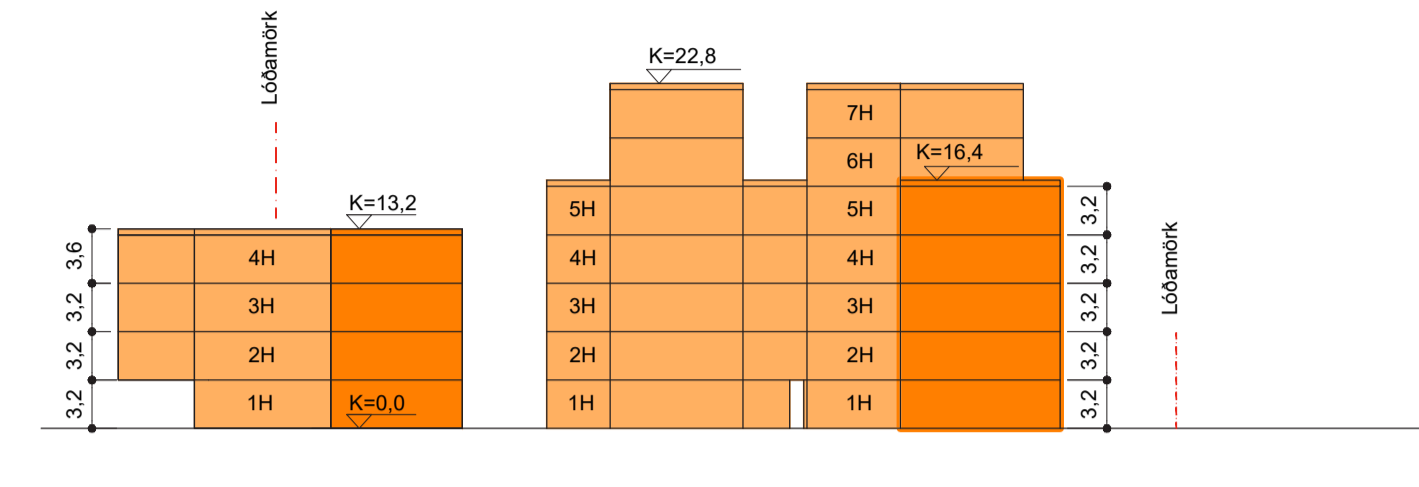
Öll réttind og öftr teikninga, að hluta eða heild, er höfð samþykki höfundas, skv. ákvæðum höfundalaga.



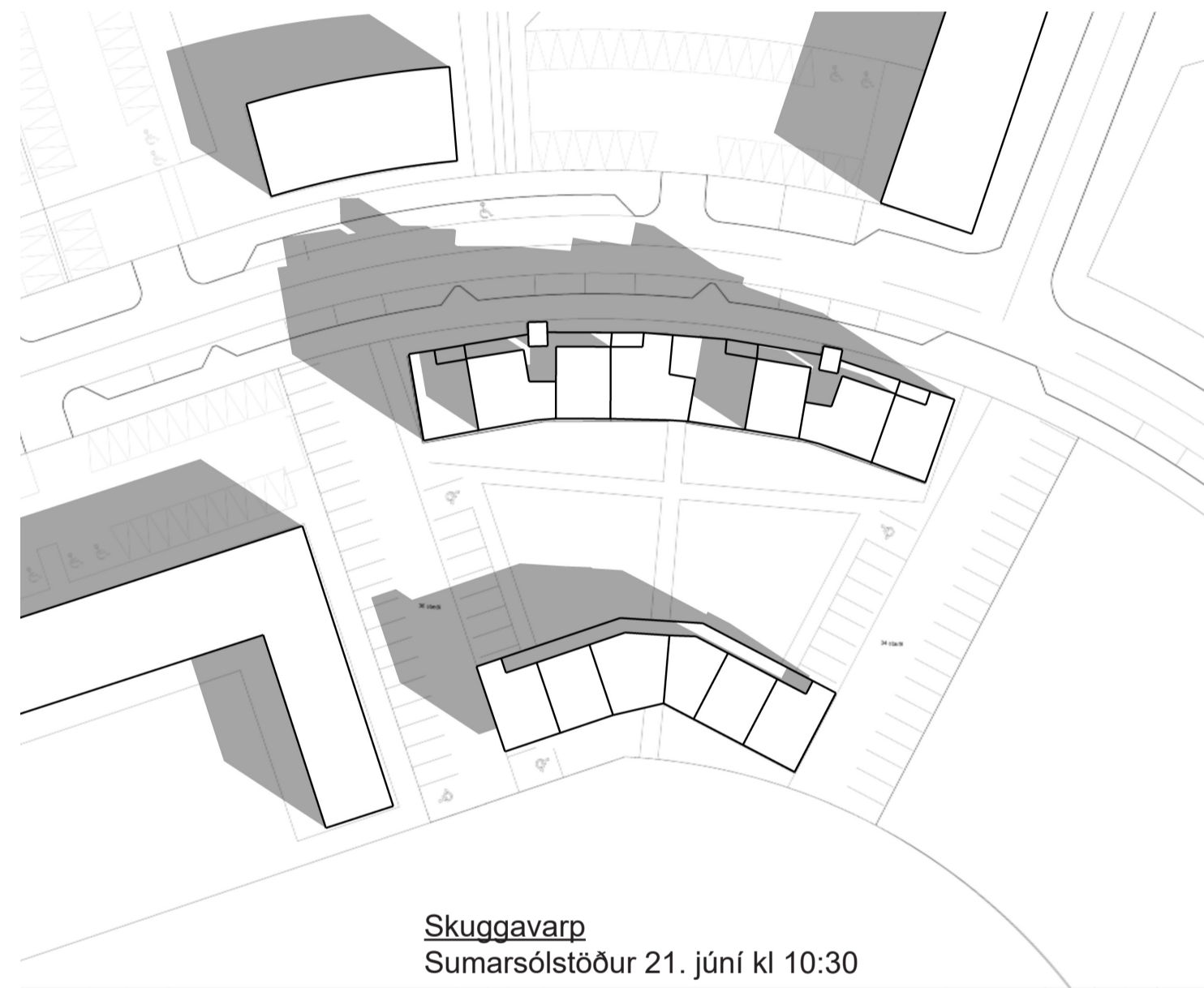
Snið A-A
mkv. 1:500



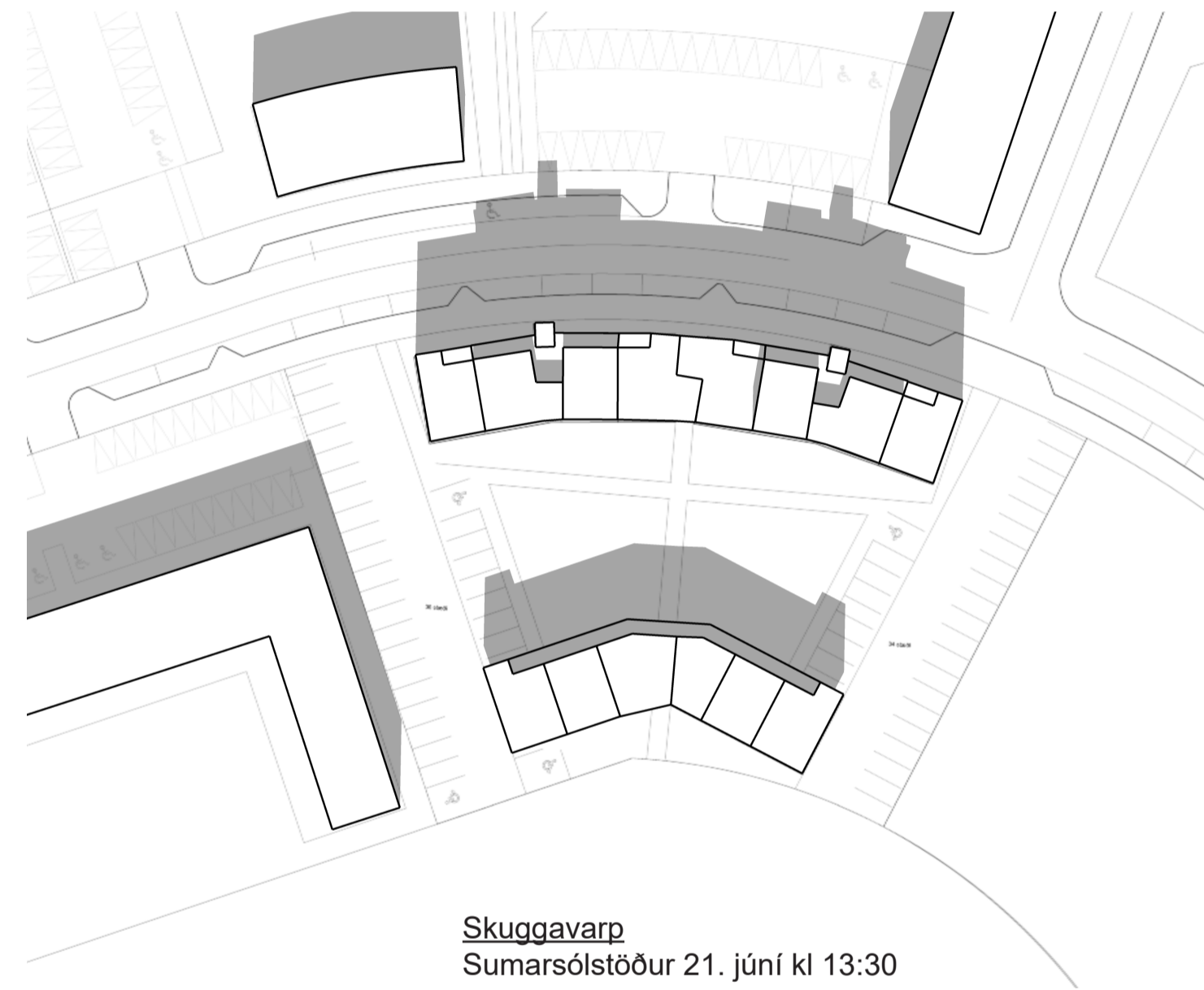
Snið B-B
mkv. 1:500



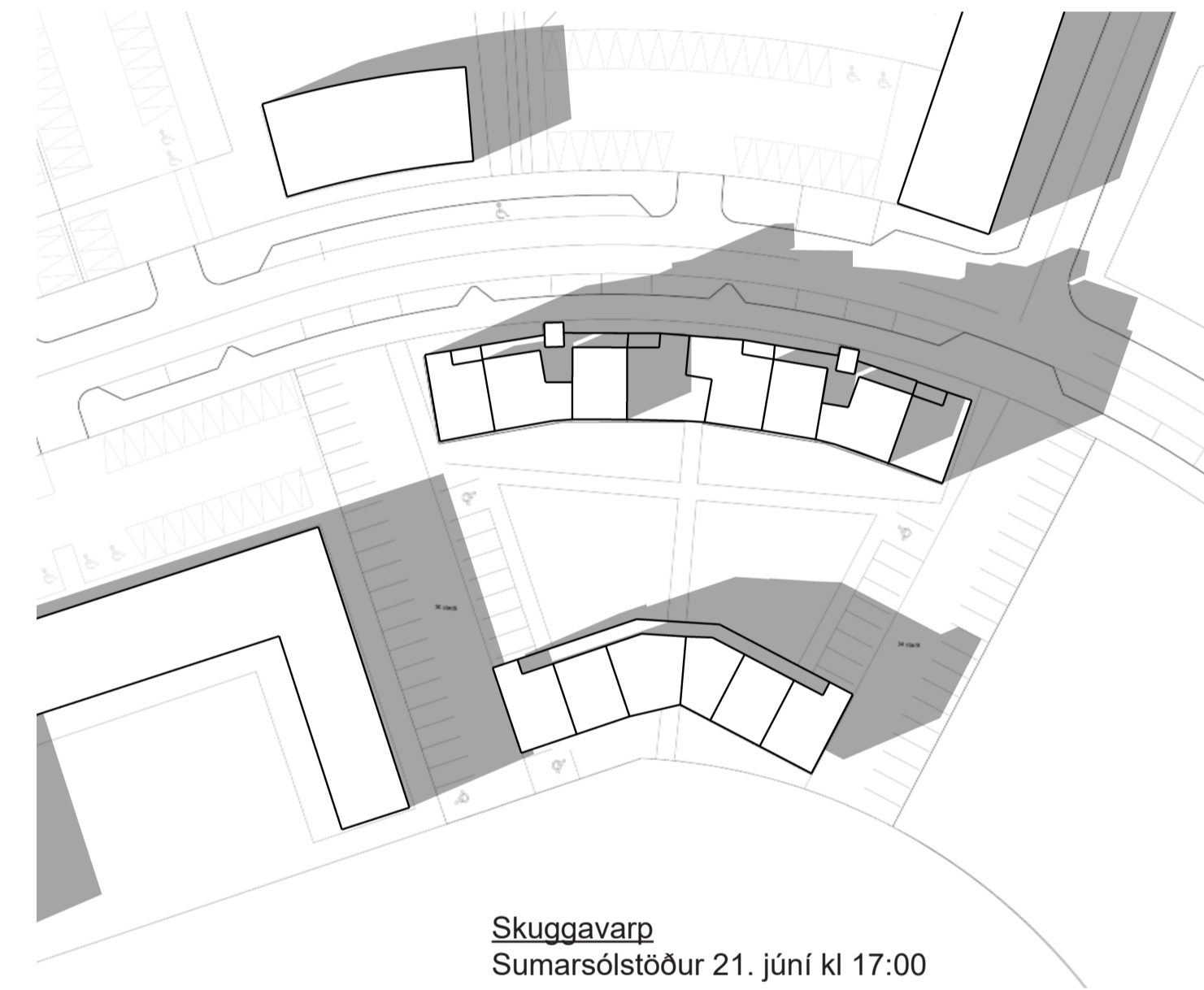
Snið C-C
mkv. 1:500



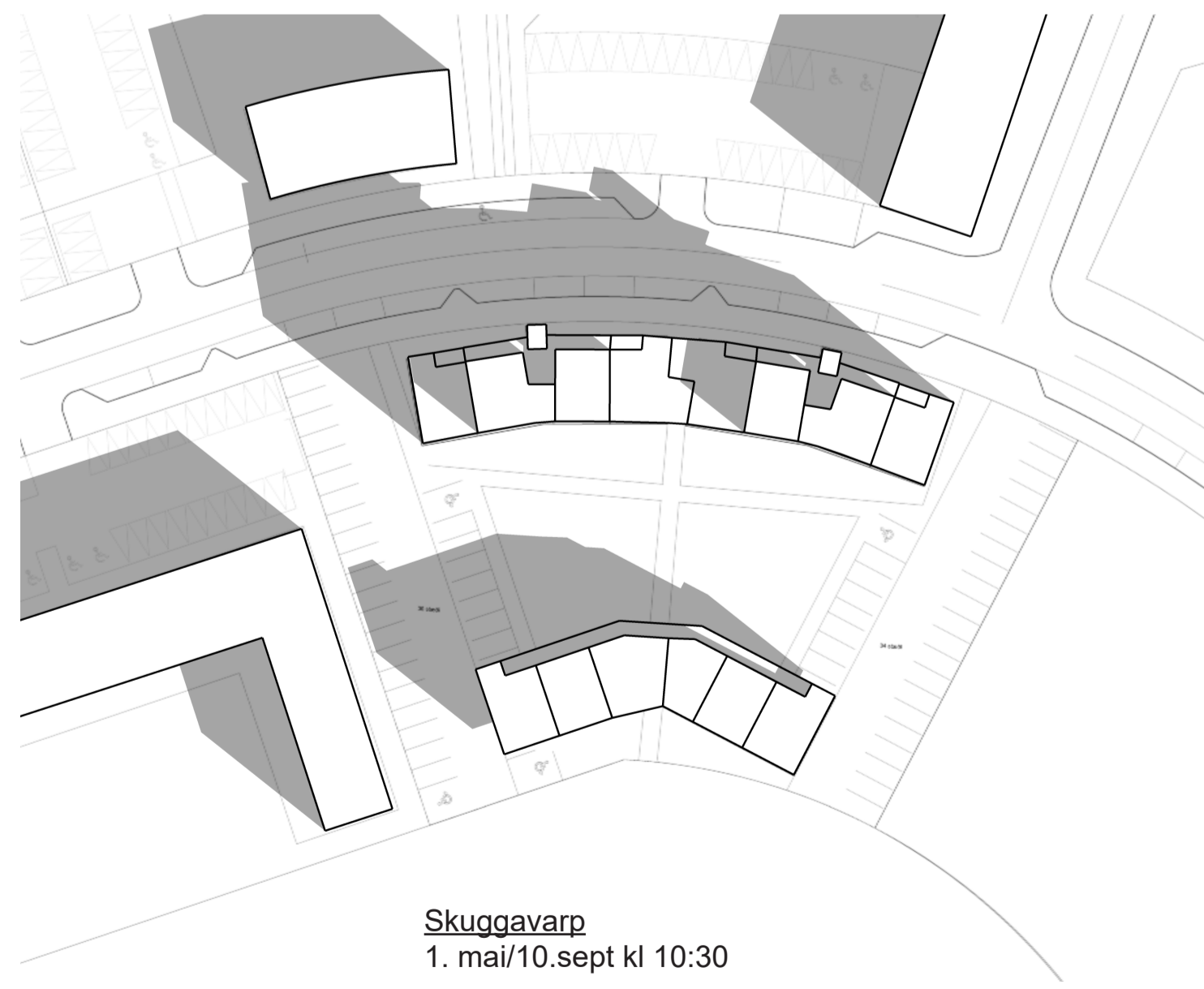
Skuggavarp
Sumarsólstöður 21. júní kl 10:30



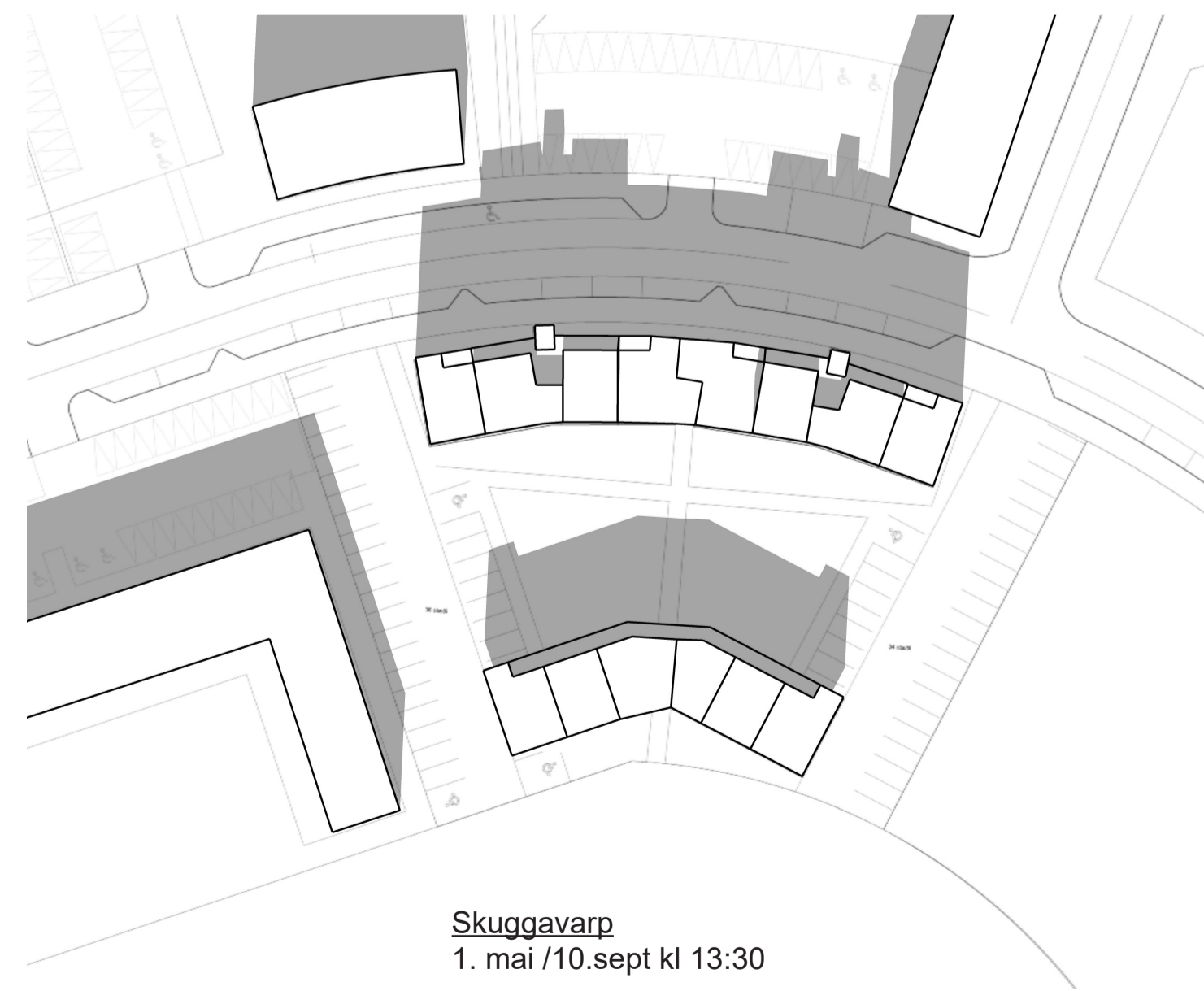
Skuggavarp
Sumarsólstöður 21. júní kl 13:30



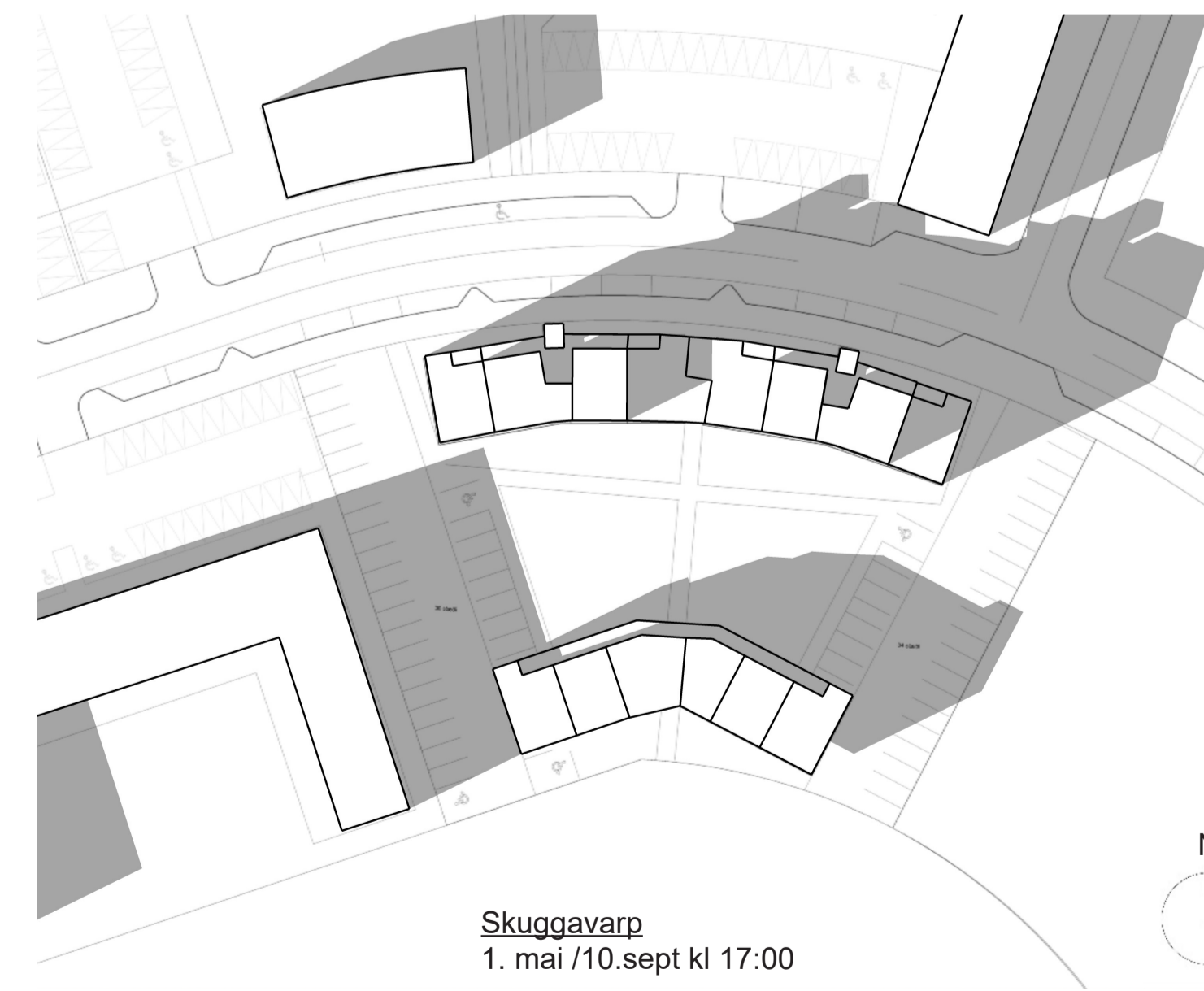
Skuggavarp
Sumarsólstöður 21. júní kl 17:00



Skuggavarp
1. maí/10.sept kl 10:30



Skuggavarp
1. maí/10.sept kl 13:30



Skuggavarp
1. maí/10.sept kl 17:00

- SKÝRINGAR:**
- LÖÐAMÖRK
 - BYGGINGARREITUR
 - MÖGULEGUR BYGGINGARREITUR NEDANJARDAR
 - TORG / SÉRAFNOTAREITUR
 - DJÚPGÁMAR STÁÐSETNING LEIÐBEINANDI
 - HJÓLA- OG VAGNAGEYMSLA STÁÐSETNING LEIÐBEINANDI
 - KVÖÐ UM GÖNGUTENGSL STÁÐSETNING LEIÐBEINANDI
 - 1K HÆDIR / KJALLARI hæðir miðast við þá götu sem hús standa við
 - ▶ INNGANGUR/ STÁÐSETNING LEIÐBEINANDI
 - ↔ INN- OG ÚTKEYRSLA

Deiliskýling þetta senn fengið hefur meðhöndlun í samræmi við 41. gr. skýplaganna nr. 1/2010 og var samþykkt í bæjarsjónum Hafnarfjarða þann _____ 20__.

F.Þ. Bæjarsjórn Hafnarfjarða _____

Tilgangur var sýggt frá _____ 20__ til _____ 20__.

Auðgilding um gildistöku breytinganna var þátt í b-deild Stjórnarráðs þann _____ 20__.

BREYTINGAR:



VERKHEITI:
Hringhamar 19b
Hafnarfjörður

VERK:
Snið og skuggavarp

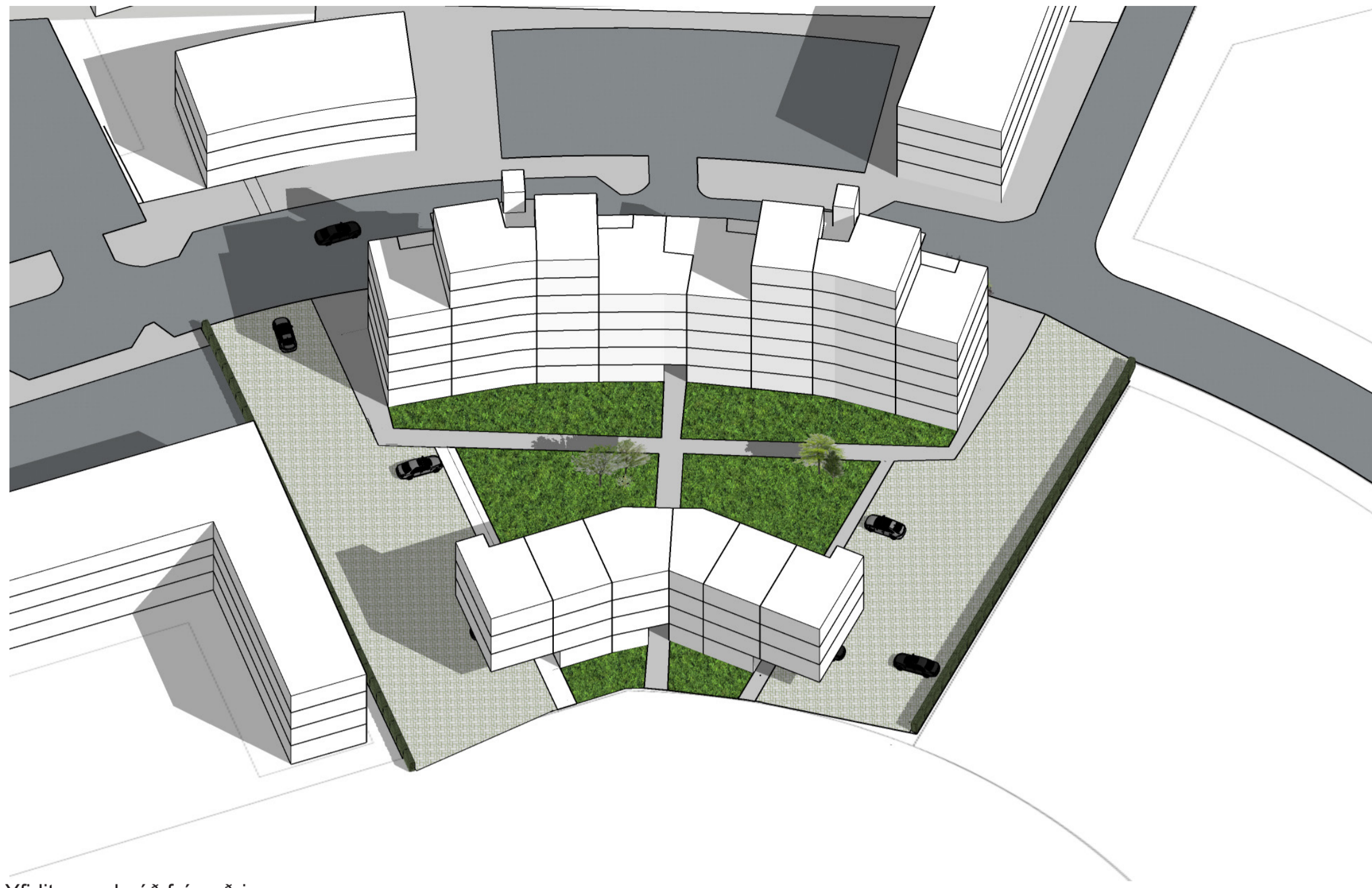
MÁL: 1:500, 1:2000 / A1
HANNAB: AA
YFIRFARIÐ: ISC
VERKINGMÉR: 750-780

FL. TEIKNINGANÖMÉR: 04
GTG: 0.1-02

DAGS.: 22.12.2021
TEIKNAD: AP

SAMÞ.: Ásgeir Ásgeirsson Arkitekt MAA FSA KL: 060161-5429

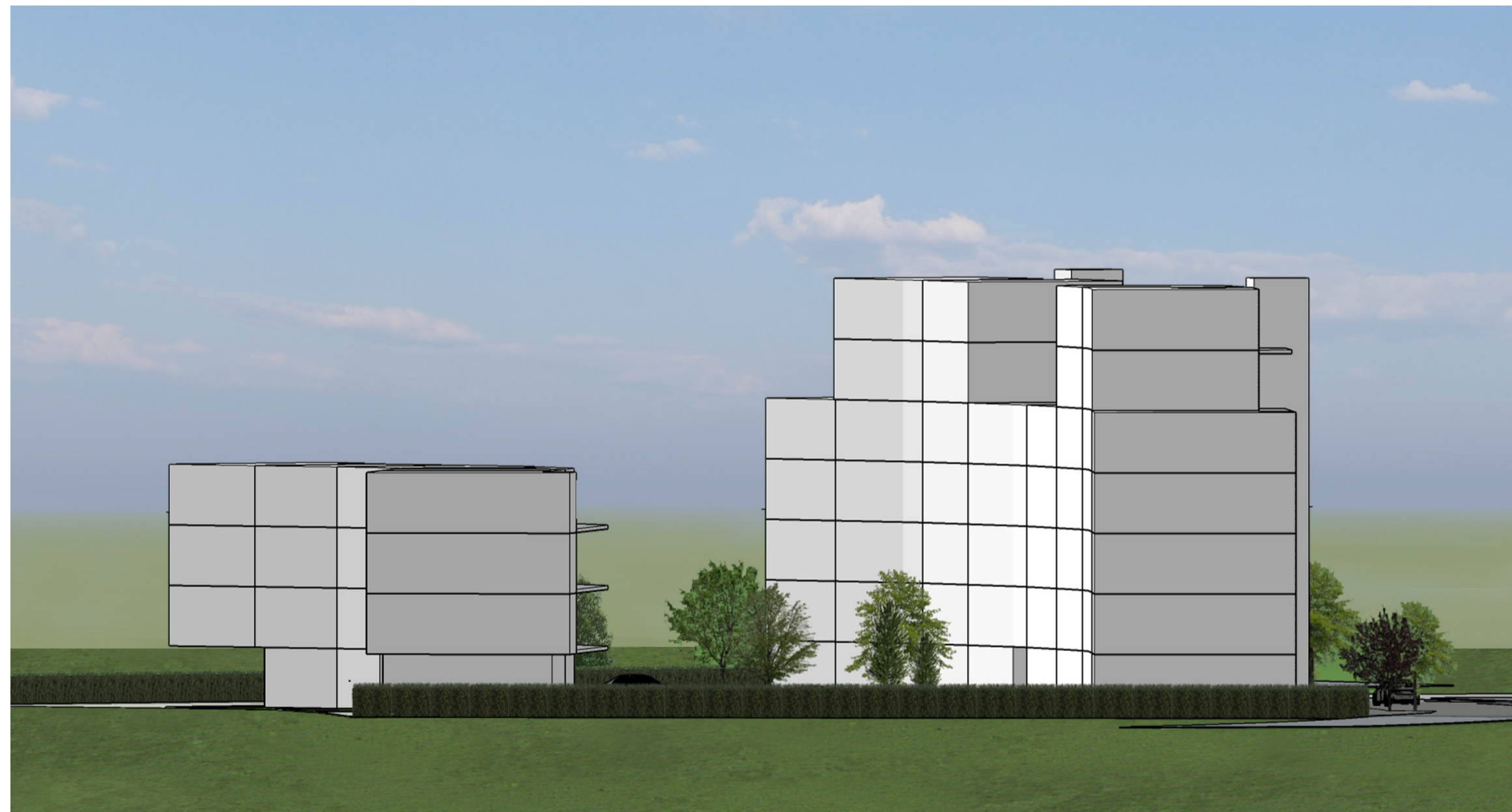
Öll réttindi og öflur teikninga, að hluta eða heild, eru höfundarþing og höfundaréttindi höfundanna. Skv. ákvæðum höfundanna.



Yfirlitsmynd séð frá suðri



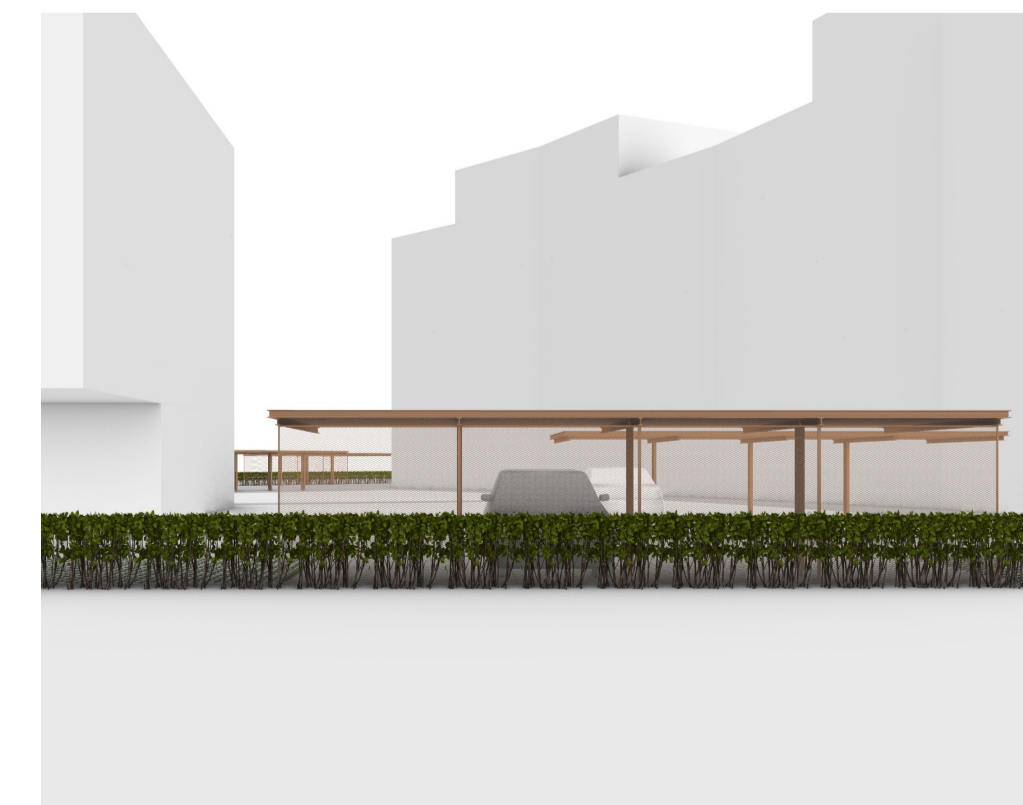
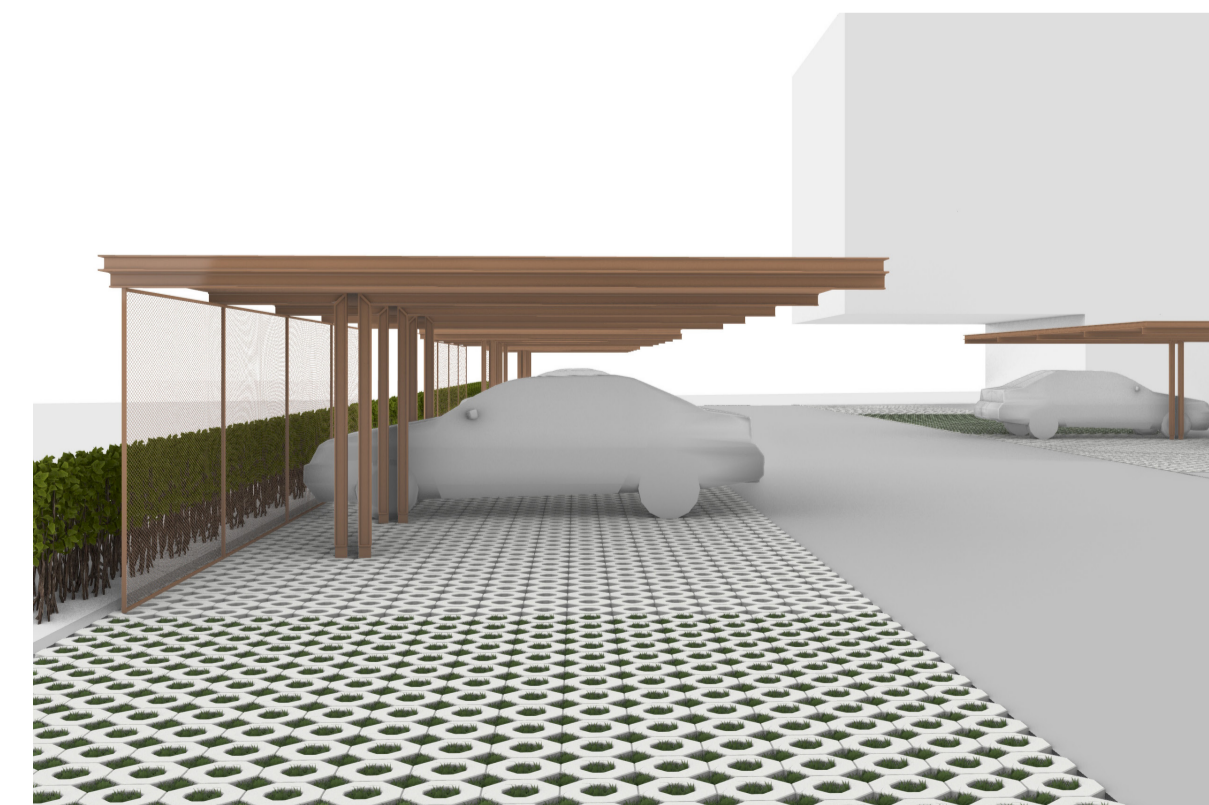
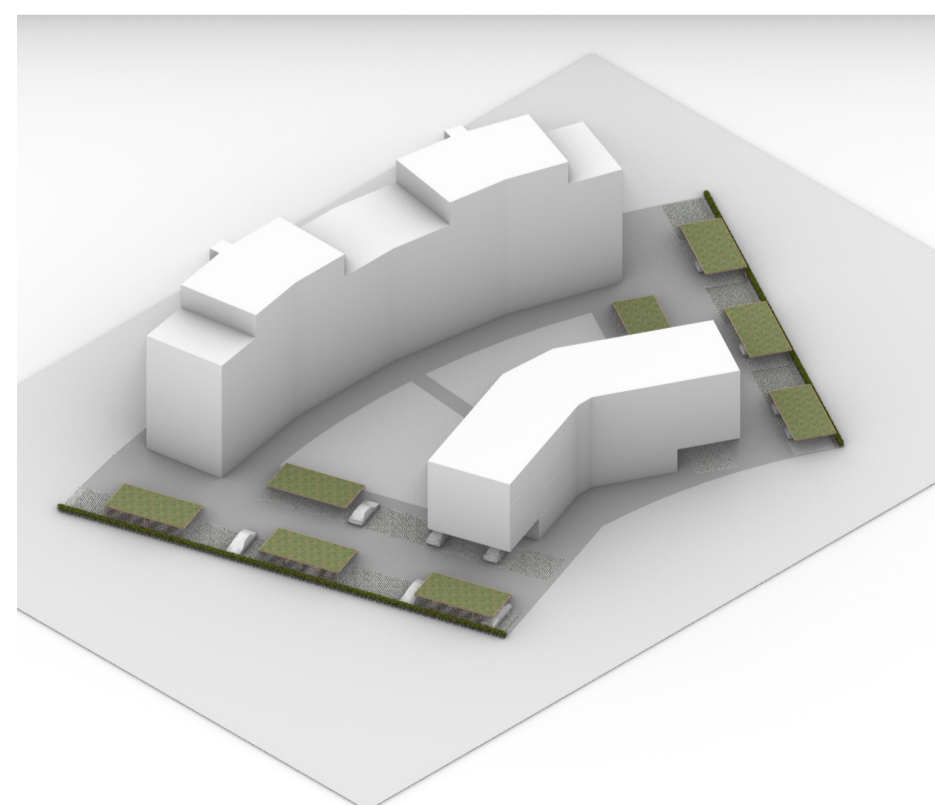
Yfirlitsmynd séð frá suð-austri



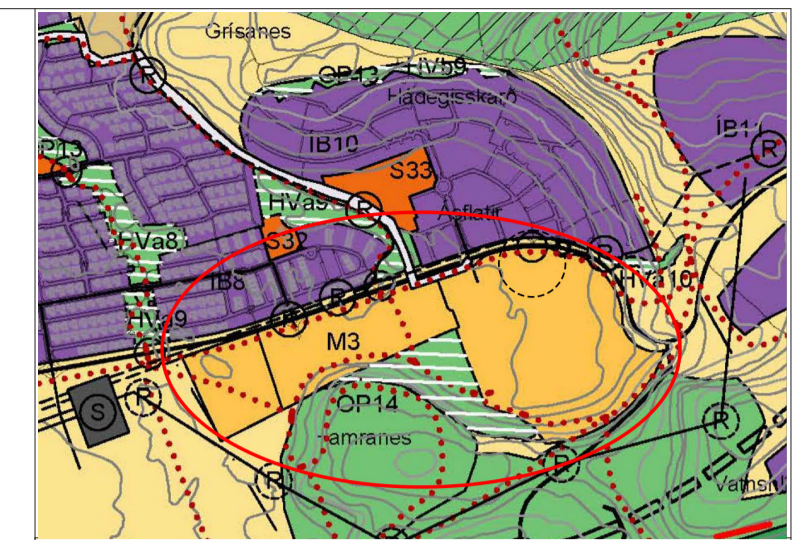
Yfirlitsmynd séð milli bygginga frá austri



Yfirlitsmynd séð í inngarð



Tillögur að úttíli og staðsetningu bílskýla



SKÝRINGAR:

- LÖDAMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- MOGULEGUR BYGGINGARREITUR NEDANJARDAR
- TORG / SÉRAFNOTAREITUR
- DJÚPGÁMAR
STÁÐSETNING LEIÐBEINANDI
- HJÓLA- OG VAGNAGEYMSLA
STÁÐSETNING LEIÐBEINANDI
- KVÖÐ UM GÖNGUTENGSL
STÁÐSETNING LEIÐBEINANDI
- 1K HÆDIR / KJALLARÍ
hæðir mældar við þá götu sem hús standa við
- INNGANGUR/
STÁÐSETNING LEIÐBEINANDI
- ↔ INN- OG ÚTKEYRSLA

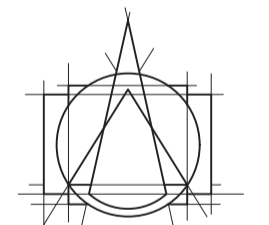
Deiliskýling þetta sem ferðir hefur meðhöndlað í samráði við 41. gr.
skýplagagátt nr. 12/2010 og var samþykkið í bæjarþingi Hafnarfjarða þann _____ 20____.

F.Þ. Bæjarstjóra Hafnarfjarða _____

Tilgangur var auglýst frá _____ 20____ til _____ 20____.

Auðgöngingun gáðstökku löngingarnar var þar í b-deild Stjórnarráðs þann _____ 20____.

BREYTINGAR:



T.ark
ARKITEKTAR
HÁTÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK
Sími: 540 5700
tark@tark.is - www.tark.is

VERKHEITI
Hringhamar 19b
Hafnarfjörður

VERK
Skýringaruppdráttur

MÁL: / A1	DAGS.: 22.12.2021
HANNAÐ: ÁÁ	TEIKNAD: ÁÞ
YFIRFARIÐ: ISC	
VERKINGMER: 750-780	FL. TEIKNINGANÖMUR 04 0.1-03
	GTC