

ÁSHAMAR Í HAFNARFIRÐI

Tillaga að deiliskipulagi – Skipulagsskilmálar
Greinargerð – almennir skilmálar og sérákvæði

JANÚAR 2022



Deiliskipulag þetta sem fengið hefur hlotið meðferð í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann _____20__.

F.h. Bæjarstjóra Hafnarfjarðar

Tillagan var auglýst frá _____20 til _____20.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í b-deild Stjórnartíðinda þann _____20__.

Efnisyfirlit:

Skipulagssvæðið – Forsendur og markmið

1. Stærð og afmörkun skipulagssvæðis	1
1.1 Landnotkun – Aðalskipulag	1
1.2 Meginmarkmið.....	1
1.3 Stuðst við rammaskipulag.....	1
2. Umhverfispættir.....	2
2.1 Hljóðvist	2
2.2 Veðurfar	2
2.3 Skuggavarp.....	3
3. Lýsing á deiliskipulagstillögu	4
4. Atvinnustarfsemi.....	5
5. Gönguleiðir	5
6. Lóða- og gatnahönnun.....	5
7. Gróður	5
8. Bílastæði	5
9. Fornleifavernd.....	5
10. Skipulagsskilmálar, mæliblöð og hæðablöð.....	6
11. Viðmið um hönnun og frágang húsa	6
11.1 Hönnun	6
11.2 Byggingarefni	7
11.3 Uppbrot og þök.....	7
12. Frágangur lóða	7
12.1 Lóðarfrágangur.....	7
12.2 Kvaðir á lóð	7
12.3 Blágrænar ofanvatnslausnir	7
13. Leiksvæði	7
14. Bílastæði og hjólageymslur.....	8
15. Sambúð atvinnureksturs og íbúða	8
16. Nýting á reit	8
17. Stærðir húsa, flatarmál og nýtingarhlutfall.....	8
18. Hönnun húsa.....	8
19. Byggingareitur.....	8
20. Hæðir húsa.....	9
21. Þakform	9
22. Svalir.....	9

23. Skiki til einkaafnota og skjólveggir	9
24. Djúpgámar	9
25. Lagnir og veitur	9
26. Gervimóttökudiskar og fjarskiptamöstur	10
27. Útiljós	10

Greinargerð

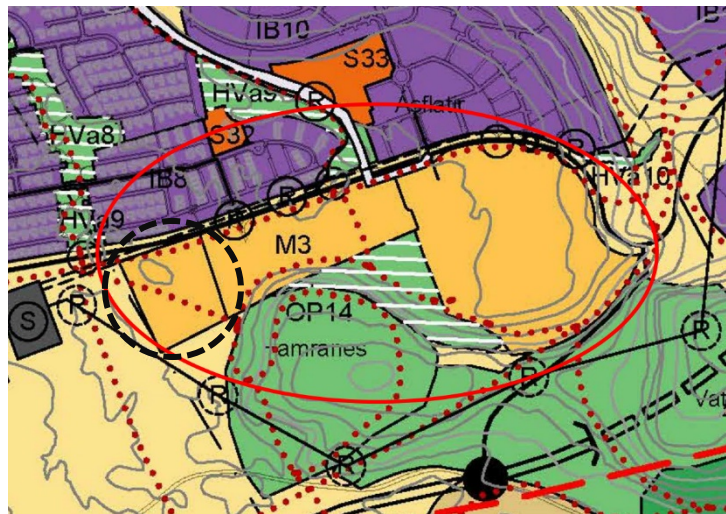
Skipulagssvæðið – Forsendur og markmið

1. Stærð og afmörkun skipulagssvæðis

Skipulagssvæðið eru tveir reitir, 1A og 2A, sem verða sameinaðir í eina lóð og verður fjallað um þá í þessari greinargerð sem slíka.

Jafnframt verður lóðin stækkuð til austurs til að koma fyrir djúpgámum. Lóðin sem um ræðir er í Hamraneshverfi í Hafnarfirði. Stærð lóðar er u.þ.b. 10.088 m².

Aðkoma að svæðinu er frá Ásvallabraut.



Mynd 1. Úr gildandi aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025

1.1 Landnotkun – Aðalskipulag

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

1.2 Meginmarkmið

Í tillögunni er leitast við að mæta þeim markmiðum sem sett eru fram í aðalskipulagi Hafnarfjarðar og rammaskipulagi fyrir Hamranes frá október 2020. Lögð er áhersla á fallett og heilnæmt umhverfi, fjölskylduvæna byggð í góðum tengslum við náttúruna og snyrtilegt og gróðursælt umhverfi. Stuðlað verður að fjölbreytni í íbúðagerð sem þjónar flestum þjóðfélags- og aldurshópum. Göngutenging verður á milli bygginga og að nágrennalóðum.

1.3 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 vera á bilinu 3-5 hæðir, jarðhæð á útvöldnum stöðum með hærri lofthæð vegna atvinnustarfsemis, sameiginleg rými skulu vera björt og búa yfir sterkum arkitektónískum gæðum, hæð bygginga og fyrirkomulag skal taka mið af veðurfari, bílastæði skulu ekki teygja sig lengra inn á útisvæðið en um 18 m, fjórðungur útisvæðis á lóð skal að hámarki tekið undir

bílastæði, efla skal sjálfbærar áherslur með blágrænum ofanvatnslausum og staðsetja skal göngustíga um hverfið í námunda við náttúru en einnig inni á lóðum.

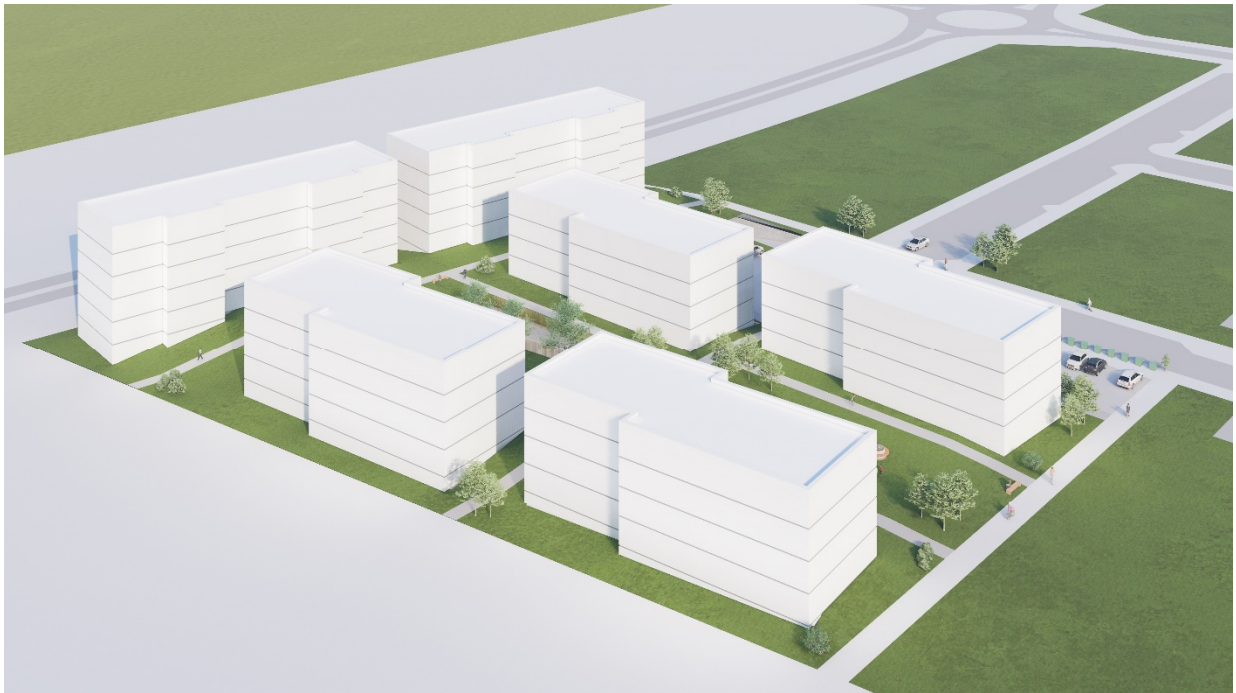
2. Umhverfisþættir

2.1 Hljóðvist

Huga skal að efnisvali og hönnun bygginganna þannig að hljóðstig 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 útveggjum. Klæðningar útveggja skulu vera valdar m.t.t. til hljóðísogs og endurkasts.

2.2 Veðurfar

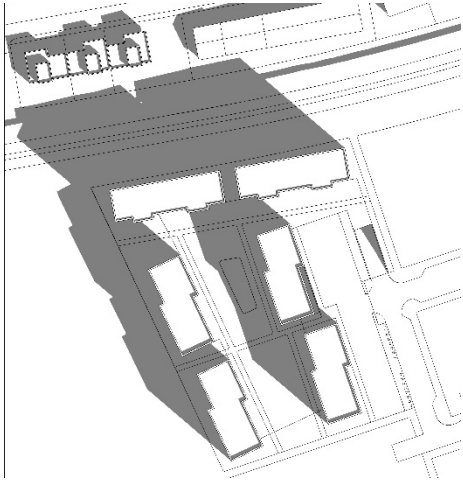
Almennt má segja um veðurfar í Hafnarfirði að vetur eru mildir, frekar snjóléttir og gjarnan umhleyplingasamir, en sumur eru svöl. Innigarðar opnast til suðurs með góðu skjóli fyrir norðanáttinni á sumrin en samkv. hverfaskipulagi Skarðshlíðar í Hafnarfirði þá er hafgola úr norðvestri ríkjandi að sumarlagi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



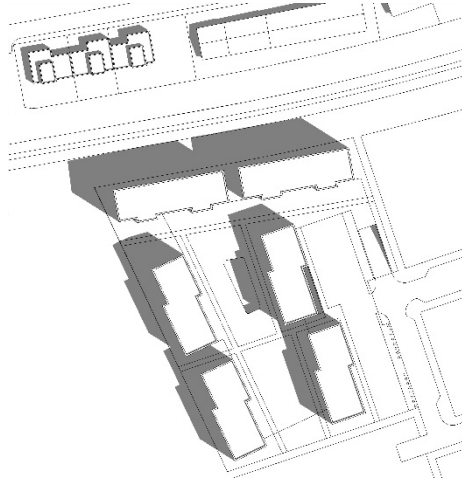
Mynd 2. Suð-vesturhlið

2.3 Skuggavarp

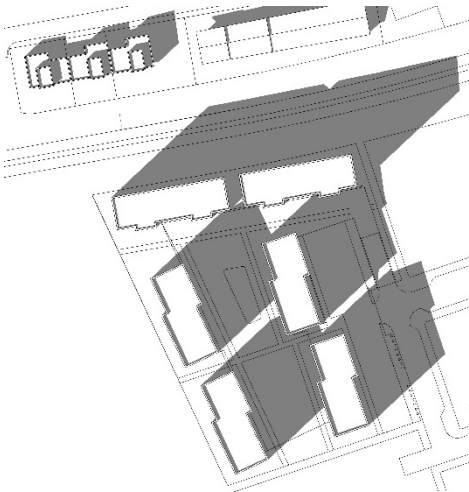
Við hönnun á uppbyggingu reitsins skal leitast við að hæðir húsa taki mið af staðsetningu sinni á reitnum m.t.t. sólaráttar og skuggavarp. Skuggavarpíð af væntanlegum byggingum mun ekki hafa teljandi áhrif á sameiginlega innigarða og dvalarrými eða næstu lóðir.



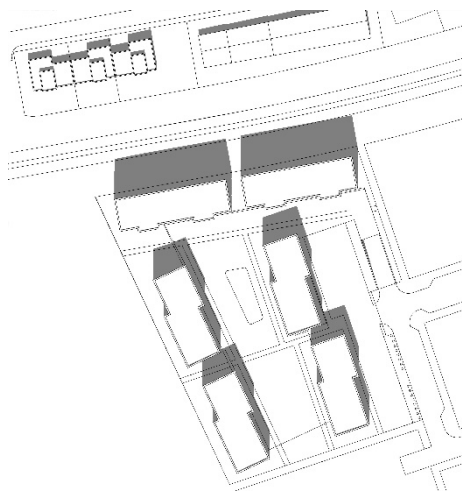
21.mars/sept., kl. 10.30 Vor- og haustjafndægur



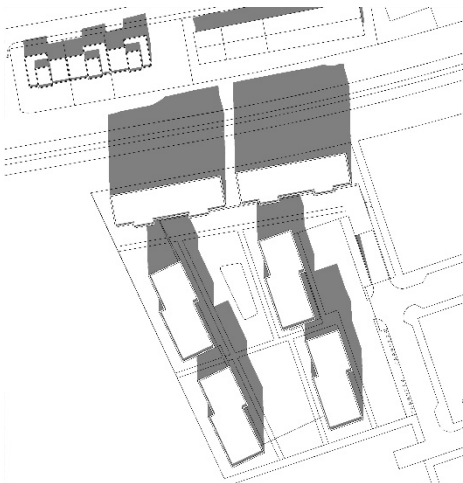
21. Júní, kl. 10.30 Sumarsólstöður



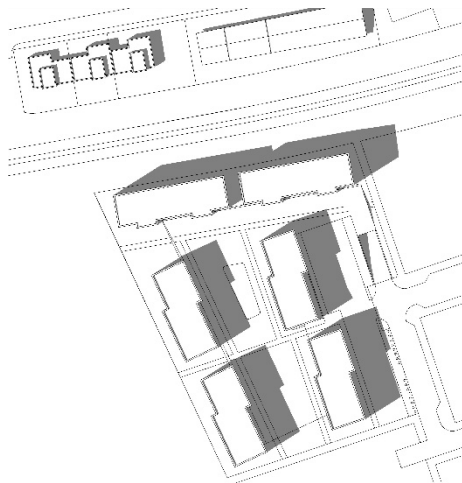
21. mars/sept., kl. 13.30 Vor- haustjafndægur



21. Júní, kl. 13.30 Sumarsólstöður



21. mars/sept., kl. 16.30 Vor- haustjafndægur



21. júní, kl. 16.30 Sumarsólstöður



3. Lýsing á deiliskipulagstillögu

Tillagan gerir ráð fyrir sex fjölbýlishúsum með allt að 170 íbúðum. Hæð bygginga er áætluð fjórar til fimm hæðir með möguleika á kjallara sem nýtist fyrir geymslur. Stofnuð verður ein ný lóð, um það bil 10.880 m² að stærð. Gert verði ráð fyrir bílastæðum ofanjarðar og neðanjarðar. Lögð verði áhersla á fjölbreyttar stærðir íbúða, allt frá litlum íbúðum fyrir einstaklinga og pör, að stærri fjölskylduíbúðum. Leitast er við að gera yfirbragð lóðarinnar vistvænan með fjölbreyttum gróðri á sameiginlegum svæðum lóðarinnar þar sem einnig verður leiksvæði barna. Hugað verður að vistvænum lausnum í yfirborðsfrágangi. Tryggð verði göngutengsl um reitinn með göngu- og hjólastígum sem munu liggja í gegnum lóðina og tengjast stígakerfi nágrennalóða.



Mynd 3. Tillaga að nýju deiliskipulagi

4. Atvinnustarfsemi

Á jarðhæð byggingar 04, sem snýr inn í hverfið, er gert ráð fyrir möguleika á atvinnustarfsemi, allt að 585 m². Takmarkanir eru þó á þessari starfsemi og er hér einkum litið til atriða er varðar umhverfisþætti svo sem hávaða- og lyktarmengunar sem geta haft áhrif á íbúa hverfisins. Sjá skilmála.

5. Gönguleiðir

Gönguleiðir um lóðina tengjast við gönguleiðir í borgarlandi. Leiðbeinandi staðsetning er sýnd á uppdrætti. Almennt aðgengi mun vera um lóðina, nema um mögulega sérafnotareiti.

6. Lóða- og gatnahönnun

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

7. Gróður

Leitast verður eftir grænu yfirbragði á lóðinni og verða þök húsanna lögð grænni gróðurþekju.

8. Bílastæði

Gera skal ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar og ofanjarðar.

9. Fornleifavernd

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.



Mynd 3. Séð í inngarð

Almenn skipulagsákvæði

10. Skipulagsskilmálar, mæliblöð og hæðablöð

Í skipulagsskilmálum koma fram ákvæði varðandi stærð og gerð bygginga, þakform, frágang lóðarinnar 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 lóðastærðir og hæðarlega geta breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.



Mynd 4. Yfirlitsmynd, séð í inngarð frá suð-vestri

11. 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 á lóðinni. 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.

11.1 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 lóðinni skal vera í samræmi við byggingarnar á lóðinni.

Áhersla skal lögð á að íbúðarstærðir og fjöldi herbergja í hverju húsi komi til með að höfða til sem flestra.

11.2 Byggingarefni

Notast skal við umhverfisvæn og endingargóð byggingarefni skv. byggingarreglugerð.

11.3 Uppbrot og þök

Brjóta skal upp útlit húsa með láréttum og/eða lóðréttum flötum. Þök bygginga skulu vera flöt.

12. Frágangur lóða

12.1 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.

12.2 Kvaðir á lóð

Kvaðir á lóð koma fram í lóðarleigusamningi.

12.3 Blágrænar ofanvatnslausnir

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

13. Leiksvæði

Gera skal ráð fyrir leiksvæði barna innan lóðarinnar. Þar skal gera ráð fyrir leikaðstöðu fyrir yngstu og elstu aldurshópana og og séð til þess að allir íbúar hússins geti notið samveru og friðsældar.



Mynd 5. Yfirlitsmynd, séð yfir bílastæði frá suð-austri

14. Bílastæði og hjólageymslur

Að lágmarki skal gera ráð fyrir 1 stæði innan lóðar fyrir hverja íbúð sem er 80 m² eða minni og tveimur stæðum á þær íbúðir sem að eru stærri en 80 m². Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólaskýlum á lóð eða í sameiginlegri hjólageymslu í kjallara.

Ef að deilíbílstæðum verður komið fyrir á lóðinni eða á sameiginlegu svæði í hverfinu er unnt að fækka bílastæðum sem nemur umfram stæðið fyrir íbúðir stærri en 80 m².

15. Sambúð atvinnureksturs og íbúða

Vegna möguleika á þjónustu og atvinnurekstri skal gæta þess að atvinnustarfsemi valdi sem minnstum óþægindum vegna bílaumferðar, mengunar, hávaða, ljósanotkunar eða annars ónæðis. Hávaði frá starfsemi skal vera undir viðmiðum byggingarreglugerðar og ÍST 45:2011: *Hljóðfræði og hljóðmælingar*. Útloftunar- og loftræsilagnir skulu ávallt ná upp fyrir þakhæð.

Sérákvæði

16. Nýting á reit

Ein ný lóð verður stofnuð á reitunum 1A og 2A sem einnig er stækkuð til austurs fyrir djúpgáma. Byggingarmagn á lóð og lóðarnýting verður samkv. lið 17. Gert er ráð fyrir að byggt verði íbúðarhúsnæði á fjórum til fimm hæðum með möguleika á geymslum í kjallara. Á lóðinni veður einnig bílalkjallari.

17. Stærðir húsa, flatarmál og nýtingarhlutfall

Lóðarstærð:	10.088 m ²
Byggingarmagn ofanjarðar A og B-rými (að hámarki):	16.000 m ²
Heildarbyggingarmagn neðanjarðar (að hámarki):	7.800 m ²
-Bílakjallari (að hámarki):	4.500 m ²
-Geymslur í kjallara bygginga (að hámarki):	3.300 m ²
Nýtingarhlutfall ofanjarðar:	1.59
Heildarnýtingarhlutfall (ofan-og neðanjarðar):	2.36
Fjöldi íbúða (að hámarki):	185
Fjöldi bílastæða (áætlað):	185

18. Hönnun húsa

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

19. Byggingareitur

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skipulagsupprætti. Byggingarreitir eru táknaðir með appelsínugulum lit. Heimilt er að fara 50cm út fyrir byggingarreit til að tryggja uppbot, þó ekki meira en sem nemur helmings hliðar.

26. Gervimóttökudiskar og fjarskiptamöstur

Gervihnattamóttökudiskar á byggingum eru óheimilir.

27. Útiljós

Útiljós á lóð og utan á húsum skulu vera „glýjufrí“ þ.e.a.s. með huldum ljósgjafa sem beinist upp eða niður.