

# Deiliskipulag Hamranes, götur, stígar, stofnanalóðir og veitur.

## Hamranes

Þetta deiliskipulag sýnir stofnana lóðir, veitu lóðir, stíga og götur hverfisins og gerir grein fyrir skilmálum lóðanna.

Hamranes er nýtt hverfi þar sem lóðir hverfisins voru boðnar út til uppbyggingaraðila og þeir sáu um gerð deiliskipulagsins á viðkomandi lóð í samræmi við rammaskipulag sem unnið var á vegum bæjarins. Markmið hverfisins var að leggja áherslu sem felast í vistvænu skipulagi sem er að lágmarka neikvæð áhrif byggðar á umhverfið í anda sjálfbærrar þróunar. Til að vinna að þeim markmiðum er leitast eftir að horfa á hverfið sem eitt stórt heimili þar sem íbúum er tryggt fjölbreytt, sveigjanlegt, öruggt og örvangi umhverfi sem hvetur til skapandi athafna fólks á öllum aldri.

Í aðalskipulagsbreytingu sem samþykkt var 4. maí 2021 og rammaskipulagi sem unnið var fyrir Hamranesi kemur fram að á Hamraneshverfinu á að rísa skóli, leikskólar, hjúkrunarheimili og heilsugæslustöð. Breytingin var ma. unnin í samstarfi við fjölskyldu- og barnamálasvið og mennta- og lýðheilsusvið bæjarins og var þar lögð áhersla á að í hverfinu mundi rísa tveggja hliðstæðu grunnskóli og að minnsta kosti tveir leikskólar, hjúkrunarheimili og heilsugæsla á seinni stígam var síðan ákveðið vegna góðrar reynslu að Skarðshlíðarskóla að sameina annan leikskólann við grunnskólann og að það mundi rísa á sömu lóðinni en passað yrði upp á mismunandi þarfi barna á mismunandi aldri. Er það mat sveitastjórnar að deiliskipulag stofnanalóða á borð við skóla og leikskóla skuli vera það opið að við hönnun mannvirkja og lóða sé svigrúm fyrir nýjar og framsækna tillögur þar sem hönnuðum sé treyst til að uppfylla þau skilyrði sem lög og reglugerðir gera ráð fyrir. Hefur það gefið sig vel í sveitafélaginu og er Skarðshlíðarskóli gott dæmi um þar sem skipulagið var mjög opið og hönnuðir hófðu svigrúm til að hanna án takmarkana.

## Áhrif deiliskipulags á umhverfi

Að deiliskipulaginu liggja fimmtán deiliskipulög af íbúðarbyggð sem búið er að samþykka í Hamranesinu. En íbúðarbyggð þessi er byggð á áður óhræfðu hrauni svo ásynnd svæðisins breytist umtalsvert með tilkomu byggðarinnar. Byggðin er vel í sveit sett hvað varðar skjól því Hamranesið sjálft skýlir vel fyrir suð- austan átt sem er ríkjandi vindátt á svæðinu en henni fylgir of mikið rok og slagveður. Byggðin í Hamranesi veitir skjól fyrir annarri byggð á Völlumum eins og Hamranesið veitir skjól í Hamraneshverfinu. Lögð hefur verið áhersla á að skuggamyndun frá byggðinni í Hamranesi hafi ekki áhrif á núverandi byggð og að byggðin í Hamranesinu bjóði upp á sólrík dvalarsvæði fyrir íbúa. Við undirgöngin undir Ásvallabraut er gert ráð fyrir grænu svæði í tengslum við göngustíg á svæðinu en þar er fallegur hraunkambur sem vert er að passa uppá. Önnur opin græn svæði eru ekki í Hamraneshverfinu enda stendur hverfið á vaxtarmörkum þéttbýlis og allt uppland sveitafélagsins við þróskuldinn. Þar er að finna ótal göngu og hjólaleiðir ásamt möguleikum á annarri útivist.

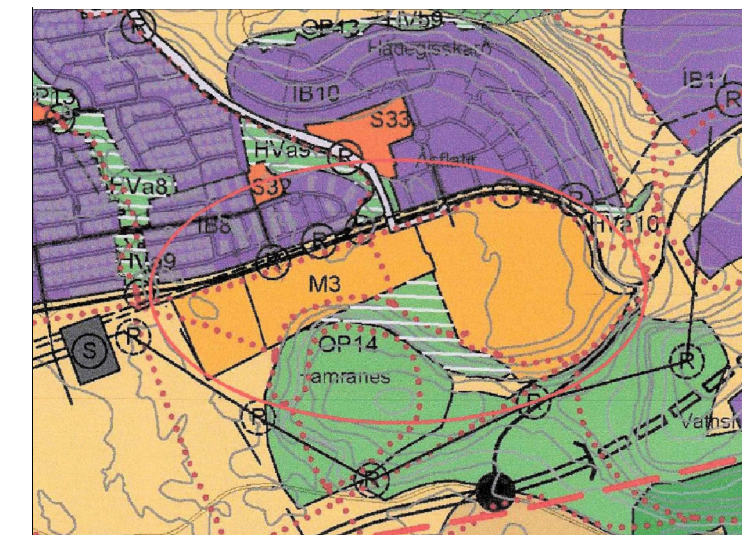
Gert er ráð fyrir stofnstíg Hamranes megin við Ásvallabraut með aðgreindum hjóla- og gönguleið. Að öðru leiti eru er ekki gert ráð fyrir sérstöku hjólaleiðum innan hverfisins frekar en í öðrum íbúðarhverfum bæjarins. Frágangur gatna gerir ráð fyrir gangstéttum og kantstæðum beggja megin við götuna og í stað kantstæði eru víðsvegar djúpgámar fyrir fjölbýlishúsin.

## Veitulóðir

Í hverfinu eru sex veitu lóðir fyrir spennustöðvar/dreifistöðvar ásamt innviðalóð fyrir netdreifingu/ljósleiðara. Á lóðunum er byggingarreitur fyrir þjónustumannvirki viðkomandi veitna. Þjónustumannvirkin skulu vera einnar hæðar og falla að umhverfi sínu.

## Veitulóðirnar eru:

- Áshamar 11H, 35 m<sup>2</sup> lóð fyrir veitustofnanir, hámarks byggingarmagn 18m<sup>2</sup> hámarshæð 3m
- Áshamar 34H, 52 m<sup>2</sup> lóð fyrir veitustofnanir, hámarks byggingarmagn 29m<sup>2</sup> hámarshæð 3m
- Áshamar 50H, kvöð á lóðinni um staðsetningu fyrir dreifistöð, getur verið hluti af byggingunni
- Nónhamar 3I, 64 m<sup>2</sup> lóð fyrir innviði netdreifing /ljósleiðari, hámarks byggingarmagn 40m<sup>2</sup> hámarshæð 3m
- Nónhamar 3H, 35 m<sup>2</sup> lóð fyrir veitustofnanir, hámarks byggingarmagn 18m<sup>2</sup> hámarshæð 3m
- Hringhamar 5H, 32,6 m<sup>2</sup> lóð fyrir veitustofnanir, hámarks byggingarmagn 16m<sup>2</sup> hámarshæð 3m
- Hringhamar 12H, 35 m<sup>2</sup> lóð fyrir veitustofnanir, hámarks byggingarmagn 18m<sup>2</sup> hámarshæð 3m
- Hringhamar 17H, 35 m<sup>2</sup> lóð fyrir veitustofnanir, hámarks byggingarmagn 18m<sup>2</sup> hámarshæð 3m



Staðsetning í bæjarlandinu Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025



- 20B Númer þróunarreits
- 14 Númer á lóð
- Mörk deiliskipulags
- Byggingarreitur
- H Lóð fyrir veitustofnanir
- I Lóð fyrir innviði
- Gönguleið /neyðarakstur
- Grænt svæði til sérstakra nota
- Grænt svæði
- Kvöð um gróður
- Gönguveranir og upphækkanir

1:2000



Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr skipulagslaga 123/2010 var samþykkt í Skipulags- og byggingaráði Hafnarfjarðar

Þann \_\_\_\_\_ 2021

f.h. Skipulags- og byggingaráðs

Samþykkt í Bæjarstjórn þann \_\_\_\_\_ 2022

f.h. Bæjarstjórnar

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 2022

með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 2022

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í

B- deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2022

**Lóð fyrir leikskóla Áshamri 9.**  
Við Áshamar 9 er leikskólalóð. Aðkoma að lóðinni er frá enda Nónhamars og frá enda Áshamars. Gert er ráð fyrir bílastæðum við báðar aðkomurnar. Á lóðinni er gert ráð fyrir að rísi 6-8 deilda leikskóli. Byggingin má vera allt að tvær hæðir. Kvöð er um gróðurbelti meðfram götu.

Lóðarstærð = 12919  
Hámarksbyggingarmagn 1500 m<sup>2</sup>  
Hámarksnýtingarhlutfall N=0,11

**Lóð fyrir hjúkrunarheimili, heilsugæslu og þjónustu Hringhamar 43.**  
Við Hringhamar 43 er lóð fyrir hjúkrunarheimili, heilsugæslu og þjónustu. Á lóðinni er heimilt að reisa allt að 5 hæða byggingu sem inniheldur hjúkrunarheimili, heilsugæslu og þjónustu þessu tengda. Byggingarreitur lóðarinnar er rúmur og innan hans skal koma fyrir bílastæðum, útivistarsvæði, aðkomu neyðarbíla og byggingum. Gert er ráð fyrir allt að 80 hefðbundnum hjúkrunarrýmum sem þar sem heimilfólk hefur sérrými til afnota ásamt sameiginlegum svæðum. Á útivistarsvæðum skal huga að skjólmyndum og notarlegu umhverfi fyrir heimilfólk til að dvelja á.

Lóðarstærð 6726 m<sup>2</sup>  
Hámarksbyggingarmagn 6726 m<sup>2</sup>  
Hámarksnýtingarhlutfall N= 1.0  
Hámarksbyggingarmagn 6726 m<sup>2</sup>  
Hámarksnýtingarhlutfall N= 1.0

**Lóð fyrir grunn- og leikskóla Hringhamar 16**  
Við Hringhamar 16 er grunn- og leikskólalóð. Gert er ráð fyrir tveggja hliðstæðu grunnskóla á lóðinni auk 4 deilda leikskóla. Heimilt er að hanna grunn- og leikskóla byggingu sem eina sameiginlega byggingu eða sem aðskildar byggingar að hámarki þriggja hæða. Byggingarreitur lóðarinnar er rúmur og innan hans skal koma fyrir byggingum, leiksvæðum og bílastæðum. Kvöð er um regnvatnslög á lóðinni sem útfæra skal nánar við hönnun lóðar. Leggja skal áherslu á að skapa skjólgott útivistarsvæði við skólann sem hægt er að nota til kennslu og þar sem börnin geti dvalið við leik og störf. Við hönnun skal huga að aðkoma að lóðinni skapi ekki hættu vegna annarrar umferðar. Gera skal ráð fyrir sleppistæðum. Á uppdrætti eru sýndar innkeyrslur á skólalóðina og grófleg staðsetning bílastæða en það getur breyst í hönnun skólabyggingar og lóðar

Lóðarstærð: 26761 m<sup>2</sup>  
Hámarksbyggingarmagn 9000 m<sup>2</sup>  
Hámarksnýtingarhlutfall N=0,33

**Grænt svæði til sérstakra nota**  
Við Kvöldhamar og Aftantorg er gert ráð fyrir grænu svæði til sérstakra nota. Á svæðinu eru ræsi sem taka við ofan vatni úr Grófarlæk við sérstakar aðstæður og mikla vatnavexti.

UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐ HAFNARFJARÐAR

MKV: 1:2000	MÁLSNR.:
BLAÐSTÆRÐ: A2	DAGS.: september 2022
TEIKNAD: AMT	BR. DAGS.: jan. 2023