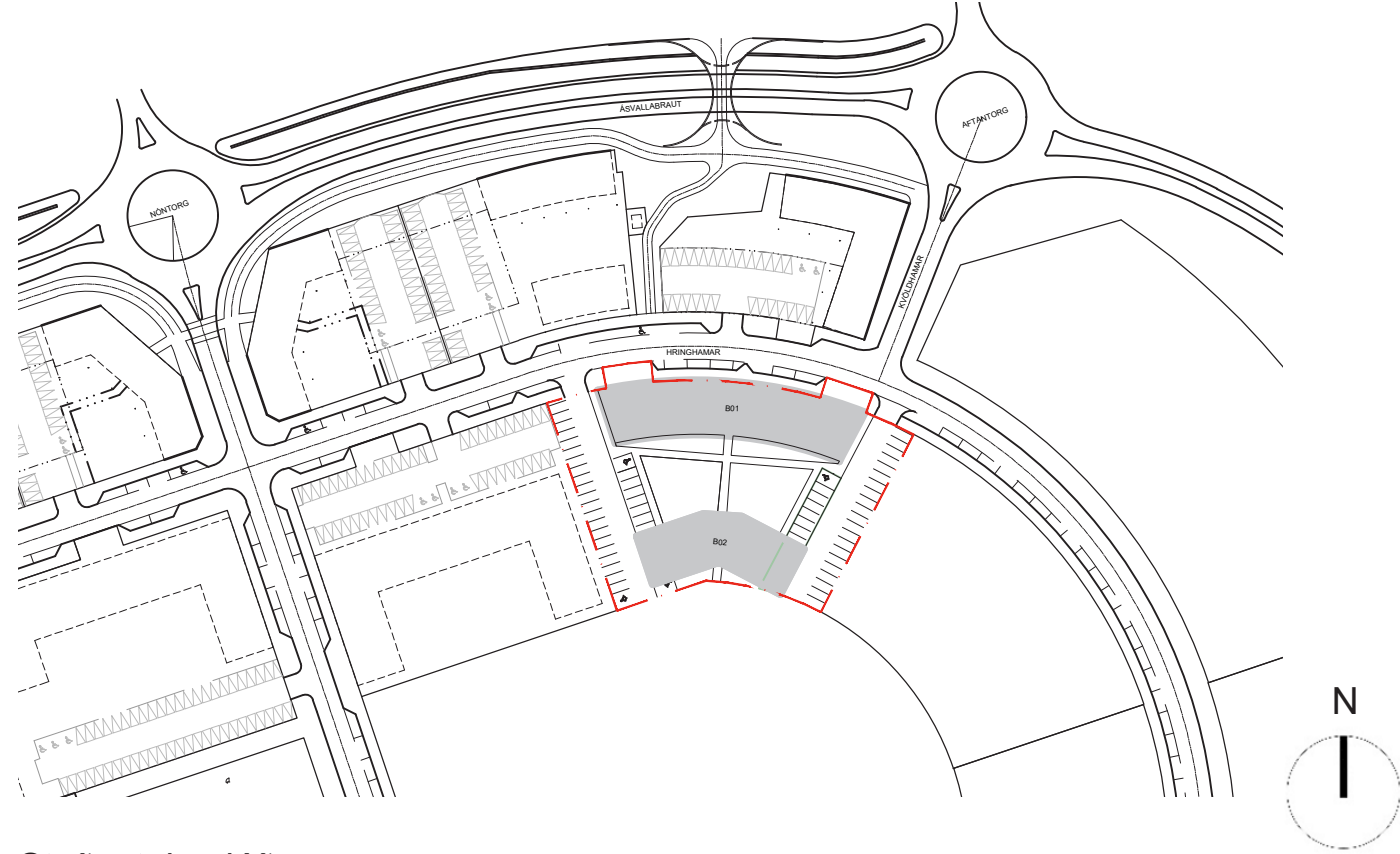
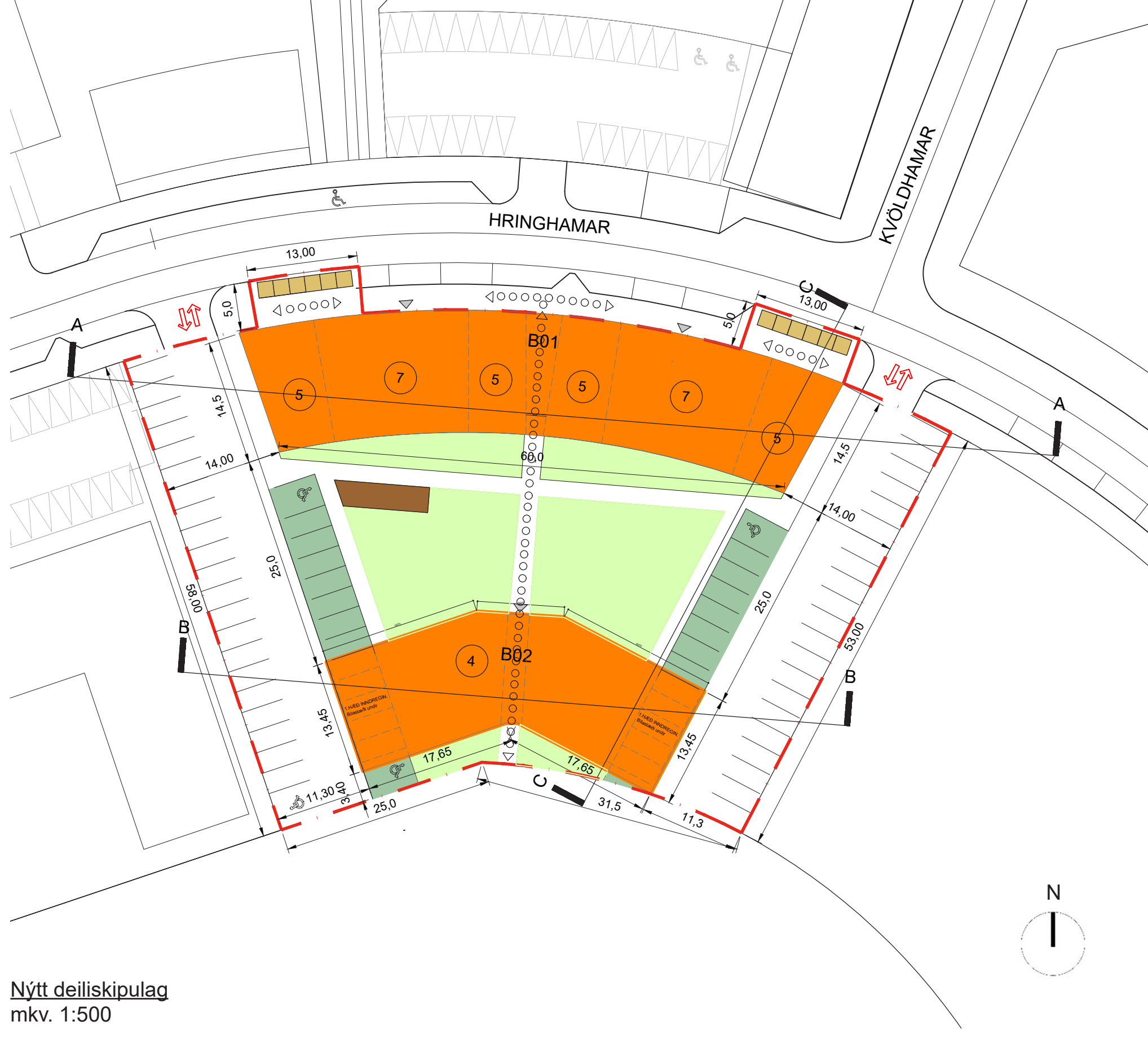


HRINGHAMAR 19b Í HAFNARFIRÐI

Nýtt deiliskipulag



Staðsetning lóðar
mkv. 1:2000



Nýtt deiliskipulag
mkv. 1:500

Greinargerð

Skipulagssvæðið – Forsendur og markmið
Stærð og afmörkun skipulagssvæðis
Skiplagssvæðið 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 Hamranes 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 nágrannalöðum.

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 veðurfari, 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 löðina.

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 íverurými innanhúss sem snúa að umferðargötu skal leysa t.d. með hljóðeinangrandi kluggum 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 umhleypingasamir, en sumur eru svöl. Innigarðar opnast til suðurs með góðu skjóli fyrir norðanáttinni á sumrin en samkv. hverfaskipulagi Skaróshlíðar í Hafnarfirði þá er halgola 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. Skuggavarp af væntanlegum byggingum mun ekki hafa teljandi áhrif á sameiginlega innigarða og dvalarrými eða næstu löðir.

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 nýttist fyrir geymslur. Byggingar á syðri hliða 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 löðina og tengjast stígakerfi nágrannaLöða. Lögð verði áhersla á að skapa blómlega og blandaða íbúðabyggð með efnisvali sem stuðli að hýilegu og nútímalegu yfirbragði.

Gönguleiðir

Gönguleiðir um löðina 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.

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. Óheimil er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Almenn skipulagsákvæði

Skiplagsskilmálar, mæliblöð og hæðablöð
Í skipulagsskilmálum koma fram ákvæði varðandi stærð og gerð bygginga, þakform, frágang löða 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 löða 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 löðinni 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 löðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs, frágangur leiksvæðis og meðhöndlun á þökum bilageymslna. 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 slökkviliðsbíla eins og við á og kemur fram í byggingarreglugerð.

Lóðarfrágangur

Lóðarhafi sér um framkvæmdir á lóð sinni. Allur frágangur löðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða. Byggingaraðila ber að skila löðinni 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 leikastöðu 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 löðar 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 bill/bílar tilbúnir til notkunar áður en lokaúttekt fer fram. Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólaskýlum 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 löða

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 táknaðir 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. útteggir skulu vera í fullri loftshæð (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 úliti húsa með láréttum og/eða lóðréttum flötum. Þök húsa skuli vera flöt eða $\geq 1:40$

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

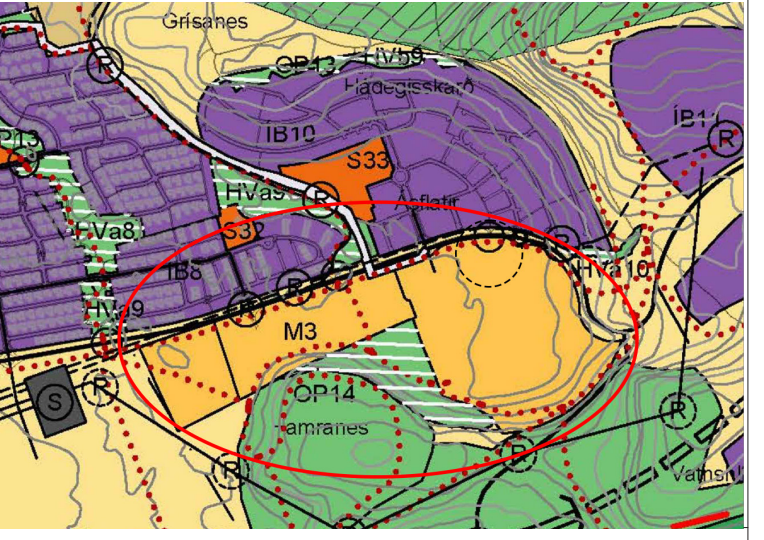
Ekki liggja fyrir upplýsingar um stofnlagnir veitna á reitnum eða dreifistöð.

Gervimóttökudiskar og fjarskiptamöstur

Gervihnattamóttökudiskar á byggingum eru óheimilir.

Útlitjós

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



SKÝRINGAR:

- LÓÐAMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- MOGULEGUR BYGGINGARREITUR NEÐANJARÐAR
- TORG / SÉRAFNOTAREITIR
- DJÚPGÁMAR
STADSETNING LEIÐBEINANDI
- HJÓLA- OG VAGNAEYMSLA
STADSETNING LEIÐBEINANDI
- KVÖÐ UM GÖNGUTENGL
STADSETNING LEIÐBEINANDI
- 1K HÆÐIR / KJALLARI
hæðir miðast við þá götu sem hús standa við
- INNGANGUR/
STADSETNING LEIÐBEINANDI
- INN- OG ÚTKEYRSLA

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

F.N. Bæjarsjórn Hafnarfjarðar _____

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

Auðgönging um gjölduðu löngingarnar var þar í b-deild Sjónarráðs þann _____ 20____.

BREYTINGAR:



VERKHEITI
Hringhamar 19b
Hafnarfjörður

VERK Deiliskipulag uppdráttur

MÁL:	1:500, 1:2000 / A1	DAGS.:	22.12.2021
HANNAÐ:	ÁÁ	TEIKNAD:	ÁP
YFIRFARIÐ:	ISC	FL. TEIKNINGAMÖR	GTG
VERKINGMÉR	750-780	04	0.1-01

Öll ritnot og öfrit tekið er með tilliti til húsanna og húsanna. Öll ritnot og öfrit tekið er með tilliti til húsanna og húsanna.