



Dags.22.03.2022

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI HAMRANES-HRINGHAMAR 39 GREINARGERÐ



ARCHUS
arkitektar

1.	ALMENNT	2
1.1	ALMENNT.....	2
1.2	LANDNOTKUN AÐALSKIPULAGS	2
1.3	ÁHERSLUR RAMMASKIPULAGS.....	3
2.	MARKMIÐ OG FORSENDUR DEILISKIPULAGS.....	3
2.1	MARKMIÐ.....	3
2.2	MENNINGARMINJAR	3
2.3	UMHVERFI OG STAÐHÆTTIR	3
2.4	UMHVERFISVOTTUN.....	3
3.	SKILMÁLAR	4
3.1	SKILMÁLAR ALMENNT	4
3.2	SKIPULAGSGÖGN	4
3.3	DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR	4
3.4	ÍBÚÐAGERÐIR	4
3.5	FRÁGANGUR LÓÐAR	4
3.6	SÉREIGNAFLETIR	4
3.7	LEIK- OG ÚTISVÆÐI	4
3.8	BYGGINGARREITIR	4
3.9	ÖNNUR MANNVIRKI Á LÓÐ.....	5
3.10	SVALIR OG SVALALOKANIR	5
3.11	LITIR OG EFNISVAL.....	5
3.12	ÞAKFORM	5
3.13	HÆÐIR HÚSA.....	5
3.14	BLÁGRÆNAR OFANVATNS LAUSNIR	5
3.15	MEDHÖNDLUN SORPS.....	6
3.16	VEITUR OG LAGNIR	6
3.17	NÝTINGARHLUTFALL.....	6
3.18	GATNA OG STÍGAKERFI	6
3.19	BÍLASTÆÐI	6
3.20	HJÓLASTÆÐI	7
3.21	HLJÓÐVIST	7
3.22	UMHVERFISSKÝRSLA.....	7
4	SKILMÁLATAFLA.....	8

1. Almennt

1.1 Almennt

Skipulagssvæðið er stök lóð á Hamranesi - Suður, nánar tiltekið Hringhamar 39. Lóðin afmarkast af götunum Hringhamri til norðurs og Baughamri til suðurs og vesturs. Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið og er því um að ræða nýtt deiliskipulag. Svæðið er hluti af hverfinu Hamranesisem er um 25 hektara svæði sunnan við Ásbraut.

Deiliskipulag þetta fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem það felur ekki í sér framkvæmdir sem eru taldar upp í 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsbreytingarinnar á umhverfið í samræmi við gr. 5.4 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Inn í greinargerð þessar er flétuð umhverfisskýrsla þar sem áhrifum deiliskipulagsins á nánasta umhverfi verða gerð skil skv. 5.4 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.



Afmörkun Hamranessvæðið, sjá rauða punktalínu þar sem Hringhamar 39 er staðsettur. (Heimild fenginn úr Rammaskipulagi Hamraness)

1.2 Landnotkun aðalskipulags

Hamranessvæðið er skilgreint sem M3 (miðbær/miðsvæði) skv. Breytingum á aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 sem var samþykkt þann 04.05.2021. Forsenda breytinganna var rammaskipulag sem unnið var fyrir svæðið, dagsett í október 2020, síðast uppfært mars 2021. Heildarstærð Hamransnessvæðisins 25,3 hektarar. Svæðið er skilgreint sem M3 og skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðabyggingu, sem verður skilgreind

nánar í deiliskipulagi. Jafnframt má gera ráð fyrir verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og gistihúsum, menningarstofnunum og hreinlegum iðnaði og atvinnustarfsemi, allt eftir nánari skilgreiningu í deiliskipulagi.

1.3 Áherslur rammaskipulags

Í rammaskipulaginu er sett fram framtíðarsýn um heildaryfirbragð svæðisins. Þar er gert ráð fyrir þéttri byggð, fjölbreyttri notkun og leitast við að blanda verslun og þjónustu, atvinnustarfsemi og samfélagsþjónustu saman við íbúðabyggð. Rík áhersla er lögð á sjálfbærni og umhverfismiðaðar lausnir er varða frágang bygginga, umhverfi og samgöngur.

2. Markmið og forsendur deiliskipulags

2.1 Markmið.

Markmið deiliskipulagsins er að stuðla að sjálfbærri og umhverfisvænni byggð með fjölbreyttu búsetuformi, sem m.a. kemur til móts við samfélagslega breytingu s.s. viðhorf til heimilis og atvinnu og vaxandi rafrænna samskipta.

Áhersla verður lögð á vandaðan frágang bygginga og umhverfis og staðsetningu byggingarreita. Skilmálar um húsagerðir og uppbyggingu verða í samræmi við áherslur aðal- og rammaskipulags um viðmið uppbyggingar á skipulagssvæðinu.

Deiliskipulagið er unnið samkvæmt áherslum og markmiðum aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2015, samþykkt með áorðnum breytingum þann 04.05.2021. Í aðalskipulaginu er svæðið skilgreint sem M3, sem miðsvæði og þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarbyggð.

2.2 Menningarminjar

Engar þekktar fornleifar eru á svæðinu skv. fornleifaskráningugu sem unnin var af Byggðasafni Hafnarfjarðar árið 2019 vegna fyrirhugaðrar vinnu við deiliskipulagningu Hamraness. Ef áður óþekktar minjar finnast á svæðinu ber skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 að tilkynna það til Minjastofnunar Íslands.

2.3 Umhverfi og staðhættir

Helsta einkenni svæðisins er nálægðin við opið náttúrusvæði, landslag sem einkennist af aflíðandi gróinni hlíð til suðurs og austurs, hraunbreiðu í svæðinu miðju og klettavegg til suðvesturs. Til norðurs er núverandi íbúðabyggð með skóla, leikskóla og annarri grunnþjónustu sem tengist Hamranesssvæðinu með undirgöngum fyrir gangandi undir Ásvallarbraut. Aðkoma að svæðinu er frá Ásvallabraut.

Ríkjandi vindátt er úr suðri og suðaustri. Þannig má ætla að Hamranes sé í góðu skjóli þar sem hlíðar umlykja það í allar áttir nema til vesturs og norðvesturs.

2.4 Umhverfissvottun

Við frágang bygginga og lóða er lögð áhersla á vistvænar lausnir og frágang og stefnt skal að umsókn Svansvottunnar fyrir byggingarnar.

3. Skilmálar

3.1 Skilmálar almennt

Skilmálar þessir gilda fyrir lóðina Hringhamar 39. Á lóðinni verður heimilt að reisa eitt 4hæða og eitt 5hæða fjölbýlishús með allt að 45 íbúðum, ásamt bílakjallara.

Samhliða byggingarnefndarteikningum skal leggja inn lóðaruppdrætti.

3.2 Skipulagsgögn

Deiliskipulagið er sett fram á einum deiliskipulagsuppdrætti í mkv. 1:500 ásamt skýringarmyndum, skilmálum og greinargerð þessari.

3.3 Deiliskipulagsuppdráttur

Lóðarmörk eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsuppdrætti eru til viðmiðunar, en nánari upplýsingar um lóðarmörk, málsetningu lóðar og lóðarstærð eru á mæliblaði. Gæti misræmis þar á milli skal mæliblað ráða. Hæðarblað sýnir hæðarkóta á lóðarmörkum. Hámarkshæðir húsa koma fram í skilmálatöflu ogá deiliskipulagsuppdrætti.

3.4 Íbúðagerðir

Heimild er fyrir allt að 45 íbúðum á lóðinni. Íbúðir skulu vera fjölbreyttar að stærð, frá minni íbúðum fyrir þör og einstaklinga, upp í stærri fjölskylduíbúðir. Tryggja skal fjölbreytt framboð íbúða og vanda skal hönnun þeirra í alla staði.

3.5 Frágangur lóðar

Almennt skal fylgja viðmiðum rammaskipulags um sjálfbærar áherslur við yfirborðsfrágang lóða og vinna með blágrænar ofanvatnslausnir í eins miklum mæli og kostur er. Lóðarhafa verður skylt að tryggja vandaðan frágang. Gróður skal vera fjölbreyttur, og notaður til myndunar skjóls og í ofanvatnslausnir, en einnig sem prýði fyrir lóð og nánasta umhverfi.

3.6 Séreignafletir

Séreignafletir á jarðhæð skulu afmarkaðir með limgerði og/eða skjólveggjum og skulu þeir koma fram á aðaluppdráttum. Stærð þeirra skal ekki vera minni en svalorstærðir efri hæða, en þeir mega þó ekki ná lengra út en 3,5 metra frá útvegg byggingar þar sem því verður við komið. Skjólveggir skulu vera í samræmi við útlit bygginga og efnisval.

3.7 Leik- og útisvæði

Innan lóðar skal vera skipulagt leik- og útisvæði þannig fólk á öllum aldri getið notið samveru í sameiginlegum garði. Útfærsla svæðisins skal skoða m.a. með tillit til afstöðu sólar og ríkjandi vindáttar.

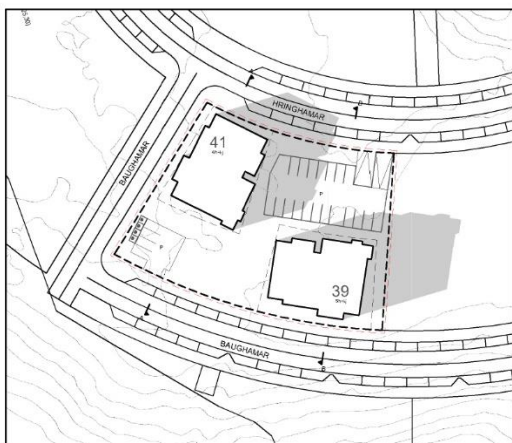
3.8 Byggingarreitir

Á samræmingarfundi skipulagshöfunda svæðisins sammæltust þeir um að mynda heildstæða byggð fjölbýlishúsa formuð sem punkthús, til að tryggja gæði lóða á svæðinu. Það skyldi m.a. gert með ákveðinni staðsetningu fjölbýlishúsanna og hóflegri hæð þeirra. Hámarkshæð bygginga verður 5 hæðir og er það í samræmi við viðmið rammaskipulags. Lóðirnar frá Hringhamri 33 - 39 verða samkvæmt ofangreindri samræmingu skipulagðar þannig að á hverri þeirra verða tvö fjölbýlis-/punkthús. Annað í suðaustur horni lóðar og hitt í norðvestur horni.

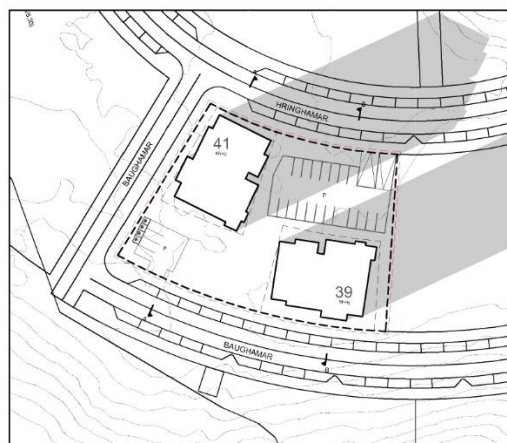
Á lóð 39 eru 3 byggingarreitir. Þar af eru 2 byggingarreitir ofanjarðar: byggingarreitur (41) með aðkomu frá Hringhamri og byggingarreitur (39) með aðkomu frá Baughamri. Neðanjarðar er byggingarreitur fyrir bílageymslu, geymslur og önnur þjónusturými bygginga. Byggingarreitir eru afmarkaðir á deiliskipulagsuppdrætti.

Viðmiðum rammaskipulags er almennt fylgt við afmörkun byggingarreita innan lóðar og mögulegri staðsetningu bygginga innan þeirra. Til að skapa heildstæða götmynd skulu byggingar upp við Hringhamar ekki vera fjær lóðarmörkum en 2m og ein hlið fylgja götulínu, en sunnanmegin í lóðinni, upp að Baughamri skulu byggingar ekki vera fjær lóðarmörkum en 3m

Staðsetning byggingarreita ákvarðast m.a. af því hvernig best megi njóta sólar á sameiginlegu útisvæði, sem eðli málsins samkvæmt er staðsett í suðvestur horni lóðar. Skuggar varpast að mestu út á Hringhamar og á bílastæði í norðausturhluta lóðar. Þannig nýtur sólar daglangt á sameiginlegu úti- og leiksvæði.



Sumarsólstöður 22.06, kl 17:30



Hautstjafndægur 22.09, kl 17:30

3.9 Önnur mannvirki á lóð

Öll mannvirki, svo sem girðingar og skjólveggir skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum. Útlit þeirra skal vera samræmt. Ekki verður heimilt að byggja smáhýsi, skjólveggi, girðingar eða önnur mannvirki sem ekki eru byggingarleyfisskyld.

3.10 Svalir og svalalokanir

Svalir mega að hámarki ná 2,0m út fyrir byggingarreit, þar sem því verður við komið. Heimilt verður að loka svölum með svalalokunum, en þá eingöngu með póstalausri útfærslu ofan svalahandriðs. Einnig verður heimilt að loka sérafnotaflötum á jarðhæð undir svölum á næstu hæðar fyrir ofan og útlit samræmt með annarri lokun svala.

3.11 Litir og efnisval

Litaval á byggingum er frjálst og leitast skal við að velja umhverfisvæn efni. Ekki verður leyfilegt að nota efni með speglunaráhrifum annað en gler. Vanda skal til yfirborðsefna lóðar.

3.12 Þakform

Þök fjölbýlishúsa skulu vera flöt og stefnt skal að því að fergja þau með gróðurþekju. Heimilt verður að hafa þaksvallir þar sem því verður við komið.

3.13 Hæðir húsa

Bygging við Baughamar má vera allt að 5 hæðir og bygging við Hringhamar má vera allt að 4 hæðir. Gera má ráð fyrir að lyftustokkar fari að hámarki 1,5metra yfir þá hæð. Á skipulagsupprætti er gefin upp hámarkshæð húsa.

Undantekning á hámarkshæð verður heimiluð til að setja fjarskiptalofnet á mannvirki sem ná allt að 12 metra upp af þaki viðkomandi byggingar.

3.14 Blágrænar ofanvatns lausnir

Við yfirborðsfrágang lóðar skal fylgja viðmiðum rammaskipulags þar sem því verður við

komið. Gert er ráð fyrir að ofanvatn sem fellur á þetta fleti innan skipulagssvæðisins renni á yfirborði að blágrænum ofanvatnslausnum. Markmið blágrænna ofanvatnslausna á svæðinu er að tefja frárennsli ofanvatns og hreinsa ofanvatn frá þéttum flötum. Þök skulu vera gróðurvaxin, með viðeigandi tegundum sem þurfa litla umhirðu s.s. lágvöxnum gróðri eða grasi.

Bílastæði fyrir utan bílakjallara, sem og göngustígar og önnur yfirborðsefni skulu vera með gegndræpu yfirborði eftir því sem við verður komið. Yfirborð ofanvatnslausna skal vera gras eða annar heppilegur lágvaxinn gróður, en koma skal fyrir sérstaklega völdum plöntum í regngörðum. Sit- og söfnunarlautir verða hannaðar af lóðarhönnuði og ákvarðar hann staðsetningu og frágang þeirra. Gera skal grein fyrir ofanvatnslausnum á lóðaruppdráttum og byggingarnefndarteikningum.

3.15 Meðhöndlun sorps

Sorpmál skulu leyst með djúpgámum í samræmi við reglur og umhverfisstefnu Hafnarfjarðarbæjar. Staðsetning djúpgáma er leiðbeinandi á deiliskipulagsuppdrætti og verður endanleg staðsetning ákveðin í samráði við Hafnarfjarðarbæ. Heimilt verður að staðsetja djúpgáma við götu og skal þá viðhalda kvöð um almenna umferð/gönguleið milli djúpgáma og lóðar.

3.16 Veitur og lagnir

Kvaðir um stofnlagnir og dreifikerfi koma fram á hæðar- eða mæliblöðum eftir því sem við á.

3.17 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er gefið upp sem hlutfall A-rýma og lóðastærðar. Því er skipt upp í nýtingarhlutfall ofanjarðar sem miðast við aðkomuhæð íbúða og nýtingarhlutfall neðanjarðar. Nýtingarhlutfall kemur fram í skilmálatöflu.

3.18 Gatna og stígakerfi

Aðkoma að lóð er góð, bæði fyrir gangandi og akandi umferð. Akstursleiðir inn á yfirborðsbílastæði á lóð eru tvær: Að sunnanverðu frá Baughamri og að norðanverðu, frá Hringhamri er ekið upp á bílastæði sem er ofan á sameiginlegum bílakjallara. Aðkoma að bílakjallara er frá Hringhamri. Stígar innan lóðar tengjast stígakerfi aðliggjandi lóða og bæjarins og auðvelda íbúum að nýta sér vistvænan ferðamáta með almenningssamgöngum, hjóltreidum eða á rafskutlum.

Tveir göngustígar þvera lóðina. Annar þeirra tengist stígum aðliggjandi lóða og hinn liggur á milli Hringhamars og Baughamars og liggur að djúpgámum og tengist jafnframt stígakerfi bæjarins. Æskilegt að a.m.k. göngustígar sem liggja að djúpgámum verði búnir snjóbræðslu. Kvöð um göngustíga má sjá á deiliskipulagsuppdrætti.

3.19 Bílastæði

Við gerð og staðsetningu bílastæða er fylgt viðmiðum rammaskipulags sem miða að bættri landnotkun, fegrun umhverfis og minni útblæstri. Nauðsynlegt er að draga úr umfangi bílastæða. Almennt skal gera ráð fyrir 1 bílastæði á hverja íbúð sem er 80 m² eða minni, en tvö stæði á íbúð sem er stærri en 80 m². Við útreikninga á fjölda bílastæða skal miðað við nettóstærð íbúða. Geymslur í kjallara teljast ekki með í þeim útreikningum.

Bílastæðum skal skipað í a.m.k. tvo fláka til að koma í veg fyrir mikið flæmi bílastæða sem rýra myndi ásýnd næsta umhverfis. Að jafnaði skulu að hámarki vera 14-16 stæði saman í fláka. Íbúðir eru rýmri en gert er ráð fyrir í svæðisskipulagi og því er grunnflötur fjölbýlishúsanna stærri en ella. Íbúðir verða rýmri sem því nemur og eðlilega er þá gengið á stærð útisvæða. Hlutfall bílastæða af útisvæði lóðar hækkar því úr fjórðungi í 30 prósent.

Í rammaskipulagi er gert ráð fyrir að bílastæði teygi sig ekki lengra inn á lóð en 18metra, en til þess að auðvelda aðkeyrslu að bílastæðum í bílakjallara og bílastæðum þar ofan á er sú

fjarlægð sett í 20m á stöku.

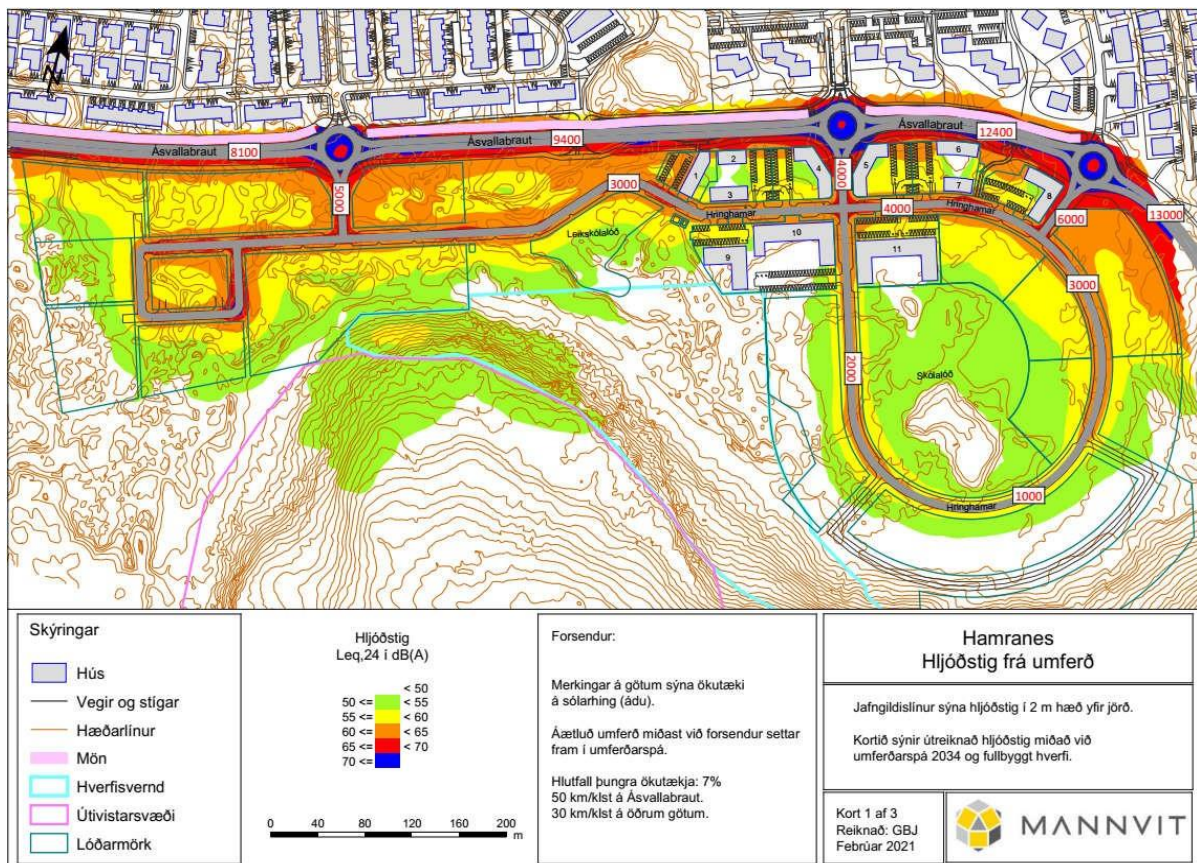
Gera skal ráð fyrir lagnaleiðum fyrir hleðslu rafbíla við hvert stæði í bílageymslu/kjallara og á hverju bílastæði utanhúss skv. gildandi byggingareglugerð, almennum kröfum til íbúðar gr. 6.7.1

3.20 Hjólastæði

Heimilt er að hjólastæði séu bæði, í kjallara eða yfirbyggðum hjólaskýlum á lóð. Miða skal við að 1 hjólastæði fylgi hverri 2ja herbergja íbúð eða minni og 1,5 hjólastæði fyrir stærra íbúðir. Gera skal ráð fyrir að um 90% hjólastæða sé í læstu rými (langtímastæði) og að um 10% hjólastæða séu staðsett nærri inngangi, fyrir gesti (skammttímastæði). Gera skal grein fyrir hjólastæðum á aðaluppdráttum.

3.21 Hljóðvist

Svæðið er skilgreint sem miðsvæði og lýtur viðmiðum um hljóðvist samkvæmt því. Ekki er gert ráð fyrir að beita að þurfi sértækum aðgerðum til að tryggja hljóðvist íbúa en miða skal við almenn viðmiðunarmörk um hljóðvist skv. almennum ákvæðum byggingarreglugerðar um hljóðvist.



Hljóðskýrsla unnin af Mannvit fyrir Hamranes svæðið (Heimild Hamarsnes umferðarhávaði).

3.22 Umhverfisskýrsla

Svæðið afmarkast af Ásvallabraut sem aðgreinir Hamranes frá Völlum og Skarðshlíð til norðurs. Landið hækkar í jaðri deiliskipulagssvæðisins til suðurs og austurs og myndar náttúruleg mörk. Helsta einkenni svæðisins er nálægðin við opið náttúrusvæði, landslag sem einkennist af aflíðandi gróinni hlíð til suðurs og austurs, hraunbreiðu í svæðinu miðju og klettavegg til suðvesturs.

Svæðið er að stórum hluta þakið nútímahrauni sem samkvæmt 10 kafla, 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013 skal lúta sérstakri vernd, sem tekur til tiltekinnar vistkerfa og jarðminja. Stór hluti Hafnarfjarðarbæjar er á nútímahrauni.

Deiliskipulagssvæðið er hluti af stærra skipulagi. Það er í dag að mestum hluta óbyggt, en samhliða uppbyggingu á Hamranesi er óhjákvæmilegt að raska ásynd þess. Áhrif uppbyggingar á ásynd svæðisins eru metin neikvæð. Svæðið fer úr að vera lítt raskað svæði í að verða byggt svæði.

Stór hluti Hafnarfjarðarbæjar er byggður á nútímahrauni. Þéttbýlismörk eru ákveðin í aðalskipulagi og gefa þau til kynna hvar áætlað er að raska svæðum fyrir uppbyggingu. Stefna um þróun íbúðabygginga skapar samfellu í byggð sem stuðlar að samnýtingu innviða, sjálfbærni svæða og hagkvæmri nýtingu lands.

Mótvægisaðgerðir eru settar í skilmála deiliskipulags til að minnka áhrif byggðar á umhverfið. Rík áhersla er lögð á umhverfisvænar lausnir við frágang bygginga, yfirborðsfrágang lóðar og heildarhönnun og skipulag svæðisins er ætlað að stuðla að umhverfisvænum lausnum í samgöngum, með góðu stígakerfi fyrir fótgangandi eða fyrir hjólréiðar. Það mun stuðla að bættri lýðheilsu íbúa og aukinni vellíðan. Samfélagsleg áhrif af skipulaginu eru því talin jákvæð, vegna blandaðrar byggðar, fjölgun íbúa og umhverfisvænum lausnum við mótun byggðar.

Heildar áhrif skiplagsins eru óhjákvæmilega neikvæð að teknu tilliti til röskunar á nútímahrauni, en samfélagsleg áhrif eru metin jákvæð.

Umhverfisskýrslan er unninn sem hluti af deiliskipulaginu skv. gr. 5.4.1 gr. Skipulagsgerðar nr. 90/2013.

4 Skilmálatafla

Skilmálatafla	
Lóðarstærð	3028,1m ²
Byggingamagn ofanja. A-Rými	4180,0m ²
Nhf. A-rými ofanjarðar	1,39
Byggingamagn neðanjarðar	1.770,0m ²
Hámarks fj. íbúða	45
Bílast. ofanjarðar hámarksfj.	24
Bílast. neðanjarðar leiðbeinandi	30
Bílast. íbúðir undir nettó 80,0m ²	1. stæði
Bílast. íbúðir yfir nettó 80,0m ²	2. stæði
Hámarks fj. hæðir	5 + kj.