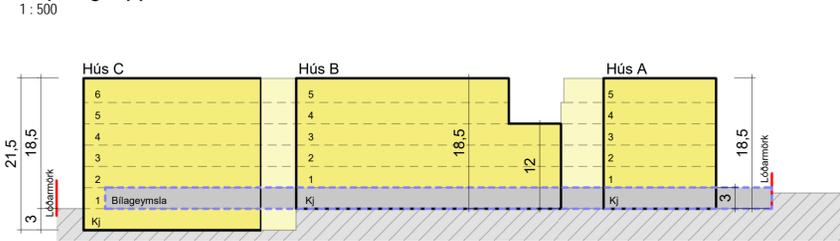
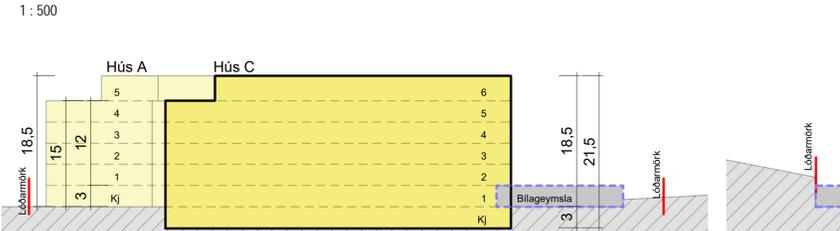


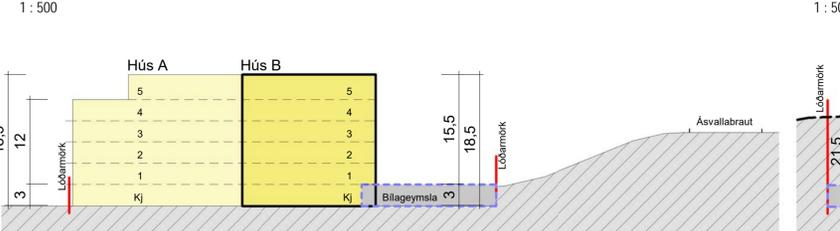
Skipulagsuppráttur



Austur útlit



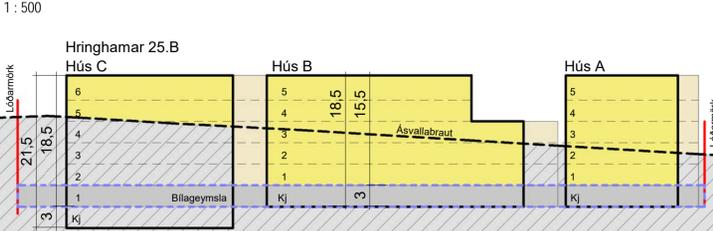
Suður útlit



Snið A-A



Norður útlit



Snið B-B



GREINARGERÐ

ALMENNT

Inngangur
Um er ráð ræða nýtt deiliskipulag á lóð í Hamranesi sem er hluti af svæði M3 í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Deiliskipulagið tekur til reits 25.B austan Hringhamars og norðan Baughamars með 279m² lóðarstækkun fyrir uppkeyrslubraut að bílastæðum. Ekkert deiliskipulag er til fyrir lóðina.

Afmörkun, aðstæður og markmið

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af lóðarmörkum reits 21.B til norðurs, Hringhamri til vesturs og Baughamri til suðurs. Til austurs er landhalli upp að Ásvallabraut þar sem engar byggingar verða. Helstu markmið nýs deiliskipulags eru að fylgja eftir áformum aðalskipulags um framboð á helstu gerðum íbúðarhúsa.

Deiliskipulagið hefur auk þess það að markmiði að skapa skjólgóð og sólrík græn svæði fyrir íbúa Hamraness. Byggingarnar opnast í suður/vestur þess að græn svæði njóti sólar og hlés frá norðlægu vindáttum. Þá er horft til þess að birtuskilyrði innan íbúða verði með sem besta móti. Bílastæðum er komið fyrir í bakvið byggingar á tveimur hæðum til að lágmarka áhrif þeirra á umhverfið.

Deiliskipulag

Þrjár byggingar eru á lóðinni. Bygging A er nyrst á lóðinni, bygging B er fyrir miðri lóðinni og bygging C er syðst. Eitt stigahús er í hverri byggingu. Flóttaleiðir eru tryggðar með tveim sjálfstæðum leiðum úr hverri íbúð.

Nýtingarhlutfall

Lóðin er 5.620 m² að stærð og nýtingarhlutfall að hámarki 1,4 A-m2 ofanjarðar.

Hæðir húsa

Byggingarnar eru 3-6 hæðir. Bygging A er 4-5 hæðir + kj, bygging B er 3-5 hæðir + kj og bygging C er 5-6 hæðir + kj. Byggingar stallað í takt við landslag og til að tryggja uppbrót í útliti bygginga. Stöllum bygginga bætir ekki einungis útlit bygginga heldur býr til möguleika á þaksvólum, eykur útsýni og nýtir sólaráttir að fullu. Möguleiki á þakíbúðum veitir aukin gæði og fjölbreytni í íbúðasamsetningu.

Íbúðafjöldi

Að hámarki eru 85 íbúðir á lóðinni.

HÆÐIR HÚSA

Byggingar eru 3-6 hæðir, 5 hæðir meðfram Hringhamri. Húsin liggja að hluta að Hringhamri og mynda götukassa en opnast svo með grænu svæði á milli til suðurs.

Húsin hækka til suðurs og fylgja landhalla og legu Ásvallabrautar upp hliðina.

Lóðin liggur að landhalla upp að Ásvallabraut og myndar því ekki skugga á önnur hús eða lóðir þegar sól er frá suðvestri. Lágmarks skuggavarp fellur á reit 21.B þegar sól er úr suðri enda hafa hæðir byggingar og staðsetninga tekið tillit til þess.

Vindathuganir sýna að stærð og lega bygginga á lóðinni og nálægum lóðum mynda mjög gott skjól gegn norðanátt og gott skjól fyrir suðaustan átt.

Hærrí hæðir bjóða upp á betri landnýtingu, stærri græn svæði, skjól gegn ríkjandi vindáttum og góðar útsýnisbúðir. Stöllum bygginga gefur tækifæri á þaksvólum með fulla nýtingu sólaráttá.

Stöllum bygginga bætir fjölbreytileika í útliti bygginga og gerir þannig byggingarnar áhugaverðari. Möguleiki á þakíbúðum veitir aukin gæði og fjölbreytni í íbúðasamsetningu.

Hækkun bygginga til austurs bætir birtustig íbúa, eykur útsýni og opnar byggingarnar til austurs. Að öðrum kosti yrðu byggingarnar lágur í landslaginu vegna hins mikla landhalla til austurs.

Aukin hæð bygginga eykur græn svæði á lóðinni sem eru skjólgóð og sólrík útivistarsvæði.

Stöllum bygginga bætir fjölbreytileika í útliti bygginga og gerir þannig byggingarnar áhugaverðari. Möguleiki á þakíbúðum veitir aukin gæði og fjölbreytni í íbúðasamsetningu.

Stöllum bygginga bætir fjölbreytileika í útliti bygginga og gerir þannig byggingarnar áhugaverðari. Möguleiki á þakíbúðum veitir aukin gæði og fjölbreytni í íbúðasamsetningu.

Stöllum bygginga bætir fjölbreytileika í útliti bygginga og gerir þannig byggingarnar áhugaverðari. Möguleiki á þakíbúðum veitir aukin gæði og fjölbreytni í íbúðasamsetningu.

Stöllum bygginga bætir fjölbreytileika í útliti bygginga og gerir þannig byggingarnar áhugaverðari. Möguleiki á þakíbúðum veitir aukin gæði og fjölbreytni í íbúðasamsetningu.

Stöllum bygginga bætir fjölbreytileika í útliti bygginga og gerir þannig byggingarnar áhugaverðari. Möguleiki á þakíbúðum veitir aukin gæði og fjölbreytni í íbúðasamsetningu.

Stöllum bygginga bætir fjölbreytileika í útliti bygginga og gerir þannig byggingarnar áhugaverðari. Möguleiki á þakíbúðum veitir aukin gæði og fjölbreytni í íbúðasamsetningu.

Stöllum bygginga bætir fjölbreytileika í útliti bygginga og gerir þannig byggingarnar áhugaverðari. Möguleiki á þakíbúðum veitir aukin gæði og fjölbreytni í íbúðasamsetningu.

Stöllum bygginga bætir fjölbreytileika í útliti bygginga og gerir þannig byggingarnar áhugaverðari. Möguleiki á þakíbúðum veitir aukin gæði og fjölbreytni í íbúðasamsetningu.

Stöllum bygginga bætir fjölbreytileika í útliti bygginga og gerir þannig byggingarnar áhugaverðari. Möguleiki á þakíbúðum veitir aukin gæði og fjölbreytni í íbúðasamsetningu.

Stöllum bygginga bætir fjölbreytileika í útliti bygginga og gerir þannig byggingarnar áhugaverðari. Möguleiki á þakíbúðum veitir aukin gæði og fjölbreytni í íbúðasamsetningu.

Stöllum bygginga bætir fjölbreytileika í útliti bygginga og gerir þannig byggingarnar áhugaverðari. Möguleiki á þakíbúðum veitir aukin gæði og fjölbreytni í íbúðasamsetningu.

Stöllum bygginga bætir fjölbreytileika í útliti bygginga og gerir þannig byggingarnar áhugaverðari. Möguleiki á þakíbúðum veitir aukin gæði og fjölbreytni í íbúðasamsetningu.

SKILMÁLATAFLA	
Lóðarstærð	5.620 m ²
Hámarks byggingamagn - A m ² ofanjarðar	7.870 m ²
Nýtingarhlutfall - A m ² ofanjarðar	1,4
Hæð bygginga	3h-6h
Hámarks hæð	18,5 m
Íbúðafjöldi hámark	85
Bílastæðafjöldi lágmark	110

LÓÐARFRÁGANGUR

Gert er ráð fyrir skjólgóðum og sólríkum almenningsgarði á lóðinni. Garðurinn opnar bygginganna til suðurs/vesturs veitir möguleika á skjólgóðum og sólríkum almenningsgarði á lóðinni.

Leitast skal við að frágangur verði metnaðarfullur með leiksvæði, fjölbreyttum gróðri og íverusvæðum. Þar sem garðar verða ekki ofan á kjallara er möguleiki á hærri trjágróðri sem getur myndað skjól og skermun frá umferð, t.a.m. meðfram Hringhamri. Bílastæðin verða brotin upp með gróðri og gróðurkerjum. Notast verður við blágrænar ofanvatnslausnir á lóðinni eins og kostur er. Æskilegt er að snjóbræðsla sé í stétt við djúpgáma og á helstu gönguleiðum innan lóðar.

HLJÓÐHÖNNUN - UMFERÐARHÁVAÐI

Almennar kröfur og forsendur
Almennt skulu byggingar og önnur mannvirki hönnuð og byggð þannig að heilsu og innra umhverfi sé ekki spilt af völdum hávaða og óþægindum af hans völdum verði haldið í lágmarki. Hávaði sem fólk skynjar skal vera viðunandi og ekki hærri en svo að það geti sofnað, hvílast og starfað vð eðlleg skilyrði.

Hljóðstigið er reiknað samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Við hljóðútreikninga er notað hávaðareikniforrit Spacemaker og hljóðstigið reiknað samkvæmt sammorænu reiknilíkani í samræmi við kröfur reglugerðar. Niðurstöður hljóðstigs miðast við upplýsingar um áætlaðar hæðir og gerðir nýbygginga ásamt upplýsingum um fyrrihuguð hús á nærliggjandi lóðum.

Í reglugerð um hávaða nr. 724/2008 eru sett fram viðmiðunarmörk fyrir leyfilegan hávaða vegna umferðar ökutækja við íbúðarhúsnæði á miðsvæðum. Viðmiðunargildi fyrir hljóðstig innanhúss miðast við lokaða glugga en opnar loftrásir. Þess skal einnig gætt að hljóðstigi sé undir $L_{Aeq} \leq 55$ dB á dvalarsvæðum á lóð.

Íbúðarhúsnæði á miðsvæðum 65 dB

Reisa á nýbyggingar á reitnum Hamranes 25.B í Hafnarfirði og skal hönnun bygginganna miðast við að uppfylla að lágmarki viðmið byggingarreglugerðar nr. 112/2012 með áorðnum breytingum skv. reglugerðum 1173/2012, 350/2013, 280/2014 og 360/2016.

Nánari útskýringar á kröfum byggingarreglugerðar til hljóðvistar má sjá í leiðbeiningum Mannvirkarstofnunar. Í byggingarreglugerð er vísað til staðalsins ÍST45:2016 Hljóðvist – Flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Kveðið er á um að hljóðvistarhönnun nýbygginga skuli að lágmarki uppfylla kröfur hljóðvistarflokks C í ÍST45:2016. Kröfur skulu uppfylltar í samræmi við fyrrihugaða notkun bygginganna.

Samkvæmt ÍST45:2016 gilda ólíkar kröfur um hljóðstig innanhúss og á útisvæðum vegna umferðar eftir notkun rýmanna. Í töflum 3 og 4 staðalsins eru kröfur staðalsins settar fram fyrir íbúðarhúsnæði og gististaði með tilvísan í kafla 6 og 10 í staðlinum. Einnig skal þess gætt að hljóðstigi á dvalarsvæðum utandyra sé undir $L_{p,Aeq,24t} 55$ dB, samanber reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

Með útisvæðum er átt við svalir og dvalarsvæði á lóð svo sem leiksvæði og önnur svæði á lóðum íbúðarhúsa og þjónustustofnana sem sérstaklega eru hugsuð til að njóta útveru.

Undanþága frá reglugerð um hávaða

Við gerð skipulags á afmörkuðum svæðum má sækja um undanþágu frá reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og uppfylla í staðinn kröfur staðalsins ÍST45:2016 þar sem fram kemur að hljóðstigið utan við glugga a.m.k. einnar hliðar íbúðar skuli vera $L_{Aeq} \leq 55$ dB, þ.e. að íbúðin skuli hafa hljóðlata hlið. Þetta er gert ef hljóðstigið reiknast yfir mörkun reglugerðar.

Aðgerðir til lækkunar á hljóðstigi utan við glugga

Í reglugerð um hávaða er gefið svigrúm til undanþágu ef hljóðstig reiknast hærra en kröfur reglugerðar (sjá að ofan). Til þess að standast undanþágu frá reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og uppfylla í staðinn kröfur staðalsins ÍST45:2016 þarf að tryggja að sérhver íbúð hafi a.m.k. eina hljóðlata hlið þar sem $L_{Aeq} \leq 50$ dB utan við glugga. Ef ekki næst hljóðlát hlið án aðgerða verður leitast við að allar hliðar íbúðanna standist annað hvort kröfur reglugerðar um $L_{Aeq} \leq 65$ dB utan við glugga eða kröfur undanþágunnar um hljóðlata hlið með staðbundnum aðgerðum til lækkunar á hljóðstigi. Dæmi um aðgerðir eru t.d. hljóðþéttar svalalokanir, hljóðveggir eða hljóðþéttir stigagangar. Þar sem svalir verða verður hljóðstigi á svölum reiknað og sé það yfir mörkun reglugerðar um $L_{Aeq} \leq 55$ dB má gera ráð fyrir þörf á hljóðþéttum svalaloknum eða hljóðveggjum til þess að standast kröfur reglugerðar.

Byggingartæknilegar lausnir

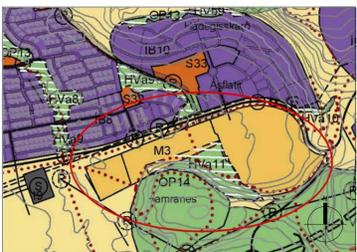
Leysa þarf hljóðvist innanhúss með byggingartæknilegum lausnum. Sérstaklega verður að huga að hljóðeinangrunargildi glugga og útveggja til þess að tryggja sett markmið. Einnig þarf að huga að fullnægjandi loftræstingu og jafnvel tætu íveryrmi t.d. að vera með opnanlegum glugga en jafnframt búin annari loftræstingu s.s. hljóðdeyfðar loftrásir í útvegg/gluggum þar sem við á. Nánari útfærsla byggingartæknilegra lausna skal fara fram við hönnun bygginganna.

Niðurstöður útreikninga

Við útreikninga hljóðkorta er tekið tillit til umferðarmagns, hraða, hlutfalls þungra ökutækja og lögunar lands. Umferðartölur eru áætlaðar miðað við framtíð umferð (óbreyttar ferðavenjur) og eftir uppbyggingu á reitnum. Á hljóðkortum er sýndur umferðarhraði og umferðartölur, eftir uppbyggingu í Hamranesi. Hljóðkort er reiknað í þrívídd.

Hljóðstigið reiknast í engum tilvikum yfir kröfum reglugerðar við húsveggi íbúða á miðsvæðum, þ.e. $L_{Aeq} \leq 65$ dB. Í flestum tilfellum er hljóðstigið við þá húsveggi bygginganna sem vísa inn í inngarð reitsins (á milli bygginga) undir $L_{Aeq} \leq 55$ dB í góðum upp við byggingar og stenst kröfur reglugerðar. Hugsanlega þarf mön, lágan vegg eða gróður til að skýla útisvæðum fyrir umferðarhávaða frá Hringhamri.

Í öllum tilvikum skal tryggja að hljóðstigið innan íbúða sé innan skilgreindra marka, $L_{Aeq} \leq 30$ dB. Þarf þá að taka mið af útreiknuðu hljóðstigi utanhúss við ákvörðun hljóðeinangrunar glugga, úthliða og loftrása þannig að jafngildishljóðstigið innanhúss sé innan við 30 dB(A), eins og krafist er. Huga þarf sérstaklega vel að þessu þar sem hljóðstigið utan við íbúðir er um eða yfir 60 dB(A).



Breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 staðfest 4. maí 2021



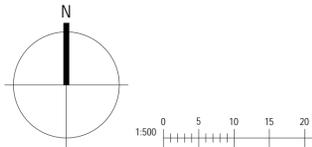
Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr skipulagslaga 123/2010 var samþykkt á algreiðslufundnum skipulags- og byggingarfulltrúa Hafnarfjarðar þann _____

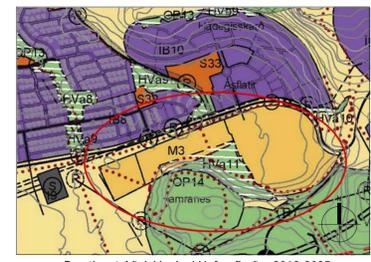
Skipulagsfulltrúi _____

Tillagan var auglýst frá _____ 20 _____ með

athugasemdafrestri til _____ 20 _____

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 _____





Breyting á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025
staðfest 4. maí 2021



Séð frá suðvestri



Séð frá suðaustri



Séð frá norðvestri



Séð frá norðaustri



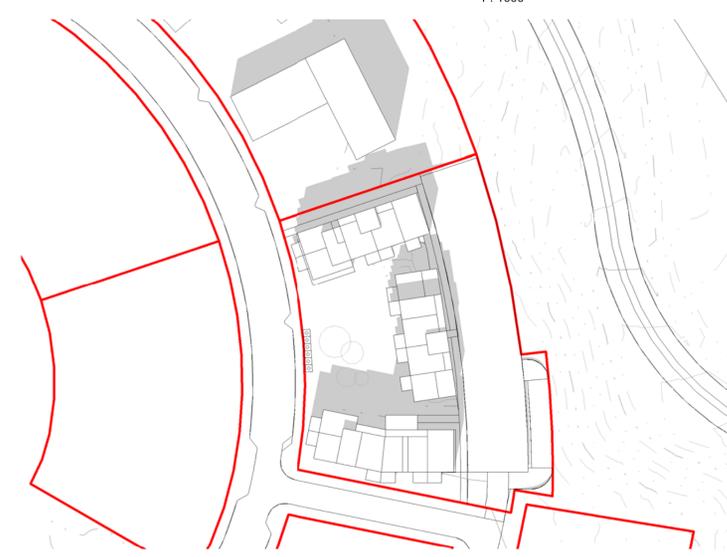
Jafndægur kl. 11:00
1:1000



Sumarsólstöður kl. 11:00
1:1000



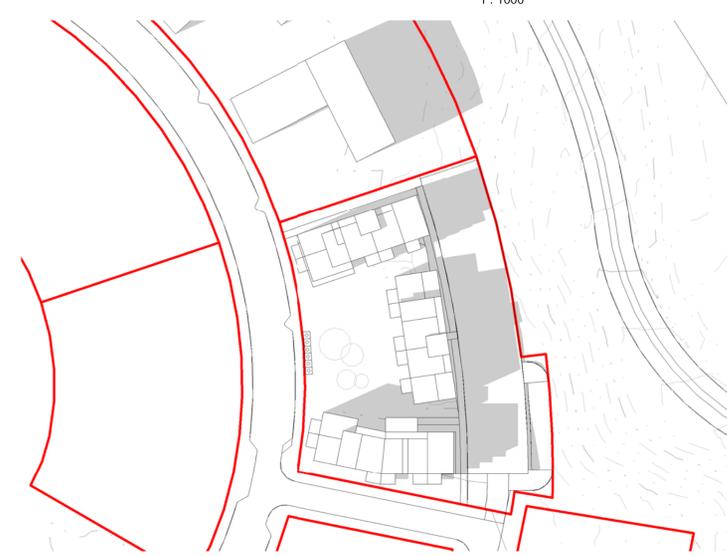
Jafndægur kl. 14:00
1:1000



Sumarsólstöður kl. 14:00
1:1000



Jafndægur kl. 17:00
1:1000



Sumarsólstöður kl. 17:00
1:1000

