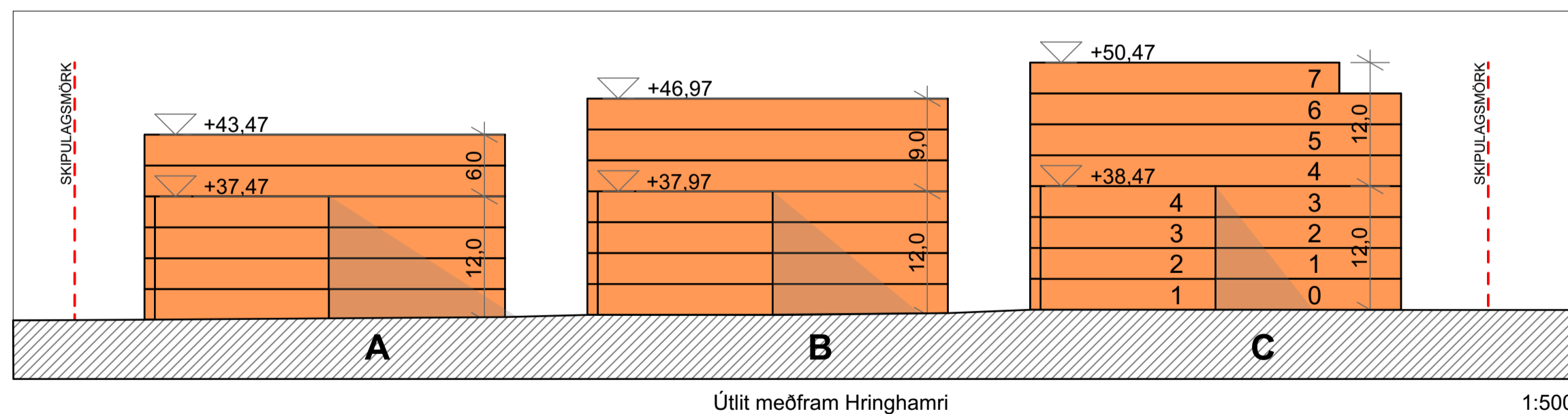


DEILISKIPULAG - HAMRANES - REITUR 21.B

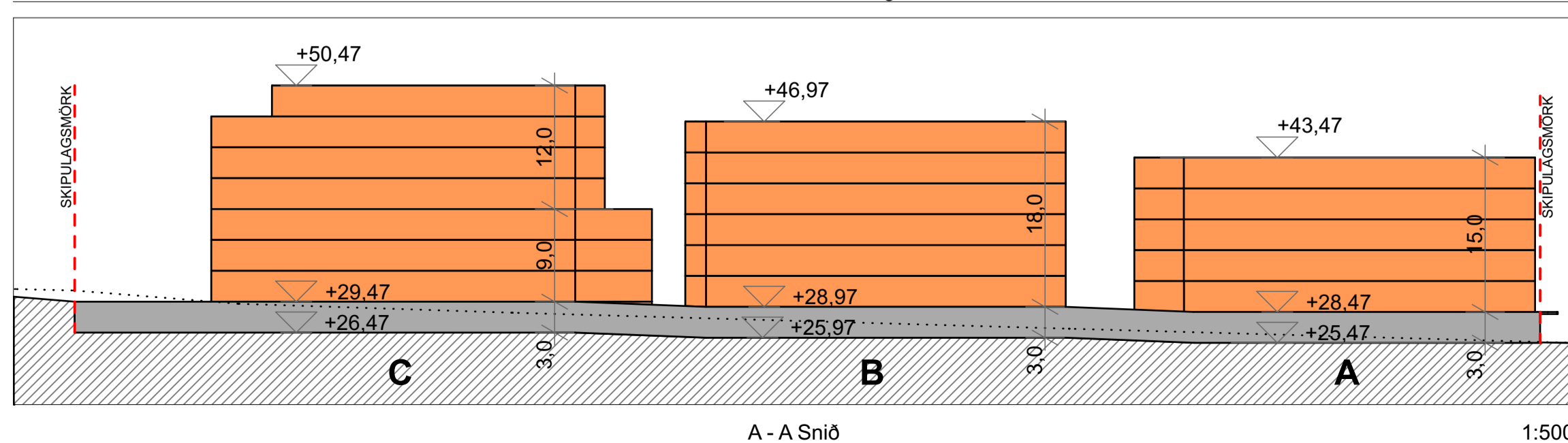


Skipulagsuppráttur

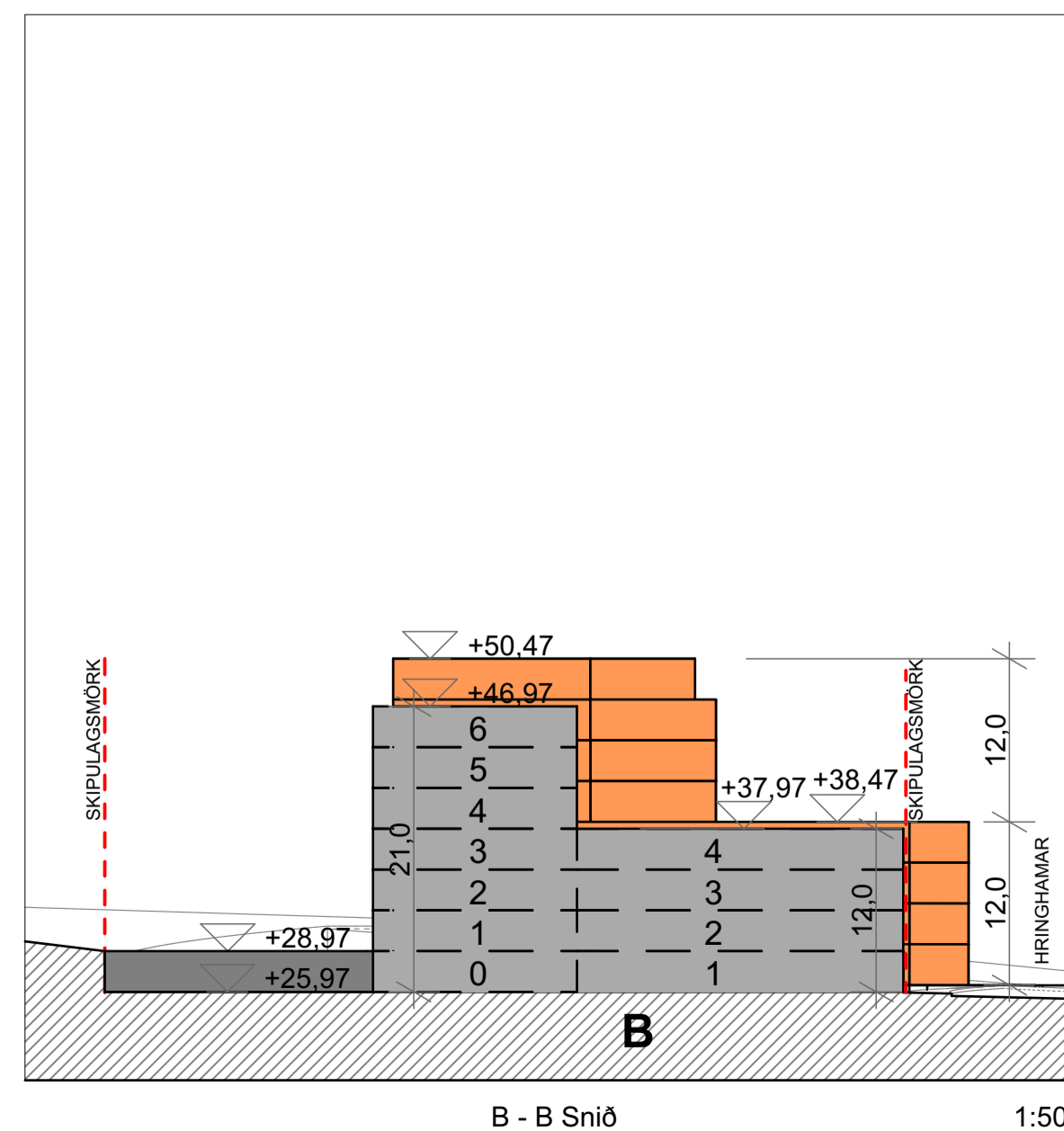
1:500



1:500



1:500



1:500

INNANGANGUR

Nýtt deiliskipulag á lóð í Hamranesi sem er hluti af svæði M3 í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Þetta deiliskipulag tekur til lóðar 21.B austan Kvöldhamars og norðan Hringhamars. Þar sem deiliskipulagssvæðið er skilgreint í aðalskipulagi Hafnarfjarðar sem miðsvæði er leyfilegt að hafa atvinnustarfsemi á jarðhæðum. Deiliskipulagið er sett fram á einum uppdrætti.

AFMÖRKUN, AÐSTÆÐUR OG MARKMIÐ

Ekkert deiliskipulag er til fyrir lóðina. Engin byggð er á lóðinni. Deiliskipulagið afmarkast af Kvöldhamri til norðvesturs, Hringhamri til vesturs og lóðarmörkum reits 25.B til suðurs. Til austurs er landhalli upp að Ásvallabraut. Helstu markmið nýs deiliskipulags eru að fylgja eftir áformum aðalskipulags hvað varðar tryggingu framboðs á helstu gerðum íbúðarhúsa.

Deiliskipulagið hefur auk þess það að markmiði að skapa skjólgott og sólríkt umhverfi fyrir íbúa Hamraness. Byggingarnar opnast mót suðri til þess að garðar lóðarinnar njóti sem mestar sólar og birtuskilyrði innan íbúða verði með besta móti.

Til að ná betri dreyfingu bygginga á lóðinni og stækkun inngarða er sótt um stækkun lóðar um 5m til norðurs í átt að Aftantorgi.

DEILISKIPULAG

Þrjár byggingar eru á lóðinni. Bygging A er nyrst á lóðinni, bygging B fyrir miðja lóð og bygging C syðst. Tveir stigakjarnar eru í hverri byggingu með aðskildum aðkomuleiðum. Að lágmarki skulu vera 8m á milli bygginganna þriggja. Byggingarreitir eru rúmir og takmarkast nýting þeirra við nýtingarhlutfall.

NÝTINGARHLUTFALL

Lóðin er 7856,0m² að stærð og nýtingarhlutfall að hámarki 1,6 A-m² ofanjarðar.

HÆDIR HÚSA

Byggingarnar eru 4-7K hæðir. Bygging A er 4-5K hæðir, bygging B 4-6K hæðir og bygging C 4-7K hæðir. Byggingarnar eru hæstar til austurs (5K-7K hæðir) gengt Ásvallabraut og lægstar þar sem þær mæta hverfinu við Hringhamar (4 hæðir). Hærrí húslutar hafa aðkomu á 1.hæð (Ásvallabrautarmegin).

ÍBÚÐAFJÖLDI

120 íbúðir eru að hámarki á lóðinni. Fjöldi íbúða í hverju húsi er skilgreindur á skilmálauppdrætti.

SVALIR

Svalir og útbýggingar á efri hæðum mega að hámarki fara 1,6m út fyrir byggingarreit. Heimilt er að loka svölum með þar til gerðu gleri.

HÆDIR OG ÞÖK

Lyftuhattar mega ná 1,5m upp fyrir efsta þakkóta. Þakform er frjálst.

BÍLA- OG HJÓLASTÆÐI

Bílastæði eru á 2 hæðum innan lóðar, staðsett til austurs gengt Ásvallabraut. Innakstur í yfirbyggð bílastæði er á milli bygginga A og B og útakstur frá yfirbyggðum bílastæðum milli bygginga B og C. Inn- og útakstur á efra bílaplan er við suðurenda lóðar, við lóðarmörk lóðar 25.B. Íbúðir stærri en 80m² fá 1,5 bílastæði pr. íbúð en íbúðir minni en 80m² fá 1 bílastæði pr. íbúð. Gert er ráð fyrir að um helmingur íbúða verði yfir 80m² að stærð og því er gert ráð fyrir 150 bílastæðum á lóð að hámarki, þar af um 70 í yfirbyggðum. Gera skal ráð fyrir a.m.k. 1 hjólastæði pr. íbúð. í uppfituðu rými.

LÓÐARFRÁGANGUR

Leitast skal við að hafa frágang lóðar metnaðarfullan með gróðri og iverusvæðum. Þar sem garðar verða ekki ofan á kjallara hafa tré möguleika á því að skjóta djúpum rötum og vaxa hátt til skjólmyndunar t.a.m. meðfram Hringhamri. Gert er ráð fyrir því að notast verði við blágrænar ofanvatnslausnir á lóðinni eins og kostur er. Heimilað verður að fara með gönguleið utan lóðamarka norður fyrir byggingu A. Leyfilegt er að byggja þrjú smáhýsi á lóð fyrir hjólageymslu, eitt fyrir hverja byggingu. Samtals mega smáhýsin ekki vera stærri en 150m². Æskilegt er að snjóbræðsla sé í stétt við djúpgáma og á helstu gönguleiðum innan lóðar

SORP

Sorp verður í djúpgámum samkvæmt reglum Hafnarfjarðarbæjar. Djúpgámar verða staðsettir úti við Hringhamar utan lóðamarka og verða þeir þjónustaðir frá Hringhamri.

ÁFANGASKIPTING

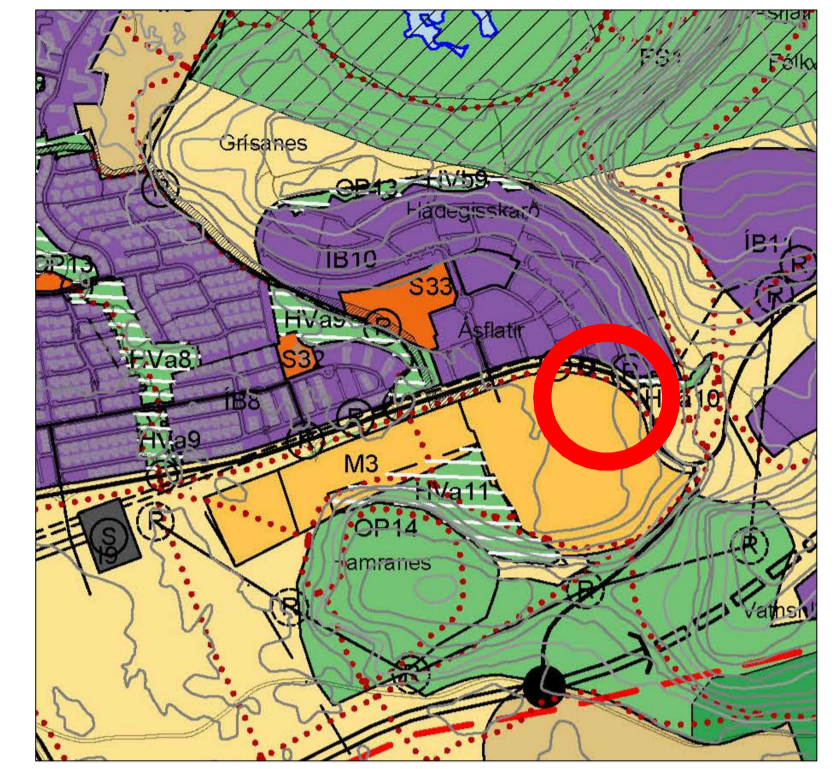
Byggingarnar verðar byggðar í þremur áföngum A, B og C. Hver áfangi er sjálfstæð eining. Þannig getur hver áfangi hlotið úttekt byggingarfulltrúa þó hinir áfangarnir séu enn óbyggðir. Til að uppfylla bílastæðiskröfur tímabundið í hverjum áfanga á meðan framkvæmdum stendur, verður leyfilegt að nýta önnur svæði en svæði skilgreindra bílastæða undir bílastæði. Sem dæmi verði tímabundið leyft að leggja bílum á svæði samhliða götum á lóð og á skilgreindum garðsvæðum.

HLJÓÐVIST

Lóðin er skammt sunnan af Ásvallabraut og mótast deiliskipulagið af því að skerma inngarða frá umferðarhávaða sem berst frá þeirri götu og hringtorgi. Lausnir sem tryggja hljóðgæði verða í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.

VEITUR OG LAGNIR

Kvaðir um stofnagnir og dreifikerfi koma fram á hæðar- eða mælíblöðum eftir því sem við á.



Úr aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025

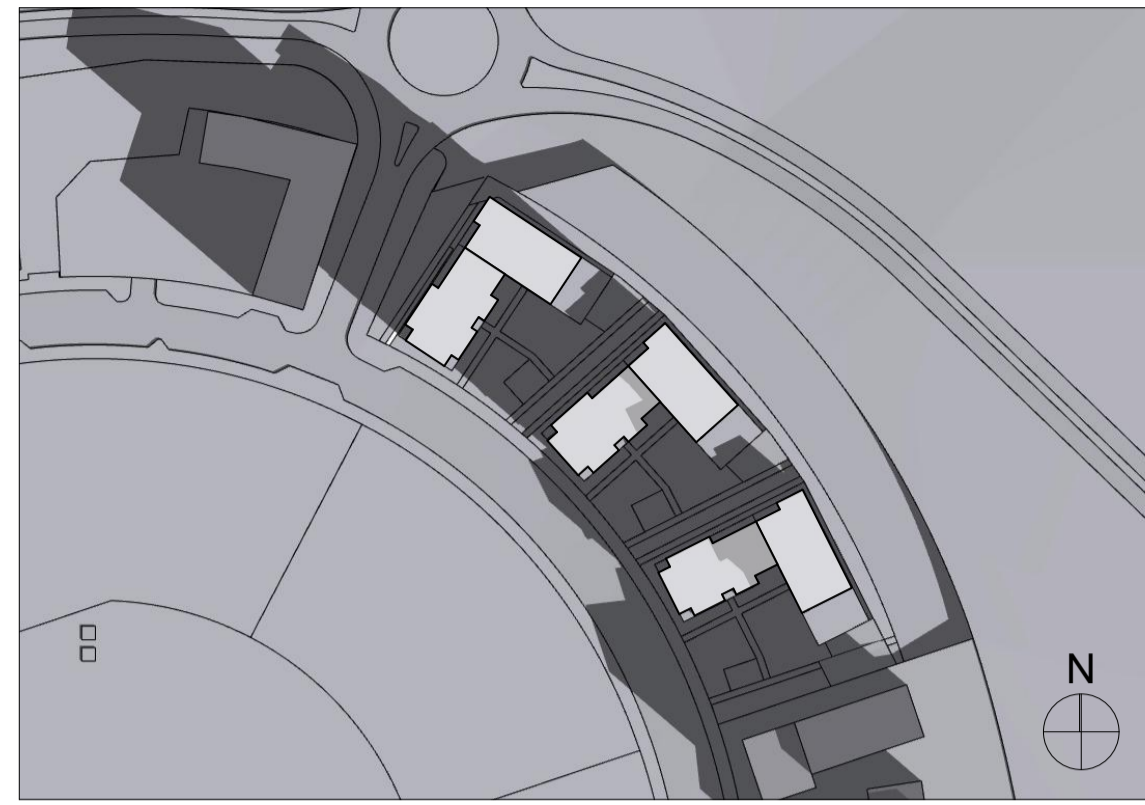
Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

í þann _____ 20__ og í þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

SKILMÁLATAFLA	
Lóðarstærð	7856,0 m ²
Byggingamagn - A-m ² ofanjarðar hámark	12000,0 m ²
Nýtingarhlutfall - A-m ² ofanjarðar	1,5
Hámarkshæðir	7
Hámarkshæð	24m
Íbúðafjöldi hámark	120
Bílastæðafjöldi hámark	150
Hjólastæðafjöldi lágmark	180



Jafndægur kl. 10:30



Sumarsólstöður kl. 10:30



Jafndægur kl. 13:30



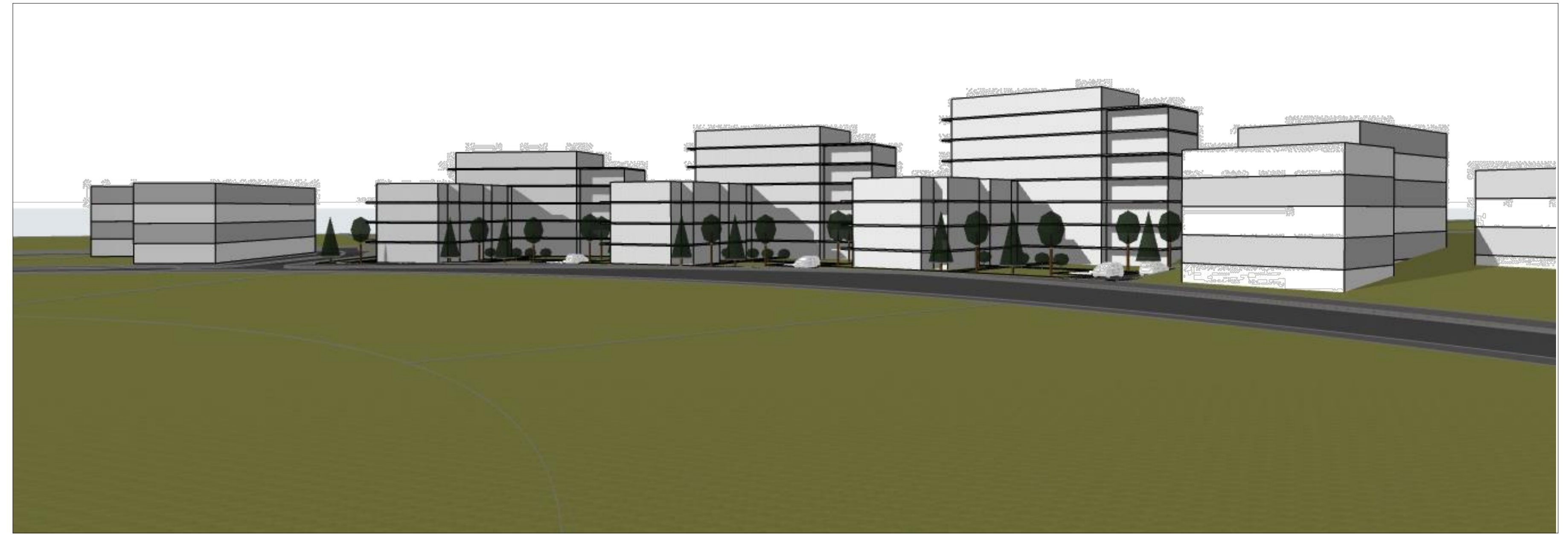
Sumarsólstöður kl. 13:30



Jafndægur kl. 17:00



Sumarsólstöður kl. 17:00



Götumynd frá Hringhamri - Horft til norðurs



Horft yfir lóðina frá miðu Hamranes

1:500



Götumynd frá Hringhamri - Horft til austurs