

# HAMRANES Í HAFNARFIRÐI

Tillaga að deiliskipulagi – Skipulagsskilmálar  
Greinargerð – almennir skilmálar og sérákvæði



Febrúar 2020

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur hlotið meðferð í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann \_\_\_\_\_20\_\_.

---

F.h. Bæjarstjóra Hafnarfjarðar

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_20 til \_\_\_\_\_20.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í b-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_20\_\_.

## Efnisyfirlit:

### Skipulagssvæðið – Forsendur og markmið

<b>1. Stærð og afmörkun skipulagssvæðis .....</b>	<b>1</b>
1.1 Landnotkun – Aðalskipulag .....	1
1.2 Meginmarkmið .....	1
<b>2. Umhverfispættir .....</b>	<b>2</b>
2.1 Hljóðvist .....	2
2.2 Veðurfar .....	2
2.3 Skuggavarp .....	3
<b>3. Lýsing á deiliskipulagstillögu .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Gönguleiðir .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Lóða- og gatnahönnun .....</b>	<b>4</b>
<b>6. Gróður .....</b>	<b>5</b>
<b>7. Bílastæði .....</b>	<b>5</b>
<b>8. Hljóðvist í byggingum .....</b>	<b>5</b>
<b>9. Fornleifavernd .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Skipulagsskilmálar, mæliblöð og hæðablöð .....</b>	<b>6</b>
1.1 Mæliblöð .....	6
1.2 Hæðablöð .....	6
1.3 Fyrirvari .....	6
<b>2. Viðmið um hönnun og frágang húsa .....</b>	<b>6</b>
2.1 Hönnun .....	6
2.2 Byggingarefni .....	7
2.3 Uppbrot og þök .....	7
<b>3. Frágangur lóða .....</b>	<b>7</b>
3.1 Lóðaruppdráttur .....	7
3.2 Girðingar og gróður .....	7
3.3 Lóðarfrágangur .....	7
3.4 Kvaðir á lóð .....	8
3.5 Blágrænar ofanvatnslausnir .....	8
3.6 Sérstaða svæðisins .....	8
<b>4. Leiksvæði .....</b>	<b>8</b>
<b>5. Bílastæði og hjólageymslur .....</b>	<b>8</b>

## Sérákvæði

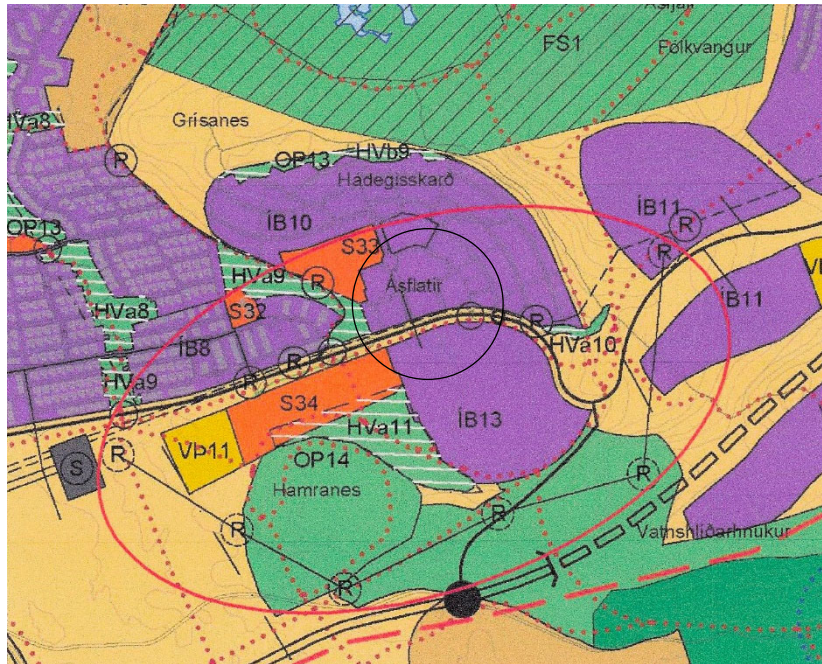
1. Nýting á reit .....	9
2. Stærðir húsa, flatarmál og nýtingarhlutfall .....	9
3. Hönnun húsa og lóða.....	9
4. Byggingareitur.....	9
5. Hæðir húsa.....	9
6. Þakform .....	10
7. Svalir .....	10
8. Skiki til einkaafnota og skjólveggir .....	10
9. Djúpgámar .....	10
10. Lagnir og Veitur .....	10
11. Gervimóttökudiskar og fjarskiptamöstur.....	10
12. Útiljós.....	10

# Greinargerð

## Skipulagssvæðið – Forsendur og markmið

### 1. Stærð og afmörkun skipulagssvæðis

Skipulagssvæðið er um 1,4ha að stærð sem skiptist í tvær lóðir. Lóðirnar sem um ræðir eru í landi Hamraness og lóðarhafi er íbúðafélagið Bjarg. Samanlögð stærð lóða er u.þ.b. 10.870m<sup>2</sup>.



Mynd 1. Úr gildandi Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025

#### 1.1 Landnotkun – Aðalskipulag

Um er að ræða reit þar sem ekki er hafin uppbygging en gert er ráð fyrir íbúðabygging sem styður markmið um þéttingu byggðar og fjölbreytni í íbúðagerðum samkv. staðfestu aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Lögð er áhersla á gott aðgengi að útivistarsvæðum. Aðkoma að svæðinu er frá Ásvallarbraut.

#### 1.2 Meginmarkmið

Í tillögunni er leitast við að mæta þeim markmiðum sem sett eru fram í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar. Lögð er áhersla á fallett og heilnæmt umhverfi, fjölskylduvæna bygging í góðum tengslum við náttúruna og snyrtilegt og gróðursælt umhverfi. Stuðlað verður að fjölbreytni í íbúðagerð sem þjónar flestum þjóðfélags- og aldurshópum. Göngutenging verður á milli bygginga og gönguleiðir verða að nágrannalóðum.

## 2. Umhverfispættir

### 2.1 Hljóðvist

Allar byggingar á deiliskipulagsreitnum skulu að lágmarki uppfylla kröfur til hljóðvistarflokks C samkvæmt staðlinum ÍST 45:2016: *Hljóðvist - Flokkun íbúðar og atvinnuhúsnæðis*.

Samkvæmt reglugerð um hávaða (724/2008) eru viðmiðunarmörk hávaða á íbúðasvæðum 55dB(A). Flestar íbúðirnar hafa hlið að innigarði og uppfylla þ.a.l. skilyrði um hljóðláta hlið.

Huga skal að efnisvali og hönnun bygginganna þannig að hljóðstig vegna hávaða verði innan viðmiðunarmarka. Þetta gildir bæði um byggingar og útirými. Hljóðvist íverurýma innanhúss sem snúa að umferðargötu skal leysa t.d. með hljóðeinangrandi gluggum og útveggjum. Klæðningar útveggja skulu vera valdar m.t.t. til hljóðísogs og endurkasts.



Mynd 2. Yfirlitsmynd til austurs

### 2.2 Veðurfar

Innigarðar opnast til suðurs með góðu skjóli fyrir norðanáttinni á sumrin en samkv. hverfaskipulagi Skarðshlíðar í Hafnarfirði þá er hafgola úr norðvestri ríkjandi að sumarlagi að degi til.

### 2.3 Skuggavarp

Við hönnun á uppbyggingu reitsins skal leitast við að hæðir húsa taki mið af staðsetningu sinni á reitnum m.t.t. sólaráttar og skuggavarp. Skuggavarpíð af væntanlegum byggingum mun ekki hafa teljandi áhrif á sameiginlega innigarða og dvalarrými.



21.mars/sept., kl. 10.30 Vor- og haustjafndægur



21. Júní, kl. 10.30 Sumarsólstöður



21. mars/sept., kl. 13.30 Vor- haustjafndægur



21. Júní, kl. 13.30 Sumarsólstöður



21. mars/sept., kl. 17.00 Vor- haustjafndægur



21. júní, kl. 17.00 Sumarsólstöður

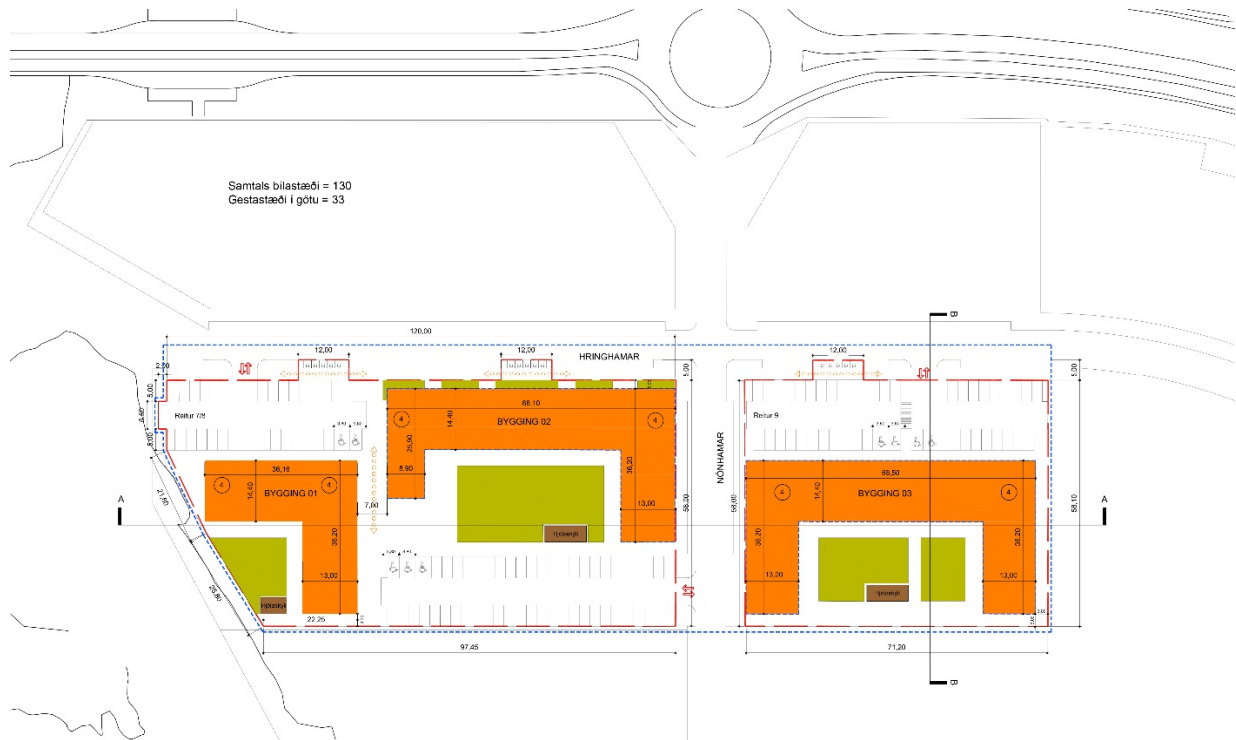




### 3. Lýsing á deiliskipulagstillögu

Tillagan gerir ráð fyrir þremur fjölbýlishúsum með 148 íbúðum. Hæð byggingarreita er áætluð 4 hæðir. Stofnaðar verða tvær lóðir, um 14700m<sup>2</sup> að stærð. Gert verði ráð fyrir bílastæðum ofanjarðar. Lögð verði áhersla á fjölbreyttar stærðir íbúða, allt frá litlum íbúðum fyrir einstaklinga og pör, að stærri fjölskylduíbúðum.

Leitast er við að gera yfirbragð reitsins vistvænan, bæði með grænum þökum og fjölbreyttum gróðri á sameiginlegum lóðum, sem einnig verður leiksvæði barna. Hugað verði að vistvænum lausnum í yfirborðsfrágangi. Tryggð verði göngutengsl um reitinn með göngu- og hjólastígum sem munu liggja í gegnum lóðina og tengjast stígakerfi nágrennalóða. Lögð verði áhersla á að skapa blómlega og blandaða íbúðabyggð með efnisvali sem stuðli að hlýlegu og nútímalegu yfirbragði.



Mynd 3. Tillaga að nýju deiliskipulagi

### 4. Gönguleiðir

Kvaðir verða um gönguleiðir innan lóðar og að byggð sé rofin með gönguleiðum á milli húsa. Leiðbeinandi staðsetning er sýnd á uppdrætti.

### 5. Lóða- og gatnahönnun

Samráð skal vera um landslagshönnun innan lóða og á borgarlandi á skipulagssvæðinu með því markmiði að tryggja heildstætt yfirbragð. Skulu uppdrættir landslagsarkitekta fylgja aðaluppdráttum. Á lóðaruppdrætti skal m.a. gerð grein fyrir yfirborðsfrágangi lóðar, hæðarsetningum, gróðri og frágangi leiksvæðis. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og fram kemur í reglugerðum.



## 6. Gróður

Horfa skal til sjálfbærra lausna til að auka loftgæði. Leitast verður eftir grænu yfirbragði á reitnum og verða þök húsanna lögð grænni gróðurþekju. Almennt aðgengi mun vera að lóðunum, nema mögulegum sérafnotareitum.

## 7. Bílastæði

Gera skal ráð fyrir bílastæðum ofanjarðar og gestastæðum við götu, utan lóðar.

## 8. Hljóðvist í byggingum

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

## 9. Fornleifavernd

Samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2013-2025, liggja ekki 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. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.



Mynd 4. Innigarðar

# Almenn skipulagsákvæði

## 1. Skipulagsskilmálar, mæliblöð og hæðablöð

Í skipulagsskilmálum koma fram ákvæði varðandi stærð og gerð bygginga, þakform, frágang lóða og bygginga og fleira sem hönnuðum ber að fara eftir. Einnig eru þar skýringarmyndir og ýmsar ábendingar hönnuðum og lóðarhöfum til glöggvunar á aðstæðum.

### 1.1 Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreit húss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

### 1.2 Hæðablöð

Hæðablöð sýna hæðartölu (kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttar- og götuhæðir við lóðarmörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðablöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

### 1.3 Fyrirvari

Fyrirvari er gerður um að lóðastærðir og hæðarlega geta breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.

## 2. 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 lóða 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.

### 2.1 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 hús á viðkomandi lóð.

Áhersla skal lögð á að íbúðarstærðir og fjöldi herbergja í hverju húsi, komi til með að höfða til sem flestra.



Mynd 5. Göngutengingar innan reits

## 2.2 Byggingarefni

Notast skal við umhverfisvæn og endingargóð byggingarefni skv. byggingarreglugerð

## 2.3 Uppbrot og þök

Heimilt að brjóta upp útlit húsa með láréttum og lóðréttum flötum. Þök bygginga skulu vera flöt.

## 3. Frágangur lóða

### 3.1 Lóðaruppdráttur

Skipulag og hönnun lóðar (lóðaruppdráttur) skal liggja fyrir samhliða aðaluppdráttum. Skal lóðaruppdráttur hljóta samþykki byggingarfulltrúa. Á lóðaruppdrætti skal m.a koma fram: Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs, frágangur leiksvæðis og meðhöndlun á þökum bílageymslna. 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 sjúkrabíla, sorpbíla og slökkviliðsbíla eins og við á og kemur fram í byggingarreglugerð.

### 3.2 Girðingar og gróður

Í kafla 7.2.3 byggingarreglugerðar eru ákvæði um girðingar, stoðveggi og gróður. Í gr. 7.2.2 kemur fram að ekki megi gróðursetja hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m. Sé trjám eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,8 m nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað.

### 3.3 Lóðarfrágangur

Lóðarhafi sér um framkvæmdir á lóð sinni. Allur frágangur lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða. Hafnarfjarðarbær áskilur sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirliggjandi hönnun.



Mynd 6. Svalagangar

### 3.4 Kvaðir á lóð

Kvöð er um göngleið fyrir almenning við djúpgáma innan lóðar ásamt gönguleið í gegnum reitinn milli bygginga 01 og 02. Aðrar kvaðir komi fram í lóðarleigusamningi.

### 3.5 Blágrænar ofanvatnslausnir

Gert er ráð fyrir að á skipulagssvæðinu verði notast við blágrænar ofanvatnslausnir.

### 3.6 Sérstaða svæðisins

Sérstaða þessa svæðis felst m.a. í einstöku tækifæri til að þetta byggð með blómlegri og blandaðri íbúðabyggð. Því er mikilvægt að vel takist til í mótun byggðarinnar og þær væntingar sem skipulagsyfirvöld bera til svæðisins um vandaða og góða hönnun skili sér í útliti og útfærslu einstakra húsa og lóða innan þess.

## 4. Leiksvæði

Gera skal ráð fyrir leiksvæði barna á sameiginlegum innigarði innan reitsins. Þar skal gera ráð fyrir leikaðstöðu fyrir yngstu og elstu aldurshópana og og séð til þess að allir íbúar hússins geti notið samveru og friðsældar.



Mynd 7. Norðurhlið

## 5. Bílastæði og hjólageymslur

Að lágmarki skal gera ráð fyrir 0,9 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð. Fjöldi, gerð og frágangur bílastæða fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við gr. 6.2.6 í byggingarreglugerð. Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólaskýlum á lóð. Möguleiki verður á rafhleðslukerfi fyrir rafbíla og skal það gert í samráði við dreifingaraðila raforkunnar.

# Sérákvæði

## 1. Nýting á reit

Tvær nýjar lóðir verða stofnaðar á reitnum, lóð 1 og lóð 2. Byggingarmagn á lóð og lóðarnýting verður samkv. lið 2. Gert er ráð fyrir að byggt verði íbúðarhúsnæði á 4 hæðum. Alls er gert ráð fyrir 5 stigagöngum í húsunum með aðkomu á jarðhæðum. Beint aðgengi úr stigagöngum verður að innigarði húsanna.

## 2. Stærðir húsa, flatarmál og nýtingarhlutfall

### Lóðastærðir

Lóð 01 =	6670m <sup>2</sup>
Lóð 02 =	4200m <sup>2</sup>
Lóðir samtals =	10870m <sup>2</sup>

### Byggingarmagn

Lóð 01 = 8600m <sup>2</sup>	1,29 nhl.
Lóð 02 = 6100m <sup>2</sup>	1,45 nhl.

### Fjöldi íbúða

Lóð 1 = 84
Lóð 2 = 64

Byggingarmagn ofanjarðar A og B rými = 14700m<sup>2</sup>

Íbúðir samtals = 148

Fjöldi bílastæða á lóð = 136

## 3. Hönnun húsa og lóða

Form húsa er frjálst innan þeirra takmarkana sem deiliskipulag heimilar. Til útlitshönnunar bygginga telst útfærsla á yfirbragði veggja, þaka, garða og almennra útirýma.

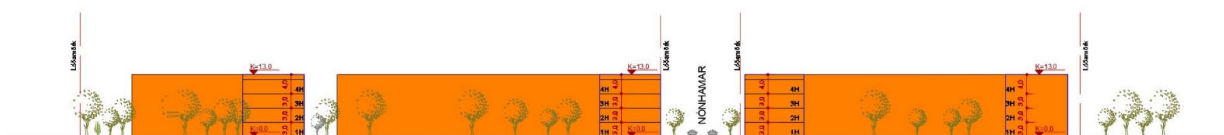
## 4. Byggingareitur

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mælibleðum og skipulagsupprætti. Byggingarreitir eru táknaðir með rauðgulum lit.

## 5. Hæðir húsa

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og veggshæða bygginga frá yfirborði botnplötu 1. hæðar.

Með hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir skulu vera í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð hæð). Hæðarkóta fyrir botnplötu 1. hæðar húsa eru sýndir á deiliskipulagsupprætti sem og hámarkshæð húsa og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta, gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar.



Mynd 8. Sneiðing

Mesta hæð hússins frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 13,00 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegg hæð t.d. lyftuhús og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð, allt að 1,2 metrum.

## 6. Þakform

Skilyrt er að þök húsa skuli vera flöt.

## 7. 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 svalaganga.

## 8. Skiki 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 hærri en 1,6 metrar á hliðum og 1,2 metrar að framanverðu. Gera skal grein fyrir afnotarétti og afmörkun sérnotaflata íbúða í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum.

## 9. 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 sorpgámunum. Lóðarhafi leggur til steypnar gryfjur fyrir sorphirðukerfin og allan annan búnað. Við val á búnaði bæði gámum, stampi og losunarbúnaði skal haft samráð við sorphirðuaðila.

## 10. Lagnir og Veitur

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

## 11. Gervimóttökudiskar og fjarskiptamöstur

Gervihnattamóttökudiskar á byggingum eru óheimilir.

## 12. Útiljós

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

