

# Deiliskipulag Hamranes vestur, áfangi A



Staðsetning reits, Hamranes vestur - áfangi A

## GREINARGERÐ

### Reitur 6. A Hamranes

#### Áshamar 50

#### Greinargerð með deiliskipulagi

#### Skipulagssvæði

Deiliskipulagi nær fyrir reit 6. A sem er Áshamar 50. Skipulagssvæðið afmarkast út á nærliggjandi götu allt umlykjandi lóðina.

#### Aðalskipulag

Áshamar 50 reitur 6.A er á reit S34 í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 ásamt síðari breytingum. Um er að ræða sérstakt þróunarsvæði. Umnið hefur verið rammaskipulag fyrir svæðið.

#### Rammaskipulag

Rammaskipulagið leggur áherslu á eftirfarandi:

- Fjölbreytt búsetuform og möguleika á atvinnustarfsemi í íbúðabyggingu.
- Að byggja sig að landslagi, náttúru og veðurfarri
- Að byggja móti götumynd
- Að draga úr umfangi og ásjáðni bílastæða
- Að nota sjálfbærar byggingaraðferðir og blágrænar ofanvatnslausnir

Lóðin er síðasta lóðin á þróunarsvæðinu og verður lögð áhersla á að ná markmiðum rammaskipulagsins eins og kostur er í samráði við útfærslu sveitarfélagsins.

#### Markmið deiliskipulagsins

Skapa skal mest skjól fyrir íbúðir og mynda rými og eða svalir sólarægin við allar íbúðir eins og kostur er.

Atvinnurými skulu vera aðgengileg öllum en rekstur þeirra þrífalegur og í góðu samræmi við íbúðahverfið í heild. Óheimilt er að vera með starfsemi sem veldur óþrífnaði og hávaða en gera skal ráð fyrir möguleikum á kaffihúsi eða öðru slíku sem gætt gæti hverfið lífi og styrkt mannlíf utanhúss á svæðinu.

Koma skal aðkomu að bílakjallara þannig fyrir að hún verði sem minnst áberandi og skerði sem minnst útirými svæðisins.

## Lýsing á deiliskipulagi

Tillagan gerir ráð fyrir fjölbýlishúsi með allt að 40 íbúðum á efri hæðum. Á jarðhæð húss skal koma fyrir atvinnustarfsemi, verslun, þjónustu eða annarri sérhæfðri starfsemi sem er í sátt við umhverfi sitt og íbúðir á efri hæðum. Lögð verður áhersla á að skapa útirými sem nýstast íbúðum hússins sem njóta skjóls og efla samneyti íbúanna.

Atvinnurými, verslun og þjónusta skulu vera á jarðhæð. Atvinnurými eru aðgengileg öllum og skulu uppfylla algilda hönnun að öllu leyti skv. 6. Kaffa byggingarreglugerðar.

Bílakjallari er að öllu leyti niðurgrafinn með einni aðkomu. Heimilt er að hafa geymslur, inntök og tæknirými eða önnur hlíðstæð rými fyrir íbúðir í kjallara.

#### Löð

Lóðin Áshamar 50 er í miðju þróunarhverfi Hamranessvæðisins. Lóðin er flöt og eru aðkomagötur að lóðinni á alla vegu. Að framkvæmdum loknum vorður öll lóðin manngerð.

#### Landnotkun

Um er að ræða þróunarreit þar sem löðir eru almennt undir íbúðir. Lóðin Áshamar 50 hefur þá sérstöðu að þar skal vera atvinnurými, verslun eða þjónusta á jarðhæð.

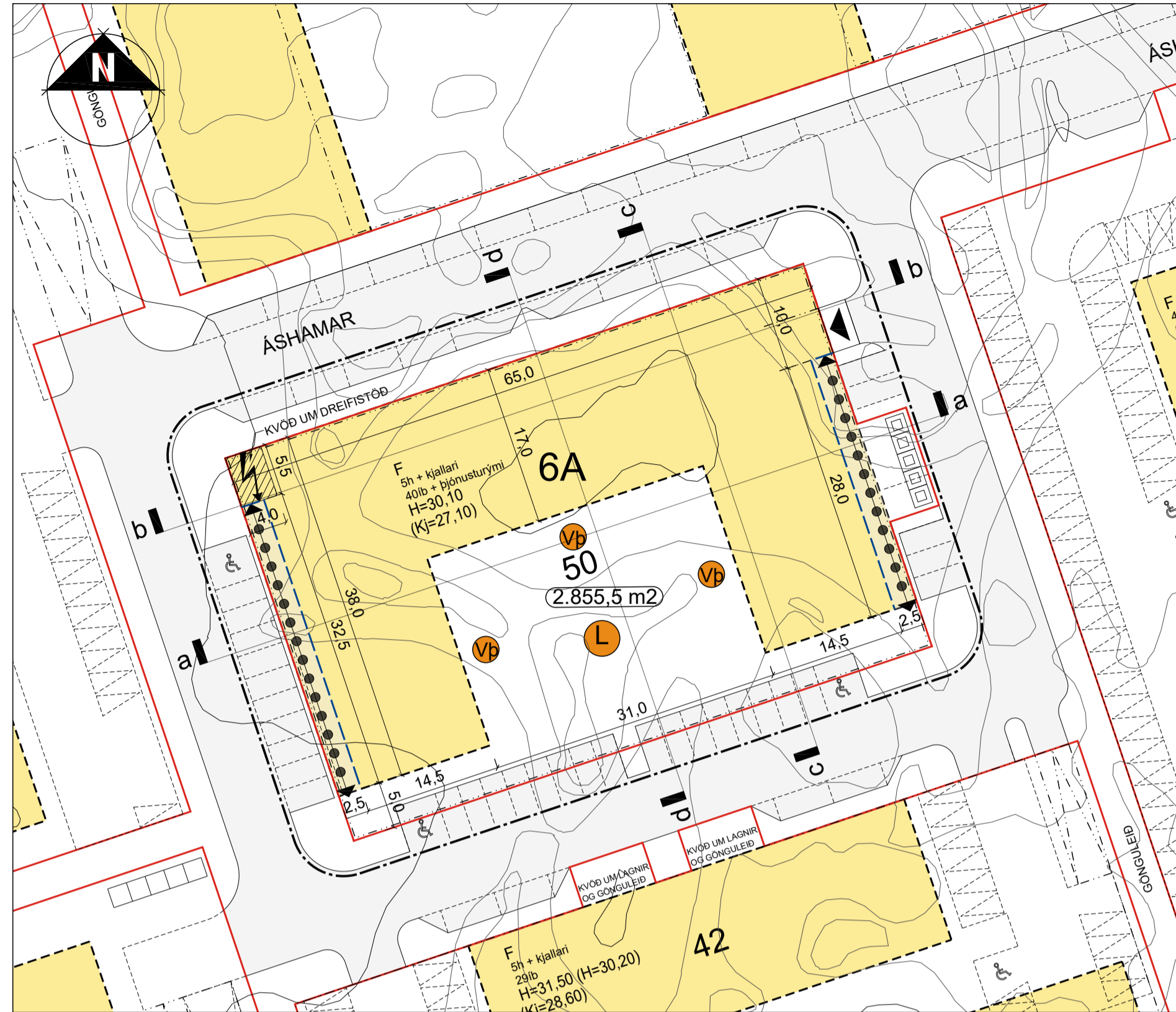
#### Veðurfar

Ráða má úr gngnum um veðurfar að almennt séu vetur mildir en sumur svöl. Hafgöla úr norð-vestri er algeng á gönguferðum.

#### Umhverfisáhrif

Gera skal grein fyrir umhverfisáhrifum skv. gr. 5.4.1 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Reitur 6A Hamranesi er lóð í miðju hverfinu og því varla hægt að meta framkvæmdir á lóðinni sem röskun á ásjáðni né landslagi. Með deiliskipulagi Hamranessvæðisins er verið að auka við byggt á svæðinu og um leið stöðja við þá byggt í suður hluta bæjarins sem fyrir er (Völlinum). Þannig er verið að styrkja innvið og grunnkerfi bæjarhlutans og bæta hverfisbrag hans. Ósornin náttúra er í næsta nágrenni sem býður upp á fjölbreytta möguleika til útivistar á svæðinu. Svæðið er í útjaðri bæjarins og því mikils um vert að almenningssamgöngur sem og hjóla- og gönguleið verði góðar. Á þetta sérstaklega við um tengingar við skóla svæðisins og alla atþreyingu á svæðinu. Skipulagssvæðið er í jaðri gröns nútímahrauns. Almennir fer svæðið úr því að vera lítt raskað í að verða byggt svæði. Innan svæðisins er ekki gróður eða vístgerðir sem þykja sérstakar og ber að vernda. Nútímahraun nýtur verndar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013 en stór hluti Hafnarfjarðarbæjar er á nútímahrauni. Heildaráhrif deiliskipulagsins eru talin óveruleg en neikvæð á jarðmyndanir sökum nslægðar við nútímahraun, en hafa þer í huga að reitur 6A er í miðju svæðisins og er lokaáfangi hverfisins sem þarna rís. Samfélagsleg áhrif eru metin jákvæð.

# vegna Reitur 6a Áshamar 50



Deiliskipulagsuppráttur, mkv. 1:500

## SKIPULAGSSKILMÁLAR

### Löðarstærð

Stærð lóðar er nú **2.795 m<sup>2</sup>** en verður **2.855,5 m<sup>2</sup>** eftir deiliskipulagstillögum.

### Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall lóðar skal vera að hámarki 1,7 að bygðgöllum fermetrum ofanjarðar. Telja skal A-rými.

### Stærðir

Heildarstærð húss ofanjarðar skal vera að hámarki **4751,5m<sup>2</sup>** íbúðir á 2. til 5. hæð skulu að hámarki vera **3750m<sup>2</sup>**

Jarðhæð skal vera um **1000m<sup>2</sup>**

Heimilt er að nýta allan byggingarreit kjallara.

### Fjöldi íbúða

Hámarksfjöldi íbúða skal vera **40**

Allar íbúðir skulu vera á 2. - 5. hæð hússins. Allar íbúðir skulu eiga aðgang að sameiginlegum rýmum s.s. garði og mögulegum þaksvólum sem heimilt er að útfæra sem sameiginlegt garðrými. Einstaka umferðarleiðir geta þó verið sameigin sumra.

Heimilt er að gera þakvalir fyrir einstaka íbúðir sem séráforntareiti enda sé sameiginlega þakvalir aðgengilegar öllum íbúðum.

### Atvinnurými

Gert er ráð fyrir atvinnurekstri á jarðhæð hússins. Miðað er við einhverkonar verslun eða þjónustu eða sérhæfða þjónustu sem fellur vel að umhverfinu.

### Kvöð um uppbot

Engin veggflötur skal vera lengri en 8-10 metrar, án uppbotts í formi inn- og/eða útskota, efnis eða litabreytinga. Uppbottn geta tekið til einnar eða fleiri hæða húss en uppbottnin veggflötur skal aldrei vera hærri en þrjár hæðir.

### Bílastæði

Gera skal ráð fyrir 0,4 gestastæðum á lóð fyrir hverja íbúð. Heimilt er að hafa þrjú þeirra sem skilgreind stæði fyrir deilibleita og skulu þau þá útbúin tengingu fyrir hliðslustöð. Skaffa skal eitt stæði fyrir hverja 50m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis en að hámarki 20 stæði. Fjögur þeirra stæða skulu útbúin tengingu fyrir hliðslustöðvar. Hliðslustæði skulu einnig vera heimil fyrir gesti íbúa til hliðslu.

## Bílageymsla - kjallari

Bílageymsla skal vera í kjallara hússins. Miða skal við eitt stæði á hverja íbúð undir 80m<sup>2</sup> (nettó rými íbúðar ofan jarðar). Fyrir hverja íbúð sem er stærri skal miða við 2 stæði.

Hver íbúð skal eiga eitt stæði í bílakjallara sem er með 16 ampera tengil fyrir hliðslu.

Heimilt er að koma fyrir geymslum íbúða og sameiginlegum tæknirýmum í kjallara.

## Aðkoma að bílageymslu

Miðað er við að aðkoma að bílageymslu sé úr norð - austur horni hússins og fellur rampi undir húsið sjálf. Staðsetning aðkomu að bílageymslu er leiðbeinandi og skal hún endanlega staðsett í aðaluppdráttum. Staðsetning bílageymslu má ekki rýra önnur ákvæði né gæði verkefnisins.

## Aðgengi algild hönnun

Fara skal eftir kröfum 6. Kaffa byggingarreglugerðar um algilda hönnun.

## Reiðhjól

Sameiginleg hjólageymsla skal vera á jarðhæð hússins. Koma skal fyrir í það minnsta ein hjóli á hverja íbúð. Ráða má hjólum á vegg eða notast við aðrar þekktar lausnir til að nýta hjólageymslu.

## Sorggeymslur og sorgflokkan

Gert er ráð fjölgögnum við norðvestur horn húss. Gera þarf ráð fyrir svæði sem er allt að 4x15 metrar. Sorpi frá atvinnurýmum sem ekki flokkast sem heimilissorp skal komið fyrir innandry.

## Frágangur lóða

Ganga skal frá lóð þannig að íbúar hafi garðrými til afnota sem ekki er notað fyrir atvinnurými. Heimilt er að hafa hluta af garðrými fyrir íbúðir á þaksvólum sem eru aðgengilegar öllum íbúum hússins. Garðsvæði fyrir íbúa sé ekki minna en 40% af útsvæði lóðar. Útsvæði fyrir sérnotareiti atvinnurými sé ekki minna en 30% af útsvæði lóðar

## Séráforntareitir

Heimilt er að skilgreina séráforntareiti framan við atvinnurými. Þar væri t.d. heimilt að hafa borð fyrir kaffihús eða aðra álíka notkun sem er öllum íbúum til heilla. Ekki er heimilt að nota séráforntareiti undir starfsemi sem rýrir svæðið til íbúða.

## Hljóðvist

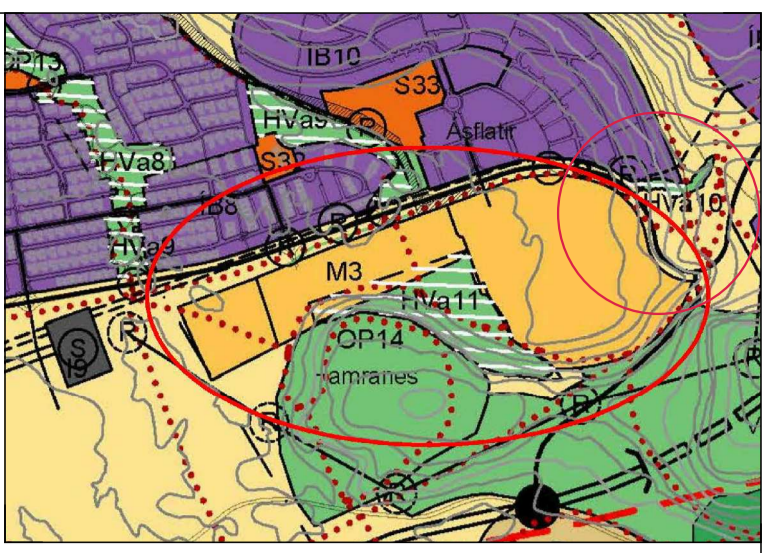
Ekki er að sjá að sérstakar ráðstafanir þurfi að gera vegna hljóðvistar. Fyrir liggur hljóðvistarskýrsla frá Mannviti sem stuðst verður við í hönnun hússins.

## Lagnir og veitur

Húsið tengist dreifikerfi bæjarins. Kvaðir um lagnir og dreifikerfi koma fram á mæli- og hæðarblöðum.

## SKÝRINGAR:

- Mörk skipulagssvæðis
- Löðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur innregin 1.hæð
- Byggingarreitur bílakjallari
- Götur
- Innkeyrsla niður í bílakjallara
- Bílastæði
- Djúpgámar
- Kvöð um gönguleið
- Kvöð um dreifistöð
- 6A Deiliskipulagsreitir
- x.xxx m<sup>2</sup> Stærð lóða
- L Leiksvæði
- Vb Útisvæði fyrir veitingar og þjónustu



Hluti af Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 - 2025

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og byggingarráði

þann \_\_\_\_\_ 2022

Skipulagsfulltrúi

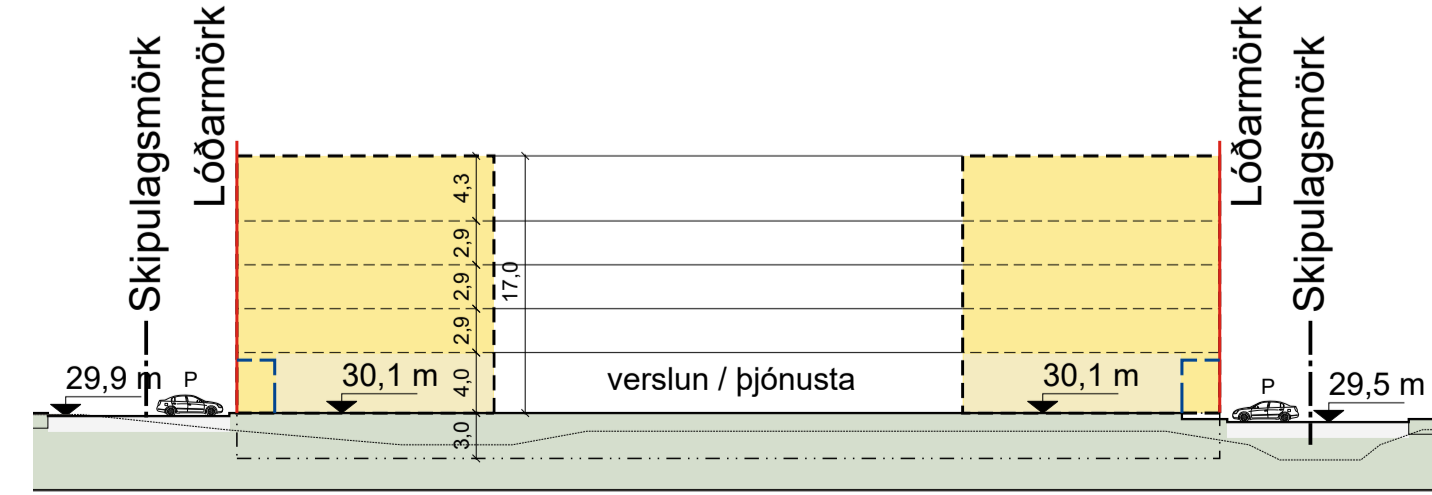
og samþykkt í bæjarsjórn þann \_\_\_\_\_ 2022

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 2022

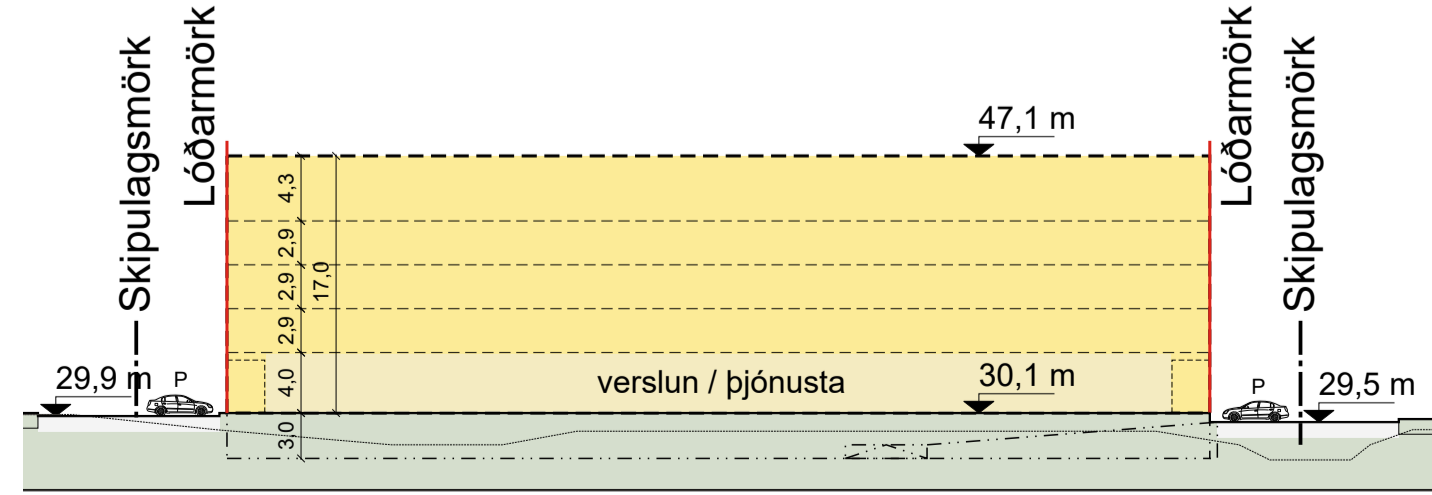
með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 2022

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í

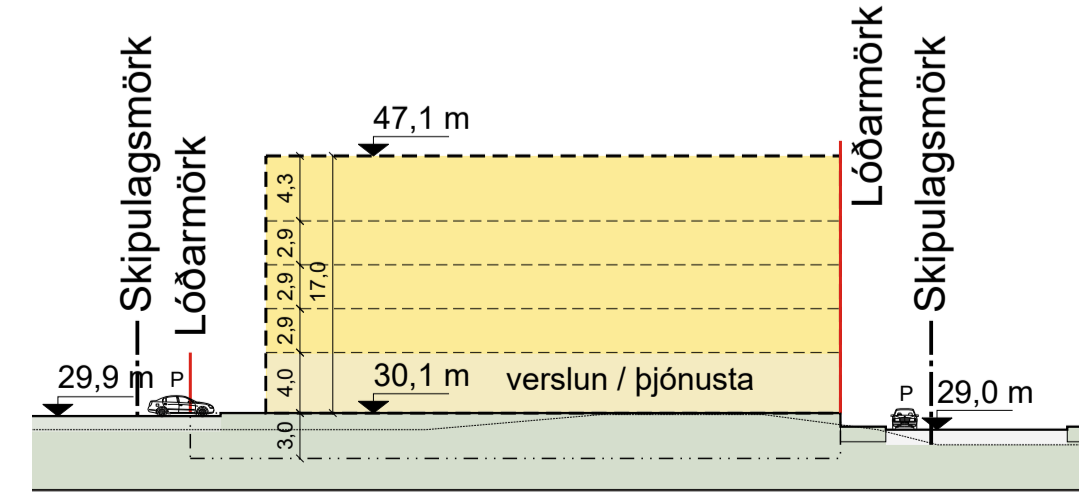
B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2022.



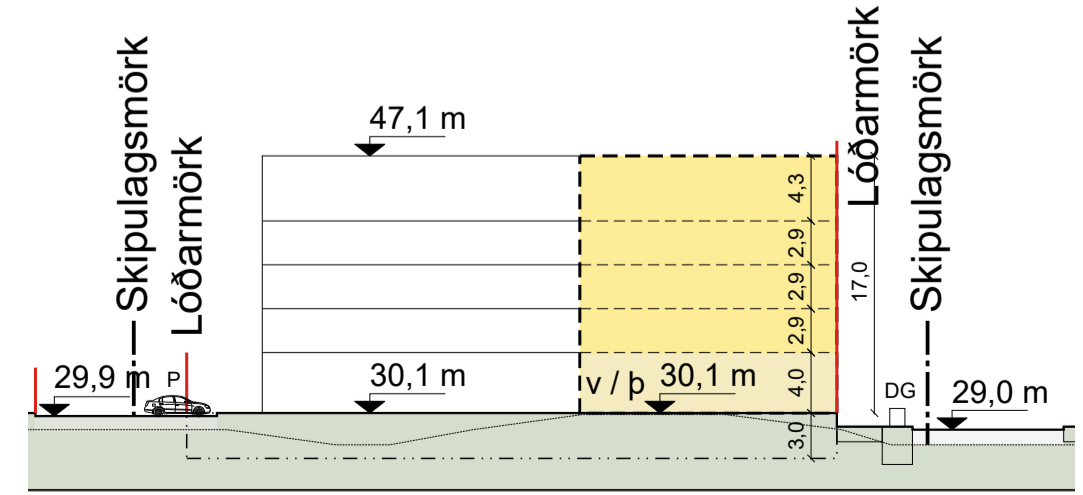
Snið a-a, mkv. 1:500



Snið b-b, mkv. 1:500



Snið c-c, mkv. 1:500



Snið d-d, mkv. 1:500

## Deiliskipulagstillaga Hamranes Reitur 6A (Ashamar 50) Deiliskipulagsuppráttur

Sveitarfélag:	Hafnarfjörður
Áfangi:	Deiliskipulag
Mælikvæði:	Mælikvæði
Verkúmer:	22-021
Dagsetning:	01.06.2022
Útgáfa:	A
Tekning:	x af x

Skipulagshöfundar:



Vestunvör 7 • 200 Kópavogur • S:511 2060 • www.arkis.is • arkis@arkis.is