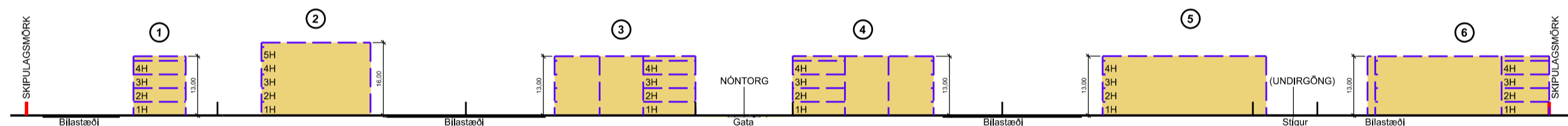


# Deiliskipulagstillaga: "HAMRANES, REITIR 6, 10 OG 11"



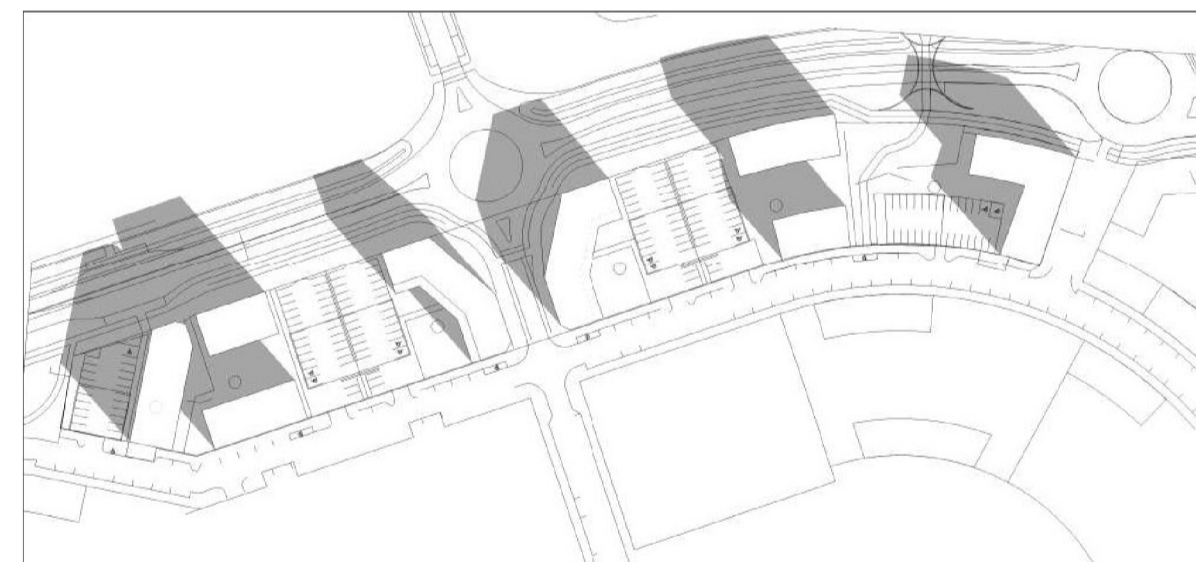
TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI - HAMRANES, REITIR 6, 10 OG 11

Mkv. 1:1000

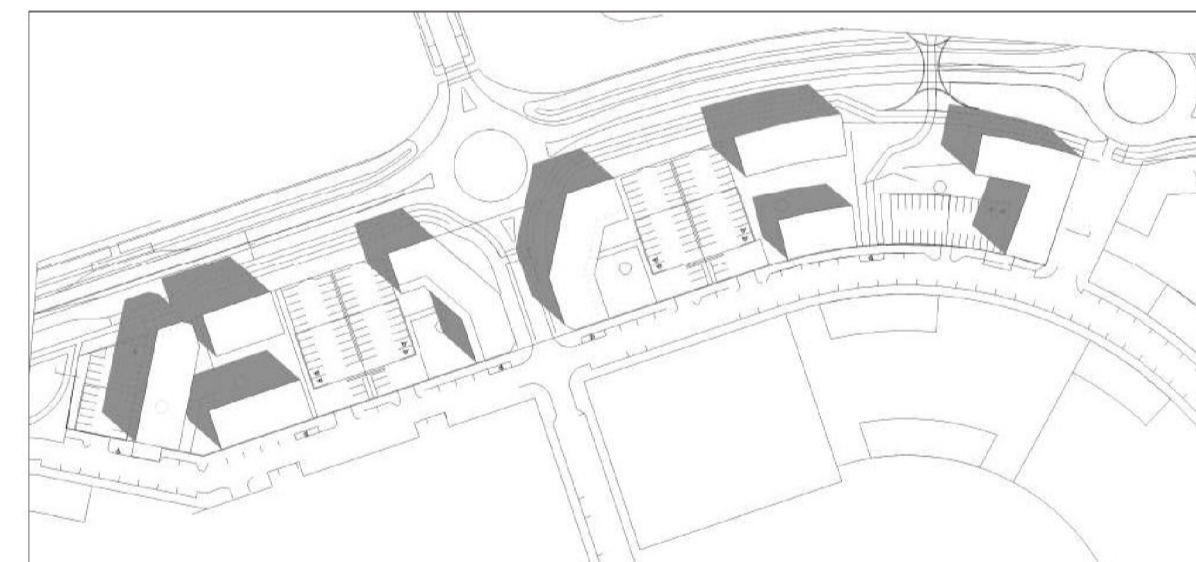


SNID A-A

Mkv. 1:1000



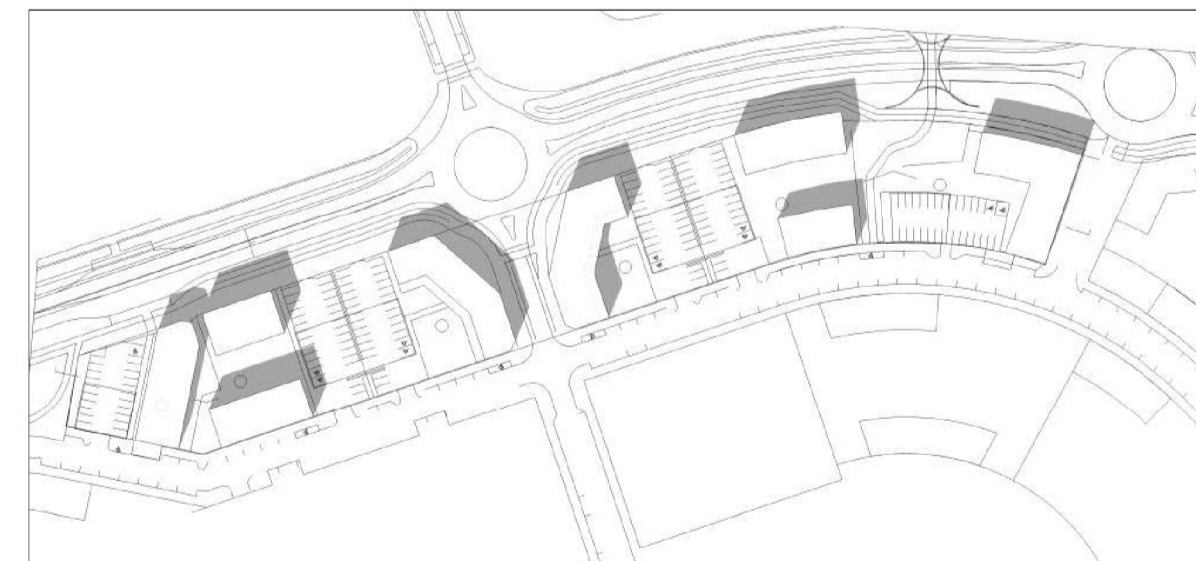
24.mars kl.10:00



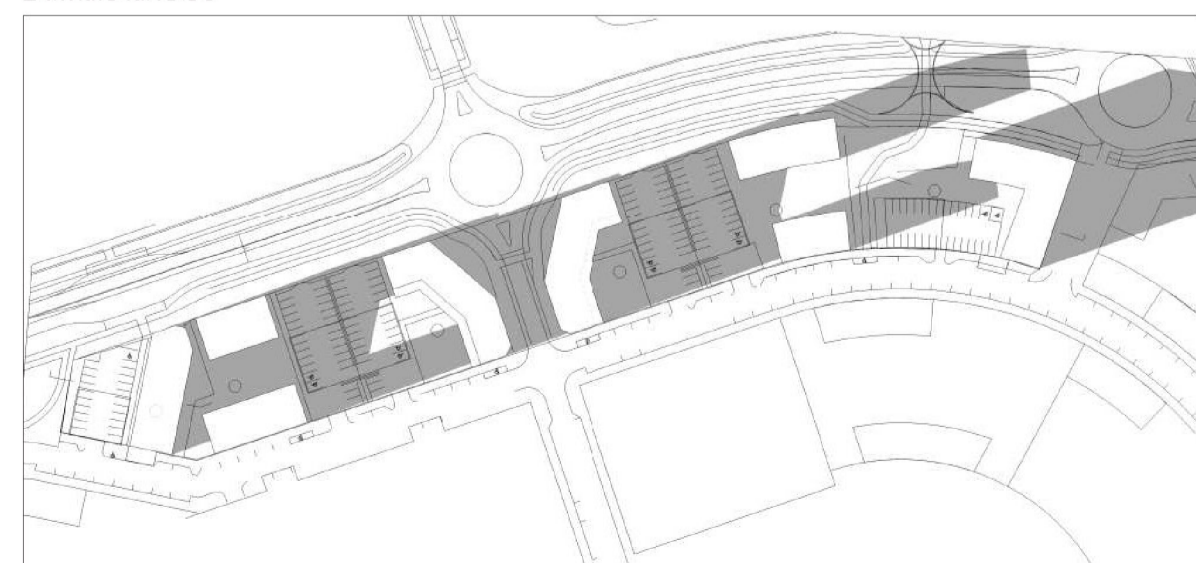
21.júní kl.10:00



24.mars kl.13:30



21.júní kl.13:30



24.mars kl.17:00



21.júní kl.17:00

## SKUGGAVARP DEILISKIPULAGSTILLAGA

### INNGANGUR

Um er að ræða nýtt deiliskipulag á svæði sem er hluti af svæði íb13 í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Þetta deiliskipulag fjallar um nýrsta hluta svæðisins sem er íbúðarsvæði sunnan við Ásvallabraut. Hverfið kallast Hamranes. Deiliskipulagið er sett fram á einum uppdraetti.

### ÁDRAGANDI - HAMRANESLAND REITIR 6, 10 OG 11

Hafnarfjarðarbær lét vinna drög að rammaskipulagi dags. 2.7.2019 til að mót sýn fyrir heildarsvæðið sem kallast Hamranes. Í markmiðum rammaskipulagsins er lögð áhersla á að heildarmynd svæðisins verði „þétt byggt sem lagar sig að landslagi staðarins og skapar skjól og góð líverurými.“ Rammaskipulagið skiptir svæðinu í áfanga. Þróunarsvæði A, B og C. Skipulag sem hér er ræðir tilheyrir áfanga A – Norðurlutinu við Ásvallabraut.

### DEILISKIPULAG - AFMÖRKUN

Ekki er til deiliskipulag fyrir svæðið og er því um að ræða nýtt deiliskipulag. Engin byggð er á svæðinu. Deiliskipulag þetta gildir fyrir reiti 6, 10 og 11 í Hamraneslandi skv. drögum að rammaskipulagi. Deiliskipulagstillagan afmarkast af Ásvallabraut til norðurs og Hringhamri til suðurs, Kvíðhamri til norðurs og Leikskólalög/Opins svæðis til vesturs. Helstu markmið nýs deiliskipulags eru að fylgja eftir áformum aðalskipulags hvað varðar tryggingu framboðs á helstu gerðum íbúðarháða. Í tillögu að deiliskipulagi er gert ráð fyrir um 148 íbúðum.

### NÝTT DEILISKIPULAG

Í nýju deiliskipulagi er reit 6 skipt í 3 lóðir (1-3 á skipulagsuppdraetti) og reitum 10 og 11 skipt í 3 lóðir (4-6 á skipulagsuppdraetti). Á lóðum 2 og 5 eru tvær byggingar en á öðrum lóðum ein bygging. Hús eru fjölbýlishús á 3-5 hæðum og eru íbúðarfjöldi að hámarki 148 og nýtingarlutfall að jafnaði 1-1,3 ofanjarðar (sjá töflur).

Eingöngu er gert ráð fyrir íbúðum á lóðunum og ekki gert ráð fyrir verslun eða þjónustu. Bílastæði eru innan lóða, á yfirborði. Gert er ráð fyrir ank. 1 stæði á íbúðinni en 80 m<sup>2</sup>. Bílastæði samkvæmt því skulu leyst á yfirborði lóðar. Óskilðarhafi eftir stærri íbúðum, þá skal gera ráð fyrir 2 stæði á slíkar íbúðir. Umframstæði sem slíkt kallast á bílastæði í kjallara. Heimilt er að byggja bílarkjallara undir hluta bílastæða. Sorpmál, gert er ráð fyrir djúpgámum á lóðunum. Þar sem djúpgámur eru sunnan við gangbrautir er kvóð um almenna umferð á gangstígum.

### SKIPULAGSSVÆÐIÐ

#### UMFERÐ OG AÐKOMU

Megin aðkomu að skipulagssvæðinu er um Ásvallabraut sem tengir skipulagssvæðið við Kaldárselsveg til austurs og Ábraut og Krýsvíkuvog til vesturs. Ásvallabrautin er því vel tengd öðrum stofnleiðum og er skipulagssvæðið því jafnframt skammt frá stoppstöð almenningsvagna. Svæðið er sunnanmegin við Vallar- og Skarðshliðarhverfi. Skarðshliðarskóli er hverfisskóli sem er um 400 m norðan við skipulagssvæðið og tengist svæðinu með göngustígum og undirgöngum undir Ásvallabraut. Svæðið tengist einnig göngustíg meðfram Ásvallabraut. Gert er ráð fyrir leikskóla og grunnskóla

### VEITUR OG LAGNIR

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæða- og mæliblöðum eftir því sem við á.

### HJÓÐVIST

Skóða þarf sérstaklega hjóðvíst frá Ásvallabraut. Lausnir er varða hjóðvíst verði í samræmi ákvæða gildandi byggingarreglugerðar

### UMHVERFISÁHRIF

#### JÁRVÆÐ ÁHRIF

Með deiliskipulaginu er verið að stöðja við núverandi byggð, fjölga íbúðum, styrkja innvið og auka uppbyggingu og líverufísil á svæðinu. Nálægð við náttúru skapar fjölbreytta möguleika á útvist.

#### NEIKVÆÐ ÁHRIF

Skipulagssvæðið er í útjaðri Hafnarfjarðar og því mikilvægt að tengingar með almenningsvögnum, göngu- og hjólaleiðum séu góðar. Mikilvægt að göngutengingar við skóla og afþreyingu séu góðar.

### SKIPULAGSTILLAGAN

#### ALMENN

Deiliskipulagið gildir fyrir lóðir 1, 2, 3, 4, 5 og 6 á reitum 6, 10 og 11. Gótur sunnan við reit hafa ekki enn fengið nafn en munu fá það í framhaldi af samþykktu deiliskipulagi.

#### LÝSING Á TILLOGU

Skipulagssvæðið er byggt upp á 6 lóðum. Bílastæði eru staðsett ofanjarðar inn á lóðum. Tillaga er gerð út frá stefnu um hagkvæmt húsnæði. Heimilt er að vera með svalganga eða svalgangshús. Leitast skal til að svalganga snúi inn á lóðum en ekki út að götum og æskilegt er að svalganga séu að hluta til lóðar. Hæð húsa er mismunandi, 3 – 5 hæða hús en mikilvægt er að byggðin verði ekki einleiti. Til að ná fram fjölbreytni í útlutum er hægt brjóta upp í litum og efnisvali.

#### LÓDIR OG INNGARÐAR

Leitast skal við að hafa frágang lóða metnaðarfullan með viðeigandi leiktækjum og gróðri. Á lóðum skal gera ráð fyrir hjólastæðum. Inngarðar eru fyrst og fremst heilgðir gangandi vegfarendum og íbúum hverfisins. Æskilegt er að stígar með almenni umferð séu með snjóbræðsu. Kvóð er um að lóðir 1 og 2 séu leystar sameiginlega þannig að leiksvæði og gróðursetning myndi eina heild.

#### BÍLASTÆÐI

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir einu bílastæði á íbúð sem er minni en 80 m<sup>2</sup>. Á deiliskipulagi er gert ráð fyrir að leysa þessi bílastæði á landi ofanjarðar innan lóða. Séu íbúðir stærri en 80 m<sup>2</sup> er krafa um 1,5 stæði á íbúð. Heimilt er að leysa bílastæði umfram eitt stæði á íbúð neðanjarðar. Gert er ráð fyrir að gata sunnan skipulagssvæðis verði með almennum bílastæðum.

#### SORP

Á þessu svæði verða úrgangsmál leyst með djúpgámum samkvæmt reglum Hafnarfjarðarbæjar. Djúpgámur eru staðsettir innan lóða og mikilvægt er að aðgengi að þeim sé gott og æskilegt er að snjóbrætt sé umhverfis gámanna. Djúpgámur fyrir lóðir 1 og 10 eru staðsettir út við götu með kvóð um almenna umferð á milli djúpgáma og lóðar.

#### ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

##### ALMENN

Mörk lóða eru ekki til staðfestingar í þessu deiliskipulagi, en nánari grein verður gerð fyrir þeim á mæli – og hæðablöðum.

##### BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra nema annað sé tekið fram. Byggingarreitir eru ýmist sýndur bundinn eða óbundinn (brotin lína). Einnig eru sýndir byggingarreitir svalganga og mögulegra byggingahluta. Heimilt er að byggja svalir og útbýggingar út fyrir byggingarreit að hámarki 1,6 m þar sem aðstæður leyfa. Þessar útbýggingar mega þó aldrei vera meira en 20% af hverri úthlið. Þakform eru frjálst innan þess ramma sem skilmálsleiðingar sýna.

##### HÆÐIR HÚSA

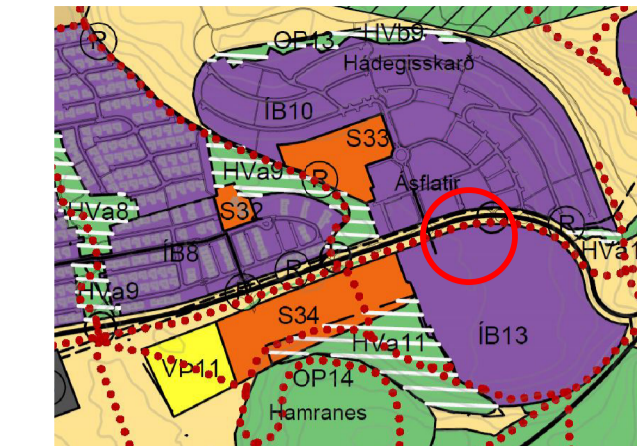
Gefnar eru upp hámarkshæðir bygginga. Fjöldi hæða er gefinn upp og ekki er heimilt að fjölga kvóðum þó heldarhæð sé innan uppgefna hámarkshæða. Þakform er frjálst.

##### HÖNNUN BYGGINGA

Mikilvægt er að fjölbreytli einkenni hliðar húsa. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einleitan samfelðan vegg heldur sé uppbotri náð fram með litum, efnisvali, útbýggingum og svólum. Forðast skal endurtekingar í efnis og litavali. Heimilt er að fara með útbýggingar og svalir á efr hæðum út fyrir lóðarmörk og byggingarreit allt að 160 sm. Svalganga eru heimildir, en þó aðeins á húshliðum sem snúa frá götum. Á skipulagsuppdraetti er stjórnmerking þar sem gert er ráð fyrir uppbotri í útliti.

##### ÍBÚÐAFJÓLDI

Fjöldi íbúða í hverju húsi er tilgreindur á deiliskipulagsuppdraetti. Sá fjöldi miðast við að íbúðir séu um 80 m<sup>2</sup>.



Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025

### SKÝRINGAR

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Bundin byggingalína
- Byggingareitur
- Byggingareitur neðanjarðar-bilagemyslu
- Byggingareitur útbýggingar
- Bílastæði - fjöldi
- Gótur
- Göngustígur / gangstétt
- Djúpgámur
- Gróður á lóð
- Hæð bygginga - Fjöldi íbúða
- Lóðarstærðir
- Lóðarnúmer
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- \* Uppbotri í útliti

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur hlotið meðferð í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann \_\_\_\_\_ 2020

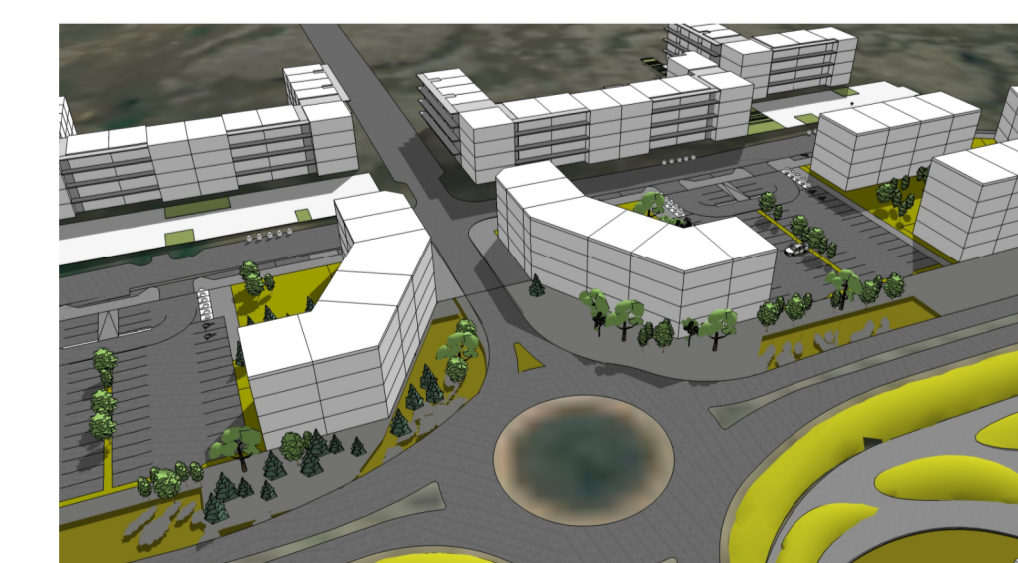
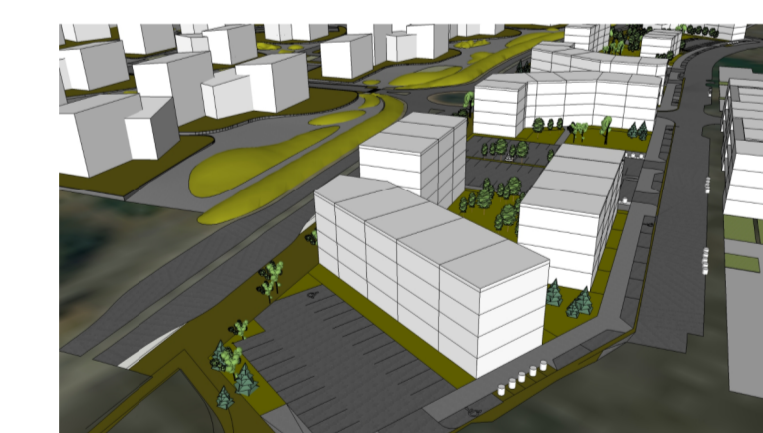
F.h. Bæjarstjóra Hafnarfjarðar

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 2020 til \_\_\_\_\_ 2020. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í b-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2020

## LÓDARTAFLA

Lóð 1	Lóð 2	Lóð 3	Lóð 4	Lóð 5	Lóð 6
Skilmálar: Samtals lóðarstærð: 1545m <sup>2</sup> Hámarks hæð 4 hæðir Hámarksfjöldi íbúða 20 Fjöldi bílastæða 22 Nýtingarlutfall ofanjarðar: 1.2	Skilmálar: Samtals lóðarstærð: 2284m <sup>2</sup> Hámarks hæð 3-5 hæðir Hámarksfjöldi íbúða 27 Fjöldi bílastæða 28 Nýtingarlutfall ofanjarðar: 1.1	Skilmálar: Samtals lóðarstærð: 2042m <sup>2</sup> Hámarks hæð 4 hæðir Hámarksfjöldi íbúða 24 Fjöldi bílastæða 28 Nýtingarlutfall ofanjarðar: 1.1	Skilmálar: Samtals lóðarstærð: 2042m <sup>2</sup> Hámarks hæð 4 hæðir Hámarksfjöldi íbúða 24 Fjöldi bílastæða 28 Nýtingarlutfall ofanjarðar: 1.1	Skilmálar: Samtals lóðarstærð: 2444m <sup>2</sup> Hámarks hæð 3-4 hæðir Hámarksfjöldi íbúða 25 Fjöldi bílastæða 28 Nýtingarlutfall ofanjarðar: 1	Skilmálar: Samtals lóðarstærð: 1993m <sup>2</sup> Hámarks hæð 4 hæðir Hámarksfjöldi íbúða 28 Fjöldi bílastæða 29 Nýtingarlutfall ofanjarðar: 1.3

## Prívíddarmyndir



HAFNARFJARÐARBÆIR  
UMHVERFIS- OG TÆKNISVIÐ

ASK ARKITEKTAR EHF  
GÖRUGÖTULÍ 9 101 REYKJALÚK  
SMÍ 515 0300 FAX 515 0319  
www.ask.is



### VERKEFNI HAMRANES HAFNARFIRÐI

TÆLIND TÆKNINGAR  
DEILISKIPULAG  
HEITITÆKNINGAR  
REITIR 6, 10 OG 11

MKV. I AT 1:1000  
MANN: SS  
TÆKNAD: SS  
YFIR: PG  
DAGS: 20.01.2020  
ÚTGÁFA

VEITUR 1934 ALMENN- HVERN TÆKNINGAR 05-01

© ÖLL AÐNOT OG AFRITUN TÆKNINGAR ER HÁÐ SAMRYGGJASK ARKITEKTA, EKKI SKAL MÆLA UPP AF TÆKNINGU.