

Hamranes – reitur 30b – tillaga að deiliskipulagi

Greinargerð



18.11.2021

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem hefur fengið meðferð í samræmi við 1. mgr. 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðabæjar xx.xx.xxxx.

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá xx.xx.xxxx til og með xx.xx.xxxx með athugasemdafresti til xx.xx.xxxx.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild

Stjórnartíðinda

þann _____ 2021.

Bæjarstjóri

Með greinargerð þessari fylgir einnig deiliskipulagsuppráttur dags.

15.11.2021

Efnisyfirlit			
SAMÞYKKTIR.....	2		
1 Inngangur.....	4		
1.1 Almennt.....	4		
1.2 Skipulagsgögn.....	4		
1.3 Markmið skipulagsgerðar.....	4		
2 Forsendur.....	5		
2.1 Viðfangsefni og markmið.....	5		
2.2 Staðhættir og umhverfi.....	5		
2.3 Menningarminjar.....	6		
2.4 Hverfisvernd.....	6		
3 Tengsl við aðrar áætlanir.....	7		
3.1 Aðalskipulag.....	7		
3.2 Rammaskipulag.....	7		
3.3 Deiliskipulag.....	7		
4 Skilmálar.....	8		
4.1 Hönnun og uppdrættir.....	8		
4.2 Mæli- og hæðarblöð.....	8		
4.3 Frágangur lóða.....	8		
4.4 Íbúðir.....	9		
4.5 Blöndun byggðar.....	9		
4.6 Byggingarreitir F1 og F2.....	9		
4.7 F1 og F2.....	10		
		4.8 Efnisval og litanotkun.....	11
		4.9 Svalalokanir.....	11
		4.10 Fjarskiptaloftnet.....	11
		4.11 Nýtingarhlutfall.....	11
		4.12 Gatna- og stígakerfi.....	11
		4.13 Bíla- og hjólastæði.....	12
		4.14 Gróður og girðingar.....	13
		4.15 Hljóðvist íbúðarhúsa.....	13
		4.16 Sorp.....	14
		4.17 Veitur og lagnir.....	14
		4.18 Blágrænar ofanvatnslausnir.....	14
		4.19 Hverfisvernd.....	15
		Skilmálatafla.....	16
		5 Umhverfisskýrsla.....	17

1 Inngangur

1.1 Almennt

Um er að ræða nýtt deiliskipulag á svæði sem er hluti af hverfinu Hamranes, 25 hektara svæði sunnan við Ásbraut. Hamranes svæðið er skilgreint sem M3 samkvæmt breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2015 samþykkt 04.05.2021. Áður var unnið rammaskipulag fyrir svæðið *Hamranes Rammaskipulag* dagsett í október 2020 sem er forsenda breytingar á aðalskipulagi. Deiliskipulagið sem hér um ræðir tekur til lóðarinnar 30b í Hamranesi og afmarkast af lóð 22b til norðurs og götunum Hringhamar til austurs og Baughamar til suðurs. Vestan megin við lóð er Hraunbreiða sem er undir hverfisvernd. Gert er ráð fyrir íbúðabyggð á lóðinni í þremur fjölbýlishúsum ásamt rými fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð í samræmi við markmið rammaskipulags um þróun sjálfbærs borgarumhverfis með lifandi og nærandi mannlífi.

1.2 Skipulagsgögn

Deiliskipulagið er sett fram á einum uppdrætti í mkv. 1:500, með deiliskipulagsuppdrætti, skýringaruppdrætti og í greinargerð þessari með skilmálum og skýringarmyndum.

1.3 Markmið skipulagsgerðar

Megináhersla er lögð á að skilgreina byggingarreiti og setja skilmála um húsagerðir og uppbyggingu í samræmi við lög og reglur þar að lútandi.

Lagður er grunnur að vönduðum frágangi bygginga og uppbyggingar innan lóðarinnar. Skipulaginu er ætlað að stuðla að sjálfbærri og umhverfisvænni byggð með fjölbreyttu búsetuformi sem m.a. kemur til móts við samfélagslega breytingu s.s. viðhorf til heimilis og atvinnu og vaxandi rafrænna samskipta. Á svæðinu er gert ráð fyrir þremur fjölbýlishúsum, frá tveimur og uppí sex hæðir með allt að 55 íbúðum, einnig er heimild fyrir verslun- og/eða þjónustu á hluta jarðhæða.

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlna þar sem það felur ekki í sér framkvæmdir sem eru taldar upp í 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsbreytingarinnar á umhverfið í samræmi við gr. 5.4 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

2 Forsendur

2.1 Viðfangsefni og markmið

Í samþykktri breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 dagsett 04.05.2021 er svæðið skilgreint sem miðsvæði og fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarbyggð. Jafnframt má m.a. gera ráð fyrir verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, o.fl. sem skilgreina skal nánar í deiliskipulagi viðkomandi lóðar.

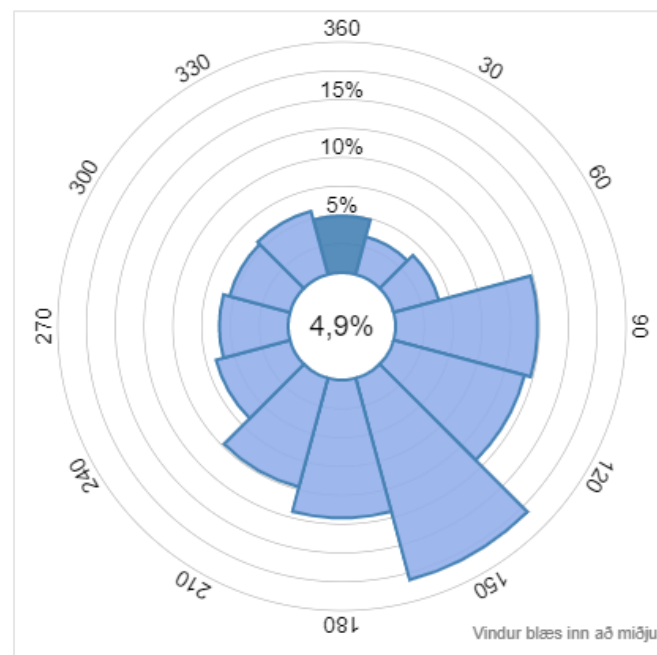
Með deiliskipulaginu er unnið samkvæmt markmiðum og áherslum í aðalskipulagi um uppbyggingu í Hamranesi. Uppbygging styður við fjölbreytta byggð í hverfinu, fjölbreytt búsetuform og breytt viðhorf til heimilis og atvinnu. Áherslur á vistvænar lausnir og vistlega byggð styðja við frekari uppbyggingu í Hamranesi. Horft er til þess að sækja Svansvottun fyrir fjölbýlishúsa byggingarnar á lóðinni. Gert er ráð fyrir þremur fjölbýlishúsum, frá tveimur og uppí sex hæðir. Lóðin er 3906,8 m², nýtingarhlutfall lóðar er 1,2.

2.2 Staðhættir og umhverfi

Hamranes liggur sunnan við Ásvallabraut í nálægð við opið náttúrusvæði til suðurs og núverandi íbúðabyggð til norðurs ásamt skóla, grunnskóla og annarri grunnþjónustu. Innan svæðisins

eru m.a. grónar hlíðar og hraunbreiða. Megin aðkoma að Hamranesi er frá Ásvallabraut. Ásvallabraut er vel tengd öðrum stofnleiðum. Tvær aðkomur eru að reit 30, bæði norðan og sunnan við reit.

Samkvæmt upplýsingum úr vindatlas Veðurstofu Íslands er ríkjandi vindátt úr suðri og suðaustri.



Vindrós sem er úr vindatlas fyrir svæðið. Heimild: Veðurstofa Íslands.

2.3 Menningarminjar

Engar þekktar fornleifar eru á svæðinu skv. forleifaskráningu sem unnin var af Byggðasafni Hafnarfjarðar árið 2019 vegna fyrirhugaðrar vinnu við deiliskipulagningu Hamranes. Finnist áður óþekktar minjar á svæðinu ber að skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 að tilkynna Minjastofnun Íslands svofljótt sem auðið er.

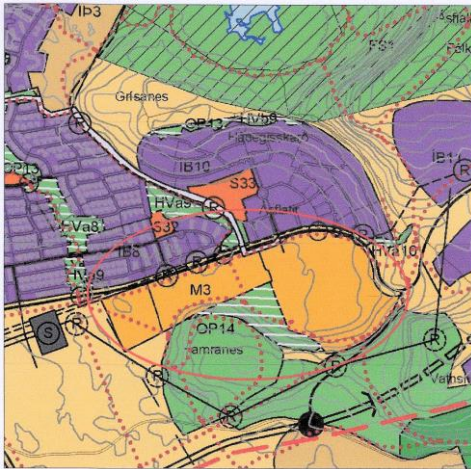
2.4 Hverfisvernd

Hverfisverndarlína liggur yfir reitinn og skulu byggingar vera utan hverfisverndarlínu.

3 Tengsl við aðrar áætlanir

3.1 Aðalskipulag

Deiliskipulagið er unnið á grundvelli Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 ásamt áorðnum breytingum. Samþykkt breyting á aðalskipulagi frá 04.05.2021 tekur til svæðisins þar sem svæðið, Hamranes, er skilgreint sem miðsvæði M3. Svæðið er í heildina 25,3 ha. Fyrst og fremst er gert ráð fyrir íbúðabyggð en einnig heimilt að skilgreina í deiliskipulagi nánari notkun s.s. verslun, skrifstofur, þjónustustofnanir, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir, hreinlegan iðnað og atvinnustarfsemi.



Staðsetning skipulagssvæðisins á þéttbýlisuppdrætti skv. breytingu á gildandi Aðalskipulagi Hafnarfjarðarbæjar 2013-2025 frá 04.05.2021.

3.2 Rammaskipulag

Rammaskipulag var unnið fyrir Hamranes svæðið, Hamranes Rammaskipulag dagsett í október 2020. Rammaskipulagið er notað sem grundvöllur fyrir breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar samþykkt 04.05.2021 fyrir Hamranes svæðið. Í rammaskipulaginu er sett fram framtíðarsýn um heildaryfirbragð svæðisins. Gert er ráð fyrir þéttri byggð, fjölbreyttri notkun og leitast við að blanda verslun og þjónustu, atvinnustarfsemi og samfélagsþjónustu inn í íbúðabyggð.

3.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið og ekkert deiliskipulag er staðfest fyrir nærliggjandi svæði.

4 Skilmálar

Skilmálar þessir taka til lóðarinnar 30b. Hús sem standa á sömu lóð skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fram sem ein heild. Leggja skal lóðahönnun fyrir byggingarnefnd samhliða byggingarleyfisuppráttum. Á lóðinni er heimilt að reisa fjölbýlishús undir íbúðabyggð. Á jarðhæðum byggingar sem snýr að Hringhamar, er heimilt að vera með verslun og/eða þjónustu s.s. hárgreiðslustofu, heilsutengda þjónustu eða aðra starfsemi sem fellur vel að íbúðabyggð. Vanda skal til hönnunar og tryggja samræmi í útliti og efnisvali, horfa skal til þess að sameiginleg rými séu björt og búi yfir sterkum arkitektónískum gæðum.

4.1 Hönnun og uppdrættir

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóða. Lóðarmörk eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsuppdrætti eru til viðmiðunar, nánari upplýsingar um lóðarmörk, málsetningu lóðar, lóðastærð og byggingareiti eru á mæliblaði. Ef misræmi er gildir mæliblað. Hæðarblöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðatölur á aðalgólfum húsa. Hámarkshæðir húsa koma fram í skilmálatöflu. Lega veitulagna er sýnd á hæðablöðum.

4.2 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.þ.h. Byggingarreitur sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðamörkum.

Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðamörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum.

Hæðarblöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðartölur á aðalgólfum húsa. Hámarkshæð húsa er skilyrt í skilmálum þessum.

4.3 Frágangur lóða

Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæli- og hæðarblöðum. Lóðarhafa er skylt að ganga snyrtilega frá lóð sinni með gróðri eða á annan hátt svo það sé umhverfinu öllu til sóma. Þar sem ekki er kjallari undir skal ganga frá yfirborði bílastæða með gegndræpu yfirborði.

Gera skal ráð fyrir metnaðarfullu leiksvæði á lóð, staðsetning leiksvæðis er frjálts innan lóðar en skal m.a. taka tillit til afstöðu sólar og ríkjandi vindátta. Huga skal að skjólmyndum við leiksvæði og aðlaðandi íverusvæðum. Mælt er með því að byggingar verði hannaðar með skjólmyndun í huga og skjólveggir verði hluti

hönnunar á húsum. Þannig verði reynt að minnka þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla skjólgirðinga síðar.

Gera skal ráð fyrir sérnotareitum íbúða á jarðhæð. Stærð og afmörkun þeirra skal taka mið af hönnun húss og afstöðu húss á lóð. Stærð sérnotareita skal a.m.k. samsvara svalastærð efri hæða en má að hámarki ná 4 m. frá útvegg húsa. Frágangur skjólveggja um sérnotareiti skal vera hluti af frágang lóðar. Sérnotareitir skulu koma fram á aðaluppdráttum.

Vísað er til ákvæða byggingarreglugerðar vegna frágangs lóða og gróðurs, m.a. ákvæða um hæð trjágróðurs á lóðarmörkum og vöxt þeirra. Sýna skal fyrirkomulag lóða á aðaluppdráttum.

4.4 Íbúðir

Gert er ráð fyrir allt að 55 íbúðum á lóðinni. Vanda skal til hönnunar íbúða og tryggja fjölbreytt framboð íbúða m.t.t. íbúðagerða.

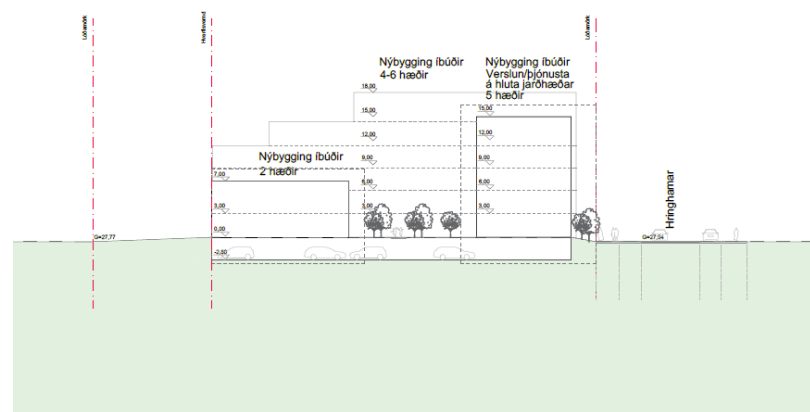
4.5 Blöndun byggðar

Öll starfsemi í hverfinu þarf að uppfylla skilyrði sem Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis setur fyrir mögulegri mengun, s.s. vegna hávaða og lyktar. Skilmálar er varða verslun og þjónustu á svæðinu tekur mið af því að vera staðsett í

blandaðri byggð og munu leyfi og annað miðast við það. Skýr aðgreining skal vera á milli atvinnustarfsemi á jarðhæð og íbúða (inngangar, geymslur, önnur rými, lagnir o.s.frv.)

4.6 Byggingareitir F1 og F2

Byggingareitir á lóð eru tveir ofanjarðar, byggingareitur F1 og byggingareitur F2. Byggingareitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti og afmarkaðir með brotalínu. Bundin byggingarlína er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti þar sem það á við. Byggingareitur neðanjarðar er sýndur á deiliskipulagsuppdrætti, innan hans er heimilt að hafa bílakjallara, geymslur og þjónusturými bygginga.



Snið, sýnir m.a. hámarks hæðir bygginga.

4.7 F1 og F2

Almennt skulu allir hlutar hús standa innan byggingarreits, þó er heimilt að útskot, skyggni og svalir nái að hámarki 2 m út fyrir byggingareit. 30-70% af götuhlið byggingar skal fylgja bundinni byggingarlínu eða vera innan við 2m fjarlægð frá bundinni byggingarlínu. Tilgangur bundinnar byggingarlínu er m.a. að styðja við götumynd og afmarka götukassa í bæjarlandi. Þakform er frjálst. Heimilt er að hafa þaksvallir sé því viðkomið.

Byggingareitur F1 er staðsettur meðfram lóðarmörkum til norðvesturs og norðausturs og byggingareitur F2 á miðri lóð utan hverfisverndarlínu til vesturs. Staðsetning byggingareita á lóð tekur mið af afstöðu sólar, ríkjandi vindáttum og rými fyrir dvalar- og leiksvæði innan lóðar. Bílastæðum á lóð er komið fyrir á suðausturenda lóðar með innakstri frá Baughamri. Aðkoma að bílgeymslu er einnig frá Baughamri. Kvöð er um göngutengingu frá Hringhamri inn á lóð í gegnum byggingarreit F1, leiðbeinandi staðsetning á skipulagsupprætti.

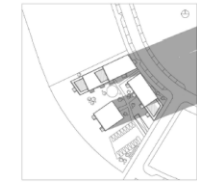
Hæðir húsa á F1 stallast frá fjórum og upp í sex hæðir og stakstæð bygging á F2 er 2 hæðir. Stöllum húsa og staðsetning er til þessa fallin að hámarka sólarljós og draga úr umfangi og ásynnd byggingar.



JAFNDÆGUR KL: 11:00



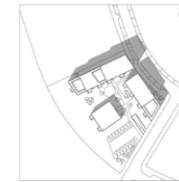
JAFNDÆGUR KL: 14:00



JAFNDÆGUR KL: 17:00



SUMARSÓLSTÖÐUR
KL: 11:00



SUMARSÓLSTÖÐUR
KL: 14:00



SUMARSÓLSTÖÐUR
KL: 17:00

Skuggavarpssmyndir, sýna m.a. hvernig staðsetning bygginga og dvalarsvæða á lóð er hagað þannig að dvalarsvæði njóta góðra sólarstunda yfir daginn bæði á jafndægri og sumarsólstöðum.

Innan byggingareits F1 er heimilt að vera með verslun- og/eða þjónustu á jarðhæð. Þar sem gert er ráð fyrir verslun og/þjónustu skal gera ráð fyrir a.m.k. 3 m. lofthæð jarðhæðar svo rýmið rúmi slíka starfsemi.



Ásýnd frá Baughamri

4.8 Efnisval og litanotkun

Efnisnotkun er frjál en byggingar skulu vera úr vönduðum yfirborðsefnum sem falla vel að umhverfinu.

4.9 Svalalokanir

Heimilit er að loka svölum með svalalokunum. Útfærsla þeirra skal vera samræmd og notast skal við póstlaust svalalokunarkerfi með gegnsæju gleri. Svalalokanir skal sýna á aðaluppdráttum. Heimilit er að loka sérnotareit jarðarhæðar með sama hætti og svölum, þó ekki stærri reit en samsvarar svölum ofan við sérnotareit.

4.10 Fjarskiptaloftnet

Heimilit er að setja fjarskiptaloftnet á mannvirki, fjarskiptaloftnet mega yfirstíga 12 m hæð.

4.11 Nýtingarhlutfall

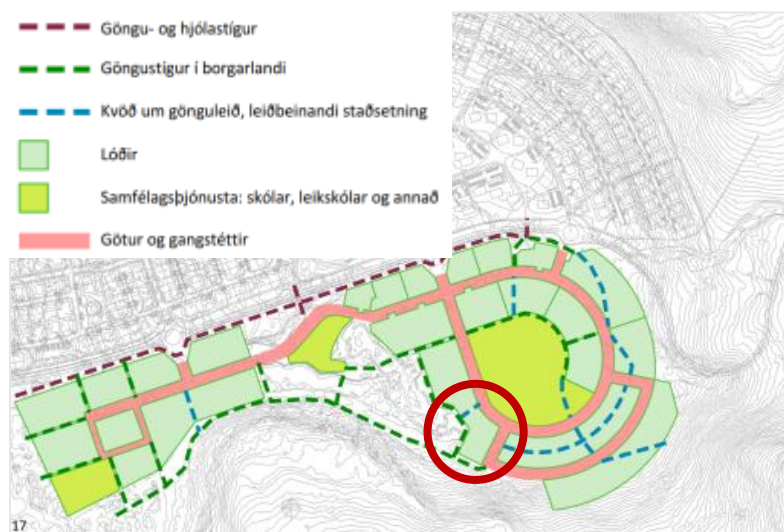
Nýtingarhlutfall er sett fram sem hlutfall brúttóflatarmáls A rýma (allar hæðir) og lóðarstærðar. Nýtingarhlutfall kemur fram í skilmálatöflu.

4.12 Gatna- og stígakerfi

Góð aðkoma er að lóðinni bæði fyrir akandi, gangandi og hjólandi vegfarendur. Akstursaðkoma er frá Baughamri. Í rammaskipulagi er lagt upp með að hinn almennigötukassi sé 18 m. Hringhamar og Baughamar eru í götur í bæjarlandi og er gert ráð fyrir samsíða bílastæðum í stærstum hluta nærliggjandi gatna.

Góðar stígatengingar tengjast stígakerfi bæjarins, bæði göngu- og hjólreiðastígakerfi, og auðvelda íbúum bæði að nýta sér vistvænni ferðamáta s.s. almenningssamgöngur og tengjast nálægri náttúru. Gangstéttar eru meðfram aðliggjandi. Tryggja skal gott aðgengi frá íbúðum að bílastæðum innan og utan lóðar.

Snjóbræddar verða gönguleiðir að djúpgámum og þær gönguleiðir á lóð sem byggingareglugerðir segja til um.



Uppbygging gatna- og stígakerfis skv. rammaskipulagi.

4.13 Bíla- og hjólastæði

Í breytingu á aðalskipulagi vegna Hamranes er leitast við að stíga ákveðin skref í átt að sjálfbærri borgarumhverfi. Þéttari byggð og aukin blöndun byggðar ásamt áherslum á fjölbreyttar samgöngur eru forsendur viðmiða um fjölda bílastæða innan skipulagsreitsins.

Miðað er við kröfur úr rammaskipulagi fyrir fjölda stæða sem eru 1 stæði fyrir íbúðir undir 80m² og 2 stæði fyrir íbúðir yfir 80 m².

Notast er við nettóstærðir íbúða án geymslu. Endanlegur fjöldi stæða fer því eftir íbúðastærðum og fjölda þeirra.

Til þess að lágmarka áhrif bílastæða á umhverfið er heimilt að leysa bílastæði með stæðum bæði ofanjarðar og neðanjarðar. Fyrirkomulag og fjöldi bílastæða er leiðbeinandi á skipulagsuppdrætti, hámarksfjöldi samliggjandi bílastæða á plani er 16 bílastæði og eftir fremsta megni skal reyna að komast hjá því að teygja bílastæði á yfirborði lengra inn á lóð en 18 m sbr. viðmið í rammaskipulagi. Markvist skal nota gróður til þess að draga úr ásýnd bílastæða og bílastæðamannvirkja á umhverfið. Öll stæði umfram þau sem eru á lóð eru leyst neðanjarðar í bílageymslu eins og kröfur rammaskipulags segja til um.

Gera skal ráð fyrir lagnaleiðum fyrir hleðslu rafbíla við hvert stæði í bílageymslu/kjallara og hvert stæði utanhúss, í samræmi við byggingareglugerð.

Gera skal ráð fyrir öruggum og yfirbyggðum hjólastæðum, heimilt er að hjólastæði séu annað hvort, eða bæði, í kjallara eða yfirbyggðum hjólaskýlum á lóð. Miðað skal við a.m.k. 1 hjólastæði fyrir hverja 2 herbergja íbúð eða minni og 1,5 hjólastæði fyrir stærri íbúðir. Gera skal ráð fyrir að um 90% hjólastæða sé í læstu rými (langtímastæði)

og að um 10% hjólastæða séu staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammtímastæði).

4.14 Gróður og girðingar

Hvatt er til markvissrar notkunar gróðurs, en gróður getur m.a. stuðlað að skjólmyndum á svæðinu auk þess að bæta umhverfið og líðan íbúa. Tilgangur gróðurs er að mynda aðlaðandi umgjörð svæðisins, afmarka rými og auka loftgæði.

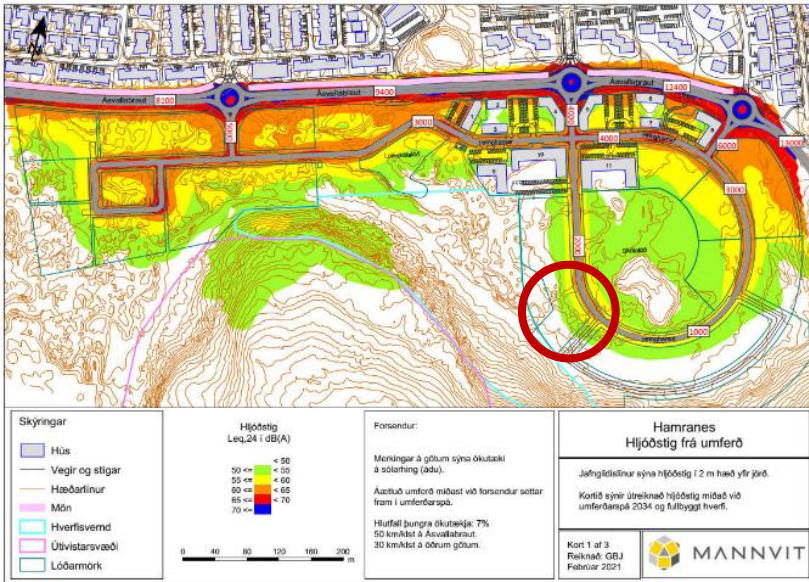
Skjólveggi og girðingar skal sýna á aðaluppdráttum og skal samræma útlit og gerð þeirra. Þessi mannvirki mega standa utan við byggingarreiti. Ekki er heimilt að koma fyrir skjólveggjum, girðingum, smáhýsum eða öðrum mannvirkjum sem ekki er sýnt á aðaluppdráttum.



Yfirlitsmynd yfir skipulagssvæðið.

4.15 Hljóðvist íbúðarhúsa

Byggð skal vera aðlaðandi fyrir íbúa hverfisins og því m.a. nauðsynlegt að tryggja viðunandi hljóðstig fyrir íbúa. Svæðið er skilgreint sem miðsvæði og lýtur viðmiðum um hljóðvist samkvæmt því. Ekki gert ráð fyrir að beita að þurfi sértækum aðgerðum til að tryggja hljóðvist íbúa en miða skal við viðmiðunarmörk samkvæmt reglugerð um hávaða.



Hljóðskýrsla. Heimild: Mannvit

4.16 Sorp

Sorpmál skulu leyst með djúpgámum í samræmi við reglur Hafnarfjarðarbæjar. Staðsetning djúpgáma er leiðbeinandi á deiliskipulagsupprætti og ákvarðast endanlegan staðsetning í samráði við Hafnarfjarðarbæ. Heimilt er að staðsetja djúpgáma við götu og skal þá viðhalda kvöð um almenna umferð/gönguleið milli djúpgáma og lóðar.

4.17 Veitur og lagnir

Veitulagnir verða með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götum eða gangstéttum. Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum.

4.18 Blágrænar ofanvatnslausnir

Í skipulaginu er gert ráð fyrir að ofanvatn sem fellur á þétta fleti innan skipulagssvæðisins renni á yfirborði að blágrænum ofanvatnslausnum. Markmið blágrænna ofanvatnslausna á svæðinu er að tefja rennsli ofanvatns og hreinsa ofanvatn frá þéttum flötum. Þök skulu vera gróðurvaxin, með viðeigandi viðhalds litlum tegundum s.s. lágvöxnum gróðri eða tyrfd. Bílastæði fyrir utan bílakjallara, skulu vera með gegndræpu yfirborði. Í stígagerð og aðrir harða fleti skal eftir fremsta megni notast við gegndræpt yfirborðsefni. Yfirborð ofanvatnslausna skal vera gras eða annar viðeigandi lágvaxinn gróður en koma skal fyrir sérstaklega völdum plöntum í regngörðum.

Gera skal grein fyrir því að þeir skilmálar sem fram koma í þessari greinargerð varðandi meðhöndlun ofanvatns séu uppfylltir á skipulagssvæðinu. Þannig skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis.

4.19 Hverfisvernd

Hverfisverndarlína liggur yfir lóðina til verndar hrauni suðvestast á lóðinni. Allar byggingar ofan- og neðanjarðar skulu vera innan við hverfisverndarlínu og skal leitast við að raska hrauni sem allra minnst og móta byggðina í samspili við náttúruna. Sérafnotafletir mega fara yfir hverfisverndarlínu.



Yfirlitsmynd yfir skipulagssvæðið

Skilmálatafla

Lóðarstærð	3906,8 m ²
Byggingarmagn A-m ² ofanjarðar	4688,2 m ²
Byggingarmagn B-m ² ofanjarðar	700 m ²
Byggingarmagn neðanjarðar	2.500m ²
Nhlf. ofanjarðar (A-m ²)	1.2
Nhlf. allra rýma	2.0
Hámarks hæðir	6
Íbúðafjöldi hámark	55
Lágmarksfjöldi bílastæða á lóð	55
Lágmarksfjöldi hjólastæða	55

5 Umhverfisskýrsla

Umhverfisskýrsla þessi er unnin sem hluti deiliskipulagsins skv. gr.

5.4.1. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Helstu umhverfisáhrifin er á umhverfispættina landslag og ásýnd, jarðmyndanir, samfélag og heilsu.

Uppbygging svæðisins mun hafa áhrif á ásýnd svæðisins. Svæðið er óbyggt og er svæðið nokkuð flatt og líttill hæðarmunur. Svæðið er í góðri tengingu og samræmi við þegar byggð svæði norðan Ásvallabrautar. Svæðið er hluti af stærra skipulagi en samhliða uppbyggingu í Hamranesi er óhjákvæmilegt að raska ásýnd svæðisins. Áhrif á ásýnd eru því metin neikvæð en sem mótvægisáðgerðir eru settir skilmálar um vandaðar byggingar, hóflega byggð, gróður og frágang lóða.

Á svæðinu er að finna gróið nútímahraun og verða því áhrif á jarðmyndanir. Svæðið fer því úr að vera lítt raskað svæði í að verða byggt svæði. Innan svæðisins er ekki gróður eða vistgerðir sem þykja sérstakar og ber að vernda. Nútímahraun nýtur verndar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013 en stór hluti Hafnarfjarðarbæjar er á nútímahrauni. Þéttbýlismörk eru ákveðin í aðalskipulagi og gef þau til kynna hvar áætlað er að raska svæðum fyrir uppbyggingu. Stefna

um þróun íbúðabyggðar skapar samfellu í byggð sem stuðlar að samnýtingu innviða, sjálfbærni svæða og hagkvæmri nýtingu lands.

Áhrif á samfélag og heilsu eru talin jákvæð m.t.t. fjölgun íbúa og blöndun byggðar sem m.a. styður við blómlegt mannlíf. Skipulagið mun einnig hafa jákvæð áhrif á lýðheilsu íbúa með nýjum göngu- og stígatengingum bæði innan svæðis og við nálæga náttúru.

Heildaráhrif skipulagsins eru talin óveruleg en þó neikvæð á jarðmyndanir vegna röskunar á nútímahrauni.