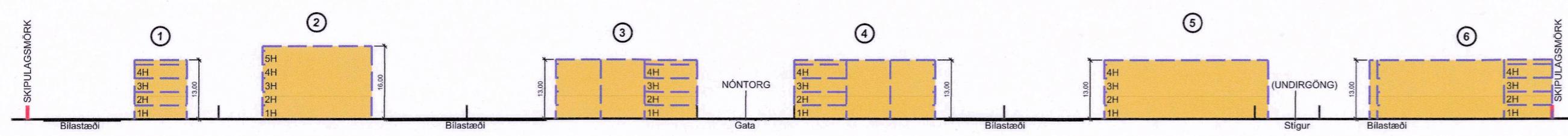


# Deiliskipulag: "HAMRANES, REITIR 6, 10 OG 11"



DEILISKIPULAG - HAMRANES, REITIR 6, 10 OG 11

Mkv. 1:1000



SNÍÐ A-A

Mkv. 1:1000

### INNGANGUR

Um er að ræða nýtt deiliskipulag á svæði sem er hluti af svæði 1B13 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 upprætti.

**ÁDRAGANDI - HAMRANESLAND REITIR 6, 10 OG 11**  
Hafnarfjarðarbær lét vinna drög að rammaskipulagi dags. 2.7.2019 til að móta sýn fyrir heildarsvæðið sem kallast Hamranes. Í markmiðum rammaskipulagsins er lögð áhersla á að heildarmynd svæðisins verði „þétt byggt sem lagar sig að landslagi starans og skapar skjól og góð líverurmi.“ Rammaskipulagið skiptir svæðinu í fanga. Þróunarsvæði A, B og C. Skipulag sem hér um ræðir tilheyrir áfanga A – Norðurhluta 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 reitir 6, 10 og 11 í Hamraneslandi skv. drögum að rammaskipulagi. Deiliskipulagstillagan afmarkast af Ásvallabraut til norðurs og Hringhamri til suðurs, Kvöldhamri til norðurs og Leikskólalóð/opins svæðis til vesturs. Helstu markmið nýs deiliskipulags eru að fylgja eftir áformum aðalskipulags hvað varðar tryggingu framboðs á hestu gerðum íbúðarhúsa. Í tillofu að deiliskipulagi er gert ráð fyrir um 148 íbúðum.

### NÝTT DEILISKIPULAG

Í nýju deiliskipulagi er reit 6 skipt í 3 lóðir (1-3 á skipulagsupprætti) og reitum 10 og 11 skipt í 3 lóðir (4-6 á skipulagsupprætti). Á lóðum 2 og 5 eru tvær byggingar en á öðrum lóðum ein bygging. Hús eru fjölbyggingar á 3-5 hæðum og eru íbúðarfjöldi að hámarki 148 og nýtingarhlutfall að jafnaði 1-1,3 ofanjarðar (sjá töflur).  
Eingöngu er gert ráð fyrir íbúðum á lóðunum og ekki gert ráð fyrir verslun eða þjónustu. Bilastæði eru innan lóða, á yfirborði. Gert er ráð fyrir um 1 stæði á íbúðinni en 80 m<sup>2</sup>. Bilastæði samkvæmt því skulu leyst á yfirborði lóðar. Óskiljandi eftir stærri íbúðum, þá skal gera ráð fyrir 2 stæði á síklar íbúðir. Umframstæði sem slíkt kallar á bilastæði í kjallara. Heimilt er að byggja bílakjallara undir hluta bilastæða. Sorpmál, gert er ráð fyrir djúpgámum á lóðunum. Þar sem djúpgámur eru sunnan við gangbrautir er kvóð um almenna umferð á gangstígu.

### SKIPULAGSSVÆÐIÐ

UMFERÐ OG AÐKOMA  
Megin aðkoma að skipulagssvæðinu er um Ásvallabraut sem tengir skipulagssvæðið við Kaldárselsveg til austurs og Ásbraut og Krýsvíkuvveg til vesturs. Ásvallabrautin er því vel tengd öðrum stofnleiðum og er skipulagssvæðið því jafnframt skammt frá stopstöðvum almenningsvagna. Svæðið er sunnanmeð við Vallar- og Skarshlíðarhverfi. Skarshlíðarskóli 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.

**HLÓÐVIST**  
Skóða þarf sérstaklega hljóðvist frá Ásvallabraut. Lausnir er varða hljóðvíst verði í samræmi ákvæða gildandi byggingarreglugerðar.

### UMHVERFISÁHRIF

**JÁKVÆÐ ÁHRIF**  
Með deiliskipulaginu er verið að stöðja við núverandi byggð, fjölga íbúum, styrkja innviði og auka uppbyggingu og hverfislífi á svæðinu.  
Nálægð við náttúru skapar fjölbreytta möguleika á útivist.

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

### DEILISKIPULAG

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

**LÝSING Á DEILISKIPULAGI**  
Skipulagssvæðið er byggt upp á 6 lóðum. Bilastæði 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 að lóðum en ekki út að götum og askillegt er að svalganga séu að hluta til lokaðir. 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.

### LODIR OG INNGANGUR

Leitast skal við að hafa frágang lóða metnaðarfullan með viðeigandi leiktækjum og gróðri. Á lóðum skal gera ráð fyrir hljólastæðum. Inngangar eru fyrst og fremst helgaðir gangandi vefgfendum og íbúum hverfisins. Askillegt er að stígar með almennri umferð séu með snjóbræðslu. 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 bilastæði á íbúð sem er minni en 80 m<sup>2</sup>. Á deiliskipulagi er gert ráð fyrir að leysa þessi bilastæði 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 bilastæði umfram eitt stæði á íbúð neðanjarðar. Gert er ráð fyrir að gata sunnan skipulagssvæðis verði með almennum bilastæðum.

### SORP

Á þessu svæði verða úrgangsmál leyst með djúpgámum samkvæmt reglum Hafnarfjarðarbajar. Djúpgámur eru staðsettir innan lóða og mikilvægt er að aðgengi að þeim sé gott og askillegt 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

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

### BYGGINGARREITIR

Byggingarreitur eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra nema annað sé tekið fram. Byggingarreitur er ýmist sýndur bundinn eða óbundinn (brotin lína).  
Einnig eru sýndir byggingarreitur svölganga og mögulegra byggingahluta. Heimilt 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 frjáls innan þess ramma sem skilmálasníðingar sýna.

### HÆÐIR HÚSA

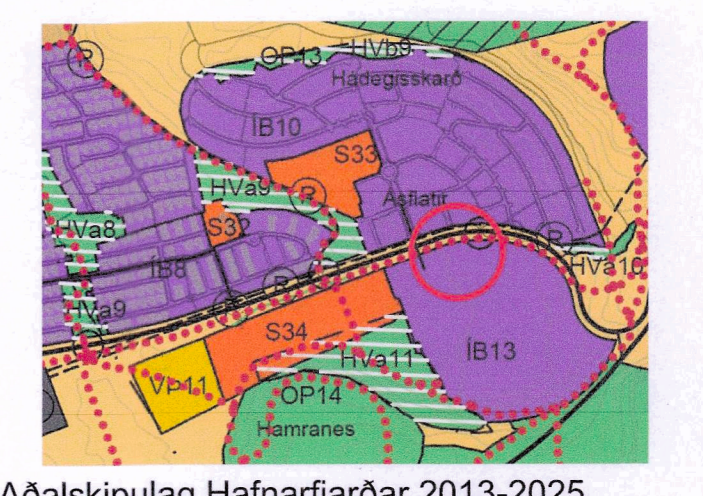
Gefnar eru upp hámarks hæðir bygginga. Fjöldi hæða er gefinn upp og ekki er heimilt að fjölga hæðum þó heildarhæð sé innan uppgefna hámarks hæða. Þakform er frjálst.

### HLÖNNUN BYGGINGA

Mikilvægt er að fjölbreytileiki einkenni hlíðar húsa. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einleitan samfelldan vegg heldur sé uppriti náð fram með litum, efnisvali, útbýggingum og svölum. Fordast skal endurtekingar í efnis og litavali. Heimilt er að fara með útbýggingar og svalir á efri hæðum út fyrir lóðarmörk og byggingarreit allt að 160 sm. Svalganga eru heimildir, en þó aðeins á húshlöðum sem snúa frá götum.  
Á skipulagsupprætti er stjórnumerking þar sem gert er ráð fyrir uppriti í útliti.

### ÍBÚÐAFJÓLDI

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



Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025

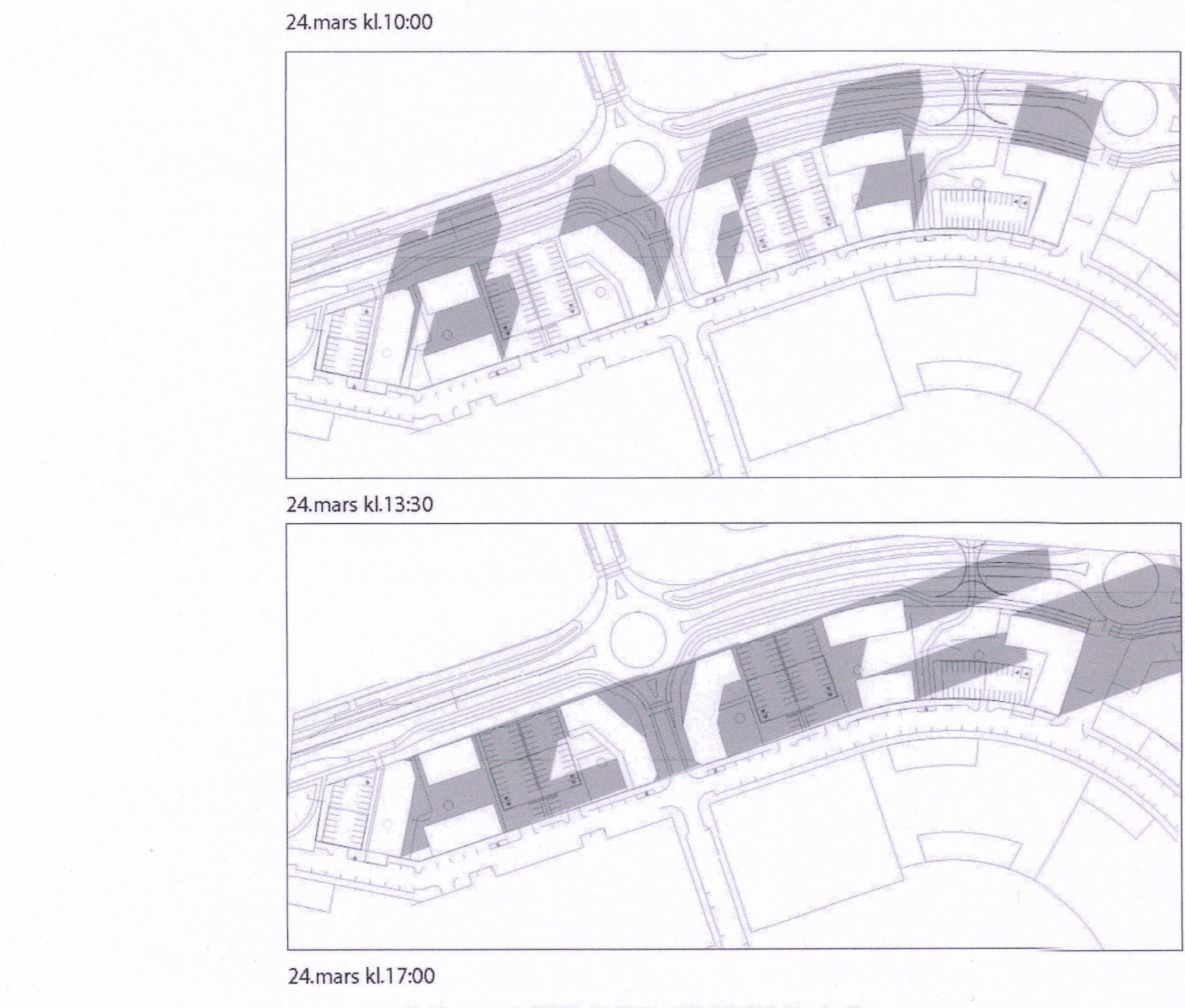
### SKÝRINGAR

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Bundin byggingalína
- Byggingareitur
- Byggingareitur neðanjarðar-bilageymsli
- Byggingareitur útbýggingar
- Bilastæði - fjöldi
- Götur
- Göngustígar / gangstétt
- Djúpgámur
- Gróður á lóð
- Hæð bygginga - Fjöldi íbúða
- Lóðarstærðir
- Lóðanúmer
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Upprotti í útliti

### 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 bilastæða 22 Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1.2	Skilmálar: Samtals lóðarstærð: 2284m <sup>2</sup> Hámarks hæð 3-5 hæðir Hámarksfjöldi íbúða 27 Fjöldi bilastæða 28 Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1.1	Skilmálar: Samtals lóðarstærð: 2042m <sup>2</sup> Hámarks hæð 4 hæðir Hámarksfjöldi íbúða 24 Fjöldi bilastæða 28 Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1.1	Skilmálar: Samtals lóðarstærð: 2042m <sup>2</sup> Hámarks hæð 4 hæðir Hámarksfjöldi íbúða 24 Fjöldi bilastæða 28 Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1.1	Skilmálar: Samtals lóðarstærð: 2444m <sup>2</sup> Hámarks hæð 3-4 hæðir Hámarksfjöldi íbúða 25 Fjöldi bilastæða 28 Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1	Skilmálar: Samtals lóðarstærð: 1993m <sup>2</sup> Hámarks hæð 4 hæðir Hámarksfjöldi íbúða 28 Fjöldi bilastæða 29 Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1.3

### Þrívíddarmyndir



SKUGGAVARP DEILISKIPULAG

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar þann 17.8.2020  
í.h. skýringar- og lýsingar  
og í bókun frá Hafnarfjarðar þann 19.8.2020  
í.h. bæjarsjórnar  
Tilgan var auglýst frá 07.02.2020 með alþingisráðgjafastíli til 20.03.2020  
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-eldi Stjórnartíðna þann 20.03.2020

ASK ARKITEKTAR EHF  
GÖRUGÖTUNN 101 REYKJAVÍK  
SMÍ 515 0300 FAX 515 0319  
www.ask.is

VERKFINI HAMRANES HAFNARFIRDI	MKV. 1:1 1:1000
TÍGLAND TERNINGAR DEILISKIPULAG REITIR 6, 10 OG 11	HAUNAND SS SS SS SS SS SS
VERK. NR. 1934	ÁÐREDDINGUR 05-01