BREYTING Á DEILISKIPULAGI, HRAFNISTA HAFNARFIRÐI, HRAUNVANGI 7

Núverandi stærðir*	
Stærð lóðar	25,980
Núverandi byggingarmagn	
Hraunvangur 1	3,512
Hraunvangur 3	3,479
Dvalarheimili	14,305
Bílakjallari	1,290
Samtals	22,586
Nýtingarhlutfall	**0.9**

Eftir breytingu*	
Stærð lóðar	33,407
Nýtt byggingarmagn	
Hjúkrunarheimili viðbygging reit A	9,500
Blokk B	4,000
Blokk B b-rými	400
Blokk C	5,000
Blokk C b-rými	500
Blokk D	5,000
Blokk D b-rými	500
Tengibygging	500
Hjólaskýli b-rými	270
Bílakjallari	2,000
Samtals	27,670
Núverandi byggingarmagn	22,586
Byggingarmagn með nýbyggingum samtals:	**50,256**
Nýtingarhlutfall ofanjarðar	**0.8**
Nýtingarhlutfall með kjallara	**1.5**

FJÖLDI HJÚKRUNARRÝMA, ÍBÚÐA OG BÍLASTÆÐA

	Hjúkrunarrými		Íbúðir		Bílastæði	
Byggingar	**Núverandi**	**Ný**	**Núverandi**	**Ný**	**Bílastæðaþörf**	**Bílastæði**
Hjúkrunarheimili (núv.)	200	0	0	0	0,35 þer íbúð	70
Byggingarreitur A	0	125	0	0	0,35 þer íbúð / herbergi	44
Hraunvangur 1-3 (F1)	0	0	64	0	0,6 þer íbúð	38
Þjónustumiðstöð	0	0	0	0		38
Byggingarreitur B, C, D	0	0	0	118	0,6 þer íbúð	71
SAMTALS	**200**	**125**	**64**	**118**		**261**
					Þar af stæði á yfirborði	137
					Þar af stæði í kjallara	124

Byggingarreitir og yfirbragð

Mikilvægt er að hönnun og útfærsla byggingana sé í háum gæðaflokki. Byggingarreitir gefa svigrúm til frelsis í hönnun húsanna og eru efstu hæðir með háan byggingarreit sem hvetur til aukinnar lofthæðar, uppbrots í þakformi eða hallandi þök. Krafa er gerð um uppbrot í þakformum til að gæta þess að slétt þök verði ekki ráðandi lausn. Þök efstu hæða skulu því vera hallandi að öllu eða einhverju leyti.

Einnig er gerð krafa um hliðrun og uppbrot byggingarmassans innan byggingareits í minni einningar þannig að mannvirkin falli vel inn í landið.

Byggingarreitir eru sýndir gulir á uppdrætti og grái flöturinn innan þeirra sýnir mögulegar útlínur nýbygginga.

Heimilt er að koma flöttastligum fyrir utan byggingareits en þó aldrei nær lóðarmörkum en 4 metra. Hönnun og frágangur við þá skal vera vandaður og hluti að heildarútliti bygginga.

Viðbygging og ný álma hjúkrunarheimilisins, reitur A, er ásetluð 5 hæðir og nýbygginganar norðan og austan við dvalarheimilið, B, C og D, 1-4 hæðir en þær liggja lægra í landinu en fjölbýlishúsin við Hraunvang 1 og 3 og mynda því góða viðbót á svæðinu. Áhersla verður lögð á að skapa skemmtileg útivistarsvæði með góðu aðgengi fyrir alla. Göngustígar munu tengja saman byggingarnar og útivistarsvæðin. Einnig verður bílastæðakjallari dvalarheimilisins stækkaður samkvæmt áður samþykktu deiliskipulagi. Fyrirhugaðar eru tengingar á milli íbúðablokkanna og hjúkrunarheimilisins þar sem íbúar munu sækja alla þjónustu. Umræddar tengingar eru eftirfarandi: Frá blokk A (hjúkrunarheimili) verður tenging um nýbyggingu, frá blokk B verður tenging í gegnum bílakjallara og þjónustumiðstöð og frá blokk C og D verður tenging um bílakjallara.

Nýtt hjúkrunarheimili - byggingarreitur A

Á reitum vestan við núverandi hjúkrunarheimili er á gildandi deiliskipulagi F2 fjögurra hæða hjúkrunarheimili að hámarki 4000 m^2. Áfram er gert ráð fyrir hjúkrunarheimili á reitnum (sem nú er nefndur "byggingarreitur A") sem mun tengjast núverandi hjúkrunarheimili. Nýja hjúkrunarheimilið verður fimm hæðir sem stallast niður í fjórar og er hámarksstærð þess 9500 m^2.

Einnig verður kjallari í hjúkrunarheimilinu með þjónustuaðkomu um akstursrampa norðan við húsið.

Í húsinu verða allt að 118-125 hjúkrunarrými.

Stærðir eru gefnar upp sem hámarksstærðir.

Hámarkshæðir sjást á sneiðingum.

Heimilt er að öryggishæðir á lyftum standi upp fyrir almennan byggingarreit allt að 2 m.

Svigrúm er innan skipulags fyrir geymslur í kjöllurum undir nýbyggingum eða jafnvel íbúðum þar sem völ er á vegna landshalla.

Byggingarreitur B

Á reitnum sunnan við núverandi hjúkrunarheimili er gert ráð fyrir tengibyggingu á einni hæð að hámarki 500 m^2 þjónustumiðstöð fyrir hjúkrunarheimilið auk kjallara.

Norðan við tengibygginguna er heimild fyrir 3-4 hæða íbúðahúsi að hámarki 4500 m^2 auk kjallara. Fjöldi íbúða verður á bilinu 38-40 íbúðir.

Stærðir eru gefnar upp sem hámarksstærðir.

Hámarkshæðir sjást á sneiðingum.

Svigrúm er innan skipulags fyrir geymslur í kjöllurum undir nýbyggingum eða jafnvel íbúðum þar sem völ er á vegna landshalla.

Byggingarreitur C

Á reitnum er 4 hæða íbúðahús að hámarki 5500 m^2 með kjallara. Fjöldi íbúða verða á bilinu 35-40 íbúðir.

Stærðir eru gefnar upp sem hámarksstærðir.

Hámarkshæðir sjást á sneiðingum.

Svigrúm er innan skipulags fyrir geymslur í kjöllurum undir nýbyggingum eða jafnvel íbúðum þar sem völ er á vegna landshalla.

Byggingarreitur D

Sömu skilmálar gilda um reitinn og á byggingarreit C.

Bílastæði

Áætluð bílastæðaþörf er eftirfarandi:

-Núverandi hjúkrunarheimili: 0,35 bílastæði per íbúa. Íbúafjöldi er 200 íbúar sem gerir 70 bílastæði.

-Nýtt hjúkrunarheimili: 0,35 bílastæði per íbúa. Íbúafjöldi er allt að 125 íbúar sem gerir 44 bílastæði.

-Hraunvangur 1-3: 0,6 bílastæði per íbúð. Íbúðafjöldi eru 64 íbúðir sem gerir 38 bílastæði.

-Þjónustumiðstöð: 38 bílastæði.

-Íbúðir A, B og C: 0,6 bílastæði per íbúð. Íbúðafjöldi er 118 sem gerir 71 bílastæði.

Samtals er bílastæðaþörf því 261 stæði, þar af er fjöldi bílastæða á yfirborði 137 talsins og 124 í kjallara.

Bílakjallarar

Gert er ráð fyrir að stækka núverandi bílakjallara sem tengist Hraunvangi 1-3 og hjúkrunarheimili og bílastæðum fjölgað um 16, þ.e. úr 44 í 60 stæði. Þar sem mörg bílastæði falla út vegna nýbyggingana þá er gert ráð fyrir að gera bílakjallara með 63 bílastæðum norðaustan við núverandi hjúkrunarheimili sem mun þjóna öllu svæðinu. Úr þessum bílakjallara verður tenging yfir í hjúkrunarheimilið, þannig að íbúar í húsum C og D geti gengið þurrum fótum á milli húsa.

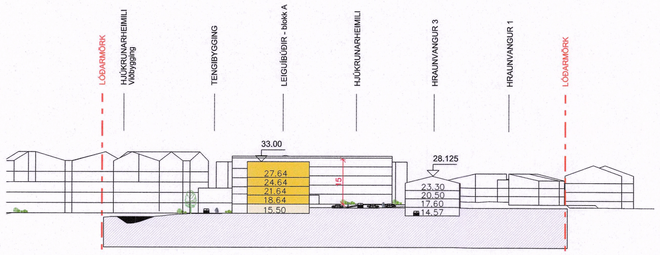
Hjólaskýli

Leyft er að byggja óupphituð, hálfopin reiðhjólaskýli á þremur afmörkuðum reitum skv. uppdrætti. Reitirnir eru staðsettir á við og dreif um lóðina svo aðgengi að a.m.k. einu af þremur sé greitt frá öllum inngöngum. Reitirnir eru 6x15 m og hámarksstærð skýlanna er 90 m2. Hámarkshæð hjólaskýla eru 3 metrar. Vanda skal til útlits hjólaskýlanna og skulu þau hafa samræmt yfirbragð en engin krafa er um að þau séu jafnstór.

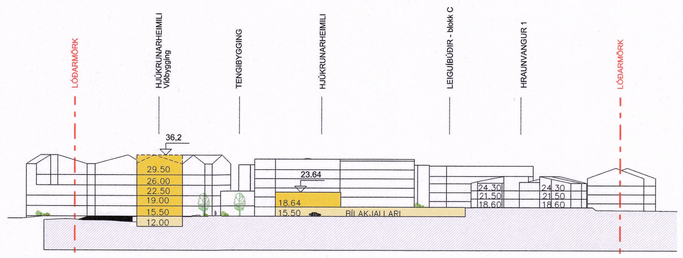
Heildarstærðir þeirra koma til viðbótar við núverandi stæðarheimildir.

Um skýlin gilda almenn ákvæði byggingarreglugerðar.

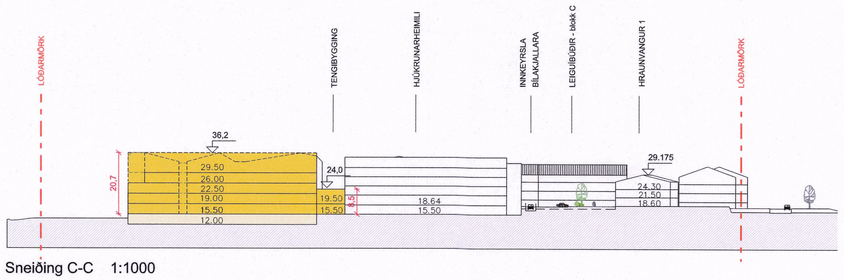
02.04.2025 Gögnum breytt eftir kynningu. Textabreyting: texta var bætt við í kafla um björgunarsvæði og nýjir textar settir inn undir yfirskriftunum "Slökkvivatn" og "Veitur". Á mynd eftir breytingu: Burðarkröfur vegna slökkviliðsbíla voru merktar inn (vestan við núverandi hjúkrunarheimili og bílakjallara (þar sem hámarksburðargeta er 16 tonn). Burðarhæf aðkomuleið Slökkviliðs var punktuð inn frá bílastæðum á milli byggingarreits B og F1. Beygjuradíusar á götum voru stækkaðir þar sem þurfti vegna umfangs slökkviliðsbíls, eitt stæði tekið út á yfirborði og fært í kjallarann í staðinn í bílastæðabókhaldinu, hjólaskýli við byggingarreiti C og D hliðrað örlítið.



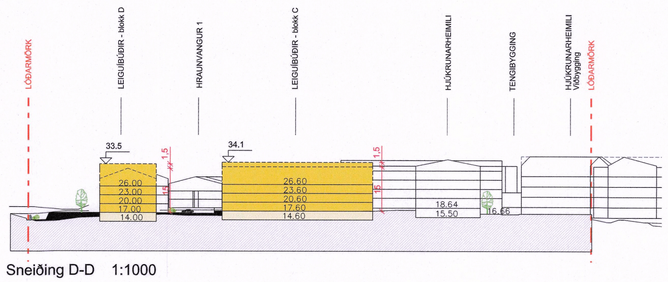
Sneiðing A-A 1:1000



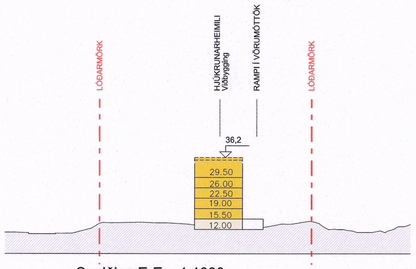
Sneiðing B-B 1:1000



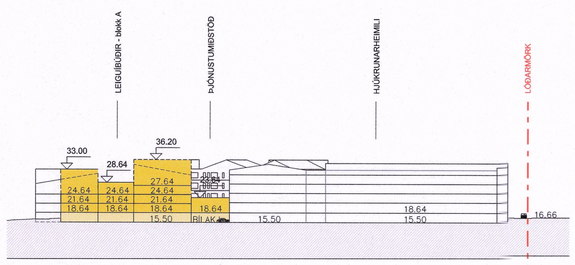
Sneiðing C-C 1:1000



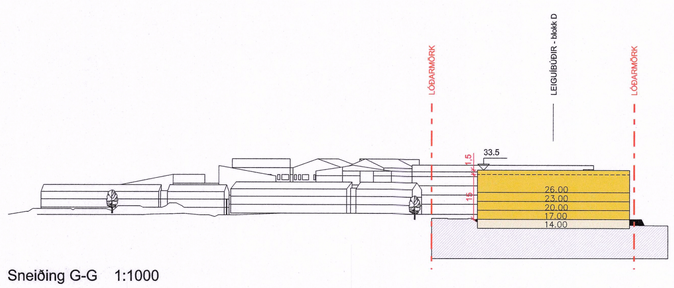
Sneiðing D-D 1:1000



Sneiðing E-E 1:1000



Sneiðing F-F 1:1000



Sneiðing G-G 1:1000

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 03.04. 2025

Hafnarfjarðarbær
Skipulagsfulltrúi

f.h. skipulags-og byggingarráðs

og í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 10.04. 2025

Bæjarstjórinn í Hafnarfirði

Í skipulagsnefnd Garðabæjar þann 30.04. 2025

f.h. skipulagsnefndar

og bæjarstjórn Garðabæjar þann 20 15.05.2025

SKIPULAGSSVIÐ GARÐABÆJAR

Bæjarstjórinn í Garðabæ

Tillagan var auglýst frá 31.01. 2025
með athugasemdafrestl til 17.03. 2025.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 02.07. 20 .

HRAFNISTA HRAUNVANGI 7

Teiknað af: SRG | Yfirfarið af: OKF
Mælikvarði: 1:1000 | Dags. frumútg.: 25.09.2024

■ Hönnunarstjóri: Hönnunarstjóri ☐ Hönnuður aðal-/séruppdrátta:

☐ Halldór Guðmundsson kt.140548-2439
☐ Freyr Frostason kt.170470-4869
■ Oddur Kr Finnbjarnarson kt.280259-3229
☐ Paolo Gianfrancesco kt.080176-2879
☐ Ragnar Auðunn Birgisson kt.230160-4499

THG ARKITEKTAR
Faxafen 9 108, Reykjavík kt: 440703 - 2590
sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

07-004-37	0401		25.09.2024
Verknúmer	Teikninganúmer	Útgáfa	Dagsetning

Upphaflegt blaðstærð: A1