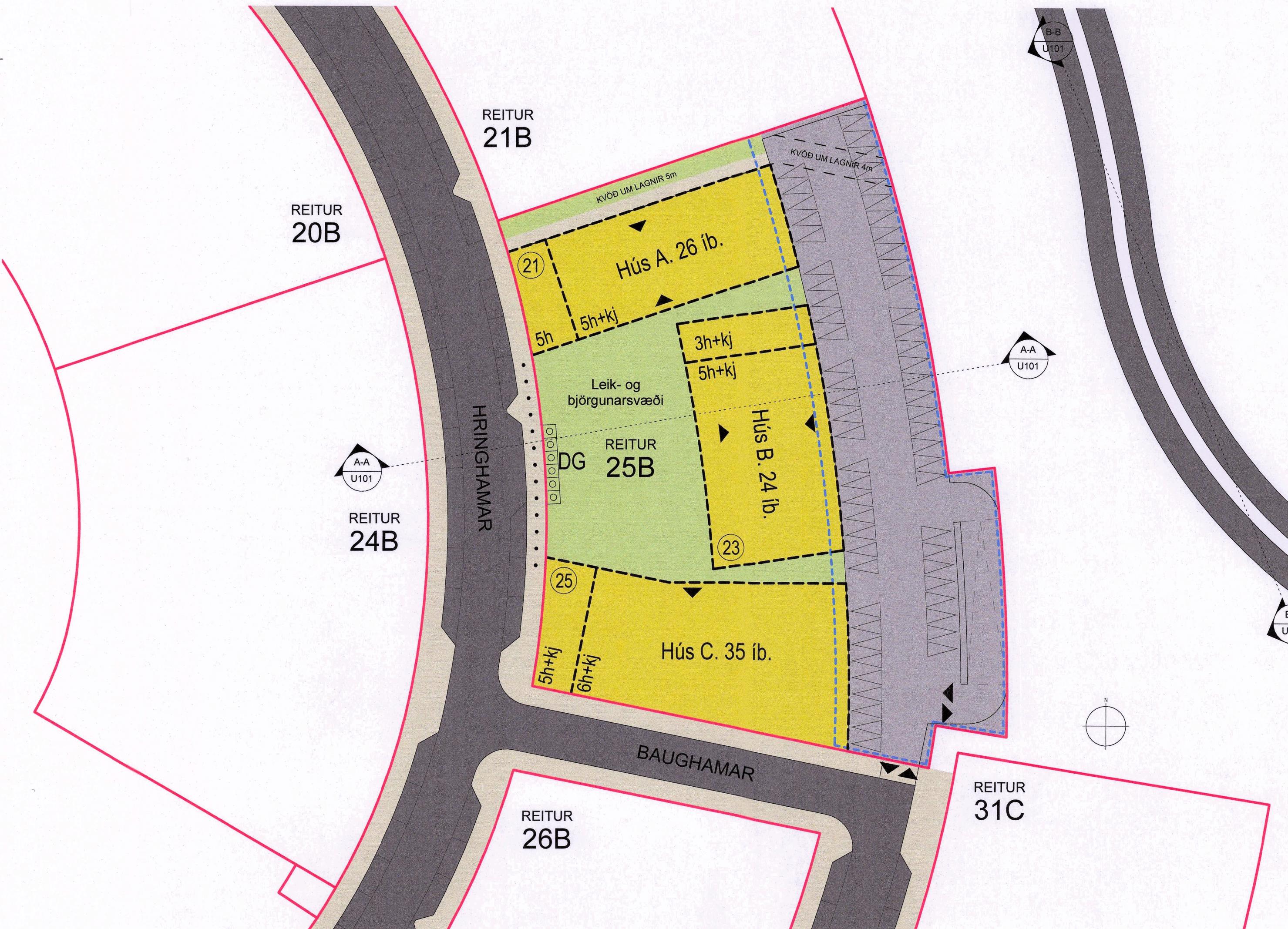
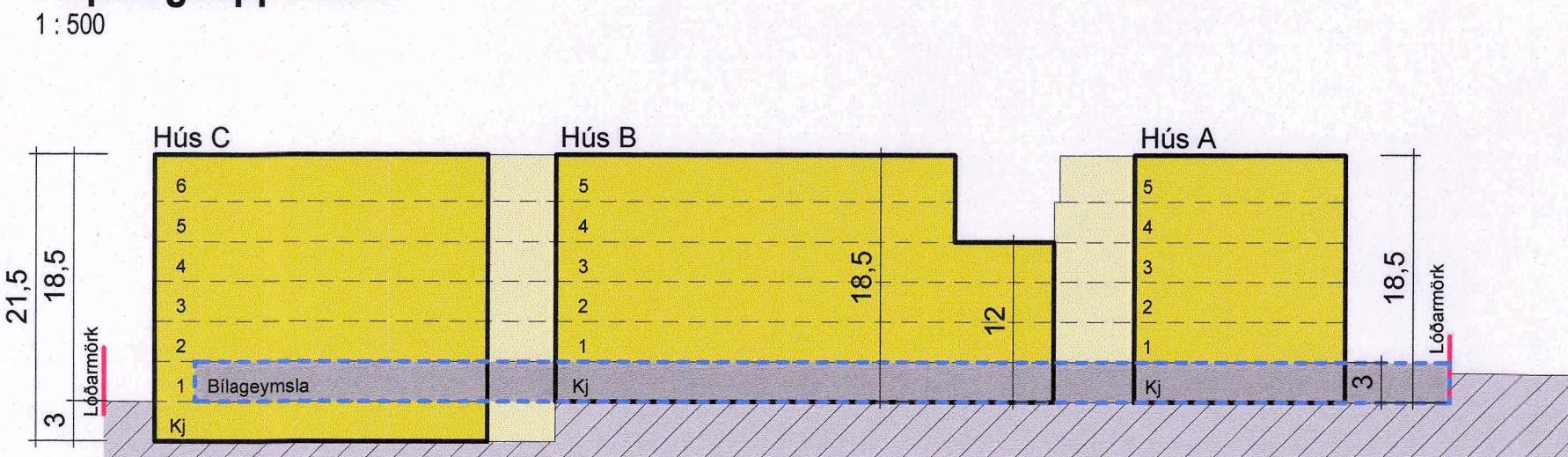




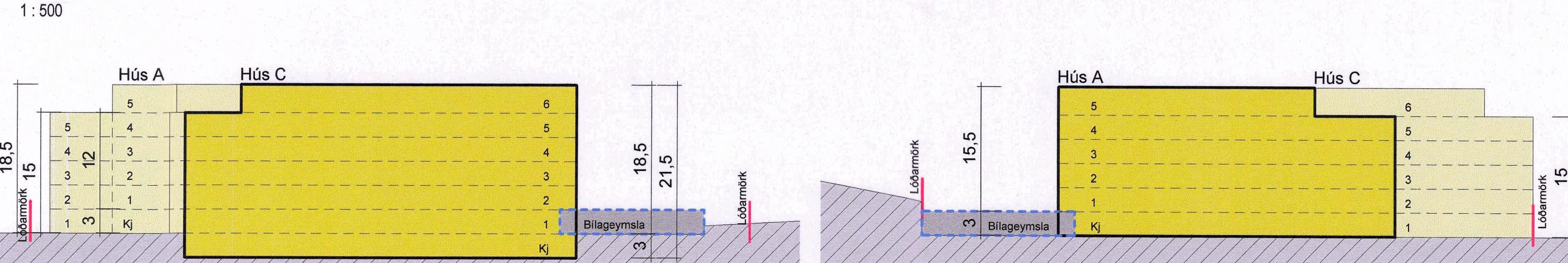
# Deiliskipulag - Hamranes Hringhamar Reitur 25.B



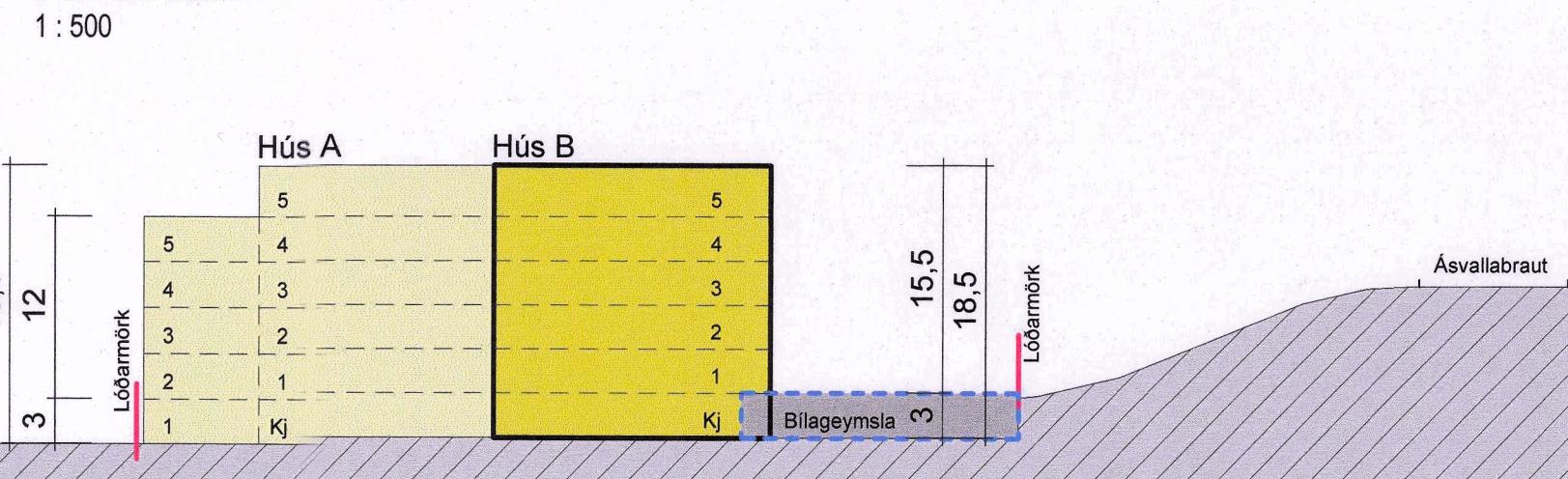
## Skipulagsuppdráttur



## Austur útlit

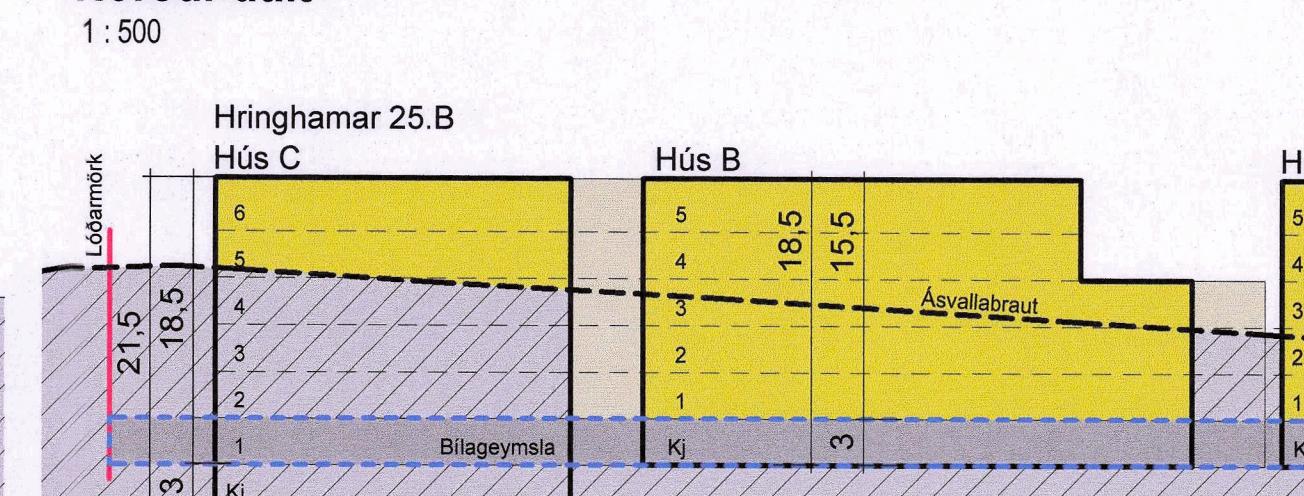


## Súður útlit



## Snið A-A

## Norður útlit



## Snið B-B

## GREINARGERÐ

### ALMENNNT

#### Inngangur

Um er að reða nýtt deiliskipulag á lóði í Hamranesi sem er hluti af svæði M3 í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Deiliskipulagi tekur til reits 25.B austan Hringhamars og norðan Baughamars með 279m<sup>2</sup> lóðarstækkun fyrir uppkverfslabrat um bilastæðum. Ekcert deiliskipulag er til fyrir lóðina.

#### Afmörkun, aðstæður og markmið

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af lóðarmörkum reits 21.B til norðurs, Hringhamri til vesturs og Baughamri til suðurs. Til austurs er landhali upp að Ásvallabratar þar sem engar byggingar verða. Heilstu markmið nys deiliskipulags eru að fylgia eftir aðfönum aðalskipulags um framboð að heilstu gerðum ibúðarhusa.

Deiliskipulagið hefur auk þess það að markmiði að skapa skjölögð og sólrik græn svæði fyrir ibúa Hamranes. Byggingar opnast í suður/vestur þess að græn svæði nýti sólar og héis frá norðlægum vindutáttum. Þá er horft til þess að birtuskilyrði innan ibúða verði með sem besta móti. Bilastæðum er komið fyrir að bakið byggingar á tveimur hæðum til að lágramað áhrif heira á umhverfi.

#### Deiliskipulag

Þrjár byggingar eru á lóðinni. Bygging A er nyrst á lóðinni, bygging B er fyrir miðri lóðinni og bygging C er syðst. Eitt stigihús er í hvern byggingu. Flóttaleiðir eru tryggðar með tveimur sjálfaðum leidum í hvern ibúðu.

#### Nýtingarhlutfall

Lóðin er 5.620 m<sup>2</sup> að stærð og nýtingarhlutfall að háríki 1,4 miðað við byggingarmagn ofanjarðar og 1,9 miðað við heildarbyggingarmagn. Í husi A og B er hluti kjállarahæðar ofanjarðar og reiknast sá hluti til nýtingarhlutfalls.

#### Hæðir húsa

Byggingar eru 3-6 hæðir. Bygging A er 3 hæðir + kj, bygging B er 3-5 hæðir + kj og bygging C er 5-6 hæðir + kj. Byggingar stallast í tak til landsteg og til að tryggja upptrot í útliti bygginga. Stólin bygginga bætir ekki einungis útlit bygginga heldur býr til móglileika á þákvíslum, eykur útsýni og nýfir sólaráttar að fullu. Möguleiki á pakibúðum veitir aukin gæði og fjölbreyti í ibúðasamsetningu.

#### Ibúðarfjöldi

Að háríki eru 85 ibúðar á lóðinni.

#### Hædir húsa

Byggingar eru 3-6 hæðir, 5 hæðir meðfram Hringhamri. Húsini liggja að hluta að Hringhamri og mynda götukassa en opnast svo með grænu svæði að milli til suðurs.

Húsini hækka til suðurs og fylgja landhala og legu Ásvallabratara upp hlíðum.

Lóðin liggur að landhala upp að Ásvallabratar og myndar því ekki skugga á önnur hús eða hlíðar þegar söl er frá suðvestri. Lágmarks skugavarp fellur á reit 21.B þegar söl er frá suðri enda hafa hædir byggingar og stadsættum teknar til litill til þess.

Vindahuganir sýna að sterð og lega bygginga á lóðinni og nálagum lóðum myndar mjög gott skjöl gegn norðanmáli og gott skjöl fyrir suðaustanátt.

Hæri hædir bjóða upp að bæti landnýtingu, stærri græn svæði, skjöl gegn ríkjandi vindutáttum og góðar útsýnislíktu. Stólin bygginga gefur tækifæri á þákvíslum með fulla nýtingu sólaráttar.

Stólin bygginga bætir fjölbreytileika í útliti bygginga og gerir bannig byggingarnar á hugaverðari. Möguleiki á pakibúðum veitir aukin gæði og fjölbreyti í ibúðasamsetningu.

Hækkuun bygginga til austurs bætir bírustig ibúa, eykur útsýni og opnar byggingarnar til austurs. Að öðrum kosti yrðu byggingarnar lagar í landslaginu vegna hins mikla landhalla til austurs.

Aukin hæð byggingar eykur græn svæði á lóðinni sem eru skjölögð og sólrik útvistarsvæði.

#### SKILMÁLAR

##### Afangaskipting

Byggingar verða byggðar í þremur áfengum A, B, C. Hver áfangi er sjálfstæð eingin. Þannig getur hver áfangi holtið úttekt byggingarfulltrúa þó hinri áfangarnir séu enn óbyggðir.

Til að uppfylla kröfum til meðan meðan á framkvæmdum stendur, verður leyfilegt að nýta önnur svæði en svæði áskreindra bilastæða undir bilastæði. Sem dæmi verði timabundið leyti að leggja bilum á svæðum samhlíða góðum að lóð og á skigreindum gerðsvæðum.

#### Bila- og hjólastæði

Bilastæði er að 2 hlóðum innan lóðar, staðsett til austurs gegnt Ásvallabratar. Innakstur til bilastæði er frá Baughamri. Miðað er við 1 stæði á ibúð sem eru minni en 80 m<sup>2</sup> og 2 stæðum á ibúð sem eru stærri en 80 m<sup>2</sup> miðað við nettóflórlíðarflatar. Gert er ráð fyrir að um 33% ibúða verði yfir 80m<sup>2</sup> og því er gert ráð fyrir 110 bilastæðum á lóð að lágmarki, þar með yfir 55 yfirbyggðum.

Gera skal ráð fyrir a.m.k. hjólastæði pr. ibúð i bar til gerðu rými. Heimit verði að hafa bilastæði fyrir hreyfihálaða og deliliba á innskot í garði milli bygginga. Gert er ráð fyrir að fjarir delilibrar minnið bilastæðapör um 20 bilastæði.

#### Lóð

Leyfilegt er að byggja 1-3 smáhýsi á lóð, samtals allt að 150m<sup>2</sup>, fyrir hljóð eða sem aðstöðu fyrir ibúa.

#### Hædir og þök

Bygging A er 4-5 hæðir + kj, bygging B er 3-5 hæðir + kj og bygging C er 5-6 hæðir + kj. Lyftuhattar mega n. 1,5m upp fyrir fista pakkota. Þakform er frjálist. Heimit er að hafa paksvalr á öllum byggingum.

#### Sorþ

Sorþ verður í djúpgámarum samkvæmt reglum Hafnarfjörðarbæjar. Djúpgámar verða staðsett innan lóðarmarka og verða þeir þjónustuðir frá Hringhamri.

#### Svalir

Heimit er að svalir nái út fyrir byggingarreit.

#### Níðurstöður útreikninga

Við útreikningu hjókorta er tekið tillit til umferðarmagns, hráa, hlutfalls pungra ókutækja og lögunar lands. Umferðarlötur eru æzaðar miðað við framtíðar umferð (þreyttar ferðavenjur) og effir uppyggingu á reitnum. A hjókortum er sýndur umferðarlöðir og umferðarlötur, effir uppyggingu í Hamranes. Hjókort er reiknað í prividd.

Hljóðstöðig reiknast í engum tilvikum yfir kröfum reglugerðar við húsveggj í ibúða á miðsvæðum, þ.e.  $L_{Aeq} \leq 65$  dB. Í flestum tilfelli um er hjóðstöðig við þá húsveggj byggingarna sem vísa inn í inngráð reitnum (á milli bygginga) undir  $L_{Aeq} \leq 55$  dB í góðum uppvið byggingar og stenst kröfur reglugerðar. Hugsanlega þarf mörk, lagan veggi eða gróður að skyla útsýnum fyrir umferðarlöðar frá Hringhamri.

Í öllum tilvikum skal tryggja að hjóðstöðig innan ibúða sé innan skigreindra marka,  $L_{Aeq} \leq 30$  dB. Þarf þa að taka mið af útreiknuðum hjóðstöðum utanhusss við ákvörðum hjóðeinhængrunar glugga, úthlöða og loftára þannig að jafngildishjóðstöðig innanhusss sé innan við 30 dB(A), eins og krafst er. Huga þarf sérstaklega vel að þessu þar sem hjóðstöðig umið við ibúðar er um eða yfir 60 dB(A).

Með tilvisan til framkvæmda athugasemda og ábendinga er bárust er tillagan var kynnt var 7. hæðin á húsum nr. 23 og 25 tekin út úr deiliskipulaginu og húsini lækkad sem því nemur; fjöldi ibúða verður 85 í stöð 90 sbr. kynnta tillögum og ákvæði rammaskipulagsins; djúpgámar verða innan lóðar.

### SKILMÁLATAFLA

Lóðarstærð	5.620 m <sup>2</sup>
Hámarks byggingamagn ofanjarðar	7.870 m <sup>2</sup>
Heildarbyggingamagn	10.700 m <sup>2</sup>
Nýtingarhlutfall ofanjarðar	1,4
Nýtingarhlutfall miðað við heildarbyggingamagn	1,9
Heði bygginga	3h-6h
Hámarksheiði	18,5 m
Ibúðarfjöldi hámark	85
Bilastæðarfjöldi lágrmark	110

### LÓÐARFRÁGAGUR

Gert er ráð fyrir skjölögðum og sólrikum almenningarsgráði á lóðinni. Garðurinn opnun bygginganna til suðurs/vesturs veitir móglileika á skjölögðum og sólrikum almenningarsgráði á lóðinni.

Leitast skal við ófrágangur verði metnaðarfullur með leiksvæði, fjölbreyttum gróðri og ivrusvæðum. Þar sem garðar verða ekki ofan á kjállara er möguleiki á hærri trjágröndi sem getur myndat skjöl og skermun frá umferð, t.a.m. meðfram Hringhamri. Bilastæðin verða brottin upp með gróðri og gróðrerkjurnum. Notast verður við blágrænar ofanverðalínusíður á lóðinni eins og kostur er. Ofanverðalínusíður eru unnar í samráði við þaðanritið þar sem hlíðin fyrir lóð er í eigu Hafnarfjörðarbæjar, sjá skýringamynnd.

Æskilegt er að snjóbræðsla sé í stéti við djúpgáma og á heilstu gónguleiðum innan lóðar.

### HLJÓÐOHÖNNUN - UMFERÐARHÁVADÍ

#### Almenningur

Almenning skulu byggingar og önnur mannvirkni hönnuð og byggð bannig að heilstu og innra umhverfi sé ekki splitt að völdum háváða og óþegindum óháváða verði halddi í lágrmarki. Háváði sem fólk skynjar skal vera viðunandi og ekki hæri í svo að þa geti sofni, hvilst og starfað við ólliþing skilyrði.

Hljóðstöðig er reiknað samkvæmt reglugerð um háváða nr. 724/2008. Við hjóðstöðireikninguna er notað að hvadareikinnoti Spacemaker og hjóðstöðig reiknað samkvæmt samnorrænu rekilmikilni í samræmi við kröfur reglugerðar. Niðurstöðu hjóðstöðs miðast við upplýsingum um ætlaðar hædir og gerðir nýbygginga ásamt upplýsingum um fyrirhuguð hús á nærliggjanum lóðum.

I reglugerð um háváða nr. 724/2008 eru sett fram viðmiðunarnorm fyrir leyfilegan háváða vegna umferðar ókutækja við ibúðarhúsnaði á miðsvæðum. Viðmiðunargildi fyrir hjóðstöðig innanhúss miðast við lokða glugga en opin loftráðar. Þess skal einig gætt að hjóðstöðig sé undir  $L_{Aeq} \leq 55$  dB á dvalarsvæðum á lóð.

#### Ibúðarhúsnaði á miðsvæðum 65 dB

Reisa á nýbyggingar á reitnum Hamranes 25.B í Hafnarfjörði og skal hönnun bygginganna miðast við að uppfylla að lágríki við nýbyggingarreglugerðar um nr. 112/2012 með áðronnum breytingum skv.

Nánari útsýningar á kröfum byggingarreglugerðar til hjóðstöðar má sjá í leitbeiningum Mannvirkarstofunnar. Byggingarreglugerðar eru vísad í staðalsins IST45:2016 Hljóðstöð - Flokkn ibúðarhúsnaðs. Kveðið er á um að hjóðstöðarhónunn nýbygginga skuli að lágríki uppfylla kröfur hjóðstöðarlokksins C í IST45:2016. Kröfur skulu uppfylla í samræmi við fyrirhugaði notkun bygginganna.

Samkvæmt IST45:2016 gilda ólikar kröfum fyrir um hjóðstöðinni og óutsýnum vegna umferðar effir notkun rymma. Í tilfum 3 og 4 staðalsins eru kröfur staðalsins settar fram fyrir ibúðarhúsnaði og gistið með tilvisan í kaffi 6 og 10 í staðnum. Einig skal þess gætt að hjóðstöðig á dvalarsvæðum undir  $L_{Aeq} \leq 55$  dB, s.p.e.