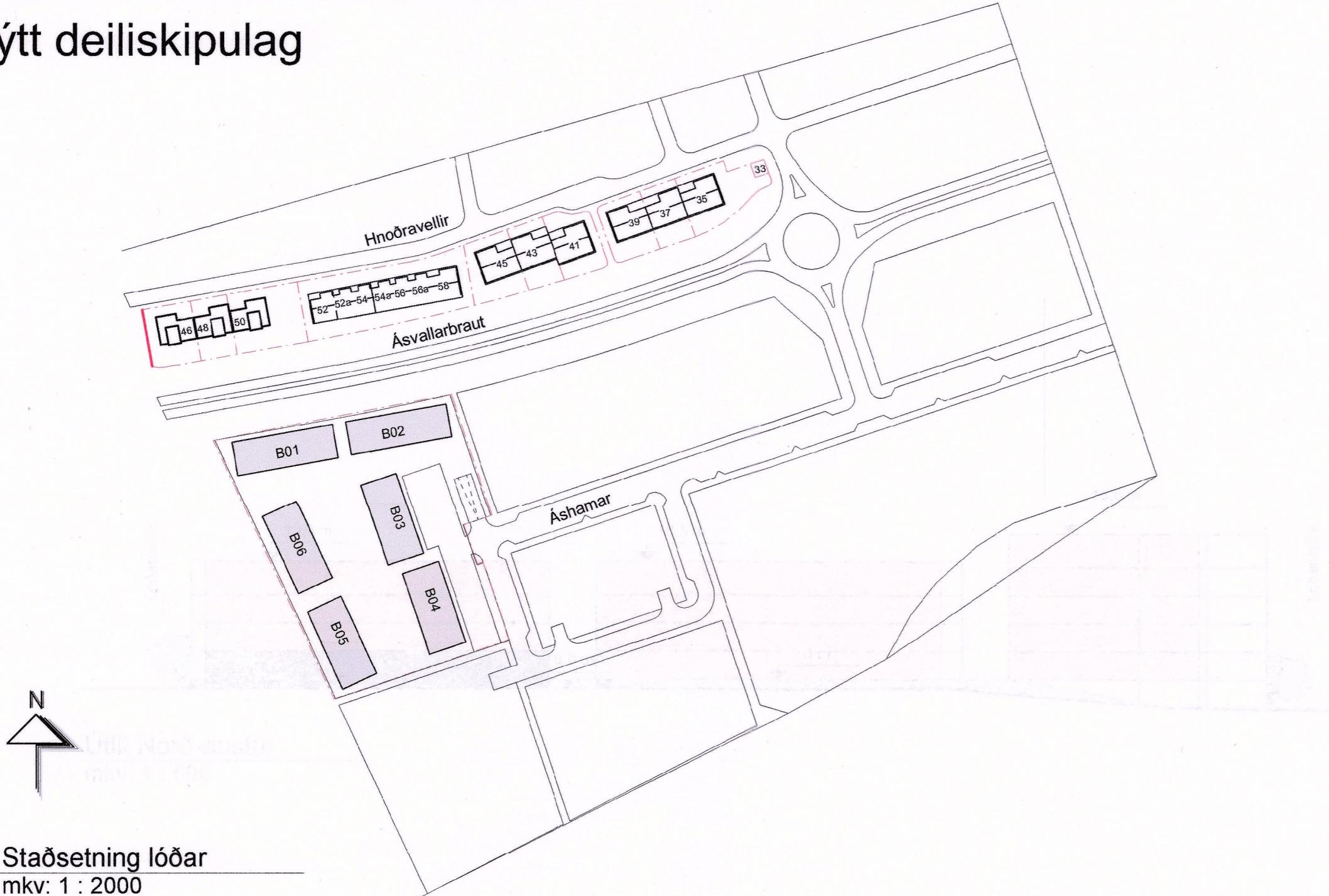


# ÁSHAMAR Í HAFNARFIRÐI

## Nýtt deiliskipulag



### Greinargerð

Skipulagssvæðið – Forsendur og markmið

#### Stærð og afmárunar skiptulagssvæðis

Skipulagssvæðið eru meðan náiðir, 1A og 2A, sem verða sameinaðir í eina lóð og verður fjallað um þá í þessari greinargerð sem síða.

#### Jafnfarmat verður óstaknud til austurs til að koma fyrir djúpgánum.

#### Landsnotkun – aðaleiknispulag

Um er að reða lóð þar sem ekki er hafin uppyggning en gert er ráð fyrir ibúðabugð sem stýrur markmið um þéttingu byggðar og fjölbreytni í ibúðagerðum samkv. staðfestu aðalskipulagi Hafnarfjardar 2013-2025. Lóð er áhersla á gott aðgengi að útvistarvæðum. Aðkoma að svæðinu er frá Ásvallarbraut.

#### MeginkarMRI

I tilgangið er leistast við að mæta þeim markmiðum sem sett eru fram í aðalskipulagi Hafnarfjardar og rammaskipulagi fyrir Hamranes frá október 2020. Lóð er áhersla á fallteg og heilneftum umhverfi, fjölskylduvana byggð i góðum tengslum við náttúruna og snyrtileg og grðursælt umhverfi. Staðloð verður að fjölbreyti í ibúðagerð sem þjónar festum þjóðlelags- og aldurshóum. Göngutenging verður að milli byggjingu og að nágrannalóðum.

#### Staðloð við rammaskipulag

Til að koma til móls við þau markmið sem lýst er í rammaskipulagi er ástaklega lóð að eftirfarandi skilyrði verði uppfyllt: Fjölbýli skulu vera á lílinu 3-5 haðir, jarðhæð á útvöldnum stóðum með haðri loftlaður vegna atvinnustarfsems, sameigning rymni skulu vera björt og búa yfir sterkuun arktíkskum gæðum, hað byggings og fyrirkomulug skal taka mið af vedorfari, bílastæði skulu ekki leyja sig lengra inn á útsvæðið en um 18 m, fórðungur útsvæðis á lóð skal að hármarki tekið undir bílastæði, efta skal sjálfbærar áherslur með blágránum ofanvatnatslausum og staðsetja skal göngusluða um hvernig í námuðu við náttúru en einig inni á lóðum.

#### Umhverfisþættir

##### Hljóðvísir

Huga skal að einfisvali og hönnun byggjanna bannig að hljóðsteg vegna hávaða verði innan viðmiðunarmarka. Þetta gildir þaði um byggjingu og útými. Hljóðvísir eru íslenskum meðan hljóðstegur að hljóðstegum og endurkasta.

##### Véðurfar

Almennt má segi um veðurfar í Hafnarfjörði að vetur eru mildir, frekar skjálftir og gjarnan umhleypingasamir, en sumur eru svöl. Innigarðar opnast til suðurs með góðu skjóli fyrir norðanáttinni á sumrin en samkv. Hverfaskipulagi Skarðshlíðar í Hafnarfjörði þá er hafgola úr norðvestri ríkjandi að sumarlagi að degi.

##### Stórgagna

Við ófyrir að upplýsingar reitins skal leistast við að haðri húsa taki mið af staðsetningu sínni á reitnum m.t. sölaráttar og skuggavarsar. Skuggavarpíð af væntanlegum byggjungum mun ekki hafa teljandi áhrif á sameiginlega innigarða og dvalanými eða næstu lóði.

##### Lýsing á aðalskipulagsvæðigu

Tilgangið gerir ráð fyrir sex fjölylhósum með allt að 170 ibúum. Hað byggingsreit er áæstuð fjarðar til finn haðri með möguleika á kjallara sem nýlist fyrir geyslum. Stoðnaf verður ein ný lóð, um það til 10.880 m<sup>2</sup> að staði. Gert verði ráð fyrir bílastæðum ofanarfðar og náðarjard.

##### Leistast

Leistast er við að gera yfirbragð reitins viðtvanum með fjölbreyttum grðri á sameiginlegum lóðum, sem einig verður leikvæði barna. Hugað verði að vistvænum lausnum í yfirborðsfrágangi. Tryggð verði göngulengsi um reitnum með göngu- og hjólastíglum sem munu liggja í gegnum lóðina og tengast síðar með göngulegum lóðum.

**Atvinnustarfsemi**

Að jördum byggining 04 sem að snúa inn í hvernig er gert ráð fyrir möguleika á atvinnustarfsemi, allt að 585 m<sup>2</sup>. Takmarkanir eru þó á þessari starfsemi og er hér einkum lítið til atriða er varðar umhverfisþættir svo sem hávaða- og lyktarmengunar sem geta heft áhrif á ibúa hversfins. Síð skilmála.

##### Góngulöðir

Góngulöðir um lóðina lengjast við gönguleiðir í borgarlandi. Leiðbeinandi staðsetning er sýnd á uppdrætti.

##### Lóða- og gatnahónum

Samráð skal vera um landslagshónum við aðra löðarhafa og við bæjarfyrvöld að skipulagssvæðinu með því markmið að tryggja heildstaddir yfirbragð hverfisins. Einig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabila, sorpbila og slökkvibila eins og við á fram kemur í reglugerðum.

##### Grður

Leitast verður effir grænu fyrirbragði á reitnum og verða þók hússuna lóðg grænni grðurþekju. Almennt aðgengi mun vera að lóðunum, nema mögulegum sérfræðitareitum.

##### Bílastæði

Gera skal ráð fyrir bílastæðum neðanarfðar og ofanarfðar.

##### Fornleifarverf

Ekkí liggja fyrir upplýsingar um fornleifar að reitnum. Ef fornminjar sem áður voru okunnar fannst við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stóða framkvæmd á tafar og líkynna til Minjastofnunar Íslands, sem ákváðar hvort og með hváða skilmálam verkinu megi framhaldia.

Minjastofnun Íslands mun við framkvæma veltvangskunnun svo fíljot sem auðið er svo skera megi úr edli fundarins. Óheimilt er að halda framkvæmundum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

##### Almennt skipulagsárvæði

###### skipulagsskilmálar, meilíðir og haðablöð

I skipulagsskilmánum koma fram ákvæði staðar og gerð byggingu, þakform, frágang lóða og byggingu og fleira sem hönnuðum ber að fara eftir. Einnig eru þar skýringarmyndir og ýmsar ábendingar hönnuðum og löðarhónum til göggunar á aðstæðum.

###### Víðomil um hönnun og frágang húsa

Bau víðomil sem tilgreind eru hér að neðan að leggja grunninni að hönnun, útfersla og útilti einstakra húsa og lóða á reitnum. Þeim tilgreindum er beint til væntanlegra handhafa byggjargréttar að kynna sér itarlega þessa skipulagsskilmála og þá sér í lagi þau víðomil sem tilgreind eru hér að neðan.

###### Hönnun

Ahersla skal lóða að vandaða hönnun einstakra húsa og svæða sem og efniðin begar kemur að t.d. lýsingu, hellulög og frágangi grðursvæða. Hönnun og efniðin skjölveggja á lóð skal vera í samræmi við hús á viðkomandi lóð.

###### Byggingsarefni

Notast skal við umhverfisverf og endingargöð byggingsarefni skv. byggingsreglugerð.

###### Upptrot og þók

Brjóta skal upp útlit húsa með láréttum og/eða löðréttum flötum. Þók byggingu skulu vera fít.

###### Frágangur lóða

A löðréttuprætti skal að koma fram: Yfirborðsfrágangur lóðar, heðarsætingar, tegund grðraba, frágangur leiksvæðis og meðhöndun á þókum bilageymalna. Sérslaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnvart umfer. Allur barna aðgang skal vera í samræmi við vísundinna staða. Einig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabila, sorpbila og slökkvibila eins og við á fram kemur í byggingsreglugerðum.

###### Löðarfríslögur

Löðarhafi sér um framkvæmdir að lóðinni. Allur frágangur lóðar skal að jáfnar lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta ibúða. Byggingsáðla ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirtægjandi hönnun.

###### Kvaðir á lóð

###### Kvaðir að lóð koma fram í löðarfeigusamningi.

###### Bílgrenar afanvntalslausir

Gert er ráð fyrir að skiptulagsvæðinu verði notast við bílgrenar afanvntalslausir.

###### Leiksvæði

Gera skal ráð fyrir leiksvæði barna innan löðarinnar. Þar skal gera ráð fyrir leikasæði fyrir yngstu og elstu aldursþópana og og séð til þess að allir ibúar hússins geti notið samveru og fríðseldar.

###### Bílastæði og hjólageymslur

Að lagmarki skal ráð fyrir 1 staði innan lóðar fyrir hverja ibúð að 60 m<sup>2</sup> enn með minni og veitum staðum á þær ibúðum sem að eru stærri en 80 m<sup>2</sup>. Gera skal ráð fyrir yfirbyggum hjólasíklum á lóð eða í kjallara.

###### Ef að delillistæðum verður komið fyrir lóðini eða á sameiginlegu svæði í hvernini er unnt að ferkla bílastæðum sem nemur umfram staðið fyrir ibúð stærri en 80 m<sup>2</sup>.

###### Sambótt atvinnurekurs og ibúða

Vegur möguleika á þjónustu- og atvinnurekursi skal gata þess að atvinnustarfsemi valdi sem minnstum óþegindum vegna bláumurfer, mengunar, hávaða, ljósanotkunar eða annars ónæðis.

###### Hávaði á starfsemi skal vera undir viðmiðum byggingsreglugerðar og IS-T 45.201: Hljóðfæri og hljóðmælingar. Ulfotun- og loftaflasignir skulu ávallt ná upp fyrir þókhæð.

###### Sérkvaði

###### Nýting á reit

Ein ný lóð verður stoðnud á reitnum 1A og 2A sem eimig er staðkluð illi austurs fyrir djúpgáma. Byggingsmagn á lóð og lóðarmáling verður samkv. lii 17. Gert er ráð fyrir að byggt verði ibúðarhúsnæði á fjórum til fimm haðum með möguleika á geyslum í kjallara. Á lóðinni vefur einig lóð verður fyrir hvernig.

###### Stærð húsa, fláttamál og nýtingarlutu

###### Löðarstaðir:

###### Byggingsmagn ofanarfðar A og B-rými (að hármarki):

10.088 m<sup>2</sup>

###### Byggingsmagn nedanarfðar (að hármarki):

16.000 m<sup>2</sup>

###### Heildarhónum til göggunar á aðstæðum:

7.800 m<sup>2</sup>

###### -Bílkjallar (að hármarki):

4.500 m<sup>2</sup>

###### -Geymslur í kjallara byggingu (að hármarki):

3.300 m<sup>2</sup>

###### Nýtingarlutuflut afanfjall:

1.59

###### Heildamálið í náttúrulegum:

2.36

###### Fjöldi ibúða (að hármarki):

185

###### Fjöldi bílastæða (aðstæða):

185

###### Hónum húsa og lóða

Forn húsa er fyrst í innan þeirra til að skipta koma sem deliliskipulag heimilir. Tiltísluhunnar byggingu telst útfarslæra á yfirborði vegjum, þaka, garða og almennra útýrma.

###### Byggingsarefni

Staðsetning byggingsarefna er sýnd að maillíðum og skipulagsupprætti. Byggingsarefni er táknað með rauðugum lit. Heimilt er að fara 50cm út fyrir byggingsarefni til að tryggja upptrot, þó ekki meira en nemur helmingur hlíðar.

###### Háðir húsa

Háðir húsa er gefin upp sem að bindandi haðarhlíð og b) hámarkshæð og veghæð byggingu frá yfirborði bolplötum 1. haðar húsa eru sýndir að deliliskipulagsupprætti sem og hámarkshæð húsa og er hún miðuð við hað yfirgreind haðarkota, gefið upp í meiningum frá yfirborði bolplötum 1. haðar. Mesta hað hússins frá yfirborði bolplötum 1. haðar er 16,6 metrar. Byggingsáðla sem óháði væmlega ná upp fyrir hámarksveggihæð með þóra upp