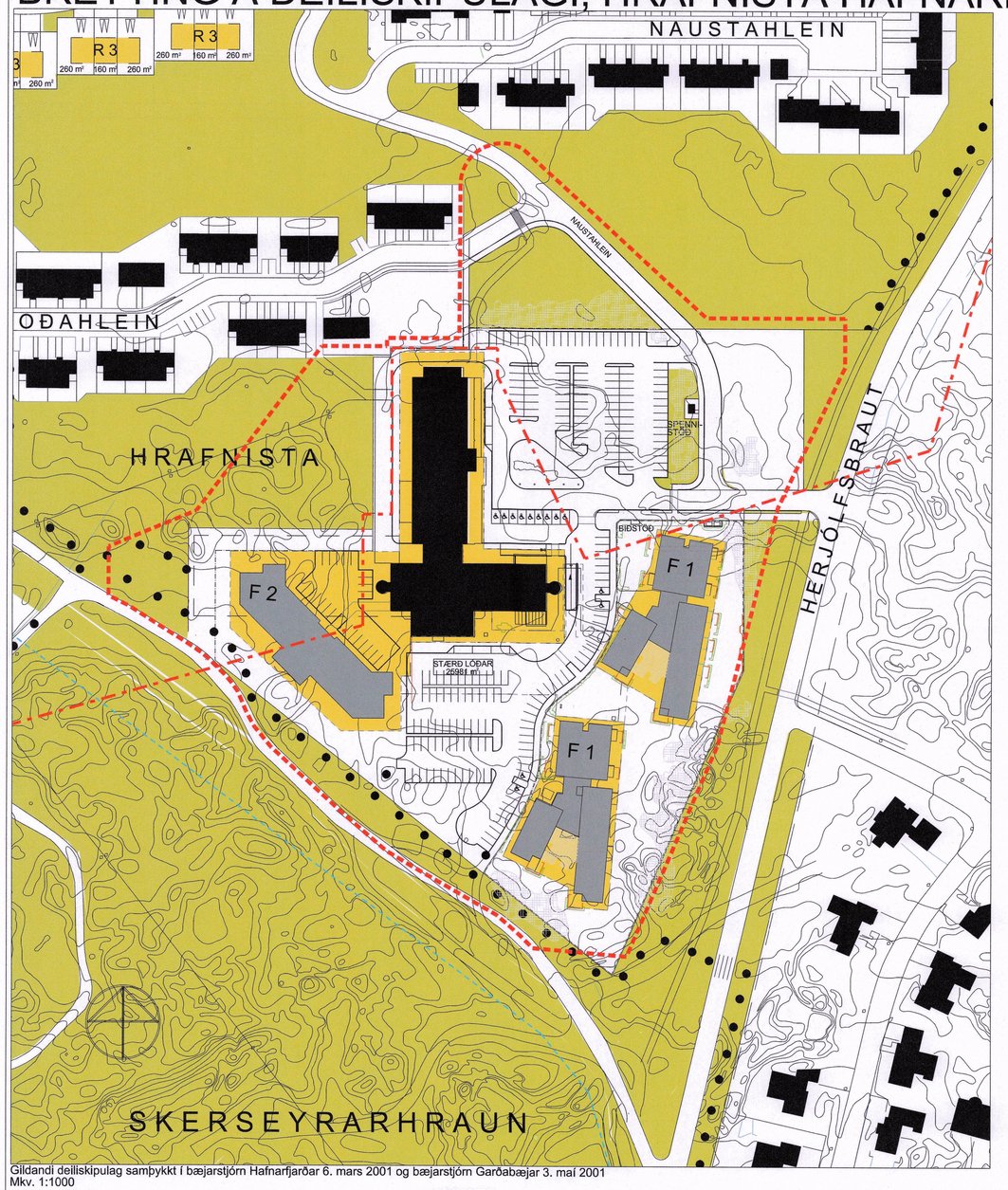
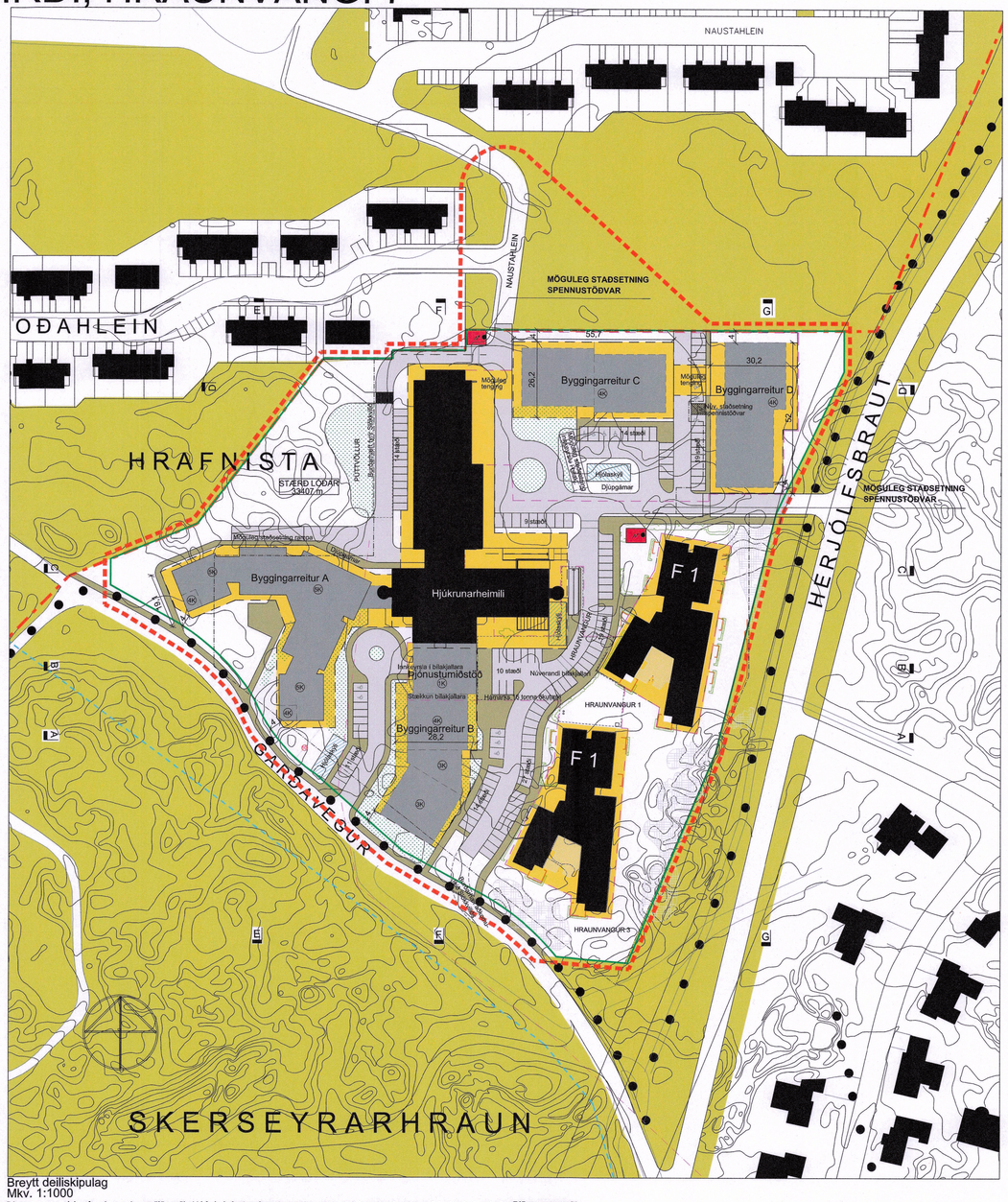
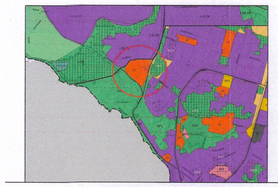
BREYTING Á DEILISKIPULAGI, HRAFNISTA HAFNARFIRÐI, HRAUNVANGI 7



Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 6. mars 2001 og bæjarstjórn Garðabæjar 3. maí 2001
Mkv. 1:1000



Breytt deiliskipulag
Mkv. 1:1000



Hluti Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 staðsetning svæðisins (ekki í mælikvarða)

SKÝRINGAR

- AFMÖRKUN BREYTINGA DEILISKIPULAGS
- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARREITUR BÍLAKJALLARA
- B.reitur A — HJÚKRUNARHEIMILI, VIÐBYGGING - 5 HÆÐIR OG KJALLARI
- B.reitur B — ÞJÓNUSTUMIÐSTÖÐ OG LEIGUÍBÚÐIR - 1-5 HÆÐIR OG KJALLARI
- B.reitur C — LEIGUÍBÚÐIR - 4 HÆÐIR OG KJALLARI
- B.reitur D — LEIGUÍBÚÐIR - 4 HÆÐIR OG KJALLARI
- MÖGULEGAR ÚTLINUR NÝBYGGINGA
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- F 1 — 2 FJÓLBÝLISHÚS, 3 HÆÐIR, 60 ÍBÚÐIR
- NÚVERANDI LÓÐAMÖRK
- NÝ LÓÐAMÖRK
- GÖNGUSTÍGAR INNAN LÓÐAR
- GÖTUR INNAN LÓÐAR
- GRÆN SVÆÐI INNAN LÓÐAR
- SKÓLPLÖGN
- SVEITAFÉLAGSMÖRK
- M2 — LÓÐASTÆRÐIR Í m2
- BÍLASTÆÐI (JÁVÆÐI SKV. BYGGINGAREGLUGERÐ)
- HEIMILT NIÐURRIF
- GÖNGULEIÐIR / GANGBRAUTIR
- GANGSTÉTT
- HVERFISVERNDAÐ SVÆÐI
- NÝ SPENNISTÖÐ
- L — GRENDAVÖLLUR
- ÚTIVISTARSVÆÐI TIL SÉRSTAKRA NOTA
- SJÓVARNARGARÐUR
- HLAÐINN VEGGUR (hluti af sjóvörn)
- FORNMINJAR, NÁNARI UPPLÝSINGAR Í TEXTA

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 í

og bæjarstjórn Garðabæjar þann 20. 15.05.2025

Bæjarstjórinn í Garðabæ

Tillagan var auglýst frá 31.01. 2025
með athugasemdafresti til 13.03. 2025.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 03.07. 2025.

SKIPULAGSSTJÓRI HAFNARFJARÐAR GARÐABÆJAR

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	0400		25.09.2024
Verknúmer	Teikninganúmer	Útgáfa	Dagsetning

Upphaflegt blaðstærð: A1

Hrafnista, Hraunvangi 7

Breytt deiliskipulag: Ný þjónustumiðstöð og þjónustuíbúðir
Staðgreinir: 1400-1-43300010, Landnúmer: 120567

Núgildandi deiliskipulag

Núverandi deiliskipulag „Hleinar að Langeyrarmölum - Tillaga að deiliskipulagi" var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 6. mars 2001 og bæjarstjórn Garðabæjar 3. maí 2001. Deiliskipulagið öðlaðist gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda 28. september 2001. Hluti þessa svæðis hefur verið eyrnamerktur Sjómannadagsráði sem þegar hafði byggt verndaðar þjónustuíbúðir í Naustahlein og Boðahlein. Í þessu skipulagi var m.a. gert ráð fyrir þjónustuhúsi, tveimur fjölbýlishúsum og 4000 m2/ hjúkrunarheimili í tengslum við Hrafnistu.

Ýmsar breytingar hafa orðið síðar, sem tekið hafa yfir hluta deiliskipulagsins:

Árið 2003 var gerð breyting á deiliskipulagi „Hleinar á Langeyrarmölum" vegna „Ný innkeyrsla inn á bílastæði Hrafnistu", samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar og Garðabæjar 20. mars 2003.

Árið 2004 var gerð breyting á deiliskipulagi „Hleinar á Langeyrarmölum" vegna „Íbúða fyrir eldri borgara við Herjólfsgötu" og fluttnings á spennistöð frá Langeyrarmölum að Fiskakletti; samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 15. júní 2004 og í bæjarstjórn Garðabæjar 24. ágúst 2004.Árið 2016 voru lagðar inn tillögur af breyttu skipulagi sem gerði ráð fyrir 4 íbúðarhúsum alls 140 íbúðum ásamt þjónustubyggingu sem tengir hluta nýbyggingar við Hrafnistu.

Árið 2019 samþykkir skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar tillögna frá 2016. Hún öðlaðist ekki gildi.

Árið 2021 var send inn fyrirspurn um að hefja byggingu á tveimur af fjórum íbúðarhúsum á lóð Hrafnistu Hafnarfirði.

Árið 2024 var á nýj lögð inn fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi sem að nú er í ferli.

Núgildandi deiliskipulag mun gilda áfram fyrir núverandi hjúkrunarheimili og byggingareiti F1/Hraunvang 1 og 3.

Núverandi mæliblað í gildi

Skilmálar

Lóðarstærð: 25.980 m²
Núverandi byggingarmagn: 22.586 m²
Núverandi nýtingarhlutfall: 0,9

GREINARGERÐ

Staðsetning og afmörkun

Skipulagssvæðið afmarkast í austri af Herjólfsbraut og meðfram syðri og vestari mörkum Garðavegar. Norður mörk svæðisins eru við íbúðahús við Boðahlein og Naustahlein. Aðalaðkoma umferðar að svæðinu er um Herjólfsbraut í austri. Taka skal fram að vegbútur sem sést suð-vestan skipulagssvæðisins á nýjum deiliskipulagsuppdrætti en ekki á þeim eldri er þegar til staðar og því ekki um nýjan veg að ræða.

Yfirbragð og gerð núverandi byggðar

Dvalarheimili aldraðra sjómanna við Hrafnistu er hæsta byggingin á svæðinu (4 hæðir, kjallari og ris) og sker sig nokkuð úr í landslaginu. Suðaustan við dvalarheimilið eru þjónustuíbúðir að Hraunvangi 1 og 3 sem eru þriggja hæða fjölbýlishús sem byggð voru árið 2003. Norðan til á svæðinu er byggð frá niunda áratugnum, einnar hæðar par- og raðhús við Boðahlein og Naustahlein sem er í Garðabæ.

Breytingar

Markmið breytinganna er að ráðast í umfangsmiklar endurbætur og nýbyggingar til þess að bæta lífsgæði íbúanna og fjölga íbúðum og búsetuúrræðum fyrir aldraða. Í núverandi hjúkrunarheimili eru 200 hjúkrunarrými og áform er um að byggja nýtt hjúkrunarheimili með allt að 118-125 hjúkrunarrýmum. Þar að auki verður breyting gerð á vegtengingunni að Boða-og Naustahlein.

Helstu breytingar eru eftirfarandi:

-Breytingin felst í stækkun lóðar úr 25.980 m^2 í 33.407 m^2 vegna breytinga á bæjarfélagsmörkum.

-Breyting byggingarmagns; ný álma hjúkrunarheimilis (byggingarreitur A) og þrjú fjölbýlishús ásamt einni tengibyggingu/þjónustubyggingu (byggingarreitir B, C og D) á lóðinni sem falla vel að umhverfinu og efla starfsemi Hrafnistu. Heimilt byggingarmagn fer úr 22.586 m^2 í 50.256 m^2 (þar af er byggingarmagn nýbygginga 27.670 m^2).

-Leyfilegur fjöldi nýrra íbúða verður 118 leiguíbúðir fyrir aldraða og í mismunandi stærðum.

-Breyting nýtingarhlutfalls úr 0,9 í 1,5.

-Tilfærsla á spennistöð

Umhverfisáhrif

Skipulagssvæðið einkennist af tilkomumikku hraunalandslagi með náttúrulegri gróðurþekju og ýmsum búsetu- sögu og náttúruminjum. Áhersla er lögð á að vernda þau svæði sem hafa sérstöðu með tilliti til náttúrufars.

Helstu framkvæmdir á svæðinu verða bygging nýrrar álmu vestan megin við núverandi hjúkrunarheimili og þrjú íbúðarhús.

Byggingarreitur nýja hjúkrunarheimilisins hefur verið staðsettur með það í huga að nýta þau svæði sem eru nú þegar til þess fallin að bera byggingu, án þess að það hafi í för með sér óþarfa rask á hrauninu. Hins vegar er ógerlegt að láta hraunið algjörlega ósnortið og er rask á því það sem hefur hvað neikvæðustu áhrifin á umhverfið í deiliskipulaginu. Hraun verður verndað eftir því sem kostur er en sá jarðvegur sem verður fyrir raski vegna uppgraftar verður grædur á ný eða nýttur í landfyllingar á svæðinu þar sem þörf er talin á.

Til að tryggja að hraun sem umlykur framkvæmdasvæðið verði ekki fyrir áafturkræfum skemmdum verður að tryggja að verksvæðið sé vel afmarkað á verktíma.

Leitast verður eftir að skapa þafnvægi á milli nýbygginganna og náttúrunnar þannig að byggingarnar falli vel að umhverfi sínu og verði hluti af heildarmynd svæðisins. Nýbyggingarnar munu þar að auki hjálpa til við að milda ásýnd dvalarheimilisins í tilkomumikilu hraunalandslaginu þar sem þau sunnan og vestan við dvalarheimilið stallast niður í vesturátt.

Umferð mun aukast lítillega um svæðið eins og gefur að skilja vegna aukins byggingarmagns. Hrafnista liggur í útjaðri byggðar og almenningssamgöngur eru lakar á svæðinu í dag. Á tímabili gengu strætisvagnar upp að Hrafnistu en í dag er næsta stoppistöð á gatnamótum Hjallabrautar og Skjólvangs eða í ubþ. 600 m fjarlægð frá Hrafnistu og ekki liggur fyrir hvernig leiðakerfi Strætó muni þróast. Starfsfólk verður hvatt til að hjóla til vinnu ef kostur er en stígar verða góðir og hjólaskýli á 3 stöðum á lóð með gott aðgengi að Inngöngum bygginga. Áhrif á loftgæði og hljóðvist eru metin óveruleg.

Áhrif skuggavarps eru lítilvæg á helstu útivistarsvæði og núverandi byggð sem er jákvætt. Sjá nánar á meðfylgjandi skýringuppdrætti.

Af ofannefndum atriðum má draga þá ályktun að heilt á litið sé umhverfismat ásættanlegt. Samfélagslegur ávinningur breytinganna er gríðarlegur og vegur mun þyngra en þau neikvæðu umhverfisáhrif sem af þeim verða.

Fornminjar

Einu minjar á svæðinu er gata merkt "10" á uppdrætti. Samkvæmt fornleifaskráningu sem var gerð 2005 af Fornleifafræðistofunni þá er varðveislu-og minjagildi lítið.

Frágangur á lóð

Vinna skal með innleiðingu blágrænna ofanvatnslausna við frágang nýrra bílastæða þar sem því er viðkomið til að draga úr álagi á fráveitukerfi. Á lóðaruppdráttum skal sýna hvernig þessum lausnum verður bætt til að tryggja hagkvæma og umhverfisvæna úrlausn á ofanvatni. Blágrænar lausnir geta meðal annars falið í sér notkun á gegndrægu yfirborði, regngörðum og ofanvatnsrásum til að minnka rennsli ofanvatns í fráveitukerfið.

Unnið verður með landlíð í kringum nýbyggingarnar líkt og gert var við Hraunvang 1 og 3 þar sem landmótun þykir til fyrirmyndar og hraun notað í jaðri lóða til stöðlunar þar sem hæðarmunur er mikill. Nánari skil verða gerð á útfærslu/frágangi á lóð á lóðaruppdrætti. sem skila skal inn samhliða byggingarleyfisumsókn/aðaluppdráttum.

Sorp

Djúpgáma skulu staðsettir þannig að þeir séu aðgengilegir fyrir íbúa og sorphirðufólk án þess að trufla gangandi eða akandi umferð. Mikilvægt er að gæta þess að svæðið í kringum gámana séu vel lýst, hreint og með góðu frárennsli til að forðast vatnssöfnun. Frágangur í kringum djúpgáma skal vera vandaður.

Tveir afmarkaðir reitir fyrir djúpgáma eru sýndir á uppdrætti. Staðsetningin er leiðbeinandi og heimilt er að hliðra þeim lítillega ef þurfa þykir við nánari útfærslu.

Björgunarsvæði

Varðandi björgunarsvæði og aðkomu fyrir sjúkra- og slökkvibíla þá er grein 9.8.2 í byggingarreglugerð höfð til hliðsjónar fyrir deiliskipulagssvæðið, en þó lítillega stækkað/aðlagað að stærri tækjum SHS. Meðfram byggingum, sem eru hærri en fjórar hæðir eða með efstu gólfplötu 11 m yfir hæð björgunarsvæðis skulu vera merkt björgunarsvæði. Þetta á við um norðurálmu í hjúkrunarheimili og eru slík björgunarsvæði til staðar í dag. Slík björgunarsvæði eru ekki fyrir suðurálmu í núverandi hjúkrunarheimili, enda um hjúkrunarheimili að ræða með herbergjum en ekki íbúðir með svölum til björgunar. Ekki er krafa um önnur björgunarsvæði á Hrafnistureitnum, en akstursleiðir við húsin geta verið nýttar fyrir slökkvilið fyrir slökkvibíla og körfubíla þar sem það þykir henta. Gera skal ráð fyrir sliku álagi ofan á þaki bílakjallara við byggingareit C og D (27 tonna heildarþunga ökutækis og 18 tonna punktþunga frá einstaka stuðningsörmum). Ekki er gert ráð fyrir akstri körfubíla eða annarra þungra bíla yfir bílakjallara milli hjúkrunarheimilis og byggingar F1 því þar takmarkast þyngd ökutækja við 16 tonn. Skilti verður þar sem bannað er að keyra inn á þakplötu þess bílakjallara. Aðkomuleið verður frá Garðavegi að bílastæðum milli Hraunvangs 3 og byggingarreitar B en slík leið getur verið gerð yfir gras sé það undirbyggt og merkt sem aðkomuleið þungra slökkvibíla. Björgunarsvæðin (þar sem bílar standa) skulu vera a.m.k. 7,0 m breið og þannig staðsett og löguð að auðveld sé að koma við tækjum, stigum og öðrum björgunarbúnaði slökkviliðs. Halli á björgunarsvæði má ekki vera meiri en 1:20. Aðkoma að björgunarsvæðum skal vera eftir a.m.k. 3,5 m breiðum og auðríðuðum vegum. Björgunarsvæðin og aðkoma að þeim skal vera þannig gerð að þau þoli álag vegna björgunartækja. Aðkomuleiðir slökkviliðs að byggingu sem ekki þarf björgunarsvæði skulu vera a.m.k. 3,5 m breiðar. Gera skal grein fyrir aðkomu slökkviliðs og neyðarbíla í byggingarleyfisumsókn.

Slökkvivatn

Tryggja þarf magn og þrýsting slökkvivatns fyrir byggingarnar og verða brunahanar á hepplilegum stöðum til að tryggja nægt og dreift aðgengi til Slökkvistarfa og verður uppfærð staðsetning brunahana valin í samráði við SHS.

Hljóðvist

Hljóðstig utan við hjúkrunarheimili Hrafnistu reiknast alls staðar undir 55dB(A). Nánari upplýsingar er að finna í hljóðvistarskýrslu sem fylgir deiliskipulaginu.

Veitur

Breytingar á lóðarmörkum og byggingarreitum leiða til þess að lagnir Veitna munu lenda undir byggingarreitum og innan nýrra lóðamarka.

Óskað verður eftir færslu lagna sem lenda innan byggingarreita og kostnaður lendir á lóðarhafa. Sérstaklega skal gæta þess að sótt sé tímanlega um lagnafærslur til Veitna.

Kvöð um lagnaleiðir sem lenda innan lóða verða sýndar á lóðarblöðum/mæliblöðum.

Spennistöð

Spennistöðin á lóðinni þjónar byggingum Hrafnistu á lóð og gatnalýsingu á svæðinu utan lóðar.

Stöðin er í dag staðsett við bílastæði á norðaustur hluta lóðar. Í breytingunni felst tilfærsla á stöðinni utar á lóðinni. Aðgengi að stöðinni fyrir þjónustubíla verður frá Herjólfsbraut.

Færsla á götugögnum og lögnum verður á kostnað lóðarhafa. Huga þarf sérstaklega að aðgengi að rafstöðinni fyrir stóra vörubíla.

Þjónustubyggingar skulu vera einnar hæðar og falla vel að umhverfi sínu.