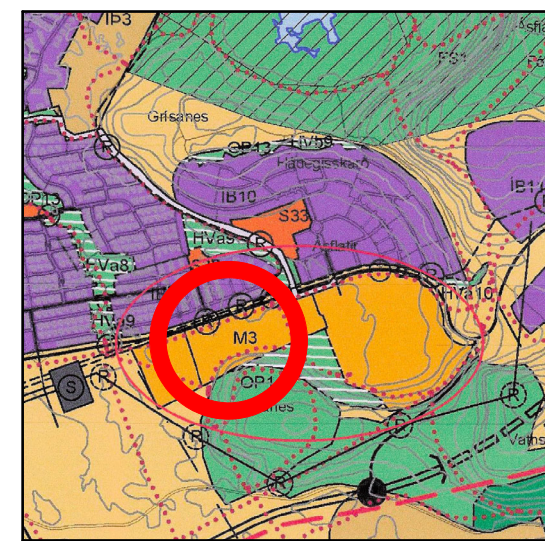
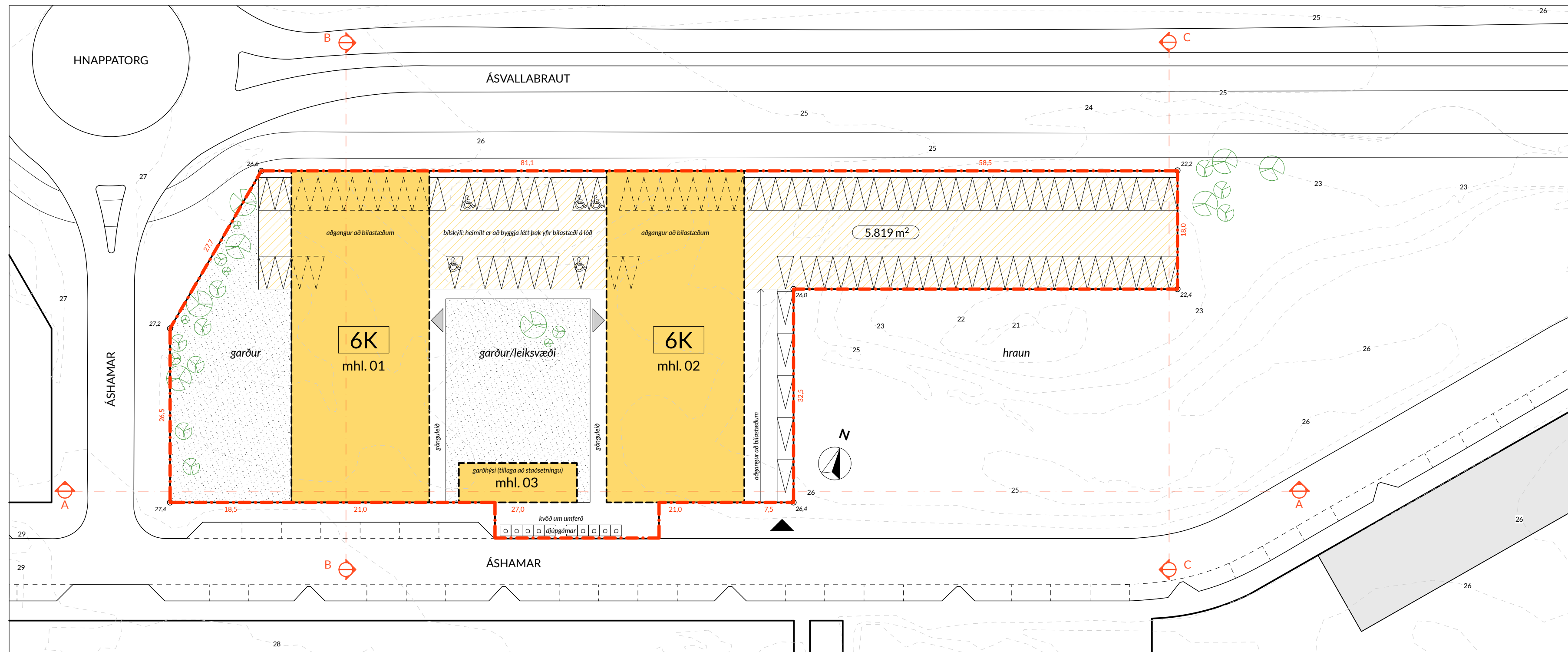


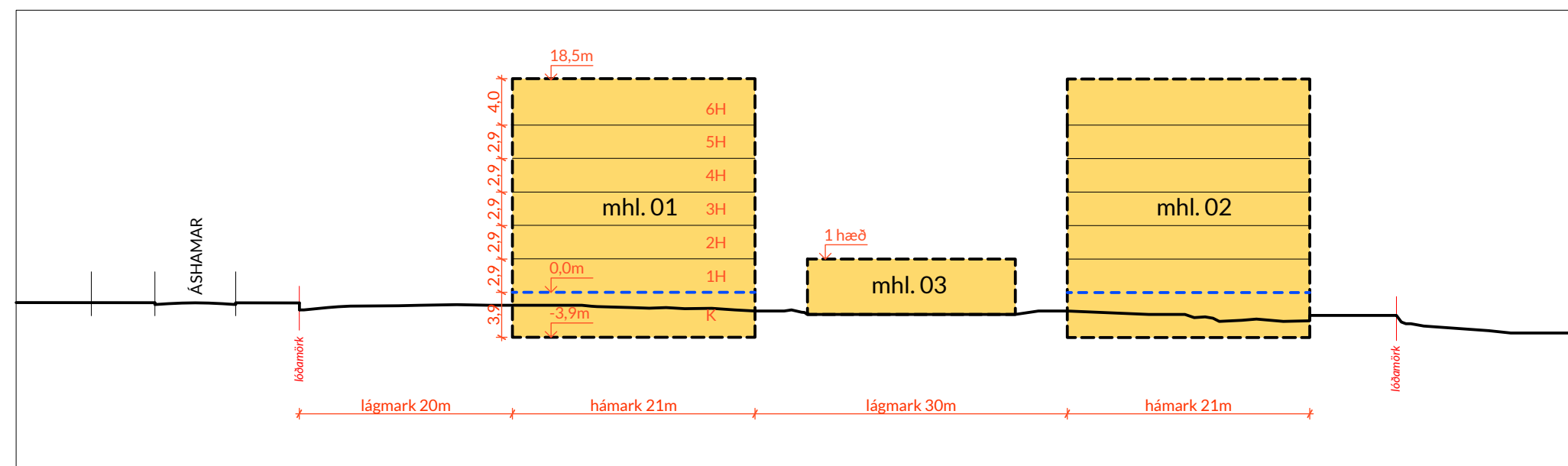
HAFNARFJÖRÐUR/HAMRANES REITUR 4a DEILISKIPULAGSTILLAGA



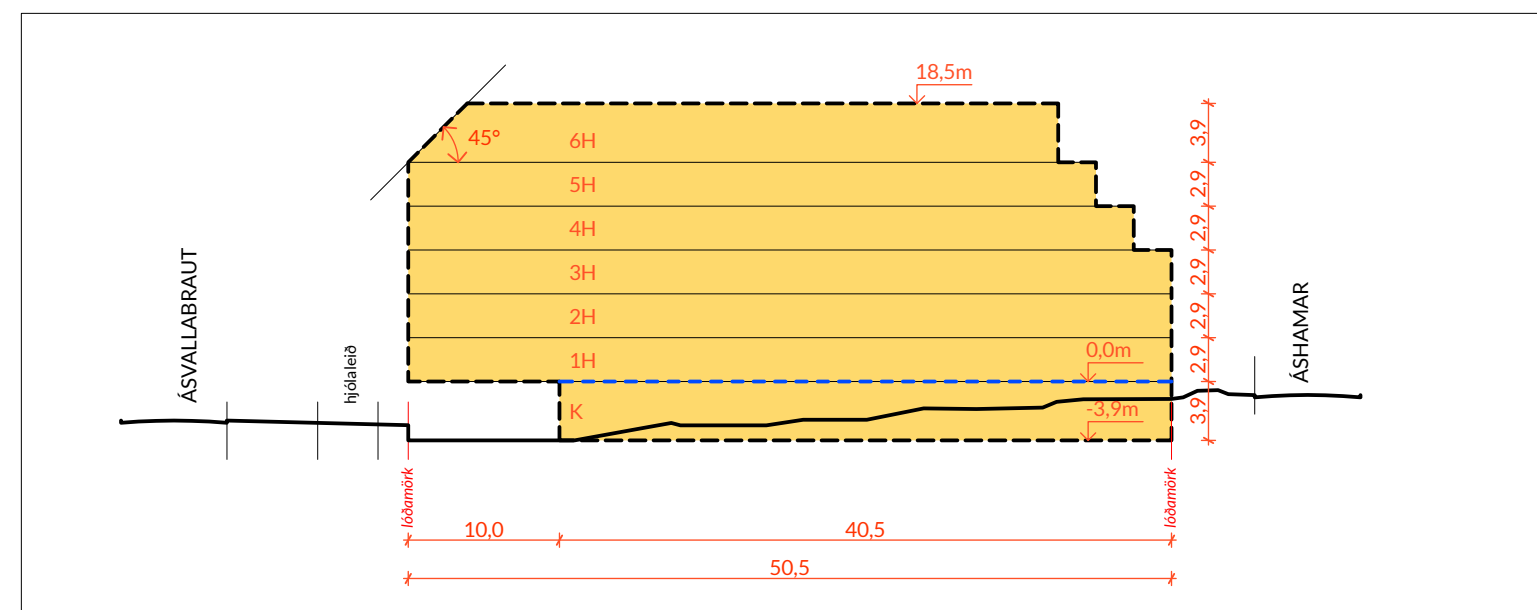
ADALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 2013-2025

- - - Mörk skipulagssvæðis
- Lóð
- Byggingarreitur kjallara
- Byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Leiðbendandi staðsetning gróðurs
- Kvöð um gönguleið
- ○ ○ ○ Djúpgámar
- ▲ Aðkoma að bílarkjallara
- ▲ Aðkoma að íbúðum
- ♿ Bílastæði fatlaðra
- □ □ □ Hjólastæði
- 1RK Fjöldi hæða og rís
- 100m² Flatarmál lóða

Skýringaruppdráttur 1:500



Snið AA 1:500



Snið BB 1:500

GREINARGERÐ

INNGANGUR
Nýtt deiliskipulag á lóð í Hamranesi sem er hluti af svæði í aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Þetta deiliskipulag tekur til lóðar 4a. Þar sem deiliskipulagssvæðið er skilgreint í aðalskipulagi Hafnarfjarðar sem miðsvæði er leyflegt að hafa atvinnustarfsemi á jarðhæðum. Deiliskipulagið er sett fram á einum uppdrætti.

AFMÖRKUN, AÐSTÆÐUR OG MARKMIÐ
Ekkert deiliskipulag er til fyrir lóðina og engin byggð er á lóðinni. Deiliskipulagið afmarkast af Ásvallabraut í norðri og Áshamar í suðri. Helstu markmið nýs deiliskipulagsvæðis eru að fylgja eftir áformum aðalskipulags hvad varðar tryggingu framboðs á helstu gerðum íbúðarhúsa.

Deiliskipulagið hefur auk þess það að markmiði að skapa skjólgott og sólríkt umhverfi fyrir íbúa Hamranes. Staðsetning bygginga gerir það að verkum að garðar lóðarinnar njóti sem mestrar sólar og birtuskilyrði innan íbúða verði með besta móti. Óskað er eftir stækkun á lóð til austurs fyrir bílastæði ofanjarðar samkvæmt uppdrætti.

DEILISKIPULAG
Tvær byggingar eru á lóðinni mhl. 01 og mhl. 02 og tveir stigakjarnar eru í hverri byggingu. Að lágmarki skulu vera 30m á milli bygginganna. Byggingarreitur eru rúm og takmarkast nýting þeirra við nýtingarhlutfall.

NÝTINGARHLUTFALL
Lóðin eftir stækkun er 5.819m² að stærð og nýtingarhlutfall að hámarki 1,7 A-m² ofanjarðar.

HÆÐIR HÚSA
Byggingarnar eru 6 hæðir auk kjallara.

ÍBÚDAFJÖLDI
97 íbúðir eru að hámarki á lóðinni.

SVALIR
Svalir og útbyggingar mega að hámarki fara 1,8m út fyrir byggingarreit. Heimilt er að loka svölum með þar til gerðu gleri. Gervihnattamóttökudiskar á svölum bygginga eru óheimilir.

HÆÐIR OG ÞÓK
Lyftuhattar mega ná 1,5m upp fyrir efsta þakbókta. Þakform er frjálst. Frá þrjúgu hæð við Áshamar skal hver hæð vera inndregin í þrepum um a.m.k. 2,5 metra.

ATVINNUSTARFSEMI
Aukin lofthæð er á jarðhæð húsnanna til að koma til móts við starfsemi eins og þjónustu og afþreyingu.

BÍLA- OG HJÓLASTÆÐI
Íbúðir stærri en 80m² fá 1,5 bílastæði pr. íbúð en íbúðir minni en 80m² fá 1 bílastæði pr. íbúð. Gert er ráð fyrir að um helmingur íbúða verði yfir 80m² að stærð og er gert ráð fyrir 95 bílastæðum á lóð. Ef deilibilastæðum verður komið fyrir á lóð eða á sameiginlegu svæði í hverfinu er heimilt að fækka umfram bílastæðum fyrir íbúðir stærri en 80m². Gera skal ráð fyrir a.m.k. 1 hjólastæði pr. íbúð. í upphitðu rými. Bilskýli: heimilt er að byggja létt þak yfir bílastæði á lóð.

LÓÐARFRÁGANGUR
Leitast skal við að hafa frágang lóðar metnaðarfullan með gróðri og íverusvæðum. Þar sem garðar verða ekki ofan á kjallara hafa tré möguleika á því að skjóta rötum og vaxa hátt til skjólmyndunar t.a.m. meðfram Ásvallabraut og hringtorgi. Gert er ráð fyrir því að notast verði við blágrænar ofanvatnslausnir á lóðinni eins og kostur er. Heimilt er að byggja garðhýsi á einni hæð á reit í sameiginlegum garði á milli húsnanna.

Staðsetning skal vera a.m.k. 6m frá húsvegg íbúðarhúsa. Húsið má t.d. nota sem sameiginlegt íverurými, fyrir þjónustu eða afþreyingu og hjólagemystu. Garðhýsi skal ekki vera stærri en 250m². Æskilegt er að snjóbræðsla sé í stétt við djúpgáma og á helstu gönguleiðum innan lóðar. Bílastæði austast á lóð við hraunhrygg skulu falla vel inn í umhverfið og hafa grænt yfirbragð. Þau skulu t.d. lögð hertum grasmottum eða sambærilegu. Ekki er heimilt að malbika bílastæði við hraunhrygg. Ef byggt verður létt þak yfir bílastæði skal yfirborðsfrágangur á þaki falla að náttúrulegu umhverfi sínu með t.d. notkun á hrauni eða torfi.

SORP
Sorpi verður í djúpgámum samkvæmt reglum Hafnarfjarðarbæjar. Djúpgámar verða staðsettir úti við Áshamar innan lóðarmarka og verða þeir þjónustaðir frá Áshamri.

ÁFANGASKIPTING
Byggingarnar verðar byggðar í tveimur áföngum. Hver áfangi er sjálfstæð eining. Þannig getur hver áfangi hlotið úttekt byggingarfulltrúa þó hinir áfangarnir séu enn óbyggðir. Til að uppfylla bílastæðakröfur tímabundið í hverjum áfanga á meðan framkvæmdum stendur, verður leyflegt að nýta önnur svæði en svæði skilgreindra bílastæða undir bílastæði. Sem dæmi verði tímabundið leyft að leggja bílum á svæði samhliða götum á lóð og á skilgreindum garðsvæðum.

HLJÓÐVIST
Umferðahávaði berst aðallega frá Ásvallabraut í norðri og mótast deiliskipulagið og staðsetning bygginga á lóð af því að lágmarka áhrif umferðahávaða, þannig munu hvorki svalir né svefnherbergi húsnanna snúa að Ásvallabraut. Lausnir sem tryggja hljóðgæði verða í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.

VEITUR OG LAGNIR
Kvaðir um stofnlagnir og dreifkerfi koma fram á hæðar- eða mæliblöðum eftir því sem við á.

SKILMÁLATAFLA	
Lóðarstærð	5.819 m ²
Byggingarmagn (A) ofanjarðar hámark	9.892 m ²
Nýtingarhlutfall (A) ofanjarðar	1,7
Hámarkshæðir	6
Hámarkshæð	24m
Íbúðafjöldi hámark	97
Bílastæðafjöldi pr. íbúð lágmark	1

22/11/2021 Deiliskipulag

GRÆNANES #Pln
Hamranes 4a

DEILISKIPULAG
DSK 01

RAFAEL CAMPOS DE PINHO kt. 080779-2329
J.E. SKJANNI

Arkitekt
Umsækjandi

jörp

JÖRP EHF
KT. 430221-1320
00 354 849 7928
JÖRPAJÖRPA IS
WWW.JORP.IS