

# Hamranes – reitur 27b – tillaga að deiliskipulagi

Greinargerð



19.10.2021

## SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem hefur fengið meðferð í samræmi við 1. mgr. 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Hafnarfjarðabæjar xx.xx.xxxx.

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá xx.xx.xxxx til og með xx.xx.xxxx með athugasemdafresti til xx.xx.xxxx.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild

Stjórnartíðinda

þann \_\_\_\_\_ 2021.

---

Bæjarstjóri

Með greinargerð þessari fylgir einnig deiliskipulagsuppráttur dags.

19.10.2021

Efnisyfirlit			
SAMÞYKKTIR.....	2		
1 Inngangur.....	4		
1.1 Almennt.....	4		
1.2 Skipulagsgögn.....	4		
1.3 Markmið skipulagsgerðar .....	4		
2 Forsendur .....	5		
2.1 Viðfangsefni og markmið .....	5		
2.2 Staðhættir og umhverfi.....	5		
2.3 Menningarminjar .....	6		
3 Tengsl við aðrar áætlanir .....	7		
3.1 Aðalskipulag .....	7		
3.2 Rammaskipulag .....	7		
3.3 Deiliskipulag .....	7		
4 Skilmálar .....	8		
4.1 Hönnun og uppdrættir .....	8		
4.2 Mæli- og hæðarblöð .....	8		
4.3 Frágangur lóða .....	8		
4.4 Íbúðir .....	9		
4.5 Blöndun byggðar .....	9		
4.6 Byggingarreitir F1 og F2 .....	9		
4.7 F1 og F2 .....	10		
4.8 Sameiginlegt hús og smáhýsi .....	11		
4.9 Efnisval og litanotkun .....	11		
4.10 Svalalokanir .....	11		
4.11 Fjarskiptalofnet .....	12		
4.12 Nýtingarhlutfall .....	12		
4.13 Gatna- og stígakerfi .....	12		
4.14 Bíla- og hjólastæði.....	12		
4.15 Gróður og girðingar .....	13		
4.16 Hljóðvist íbúðarhúsa .....	14		
4.17 Sorp .....	14		
4.18 Veitur og lagnir .....	15		
4.19 Blágrænar ofanvatnslausnir .....	15		
5 Skilmálatafla.....	16		
6 Umhverfisskýrsla.....	17		

# 1 Inngangur

## 1.1 Almennt

Um er að ræða nýtt deiliskipulag á svæði sem er hluti af hverfinu Hamranes, 25 hektara svæði sunnan við Ásbraut. Hamranes svæðið er skilgreint sem M3 samkvæmt breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2015 samþykkt 04.05.2021. Áður var unnið rammaskipulag fyrir svæðið *Hamranes Rammaskipulag* dagsett í október 2020 sem er forsenda breytingar á aðalskipulagi. Deiliskipulagið sem hér um ræðir tekur til lóðarinnar 27b í Hamranesi og afmarkast af lóð 28b til vesturs, 26b til austurs, og götunum Hringhamar til norðurs og Baughamar til suðurs. Gert er ráð fyrir íbúðabyggð á lóðinni í tveimur fjölbýlishúsum ásamt rými fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð í samræmi við markmið rammaskipulags um þróun sjálfbærs borgarumhverfis með lifandi og nærandi mannlífi.

## 1.2 Skipulagsgögn

Deiliskipulagið er sett fram á einum uppdrætti í mkv. 1:500, með deiliskipulagsuppdrætti, skýringaruppdrætti og í greinargerð þessari með skilmálum og skýringarmyndum.

## 1.3 Markmið skipulagsgerðar

Megináhersla er lögð á að skilgreina byggingarreiti og setja skilmála um húsagerðir og uppbyggingu í samræmi við lög og reglur þar að lútandi.

Lagður er grunnur að vönduðum frágangi bygginga og uppbyggingar innan lóðarinnar. Skipulaginu er ætlað að stuðla að sjálfbærri og umhverfisvænni byggð með fjölbreyttu búsetuformi sem m.a. kemur til móts við samfélagslega breytingu s.s. viðhorf til heimilis og atvinnu og vaxandi rafrænna samskipta. Á svæðinu er gert ráð fyrir tveimur fimm hæða fjölbýlishúsum með allt að 50 íbúðum, einnig er heimild fyrir verslun- og/eða þjónustu á hluta jarðhæða.

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem það felur ekki í sér framkvæmdir sem eru taldar upp í 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsbreytingarinnar á umhverfið í samræmi við gr. 5.4 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

## 2 Forsendur

### 2.1 Viðfangsefni og markmið

Í samþykktri breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025 dagsett 04.05.2021 er svæðið skilgreint sem miðsvæði og fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarbyggð. Jafnframt má m.a. gera ráð fyrir verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, o.fl. sem skilgreina skal nánar í deiliskipulagi viðkomandi lóðar.

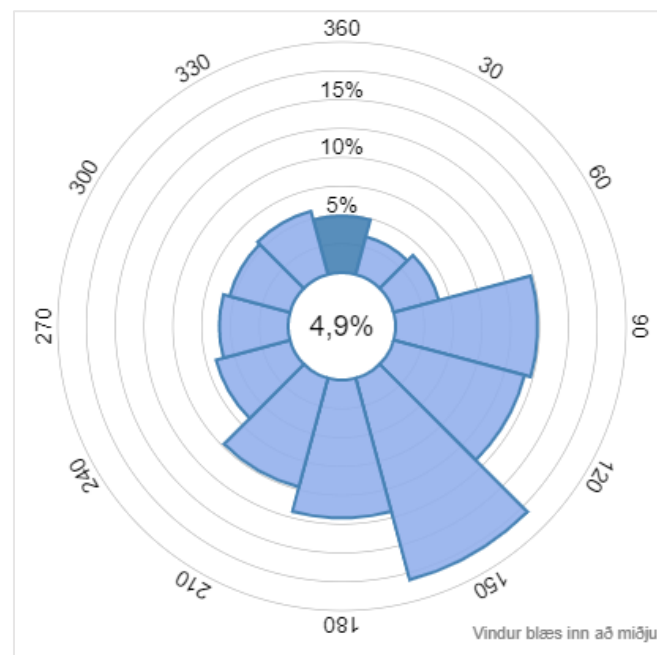
Með deiliskipulaginu er unnið samkvæmt markmiðum og áherslum í aðalskipulagi um uppbyggingu í Hamranesi. Uppbygging styður við fjölbreytta byggð í hverfinu, fjölbreytt búsetuform og breytt viðhorf til heimilis og atvinnu. Áherslur á vistvænar lausnir og vistlega byggð styðja við frekari uppbyggingu í Hamranesi. Horft er til þess að sækja Svansvottun fyrir fjölbýlishúsa byggingarnar á lóðinni. Gert er ráð fyrir tveimur 5 hæða fjölbýlishúsum ásamt smáhýsi. Lóðin er u.þ.b. 2.990 m<sup>2</sup>, nýtingarhlutfall lóðar er 1,2.

### 2.2 Staðhættir og umhverfi

Hamranes liggur sunnan við Ásvallabraut í nálægð við opið náttúrusvæði til suðurs og núverandi íbúðabyggð til norðurs ásamt skóla, grunnskóla og annarri grunnþjónustu. Innan svæðisins

eru m.a. grónar hlíðar og hraunbreiða. Megin aðkoma að Hamranesi er frá Ásvallabraut. Ásvallabraut er vel tengd öðrum stofnleiðum. Tvær aðkomur eru að reit 27b, bæði norðan og sunnan við reit.

Samkvæmt upplýsingum úr vindatlas Veðurstofu Íslands er ríkjandi vindátt úr suðri og suðaustri.



Vindrós sem er úr vindatlas fyrir svæðið. Heimild: Veðurstofa Íslands.

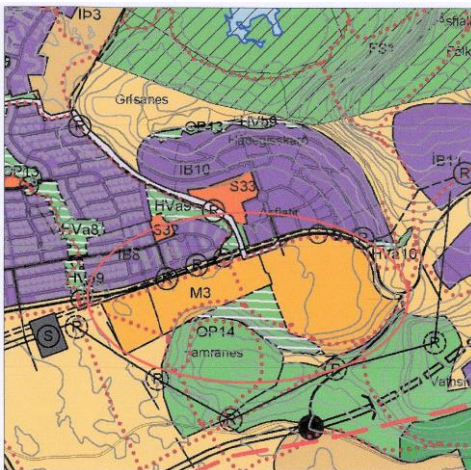
### 2.3 Menningarminjar

Engar þekktar fornleifar eru á svæðinu skv. forleifaskráningu sem unnin var af Byggðasafni Hafnarfjarðar árið 2019 vegna fyrirhugaðrar vinnu við deiliskipulagningu Hamranes. Finnist áður óþekktar minjar á svæðinu ber að skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 að tilkynna Minjastofnun Íslands svofljótt sem auðið er.

### 3 Tengsl við aðrar áætlanir

#### 3.1 Aðalskipulag

Deiliskipulagið er unnið á grundvelli Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 ásamt áorðnum breytingum. Samþykkt breyting á aðalskipulagi frá 04.05.2021 tekur til svæðisins þar sem svæðið, Hamranes, er skilgreint sem miðsvæði M3. Svæðið er í heildina 25,3 ha. Fyrst og fremst er gert ráð fyrir íbúðabyggð en einnig heimilt að skilgreina í deiliskipulagi nánari notkun s.s. verslun, skrifstofur, þjónustustofnanir, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir, hreinlegan iðnað og atvinnustarfsemi.



Staðsetning skipulagssvæðisins á þéttbýlisuppdrætti skv. breytingu á gildandi Aðalskipulagi Hafnarfjarðarbæjar 2013-2025 frá 04.05.2021.

#### 3.2 Rammaskipulag

Rammaskipulag var unnið fyrir Hamranes svæðið, Hamranes Rammaskipulag dagsett í október 2020. Rammaskipulagið er notað sem grundvöllur fyrir breytingu á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar samþykkt 04.05.2021 fyrir Hamranes svæðið. Í rammaskipulaginu er sett fram framtíðarsýn um heildaryfirbragð svæðisins. Gert er ráð fyrir þéttri byggð, fjölbreyttri notkun og leitast við að blanda verslun og þjónustu, atvinnustarfsemi og samfélagsþjónustu inn í íbúðabyggð.

#### 3.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið og ekkert deiliskipulag er staðfest fyrir nærliggjandi svæði.

## 4 Skilmálar

Skilmálar þessir taka til lóðarinnar 27b. Hús sem standa á sömu lóð skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fram sem ein heild. Leggja skal lóðahönnun fyrir byggingarnefnd samhliða byggingarleyfisuppráttum. Á lóðinni er heimilt að reisa fjölbýlishús undir íbúðabygging. Á jarðhæðum byggingar sem snýr að Hringhamar, er heimilt að vera með verslun og/eða þjónustu s.s. hárgreiðslustofu, heilsutengda þjónustu eða aðra starfsemi sem fellur vel að íbúðabygging. Heimild er fyrir smáhýsi á lóð sem m.a. getur nýst íbúum sem viðburðasalur, fundaraðstaða og/eða aðstaða til heima- og/eða fjarvinnu. Vanda skal til hönnunar og tryggja samræmi í útliti og efnisvali, horfa skal til þess að sameiginleg rými séu björt og búi yfir sterkum arkitektónískum gæðum.

### 4.1 Hönnun og uppdrættir

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóða. Lóðarmörk eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsuppdrætti eru til viðmiðunar, nánari upplýsingar um lóðarmörk, málsetningu lóðar, lóðastærð og byggingareiti eru á mæliblaði. Ef misræmi er gildir mæliblað. Hæðarblöð sýna hæðir á

lóðamörkum og hæðatölur á aðalgólfum húsa. Hámarkshæðir húsa koma fram í skilmálatöflu. Lega veitulagna er sýnd á hæðablöðum.

### 4.2 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.þ.h. Byggingarreitur sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðamörkum.

Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðarmörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum.

Hæðarblöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðartölur á aðalgólfum húsa. Hámarkshæð húsa er skilyrt í skilmálum þessum.

### 4.3 Frágangur lóða

Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæli- og hæðarblöðum. Lóðarhafa er skylt að ganga snyrtilega frá lóð sinni með gróðri eða á annan hátt svo það sé umhverfinu öllu til sóma. Þar sem ekki er kjallari undir skal ganga frá yfirborði bílastæða með gegndræpu yfirborði.

Gera skal ráð fyrir metnaðarfullu leiksvæði á lóð, staðsetning leiksvæðis er frjálst innan lóðar en skal m.a. taka tillit til afstöðu sólar



og ríkjandi vindátta. Huga skal að skjólmyndum við leiksvæði og aðlaðandi íverusvæðum. Mælt er með því að byggingar verði hannaðar með skjólmyndun í huga og skjólveggir verði hluti hönnunar á húsum. Þannig verði reynt að minnka þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla skjólgirðinga síðar.

Gera skal ráð fyrir sérnotareitum íbúða á jarðhæð. Stærð og afmörkun þeirra skal taka mið af hönnun húss og afstöðu húss á lóð. Stærð sérnotareita skal a.m.k. samsvara svalastærð efri hæða en má að hámarki ná 4 m. frá útvegg húsa. Frágangur skjólveggja um sérnotareiti skal vera hluti af frágang lóðar. Sérnotareitir skulu koma fram á aðaluppdráttum.

Vísað er til ákvæða byggingarreglugerðar vegna frágangs lóða og gróðurs, m.a. ákvæða um hæð trjágróðurs á lóðarmörkum og vöxt þeirra. Sýna skal fyrirkomulag lóða á aðaluppdráttum.

#### 4.4 Íbúðir

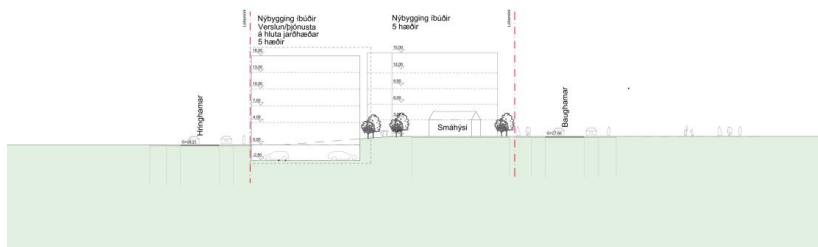
Gert er ráð fyrir allt að 50 íbúðum á lóðinni. Vanda skal til hönnunar íbúða og tryggja fjölbreytt framboð íbúða m.t.t. íbúðagerða.

#### 4.5 Blöndun byggðar

Öll starfsemi í hverfinu þarf að uppfylla skilyrði sem Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis setur fyrir mögulegri mengun, s.s. vegna hávaða og lyktar. Skilmálar er varða verslun og þjónustu á svæðinu tekur mið af því að vera staðsett í blandaðri byggð og munu leyfi og annað miðast við það. Skýr aðgreining skal vera á milli atvinnustarfsemi á jarðhæð og íbúða (inngangar, geymslur, önnur rými, lagnir o.s.frv.)

#### 4.6 Byggingarreitir F1 og F2

Byggingareitir á lóð eru þrjár ofanjarðar, byggingareitur F1 með aðkomu frá Hringhamri, byggingareitur F2 með aðkomu frá Baughamri og byggingareitur fyrir sameiginlegt hús/smáhýsi. Byggingareitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti og afmarkaðir með brotalínu. Bundin byggingarlína er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti þar sem það á við. Byggingareitur neðanjarðar er sýndur á deiliskipulagsuppdrætti, innan hans er heimilt að hafa bílakjallara, geymslur og þjónusturými bygginga.



Snið, sýnir m.a. hámarkshæðir bygginga.

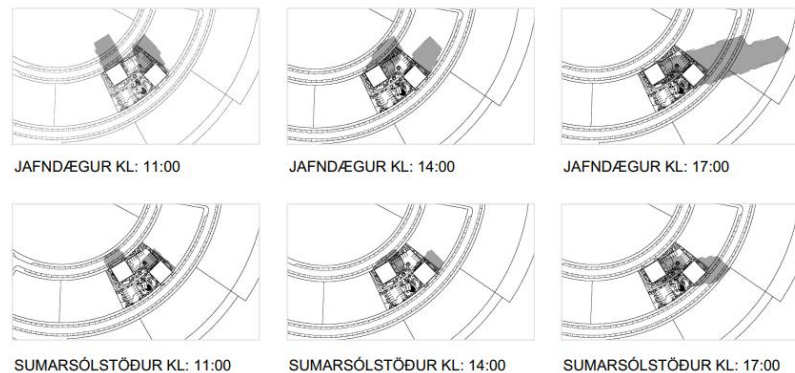
#### 4.7 F1 og F2

Almennt skulu allir hlutar hús standa innan byggingarreits, þó er heimilt að útskot, skyggni og svalir nái að hámarki 2 m út fyrir byggingareit. 30-70% af götuhlið byggingar skal fylgja bundinni byggingarlínu eða vera innan við 2m fjarlægð frá bundinni byggingarlínu. Tilgangur bundinnar byggingarlínu er m.a. að styðja við götumynd og afmarka götukassa í bæjarlandi. Þakform er frjálst. Heimilt er að hafa þaksvalir sé því viðkomið.

Byggingareitur F1 er staðsettur í norðvestur horni lóðar og byggingareitur F2 í suðaustur horni lóðar. Staðsetning byggingareita á lóð tekur mið af afstöðu sólar, ríkjandi vindáttum og rými fyrir dvalar- og leiksvæði innan lóðar. Megin þorra bílastæða er komið fyrir norðan og norðaustan við byggingareiti, bæði ofanjarðar og í

bílakjallara, er það m.a. til þess að lágmarka áhrif á ásýnd svæðisins og gefa aukið rými fyrir aðra notkun lóðar.

Hámarkshæðir bygginga eru fimm hæðir og fellur þannig innan viðmiða rammaskipulags og er í góðu samræmi við nærliggjandi byggð. Lögum og hæðir bygginga er einnig til þess fallin að ýta ekki undir sviptivinda né valda of miklu skuggavarpi á lóð, dvalarsvæði og nærliggjandi byggð.



Skuggavarpsmyndir, sýna m.a. hvernig staðsetning bygginga og dvalarsvæða á lóð er hagað þannig að dvalarsvæði njóta góðra sólarstunda yfir daginn bæði á jafndægri og sumarsólstöðum.

Innan byggingareits F1 er heimilt að vera með verslun- og/eða þjónustu á jarðhæð. Þar sem gert er ráð fyrir verslun og/þjónustu skal gera ráð fyrir a.m.k. 4 m. lofthæð jarðhæðar svo rýmið rúmi slíka starfsemi.

#### 4.8 Sameiginlegt hús og smáhýsi

Heimilt er að byggja 1 stakstætt, einnar hæðar allt að 30 m<sup>2</sup>, sameiginlegt hús eða smáhýsi á lóðinni. Sameiginlegt hús eða smáhýsi má t.a.m. nýta sem minni samkomusal fyrir íbúa t.d. boð eða fundi, fjarvinnu, verslun eða þjónustu o.s.frv. svo framarlega sem notkun veldur ekki óþarfa hávaða eða raski fyrir aðra íbúa. Vanda skal til hönnunar sameiginlegs hús/smáhýsis og samræma útlit og efnisval við hönnun annarra bygginga á lóð.

Byggingarreitur sameiginlegs hús eða smáhýsi er sýndur á deiliskipulagsupprætti. Einnig er heimilt að byggja á lóðinni yfirbyggða geymslu fyrir reiðhjól. Samræma skal útlit og efnisval við hönnun annarra bygginga á lóð. Önnur smáhýsi s.s. þau sem fram koma í byggingarreglugerð og eru undanþegin byggingarleyfi eru ekki heimil.



Ásýnd frá Baughamri

#### 4.9 Efnisval og litanotkun

Efnisnotkun er frjáls en byggingar skulu vera úr vönduðum yfirborðsefnum sem falla vel að umhverfinu.

#### 4.10 Svalalokanir

Heimilit er að loka svölum með svalalokunum. Útfærsla þeirra skal vera samræmd og notast skal við póstlaust svalalokunarkerfi með gegnsæju gleri. Svalalokanir skal sýna á aðaluppdráttum. Heimilit er að loka sérnotareit jarðarhæðar með sama hætti og svölum, þó ekki stærri reit en samsvarar svölum ofan við sérnotareit.

#### 4.11 Fjarskiptalofnnet

Heimilit er að setja fjarskiptalofnnet á mannvirki, fjarskiptalofnnet mega yfirstíga 12 m hæð.

#### 4.12 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er sett fram sem hlutfall brúttóflatarmáls A rýma (allar hæðir) og lóðarstærðar. Nýtingarhlutfall kemur fram í skilmálatöflu.

#### 4.13 Gatna- og stígakerfi

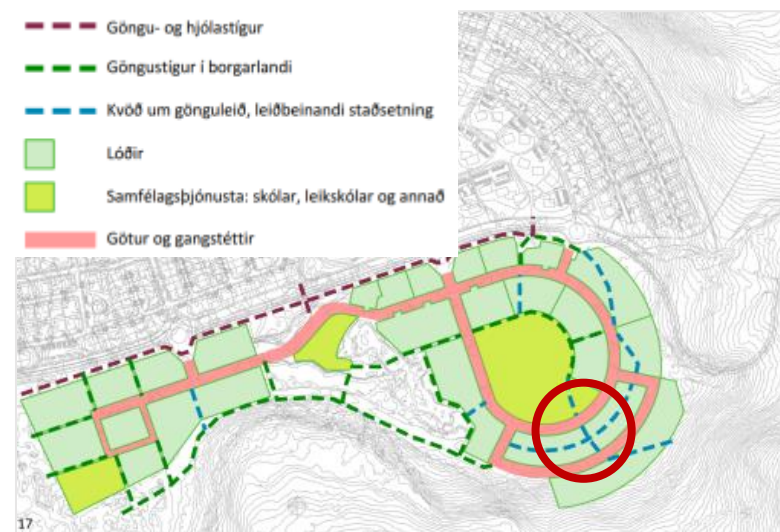
Góð aðkoma er að lóðinni bæði fyrir akandi, gangandi og hjólandi vegfarendur. Tvær aksturs aðkomur eru, frá Hringhamri norðan lóðar og Baughamri sunnan lóðar. Í rammaskipulagi er lagt upp með að hinn almennigötukassi sé 18 m. Hringhamar og Baughamar eru í götur í bæjarlandi og er gert ráð fyrir samsíða bílastæðum í þeim báðum og göngustígum beggja vegna gatna.

Góðar stígatengingar tengjast stígakerfi bæjarins, bæði göngu- og hjólreiðastígakerfi, og auðvelda íbúum bæði að nýta sér vistvænni ferðamáta s.s. almenningsamgöngur og tengjast nálægri náttúru. Gangstéttar eru meðfram aðliggjandi götum og kvöð er um gönguleiðir gegnum lóðina, austur/vestur annars vegar og

norður/suður hins vegar, sbr. skýringarmynd úr rammaskipulagi.

Tryggja skal gott aðgengi frá íbúðum að bílastæðum innan og utan lóðar.

Æskilegt er að snjóbræðsla sé í gangstéttum á megin gönguleiðum og við djúpgáma m.a. til að tryggja greitt aðgengi gangandi að og frá byggingum.



Uppbygging gatna- og stígakerfis skv. rammaskipulagi.

#### 4.14 Bíla- og hjólastæði

Í breytingu á aðalskipulagi vegna Hamranes er leitast við að stíga ákveðin skref í átt að sjálfbærnu borgarumhverfi. Þéttari byggð og

aukin blöndun byggðar ásamt áherslum á fjölbreyttar samgöngur eru forsendur viðmiða um fjöldbílastæða innan skipulagsreitsins. Til þess að draga úr offramboði bílastæða og stuðla að betri nýtingu lands og um leið að hagkvæmari íbúðum er t.a.m. gert ráð fyrir aðstöðu fyrir deilibíla innan svæðisins sem leið til þess að dragi úr þörfum þess að íbúðar þurfi að eiga að meðaltali fleiri en einn bíl á hvert heimilishald. Þá er einnig horft til samnýtingar bílastæða með bílastæðum nærliggjandi lóða s.s. grunn- og leikskóla sem eru staðsettir hinum megin við Hringhamar og framboðs bílastæða í bæjarlandi. Megin hluti íbúða er undir 80 m<sup>2</sup> og er miðað við 1 bílastæði fyrir íbúð 80 m<sup>2</sup> eða minni og 2 bílastæða fyrir íbúðir stærri en 80 m<sup>2</sup>, án þess þó að hámarksfjöldi bílastæða innan skipulagsvæðisins fari yfir 60 bílastæði. A.m.k. skal vera eitt bílastæði fyrir deilibíla. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, gesti og deilibíla eru meðtaldar í heimildum.

Til þess að lágmarka áhrif bílastæða á umhverfið er heimilt er að leysa bílastæði með stæðum bæði ofanjarðar og neðanjarðar. Fyrirkomulag og fjöldi bílastæða er leiðbeinandi á skipulagsuppdrætti, hámarksfjöldi samliggjandi bílastæða á plani er 16 bílastæði og eftir fremsta megni skal reyna að komast hjá því að teygja bílastæði á yfirborði lengra inn á lóð en 18 m sbr. viðmið í

rammaskipulagi. Markvist skal nota gróður til þess að draga úr ásýnd bílastæða og bílastæðamannvirkja á umhverfið.

Gera skal ráð fyrir lagnaleiðum fyrir hleðslu rafbíla við hvert stæði í bílageymslu/kjallara og hvert stæði utanhúss, í samræmi við byggingareglugerð.

Gera skal ráð fyrir öruggum og yfirbyggðum hjólastæðum, heimilt er að hjólastæði séu annað hvort, eða bæði, í kjallara eða yfirbyggðum hjólaskýlum á lóð. Miða skal við a.m.k. 1 hjólastæði fyrir hverja 2 herbergja íbúð eða minni og 1,5 hjólastæði fyrir stærri íbúðir. Gera skal ráð fyrir að um 90% hjólastæða sé í læstu rými (langtímastæði) og að um 10% hjólastæða séu staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammtímastæði).

#### 4.15 Gróður og girðingar

Hvatt er til markvissrar notkunar gróðurs, en gróður getur m.a. stuðlað að skjólmyndum á svæðinu auk þess að bæta umhverfið og líðan íbúa. Tilgangur gróðurs er að mynda aðlaðandi umgjörð svæðisins, afmarka rými og auka loftgæði.

Skjólveggi og girðingar skal sýna á aðaluppdráttum og skal samræma útlit og gerð þeirra. Þessi mannvirki mega standa utan við



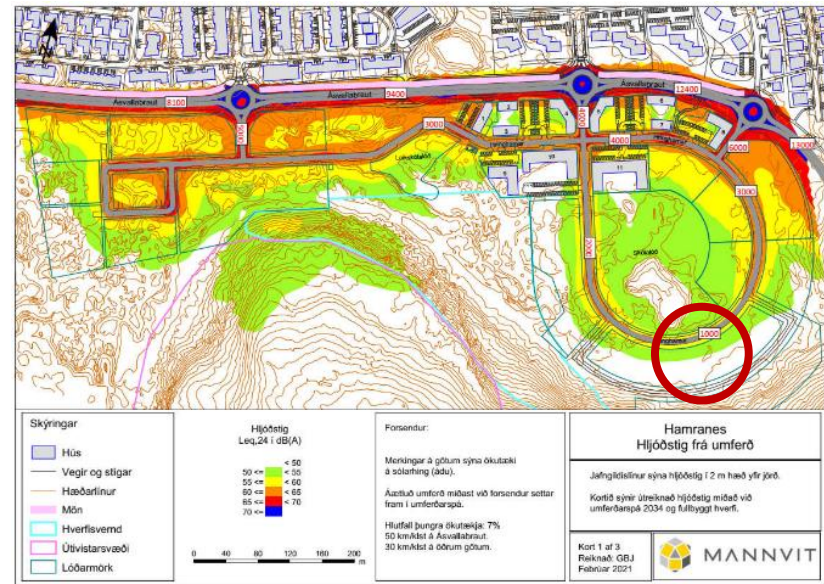
byggingarreiti. Ekki er heimilt að koma fyrir skjólveggjum, girðingum, smáhýsum eða öðrum mannvirkjum sem ekki er sýnt á aðaluppdráttum.



Yfirlitsmynd yfir skipulagssvæðið.

#### 4.16 Hljóðvist íbúðarhúsa

Byggð skal vera aðlaðandi fyrir íbúa hverfisins og því m.a. nauðsynlegt að tryggja viðunandi hljóðstig fyrir íbúa. Svæðið er skilgreint sem miðsvæði og lýtur viðmiðum um hljóðvist samkvæmt því. Ekki gert ráð fyrir að beita að þurfi sértækum aðgerðum til að tryggja hljóðvist íbúa en miða skal við viðmiðunarmörk samkvæmt reglugerð um hávaða.



Hljóðskýrsla. Heimild: Mannvit

#### 4.17 Sorp

Sorpmál skulu leyst með djúpgámum í samræmi við reglur Hafnarfjarðarbæjar. Staðsetning djúpgáma er leiðbeinandi á deiliskipulagsuppdrætti og ákvarðast endanlegan staðsetning í samráði við Hafnarfjarðarbæ. Heimilt er að staðsetja djúpgáma við götu og skal þá viðhalda kvöð um almenna umferð/gönguleið milli djúpgáma og lóðar.

#### 4.18 Veitur og lagnir

Veitulagnir verða með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götum eða gangstéttum. Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum.

#### 4.19 Blágrænar ofanvatnslausnir

Í skipulaginu er gert ráð fyrir að ofanvatn sem fellur á þetta fleti innan skipulagssvæðisins renni á yfirborði að blágrænum ofanvatnslausnum. Markmið blágrænna ofanvatnslausna á svæðinu er að tefja rennsli ofanvatns og hreinsa ofanvatn frá þéttum flötum. Þök skulu vera gróðurvaxin, með viðeigandi viðhalds litlum tegundum s.s. lágvöxnum gróðri eða tyrfð. Bílastæði fyrir utan bílakjallara, skulu vera með gegndræpu yfirborði. Í stígagerð og aðrir harða fleti skal eftir fremsta megni notast við gegndræpt yfirborðsefni. Yfirborð ofanvatnslausna skal vera gras eða annar viðeigandi lágvaxinn gróður en koma skal fyrir sérstaklega völdum plöntum í regngörðum.

Gera skal grein fyrir því að þeir skilmálar sem fram koma í þessari greinargerð varðandi meðhöndlun ofanvatns séu uppfylltir á skipulagssvæðinu. Þannig skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis.

## 5 Skilmálatafla

Lóðarstærð	2.989 m <sup>2</sup>
Byggingarmagn A-m <sup>2</sup> ofanjarðar	3.700 m <sup>2</sup>
Byggingarmagn B-m <sup>2</sup> ofanjarðar	300 m <sup>2</sup>
Byggingarmagn neðanjarðar	2.000 m <sup>2</sup>
Nhlf. ofanjarðar (A-m <sup>2</sup> )	1.24
Nhlf. allra rýma	2.01
Hámarks hæðir	5
Íbúðafjöldi hámark	50
Hámarksfjöldi bílastæða á lóð	60
Lágmarksfjöldi hjólastæða	50



## 6 Umhverfisskýrsla

Umhverfisskýrsla þessi er unnin sem hluti deiliskipulagsins skv. gr. 5.4.1. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Helstu umhverfisáhrifin er á umhverfisþættina landslag og ásýnd, jarðmyndanir, samfélag og heilsu.

Uppbygging svæðisins mun hafa áhrif á ásýnd svæðisins. Svæðið er óbyggt og er svæðið nokkuð flatt og líttill hæðarmunur. Svæðið er í góðri tengingu og samræmi við þegar byggð svæði norðan Ásvallabrautar. Svæðið er hluti af stærra skipulagi en samhliða uppbyggingu í Hamranesi er óhjákvæmilegt að raska ásýnd svæðisins. Áhrif á ásýnd eru því metin neikvæð en sem mótvægisáðgerðir eru settir skilmálar um vandaðar byggingar, hóflega byggð, gróður og frágang lóða.

Á svæðinu er að finna gróið nútímahraun og verða því áhrif á jarðmyndanir. Svæðið fer því úr að vera lítt raskað svæði í að verða byggt svæði. Innan svæðisins er ekki gróður eða vistgerðir sem þykja sérstakar og ber að vernda. Nútímahraun nýtur verndar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013 en stór hluti Hafnarfjarðarbæjar er á nútímahrauni. Þéttbýlismörk eru ákveðin í aðalskipulagi og gef þau til kynna hvar áætlað er að raska svæðum fyrir uppbyggingu. Stefna

um þróun íbúðabyggðar skapar samfellu í byggð sem stuðlar að samnýtingu innviða, sjálfbærni svæða og hagkvæmri nýtingu lands.

Áhrif á samfélag og heilsu eru talin jákvæð m.t.t. fjölgun íbúa og blöndun byggðar sem m.a. styður við blómlegt mannlíf. Skipulagið mun einnig hafa jákvæð áhrif á lýðheilsu íbúa með nýjum göngu- og stígatengingum bæði innan svæðis og við nálæga náttúru.

Heildaráhrif skipulagsins eru talin óveruleg en þó neikvæð á jarðmyndanir vegna röskunar á nútímahrauni.