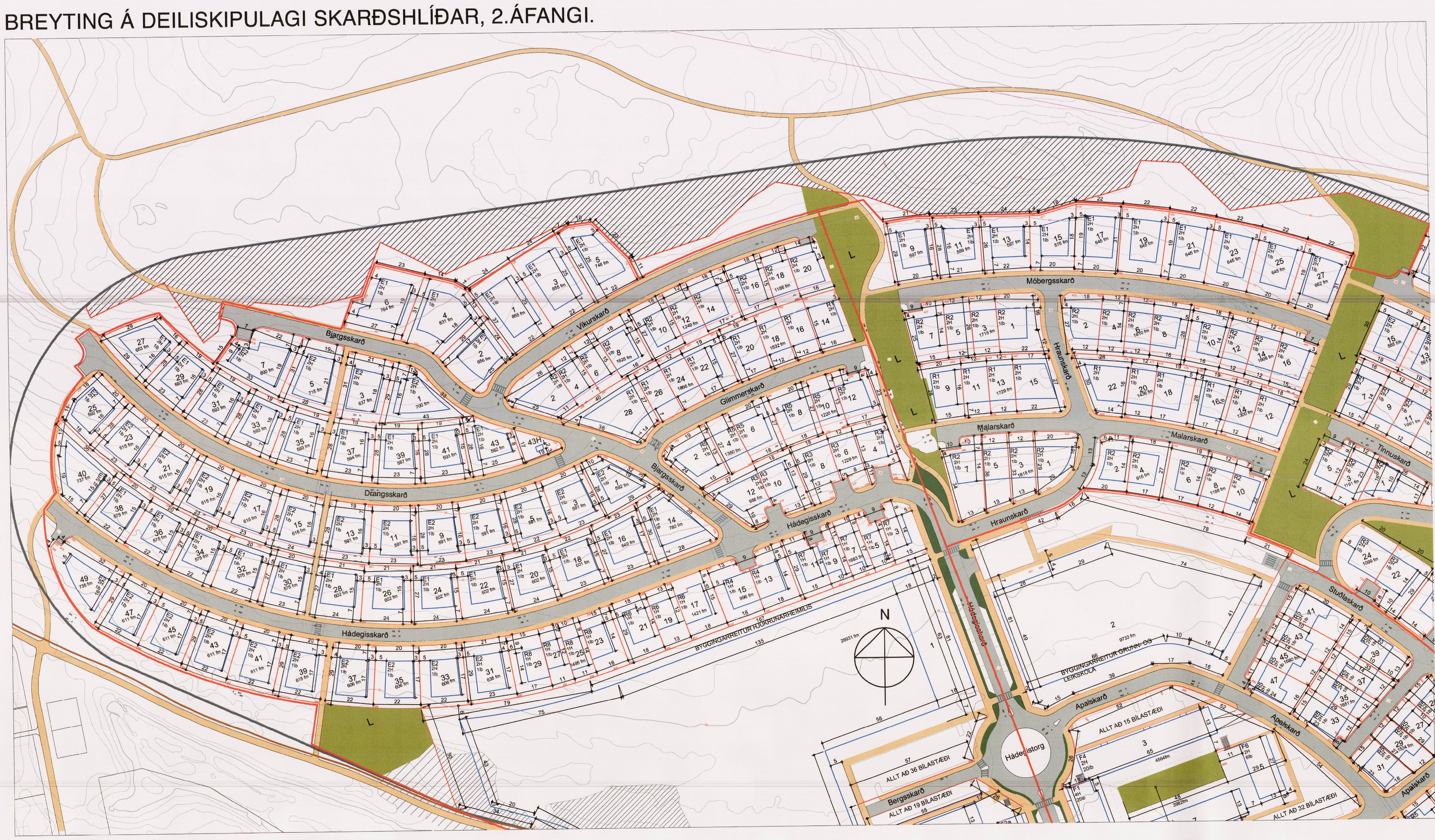
BREYTING Á DEILISKIPULAGI SKARÐSHLÍÐAR, 2.ÁFANGI.



GILDANDI DEILISKIPULAG SKARÐSHLÍÐAR, HLUTAMYND MKV. 1:1000
SAMÞYKKT: 10.06.2013

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI SKARÐSHLÍÐAR, 2.ÁFANGI. MKV. 1:1000

Skipulagssvæði Skarðshlíð 2. áfangi, lega og afmörkun

Skipulagssvæði 2. áfanga er um 10,35 ha að stærð. Skipulagsmörkin eru sýnd á skipulagsuppdrætti. Svæðið er nýbyggingarsvæði og liggur sunnan og vestan Ásfjalls. Að norðan og austan afmarkast skipulagssvæðið af hæð Skarðshlíðar en af fyrsta áfanga að sunnan verðu. Aðkoma akandi umferðar að svæðinu er um Ásvallabraut. Búið er að leggja götur og ljósastaura og gert er ráð fyrir að ganga út frá þeim forsendum að mestu leyti við hönnun lóða og bygginga.

Meginbreytingar sem gerðar verða á 2. áfanga Skarðshlíðar varða legu og form byggingareita sjá í kafla 5. Dregið hefur verið úr einbýlishúsalóðum og þess í stað fjölgað, tvíbýli- þríbýli og fjórbýli. Með áherslu á að byggingarreitir vinni sig upp með hlíðinni. Íbúðum er fjölgað úr 133 í 157 íbúðir.

Breyting er gerð á stíg milli Bjargsskarðs og Drangsskarðs, hann er færður til vesturs. Óverulegar breytingar eru gerðar á stíg sem liggur niður að Hádegisskarði að skólalóð. Stígur sem liggur upp hæðina austast við 2. áfanga er færður til austurs og fer frá því að vera beinn stígur í að hlykkjast og vinna sig nær hæðarlínum í landi.

Í kafla 3.8 er bætt við leiksvæði og íverustaðir við Drangsskarð. Grænir ásar sem vinna sig upp hæðina verða óreglulegri. Kafli 3.3 er nýr kafli, þar sem unnin var vindgreining á svæðinu. Breytingar hafa verið gerðar á kafla 3.6, húsagötum er breytt í vistgötur. Í vistgötum er unnið með nýtingu gatnarýmisins og ásýnd þess. Breyting á kafla 4.6, djúpgámar komið fyrir í vistgöu, í stað sorpstunna við hvert hús.

Gatnakerfi og vistgötur

Hádegisskarð er tengibraut innan Skarðshlíðar. Innan hverfisins er gert ráð fyrir safngötum og húsagötum. Hádegisskarð sem er aðalgata inn á svæðið ber einkenni safngötu en þar verður umferðarhraði takmarkaður. Sama gildir um Stuðlaskarð sem er önnur innkoma í hverfið austar. Hraunskarð er einnig safngata sem tengist Hádegisskarði.

Húsagötur eru gerðar að vistgötum með hámarkshraða 15 km/klst. Eitt af aðalmarkmiðum vistgatna er að hönnun sé þannig úr garði gerð að öryggi allra vegfarenda sé hámarkað. Hér eru dregnir fram nokkrir punktar varðandi vistgötu, en leitað var til PRS ráðgjafa, sem unnu í framhaldi skýrslu varðandi þær rannsóknir sem hafa verið gerðar og einnig áhrif vistgatna á umhverfið sitt.

Í skýrslunni kemur fram að markmiðið með hönnun vistgatna sé að bæta umhverfið sem svo leiði að sér öruggari hegðun þeirra sem fara þar um. Með góðri hönnun má gera umhverfið þannig að það hvetji til hegðunar sem ýtir undir félagsleg samskipti og auki þar með félagslega samheldni íbúa á svæðinu. Sem dæmi um þetta má nefna staðsetningu bekkja á svæðum og einnig á leiksvæðum og fjölnota svæðum.

Vistgötur hafa þann eiginleika að bæta hljóðvist og geta einnig eflt samfélagskennd eða félagslega samheldni í hverfum með því að skapa rými fyrir íbúanna sem býður upp á félagsleg samskipti. Eitt af einkennum vistgatna er að lágmarka skiltanotkun og annað áreiti í umhverfinu en láta vegsniðið á móti beina hegðun vegfarenda.

Landslag og sérkenni

Heildaryfirbragð Skarðshlíðar felst í legu svæðisins sem liggur í skjóli á mót norðri og austri en opnun mót suðri og vestri. Landslag Skarðshlíðar er með tvennum hætti: Annars vegar er flatlendi sem nær yfir um það bil helming þess og hins vegar eru brekkur sem umlykja svæðið móti norðri og austri. Annar áfangi Skarðshlíðar er í hlíðinni og snýr til suðurs og suðvesturs. Sýnilegar hraunmyndanir eru óverulegar á svæðinu en þó teygir flöt hrauntunga sig inn á það við Ásvallabraut. Hæðarlega svæðisins er frá 24 til 47 metrum yfir sjávarmáli.

Menningarminjar

Fornleifaskráning var gerð af Byggðasafni Hafnarfjarðar í janúar 2005. Þessar minjar voru síðan hnitsettar inn á kort. Einu þekktu minjarnar á svæðinu eru grjóthlaðin skotbyrgi sunnan í Grísanesi. Minjarnar eru ekki friðlýstar. Vakin er athygli á að ef fornleifar finnast við framkvæmdir skal fylgja fyrirmælum um 24. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar.

Megininntak skipulagsbreytingarinnar

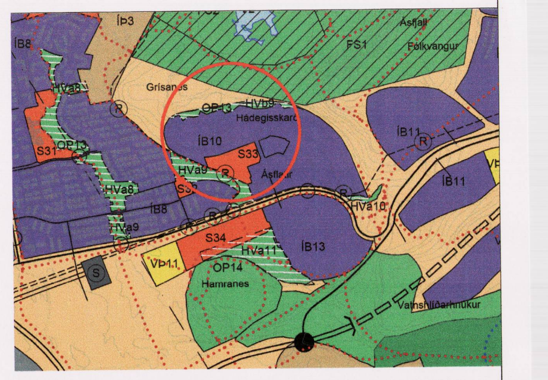
Byggingarform eru brotin upp með tilliti til legu hæðarinnar. Garðar snúa til suðurs og byggingar stallast upp með landhallanum. Þök eru hugsuð sem garðar og útirými. Grænt yfirbragð skal vera á milli bygginga og útisvæði skulu vera fjölbreytt leik-, athafnar- og áningarsvæði. Stíganet er fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Botnlangar eru gerðir að vistgötum þar sem unnið er með nýtingu gatnarýmisins og ásýnd þess.

Mæliblöð og hæðarblöð

Hafnarfjarðarbær gefur út mæli- og hæðarblöð á grundvelli deiliskipulagsins.
Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, bílastæða og aðrar kvaðir ef einhverjar eru. Á hæðarblöðum er fjallað um kóta sem grunn fyrir skilmálum á hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti fyrstu hæðar og er þá átt við hæð á efri brún plötu eða burðarvirkis fyrstu hæðar.

Byggingarreitur/nýtingarhlutfall

Byggingarreitur og byggingarlína er sú sama og er táknuð með heilli línu. Byggingarreitur sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Óheimilt er að fara útfyrir byggingarreit.



HLUTI AÐALSKIPULAGS HAFNARFJARÐAR 2013-2025
STAÐSETNING SVÆÐISINS

SKÝRINGAR / TÁKN

- Afmörkun deiliskipulagbreytinga
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingareitur/byggingarlína
- Brotalínan sýnir hvernig húsin tengjast hvort öðru
- Djúpgámar
- Lóðarmörk fyrir djúpgáma
- Mörk hverfisverndar
- Hverfisvernd
- Götur
- Tröppur í göngustíg
- Göngustígar
- Hjólreiðastígar
- Bílastæði
- Hraðahindranir
- Gangbraut
- Leiksvæði
- Ný hraunsvæði
- Gróður
- Mörk fólkv.

xxx m2	Lóðarstærðir
E	Einbýlishús
F	Fjölskylduhús
P	Parhús
R	Raðhús
xH	Veitulóðir

Hluti af deiliskipulagi þessu er greinagerð og skipulagsskilmálar, útgáfa 05, dags. 13.12.2016. Lagfæring var gerð á fyrirkomulagi sorphirðu að liðnum auglýsingatíma þann 4. maí 2017. Gert er ráð fyrir miðlægum sorpstöðvum/djúpgámum.

Núverandi helgunarsvæði fyrir raflínu, loftlínur munu víkja skv. Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Lóðir á helgunarsvæði Hamraneslínu (4.áfangi) koma ekki til úthlutunar fyrr en loftlínur (Hamranes- línur 1 og 2) hafa vikið. Hnoðraholtslína er jarðstrengur, helgunarsvæði hans er 2m. Lega hans kemur fram á deiliskipulagsuppdrættinum.

SAMÞYKKTIR:

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1.MGR. 41. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010. VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐI

HAFNARFJARÐAR ÞANN: 4 APRIL 2017

[signature] Hafnarfjarðarbær Skipulagsfulltrúi

F.H. SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐS

OG Í BÆJARSTJÓRN HAFNARFJARÐAR ÞANN: 6. APRIL 2017

[signature]

F.H. BÆJARSTJÓRNAR HAFNARFJARÐAR:

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í

B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN_______ 20________________

SKIPULAGSSTOFNUN HEFUR FENGIÐ ÞESSI GÖGN TIL YFIRFERÐAR SKV. LÖGUM NR. 123/2010
DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI ÖÐLAST GILDI ÞANN:

FRAMKVÆMDA- OG SKIPULAGSÞJÓNUSTA HAFNARFJARÐAR

Hildur Ýr Ottósdóttir arkitekt EPF-FAÍ
kt: 300876-5019 gsm: 696 0126 hildur@ydda.is

Hjördís Sóley Sigurðardóttir arkitekt FAÍ
kt: 220376-3389 gsm: 820 4197 hjordis@ydda.is

teikning: Breyting á deiliskipulagi. Skarðshlíð 2. áfangi	dags: 13.12.2016
unnið: HÝO/HSS	breyting: -
mkv: 1:1000@A0	númer:

Ydda arkitektar

Ydda arkitektar ehf Seljavegur 2, 101 Reykjavík, kt: 680113 0840 www.ydda.is