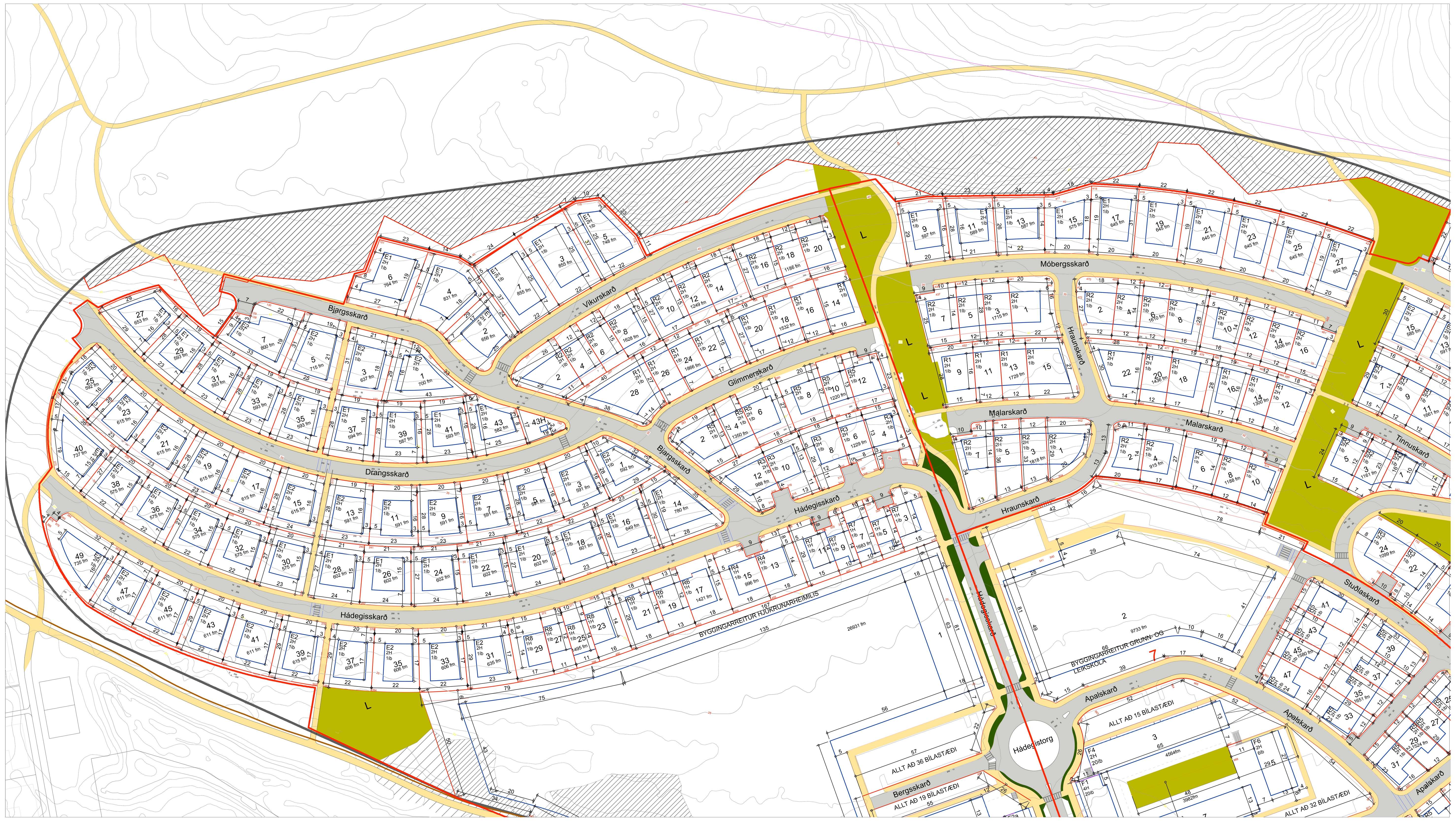
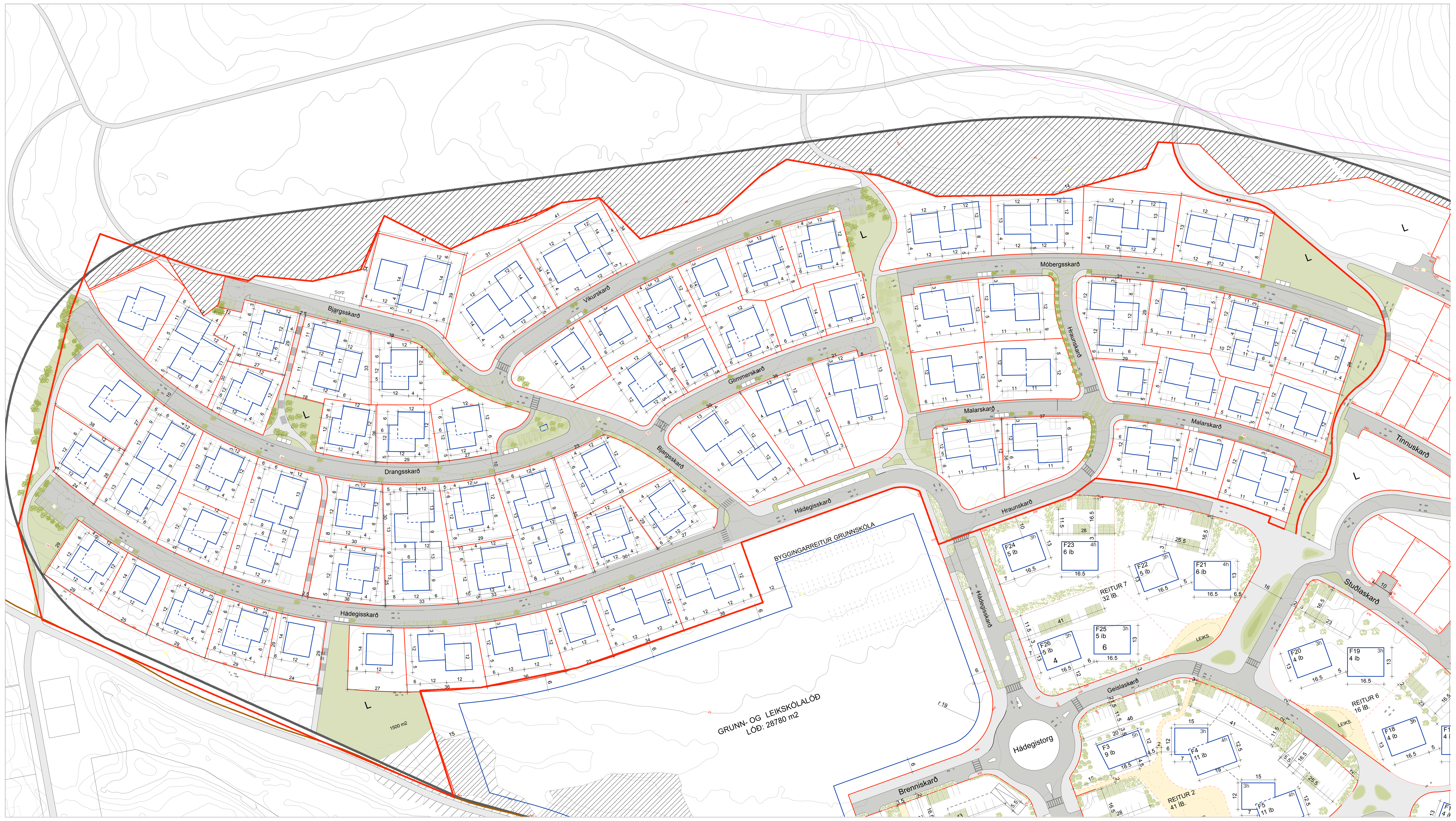
BREYTING Á DEILISKIPULAGI SKARÐSHLÍÐAR, 2.ÁFANGI.



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

Í VINNSLU



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

Skipulagssvæði Skarðshlíð 2. áfangi, lega og afmörkun

Svæðið er að mestu á flatlendi og eru gömul tún með móum til jaðranna. Hrauntunga teygir sig inn í mitt flatlendið. 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. Skipulagssvæði 2. áfanga er um xxx ha að stærð. Skipulagsmörkin eru sýnd á skipulagsuppdrætti.

Svæðið er nýbyggingarsvæði og liggur sunnan og vestan Ásfjalls. Vesturmörk svæðisins liggja upp að íbúðarsvæði Valla 4 og 6 en er skilið frá þeim svæðum af hraunjaðri sem fellur undir Hverfisvernd í skilmálum fyrir deiliskipulag Valla 6. Að norðan og austan afmarkast skipulagssvæðið af hæð Skarðshlíðar en af Ásvallabraut í suðri. Aðkoma akandi umferðar að svæðinu er um Ásvallabraut.

Gatnakerfi og stígar

Aðkoma inn í hverfið er á tvo vegu um Ásvallabraut. Vestari aðkoman er um Hádegisskarð, inn í miðju hverfisins, hin er austar um Stuðlaskarð og liggur nær hlíðinni. Hámarkshraði bifreiða innan hverfisins skal vera 30 km/klst.
Hádegisskarð sem er aðalgata inn á svæðið ber einkenni safngötu en þar verður umferðarhraði takmarkaður.

Aðrar húsagötur eru hreinar vistgötur með 15 km/klst. Eitt af aðalmarkmiðum vistgatna er að hönnun sé þannig úr garði gerð að öryggi allra vegfarenda sé hámarkað. Eitt af einkennum vitgatna er að lágmarka skiltanotkun og annað áreiti í umhverfinu en láta vegsniðið á móti beina hegðun vegfarenda. 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.

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

Áhersla er á heildræna sýn á Skarðshlíð. Garðar snúar til suðurs og bílastæði til norðurs. Grænt yfirbragð skal vera á milli bygginga og reita svæðisins. Útisvæði skulu vera fjölbreytt leik-, athafnar- og áningarsvæði. Stíganet er fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.

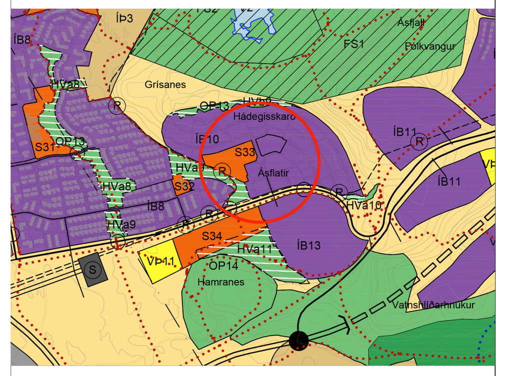
Mæliblöð og hæðarblöð

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 og byggingarlína eru sýnd á mæliblaði og deiliskipulagsuppdrætti. Óheimilt er að fara útfyrir byggingarreit, vinna skal innan hans.

Húsveggir í 3 m fjarlægð frá lóðamörkum skulu uppfylla 60 mínútna brunaþol .sbr. gildandi byggingarreglugerð. Uppgefnar hæðir mannvirkja í deiliskipulagi miðast við uppgefinn gólfkóta (hæð á plötu/burðarvirki) eins og hann er á uppdrætti án fráviksheimildar samkvæmt kafla 4.2.



HLUTI AÐALSKIPULAGS HAFNARFJARÐAR2013-2025
STAÐSETNING SVÆÐISINS

SKÝRINGAR / TÁKN

- Afmörkun deiliskipulagbreytinga
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingareitur/byggingarlína
- Brotalínan sýnir hvernig húsin tengjast hvort öðru
- Byggingareitur fyrir bílakjallara
- Bindandi byggingalína
- Sorp
- Mörk hverfisverndar
- Hverfisvernd
- Götur
- Tröppur í göngustíg
- Göngustígar
- Hjólreiðastígar
- Bílastæði
- Hraðahindranir
- Gangbraut
- Leiksvæði
- Hólar
- Hraunsvæði
- Ný hraunsvæði
- Hljóðmön
- Gróður
- Leiksvæði
- Sameiginleg lóð íbúa á reit
- Háspennulínur, Hamraneslínur, færðar
- Hnoðraholtslína í jarðstreng

xxx m2	Lóðarstærðir
E	Einbýlishús
P	Parhús
R	Raðhús
xH	Veitulóðir

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 2.MGR. 41. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010. VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐI

HAFNARFJARÐAR ÞANN:________________________________

____
F.H. SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐS

OG Í BÆJARSTJÓRN HAFNARFJARÐAR ÞANN:________________

____
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

BREYTT 25.01.2016

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@A1	númer:

Ydda arkitektar

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